

士林開發股份有限公司

(股票代號：5324)

發言人：郭穎彥

12/26, 2023

免責聲明

- ◎ 本簡報及同時發布之相關訊息，所提及之前瞻性資訊，係本公司基於公司所能獲得資料，及整體經濟發展現況而產生之資訊。
- ◎ 此類前瞻性資訊，將受各式風險，不確定性與推論影響，部分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環境狀況之改變，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。對於未來之展望，反映本公司截至目前為止，對於未來的看法，對於這些看法，未來若有任何的變更或調整時，本公司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。

目次

- ◎ 公司簡介與記事
- ◎ 財務狀況
- ◎ 業務狀況
 - 成屋個案
 - 興建中個案
 - 核准/送件個案
 - 籌備中個案
- ◎ 結語

公司簡介(股票代號5324)

- ◎ 1984年一月成立
- ◎ 1996年十一月上櫃核准
- ◎ 資本額：2,263,791仟元
- ◎ 董事長：許玉山先生
- ◎ 總經理：林信成先生
- ◎ 主要營業項目：不動產土地開發、俱樂部、旅館及餐飲等

士林開發

- 台北市士林天母地區，在地的土地開發商
- 士林開發旗下企業- 群欣置業股份有限公司
 - amba意舍酒店：
三個分館分別位於台北市中山北路、西門町、松山火車站。
為結合酒店與度假村概念新一代設計飯店



amba意舍酒店「海宴滿福佛跳牆」

- 即日起至113年2月27日接受預購
- 113年1月19日前訂購, 可享9折早鳥優惠
- 內容請詳官網
<https://www.amba-hotels.com/tc/songshan/offers/content/chinese-new-year-buddha-jumps-over-the-wall-soup-gourmet-gift>
- 每組含甕3,080元



