

重慶日月光中心



上海御華山



昆山伯爵大



鼎固日月光大樓



上海日月光中心



上海嘉定



鼎固控股有限公司 法人說明會

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

2025/12

免責聲明

- 本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之前瞻性資訊，係本公司基於公司資料及整體經濟發展現況所得之資訊。
- 此類前瞻性資訊將受風險、不確定性與推論所影響，部份將超出我們的控制之外，實際結果可能與這些前瞻性資訊大不相同。其原因可能來自於各種因素，包括但不限於原物料成本增加、市場需求，各種政策法令與金融經濟現況之改變以及其他非本公司所能控制之風險等因素。
- 本簡報資料中所提供之資訊並未明示或暗示的表達或保證其具有正確性、完整性、或可靠性，亦不代表本公司、產業狀況或後續重大發展的完整論述論。對未來的展望，反應本公司截至目前為止對於未來的看法對於這些看法，未來若有任何變更或調整時，〈本公司〉並不保證本簡報資料之正確性，且不負有更新或修正本簡報資料內容之責任。
- 此簡報及其內容未經本公司書面許可，任何第三者不得任意取用。



目錄

- 公司介紹 P.4~7
- 營運概況 P.8~16
- 財務資訊 P.17~19

PART 01

公司介紹



公司簡介

■ 鼎固專門從事不動產開發、租售、以及管理等相關業務

2001年張氏昆仲投資成立北京鼎固房地產開發有限公司，陸續在中國大陸各地從事不動產開發、不動產租售、不動產管理及停車場等業務。2007年12月在英屬開曼群島設立鼎固控股有限公司(Sino Horizon Holdings Limited)，總部位於上海市，目前主要推案地點以大中華市場為主，以上海、重慶等一線城市為首選，搭配城市軌道交通及新市政規劃，建立優質的房地產品牌，2012年12月在台灣證券交易所掛牌上市(股票代碼：2923)，鼎固公司是台灣第一家主營中國大陸房地產回台上市的公司，鼎固並看好台灣經濟基本面，已陸續在台置產。

■ 2025年前三季營收約 24.4億

房地產業務約 5.7億 ,商用不動產租賃約 13.5億 ,不動產管理及其他約 5.2億



公司摘要訊息

公司架構圖

董事長	張洪本 先生
總經理	張能耀 先生
成立時間	2007年12月
掛牌日期	2012年12月
資本額	約新台幣 174 億
主營業務	經營兩岸不動產開發、租售、管理及停車場業務



鼎固集團共計27家公司，其中：

- 開曼公司1家
- 英屬維京群島3家
- 香港8家
- 中國大陸14家；台灣1家

公司經營優勢



土地購入成本具優勢

土地皆經仔細評估後於一級市場或二級市場取得，具開發價值，且成本合宜，突顯本公司土地優質的開發潛力。



取得土地皆位於地鐵站上或鄰近地鐵站

本公司推案主要位於上海、重慶等主要城市，同時另在中國大陸一、二線城市如昆山，搭配軌道交通及政府新市政規劃的概念作為土地選擇依據。



商業產品可提供穩定現金流入

鼎固將地點優良且具商業利益的建案以辦公樓及商場方式出租，除了能夠提供穩定的現金流之外，亦可享受商業產品潛在的增值利得。

PART 02

營運概況



2025.1~9月主要建案「匯景華庭」交屋統計

交屋戶數: 13 戶及 500 個車位, 金額約 4.2 億

匯景華庭住宅建案, 緊鄰軌道交通11號線終點站嘉定北站, 與規劃中的嘉閔線地鐵站, 雙軌交匯, 周邊生活機能成熟, 及嘉定中心醫院, 匯集各項生活居住優勢。



重點建案 『昆山鼎耀-伯爵大地』 示意圖



鄰昆山文化藝術中心



鄰昆山市生態森林公園



鄰昆山市政服務中心

投資性不動產租賃狀況

重慶

渝中解放碑日月光中心 (商場)

- 重慶鼎固
- 營運調整中
- 地上商辦建築面積約 2.9萬坪
(含地下總面積共約4.3萬坪)
- 地上原始成本約 NTD 12.3萬元/坪*
- 評估價約 NTD 17 萬元/坪**

*已完工投資性不動產成本包含土地和建屋成本
**評估價採鑑價公司評估之資訊

上海

上海嘉定-日月光中心 (商場)

- 上海鴻翔
- 出租率 74%
- 地上商辦建築面積約 1.2萬坪
(含地下總面積共約1.6萬坪)
- 地上原始成本約 NTD 21萬元/坪*
- 評估價約NTD 22.4萬元/坪**

上海嘉定- (出租大樓)

- 上海鴻翔
- 出租率 100%
- 地上居住建築面積約7,900坪
- 地上原始成本約NTD 18萬元/坪*
- 評估價約 NTD 18萬元/坪**

上海黃浦-日月光中心 (商場、辦公樓)

- 上海鼎榮
- 商場出租率 83%
- 辦公樓出租率 72%
- 地上建築面積約4.2萬坪
(含地下總面積共約7.2萬坪)
- 地上原始成本約 NTD 47萬元/坪*
- 評估價約 NTD 68萬元/坪**

靜安御華山(商場)

- 上海鼎固
- 出租率 51%
- 地上建築面積約3,500坪
(含地下總面積共約5,500坪)
- 地上原始成本約 NTD 33.1萬元/坪*
- 評估價約 NTD 62萬元/坪**

三大日月光中心商場營運現況

項目公司	個案名稱	地上商辦 建築面積	建築面積(含地下)	進駐商戶	2025.09 出租率	2024.09 出租率
重慶鼎固	渝中解放碑-日月光中心	約2.9萬坪	約4.3萬坪	營運調整	營運調整	營運調整
上海鼎榮	上海黃浦-日月光中心(商場)	約4.2萬坪	約7.2萬坪	約320	83%	84%
	上海黃浦-日月光中心(辦公樓)			約30	72%	79%
上海鴻翔	上海嘉定-日月光中心	約1.2萬坪	約1.6萬坪	約80	74%	70%



在建中投資性不動產 – 上海黃浦日月光中心二期



上海日月光二期
(打浦橋站)

上海鼎霖

預計 2025 年底完工

總建築面積約 4.7 萬坪 (含地下)
地上面積約 2.5 萬坪



待開發土地

	項目公司	區域地段	預定用途	地上建築面積	地上原始成本/坪* 註
上海	上海鼎通	嘉定區嘉定北	酒店	約 1.8 萬坪	約 NTD 4.8 萬元
上海	上海鼎嘉	嘉定區嘉定北	商場	約 6.3 萬坪	約 NTD 4.0 萬元
重慶	重慶鼎固	渝中區解放碑	商辦及住宅	約 4.4 萬坪	約 NTD 3.5 萬元
合計				約 12.5萬坪	

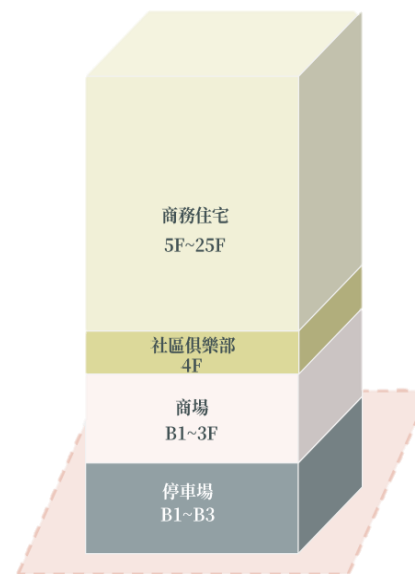
*註:僅含地上土地成本

台北士林區天母項目

地理位置示意圖



建築外觀



基本資料

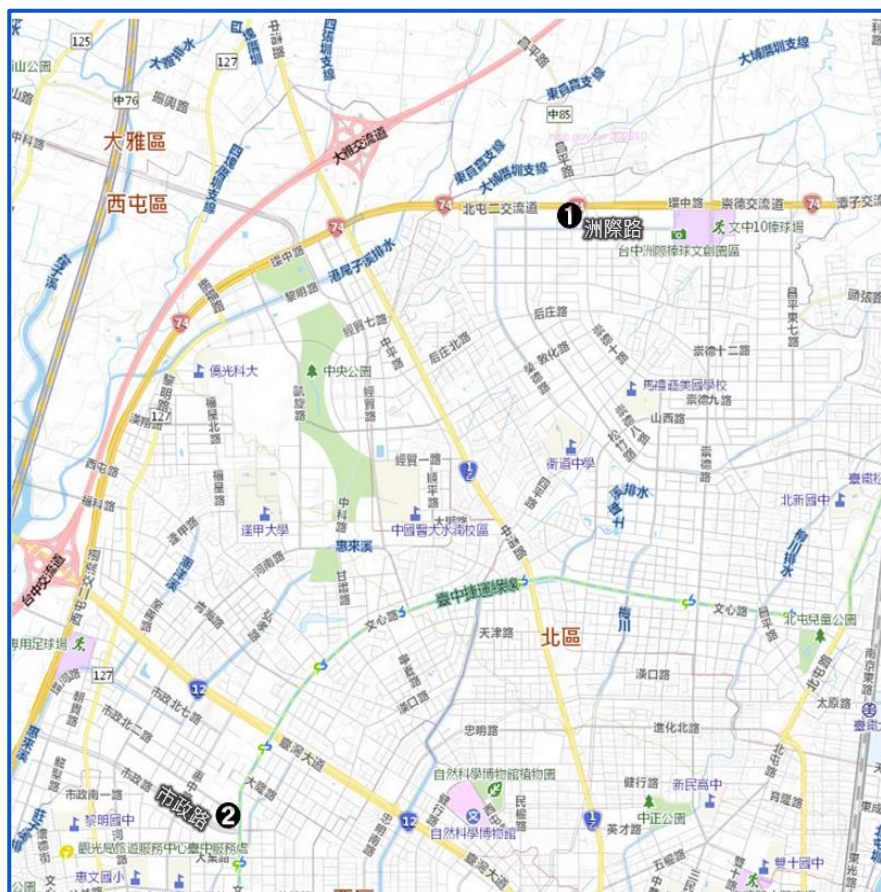
門牌	台北市士林區忠誠路二段180~196號
土地面積	5,427m ² (1,641.67坪)
建物面積	16,075.18坪(含地下車位)
總樓層	26F/B3