士林開發記事

◎ 天母—溪霞館—
2003

◎ 天母—溪隄館—
2005



士林開發記事



- ◎ SOGO天母店--
2009
- ◎ 天母—知田建築—
2012
- ◎ 內湖—初羽燦燦—
2012
- ◎ 天母—木蘭居—
2016

士林開發記事

- ◎ 2021完工-
中正區臨沂若拙
- ◎ 完銷個案：
天母靜安樹語案、
天母美好日安案、
石牌陽明致遠案
- ◎ 預售個案：
承德錦西街口-
城心曜曜案

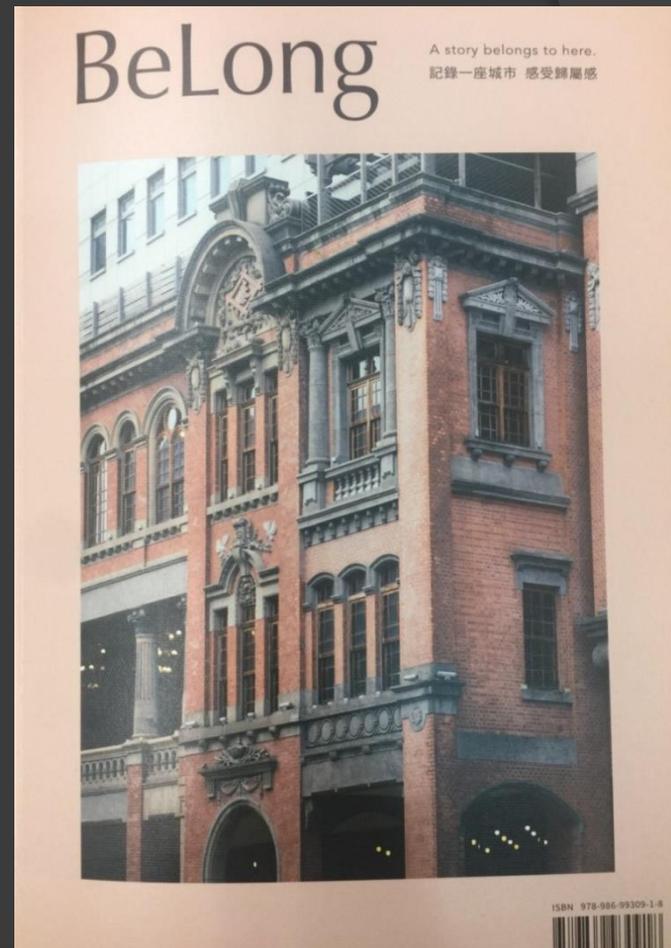


城市美學書寫-從大同區到內湖區

- ◎ 台北故事由士林天母寫起
- ◎ 一案一書寫-紀錄土地美好
- ◎ 城心曜曜- 承德錦西街
 - 建築師龔書章帶領探索台北城歷史



➤ 內湖區碧湖建案的城市美學書寫手冊，目前正在編謝寫當中



財務概況

單位：千元

	112(1-9)	111(1-9)年	111年
營業收入	413,670	333,202	452,193
營業成本	221,428	234,724	311,247
營業毛利	192,242	98,478	140,946
毛利率%	46%	30%	31%
營業費用	263,439	247,941	324,615
營業損益	(71,197)	(149,463)	(183,669)
營業外收支	(44,006)	(8,851)	(41,689)
本期淨利	(115,826)	(160,734)	(228,179)
歸屬母公司	(113,364)	(145,421)	(208,091)
非控制權益	(2,462)	(15,313)	(20,088)
每股盈餘(元/股)	(0.5)	(0.64)	(0.92)

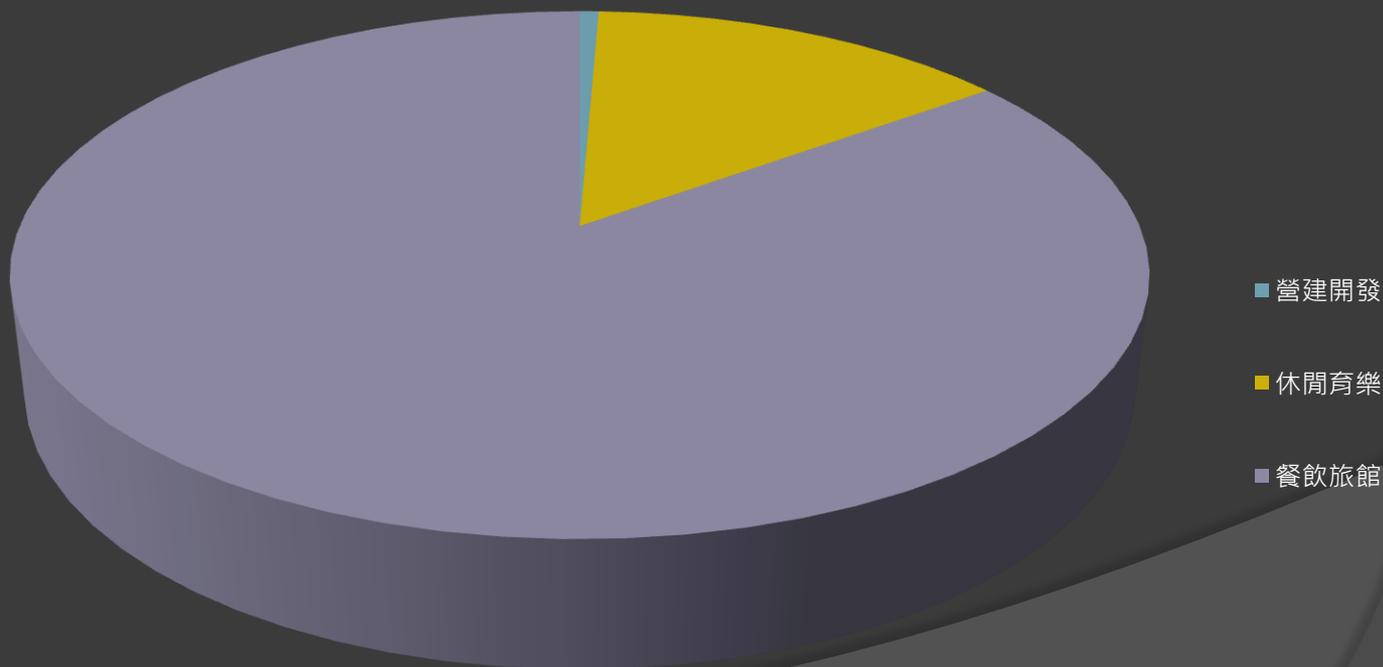
財務大小事

- ◎ 截至112年9月底
 - 短期金融債務/總金融債務 = 31%
 - 流動資產/流動負債比例 = 165%
- ◎ 113年7月有擔保普通公司債6億元到期
- ◎ 本年度無銷售建案結案, 土地開發業務無收入
- ◎ 餐飲旅館業務已經轉虧為盈, 現金流量已經為正數

業務概況

112(1-9月)	營建開發	休閒育樂	餐飲旅館	合計
營業收入	2,668	59,192	351,810	413,670
比例	0.6%	14.3%	85.0%	100%

營 收 比 例



餐飲旅館業務概況

	112(1-9月)	111(1-9月)	成長率
客房住宿	238,559	138,395	72%
餐飲服務	111,058	112,368	-1%
其他	2,193	2,225	-1%
合計	351,810	252,988	39%

產業概況比較

單位：NTD千元

公司 代號	公司名稱	今年累計營收	去年累計營收	前期比較 增減(%)
2736	富野	426,616	430,892	-0.99*
3252	海灣	415,853	469,290	-11.38
5364	力麗店	357,111	325,905	9.57
5701	劍湖山	406,348	339,419	19.71
5703	亞都麗緻	298,774	158,263	88.78
5704	老爺知	340,727	354,109	-3.77
5905	南仁湖	820,048	729,510	12.41
8077	洛碁	676,887	378,721	78.72
	群欣	351,810	252,988	39.06

*富野子公司9月閉館整修，群欣4-7月西門店建築耐震補強，亦部份停業

疫情後的餐飲飯店業務

- ◎ 2020年起疫情肆虐三年，餐飲業務營收首先復甦
- ◎ 具遊樂園飯店與休閒旅館去年受疫情影響較少
- ◎ 都市型飯店今年才逐漸恢復，成長最大
- ◎ 下半年比上半年好，第三季比第二季好，11月比10月好



劇烈變動下的土地開發業

- ◆ 2022年至今. 美國FED連續十一次升息21碼. 持續金融信用緊縮政策. 對全球各國產生重大影響
- ◆ 俄烏戰爭持續進行. 巴以戰爭又起. 南海爭端. 地緣政治風險升高
- ◆ 中國恆大地產倒閉負債3400億美金. 碧桂園債務違約
- ◆ 歐洲最大地產商. 奧地利房地產及零售巨頭西格納 (Signa) 破產
- ◆ 英國一年內有4280家建築商倒閉；德國四個月內有437家建築公司破產；荷蘭8個月內305家建築公司破產
- ◆ 美國全國房價指數. 9月較去年同期上漲3.9%. 增幅高於8月的2.5%. 不僅連續8個月上漲. 更是發布數據以來的最高值
- ◆ 國內囤房稅等打房政策持續. 中小建商不支倒地
- ◆ 缺工缺料. 工安頻傳