經營概況

類別	營收現況
商場店舖住宅	出租率約96%
停車場	月租及臨停

台灣待開發土地

台中市 7 期& 14期土地



項目		內容
① 14 期 重 劃 區	位置	北屯區洲際路
	土地面積*	2,494.50坪
	土地成本	16億5,880萬元
	土地使用分區	第1之1種住宅區
	區域行情	60~65萬元/坪
② 7 期 重 劃 區	位置	西屯區市政路
	土地面積*	283.53坪
	土地成本	7億882萬元
	土地使用分區	第3種新市政中心專用區
	區域行情	65~75萬元/坪

* 係鼎固持分1/2土地

PART 03

財務資訊



近三年損益表

單位: 新台幣仟元

	2023年	2024年	2025年9月底
營業收入	11,732,608	8,563,661	2,441,673
-房地產售收收入	9,325,794	5,842,530	571,609
-商辦租賃收入	1,770,647	1,995,882	1,350,351
-其他	636,167	725,249	519,713
營業成本	(5,218,896)	(3,547,701)	(1,406,414)
營業毛利	6,513,712	5,015,960	1,035,259
毛利率	55.5%	58.6%	42.4%
投資性不動產公允價值變動損益	(160,743)	(929,788)	(1,094,805)
繼續營業單位稅前淨利	4,482,421	3,532,478	(765,610)
繼續營業單位本期淨利	564,999	951,774	(647,065)
歸屬於本公司業主淨利	565,351	759,299	(776,206)
每股盈餘(新台幣元)	0.32	0.44	(0.45)

合併資產負債表

2025.09.30					2024.12.31				
NTD K					NTD K				
資產					負債				
現金及約當現金	7,901,785	7%	7,349,878	6%	銀行借款	50,574,318	43%	57,480,664	44%
透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,939,734	3%	8,014,354	6%	合約負債	4,045,569	3%	4,264,071	3%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	225,752	0.2%	318,568	0.2%	應付帳款	350,136	0.3%	863,496	1%
其他金融資產	3,771,870	3%	6,610,219	5%	本期所得稅負債	4,394,090	4%	4,738,868	4%
存貨					遞延所得稅負債	8,230,121	7%	9,008,349	7%
— 在建及規劃中不動產	37,718,976	32%	37,905,107	29%	預收收入	158,808	-	166,466	-
— 商品存貨	9,469,232	8%	10,564,574	8%	其他負債	1,636,971	1%	1,668,732	1%
固定資產	465,826	0.4%	533,317	0.4%	負債合計	69,390,013	58%	78,190,646	60%
投資性不動產	52,153,542	44%	55,212,144	43%					
其他資產	3,474,082	3%	3,485,051	3%	權益				
資產合計	119,120,799	100%	129,993,212	100%	股本	17,402,970	15%	17,402,970	14%
					可供分配盈餘	20,287,568	17%	19,741,832	15%
					法定盈餘公積及特別盈餘公積	15,053,587	13%	16,793,200	13%
					其他權益項目	(5,237,412)	-5%	(3,278,368)	-3%
					非控制權益	2,224,073	2%	1,142,932	1%
					權益合計	49,730,786	42%	51,802,566	40%
					負債及權益合計	119,120,799	100%	129,993,212	100%

Thank You !



鼎固控股有限公司

SINO HORIZON HOLDINGS LIMITED

<http://www.sinohorizon.tw>

ir@sinohorizon.cn