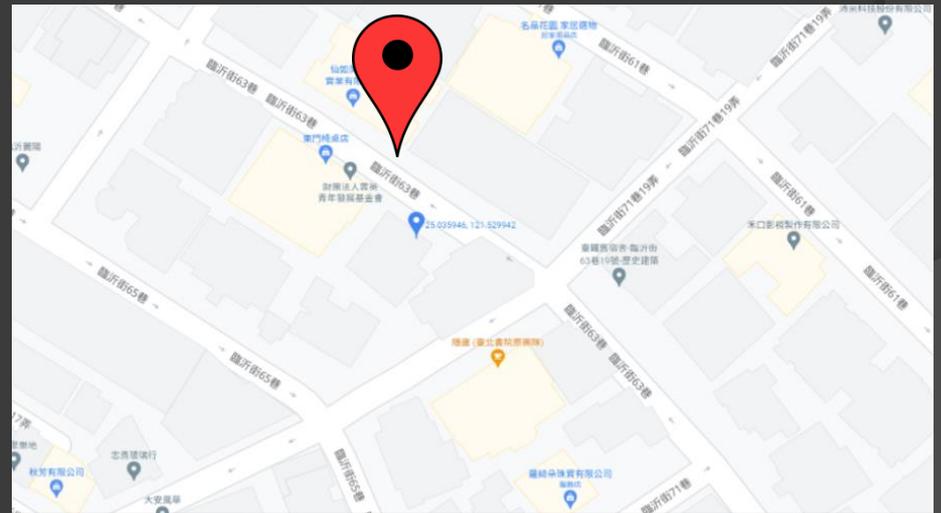
成屋個案-* 臨沂若拙



基地面積：131坪

建築規劃：7F/B1

地址：台北市大安區臨
沂街63巷16號

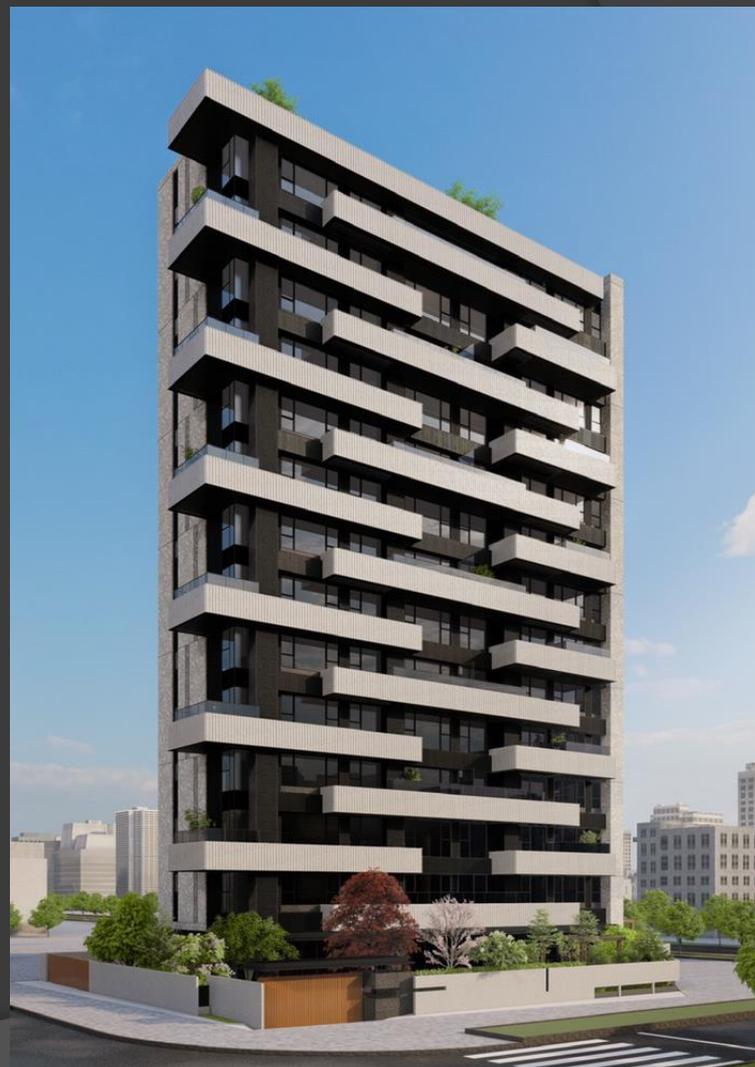
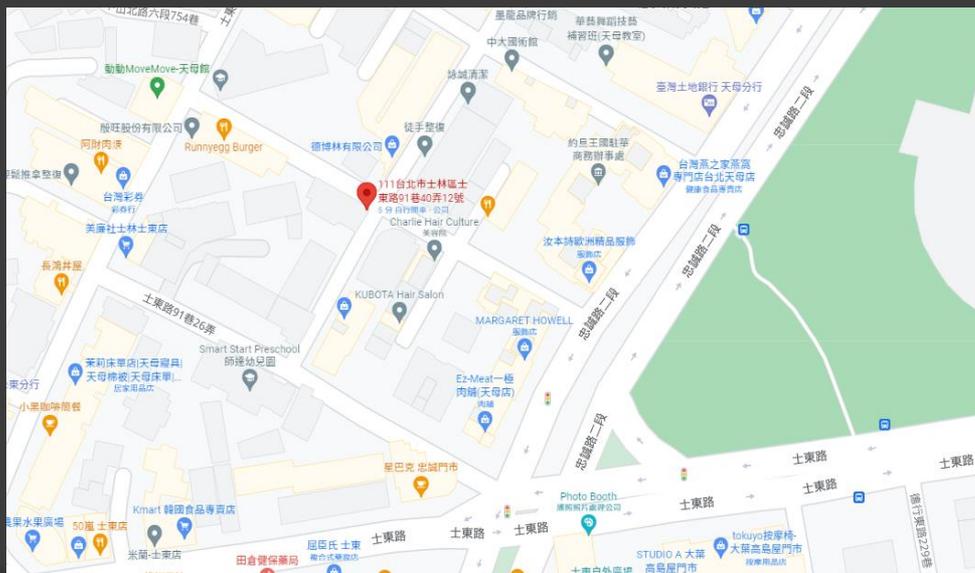


興建中個案-靜安樹語

基地面積：504坪

建築規劃：14F/B2

地址：台北市士林區忠誠路二段98巷7弄旁



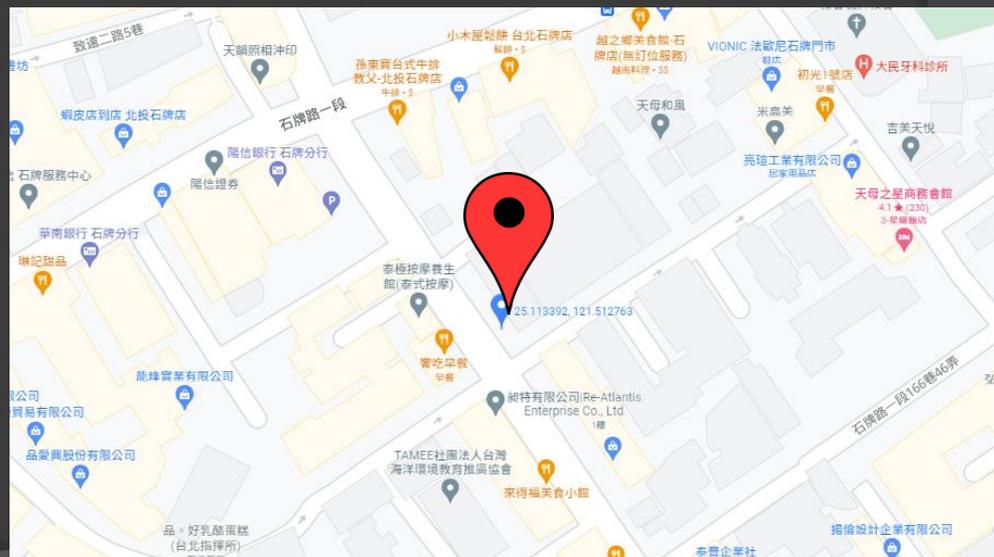
興建中個案-陽明致遠



基地面積：487坪

建築規劃：14F/B3

地址：台北市石牌致遠一
路二段112號旁



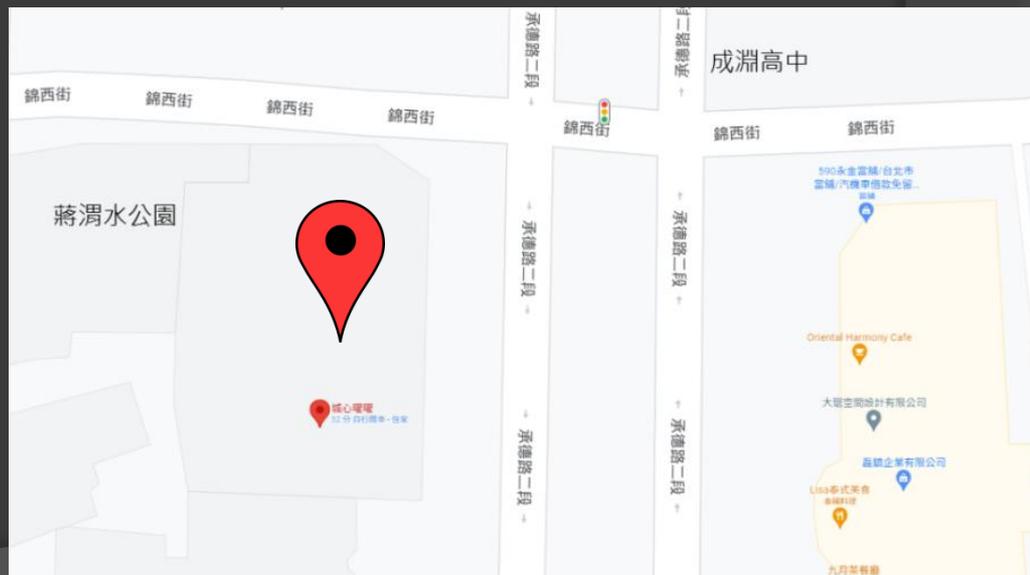
興建中個案~城心曜曜



基地面積：1008坪

建築規劃：24F/B5

地址：台北市大同區承
德路錦西街交叉口



防疫建築工法

◎ 居家防疫

- 排水通氣系統
- 浴室當層排氣
- 防疫型總存水彎
- 防疫型地板落水頭

◎ 公設防疫

- 返家不接觸
- VAF智慧潔淨氣流系統
- 防疫除菌電梯
- 垃圾冷藏系統
- 地下室停車場空氣品質監測系統
- 紅外線溫度監控系統



核准個案~碧湖

基地面積：927坪

建築規劃：30F/B4

地址：台北市內湖區內
湖路港墘路交叉口



30樓室外公共空間示意圖



海砂屋現況



海砂屋-牆柱破裂



樓板鋼筋裸露



樓板鋼筋裸露



海砂屋-樑柱龜裂



碧湖案記事

- ◎ 112年一月拆照核准，發放拆遷補償金
- ◎ 三月辦理點交搬遷
- ◎ 四月開始拆屋(192戶)
- ◎ 十一月底建照核發領取
- ◎ 預計113年四月海砂屋拆除完畢
- ◎ 預計113年五月開工

=> 118年都市更新-內湖新地標

送件個案~信義安和



基地面積：679坪

建築規劃：23F/B4

地址：台北市大安區安和路二段13號旁



籌備個案~瑞安街

基地面積：529坪

建築規劃：23F/B4

地址：台北市大安區瑞安街新龍公園旁



籌備中多案

士開157

- 馥域上城、天母精品居邸
- 士林區中山北路六段

富錦街

- 國際門戶、敦北濃蔭靜宅
- 民生社區富錦街

信義松德

- 時尚領峰、信義名人隱奢宅
- 信義區忠孝東路五段236巷

仁愛東豐街

- 靜謐豐境、敦南琉域名宅
- 大安區仁愛圓環東豐街

士林開發- ESG元年

◎ 社會責任

- 打造綠色建築
 - 銀級以上綠建築為標準配備
 - 防疫工法, 促進環境保護, 與人民健康
- 推廣環保意識
 - 員工教育訓練
 - 積極節約能源

◎ 公益活動

- 攜手KPMG, 捐贈偏鄉弱勢二手電腦
- 訂12月為慈善月, 定期行善不中斷
- 折翼天使樂團冠名贊助商
 - 身心障礙學生組成的樂團
- <https://brokenwingsband.wordpress.com/>



結語：

- ◎ 疫情過後，飯店餐飲業迎來春天，營收與獲利逐月好轉
- ◎ 2023年俄烏戰爭、巴以衝突持續影響全球地緣政治、能源供給、農產物料價格，綠色通膨，融資成本維持高檔，政府打房，外勞引進停滯，央行信用管制…等，是全球土地開發產業的冬天
- ◎ 明年房市量縮價穩，不動產開發產業利大、不利小
- ◎ 不僅開發土地，關心土地，關心城市，更關心「人與建築的互動」—— 持續走讀城市

Q AND A