

士林開發股份有限公司

{ (股票代號：5324)

發言人：郭穎彥

6/25, 2025

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
- ⌘ 財務概況
- ⌘ 業務概況
 - ⌘ 成屋個案
 - ⌘ 興建中個案
 - ⌘ 都更審議中個案
 - ⌘ 飯店餐飲業概況
- ⌘ 房市概況
- ⌘ 結語

公司簡介

- ⌘ 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

公司記事

- ⌘ 本公司為發跡於台北市士林天母地區的土地開發商
- ⌘ 天母—溪霞館-2003
- ⌘ 天母—溪隄館-2005
- ⌘ SOGO天母店 -2009
- ⌘ 天母—知田建案-2012
- ⌘ 內湖—初羽燦燦-2012
- ⌘ 天母—木蘭居-2016



公司記事

- 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



公司簡介與記事

⌘ 2024年完工-
天母靜安樹語案、
石牌陽明致遠案

⌘ 預售個案：

⌘ 承德錦西街口-
城心曜曜案

⌘ 內湖路港墘路口-
碧湖雲景案



經營策略

- ⌘ 大台北精華地區都市更新、危老重建為主，配合購地為輔。
- ⌘ 住宅大樓興建為主，同時評估商辦及廠辦。
- ⌘ 嚴選建材，專注品質。
- ⌘ 採預售(區域指標建案為目標)，與邊建邊售搭配，確保營收與獲利穩定。
- ⌘ 城市書寫 - 土地，人與建築的互動





走讀城市-
從天母出發,經台北城心,碧湖...



城市美學書寫-內湖碧湖

10

BeLong

A story belongs to here.
記錄一座城市 感受鮮屬感



財務概況

截至114年第1季財務報告

- ↳ 流動資產/流動負債比例 = 151%
- 與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款達54.4億。
- 靜安樹語及陽明致遠兩建案113年4Q完工，已全數交屋入帳，營收總額超過20億元、貢獻獲利與現金流量。
- 第三季規劃準備發行有擔保公司債十億元
- 餐飲旅館業務逐漸進入正軌，營收及獲利一年勝過一年。

業務概況

單位：千元

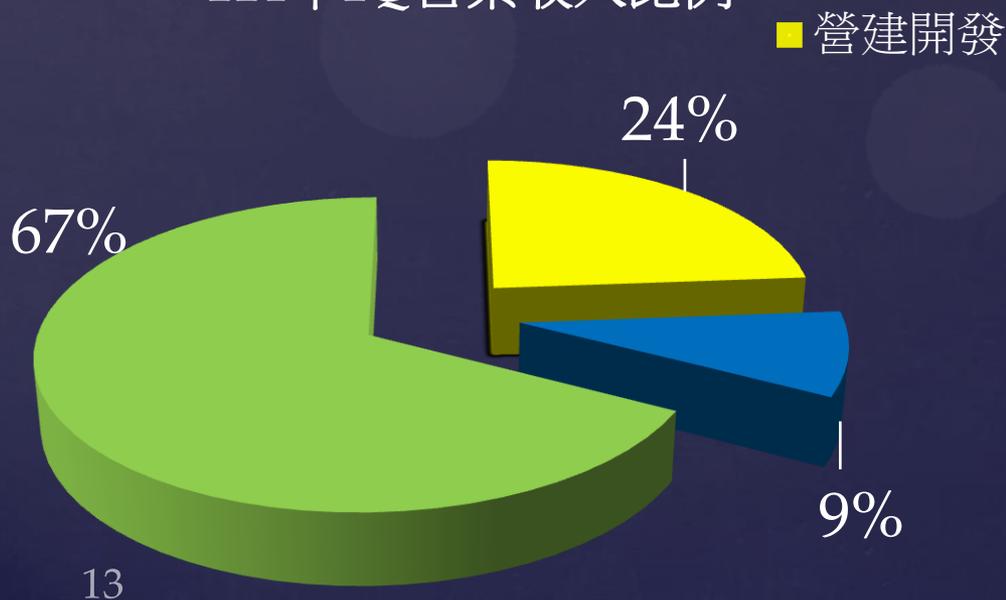
	114(1-3)	113(1-3)	113年
營業收入	238,910	167,743	2,591,833
營業成本	134,951	80,352	1,864,832
營業毛利	103,959	87,391	727,001
毛利率%	44%	52%	28%
營業費用	97,720	103,872	502,902
營業損益	6,239	-16,481	224,099
營業外收支	-15,281	-18,167	-54,746
本期淨利	-9,250	-34,856	167,267
歸屬母公司	-12,602	-37,942	157,377
非控制權益	3,352	3,086	9,890
每股盈餘(元/股)	-0.06	-0.17	0.7

業務比例概況

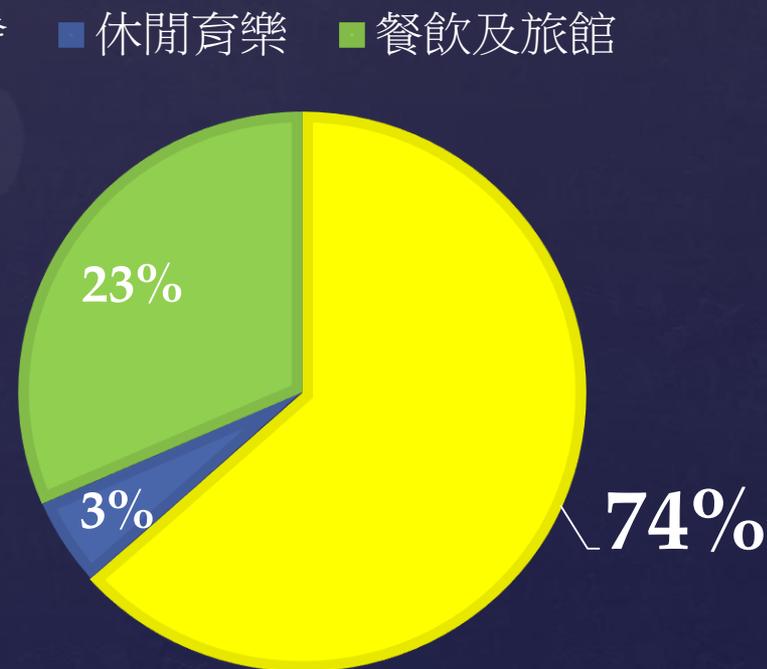
單位：千元

114年1Q	營建開發	休閒育樂	餐飲旅館	合計
營業收入	56,858	21,141	160,911	238,910
比 例	23.8%	8.8%	67.4%	100.0%

114年1Q營業收入比例



113年營業收入比例



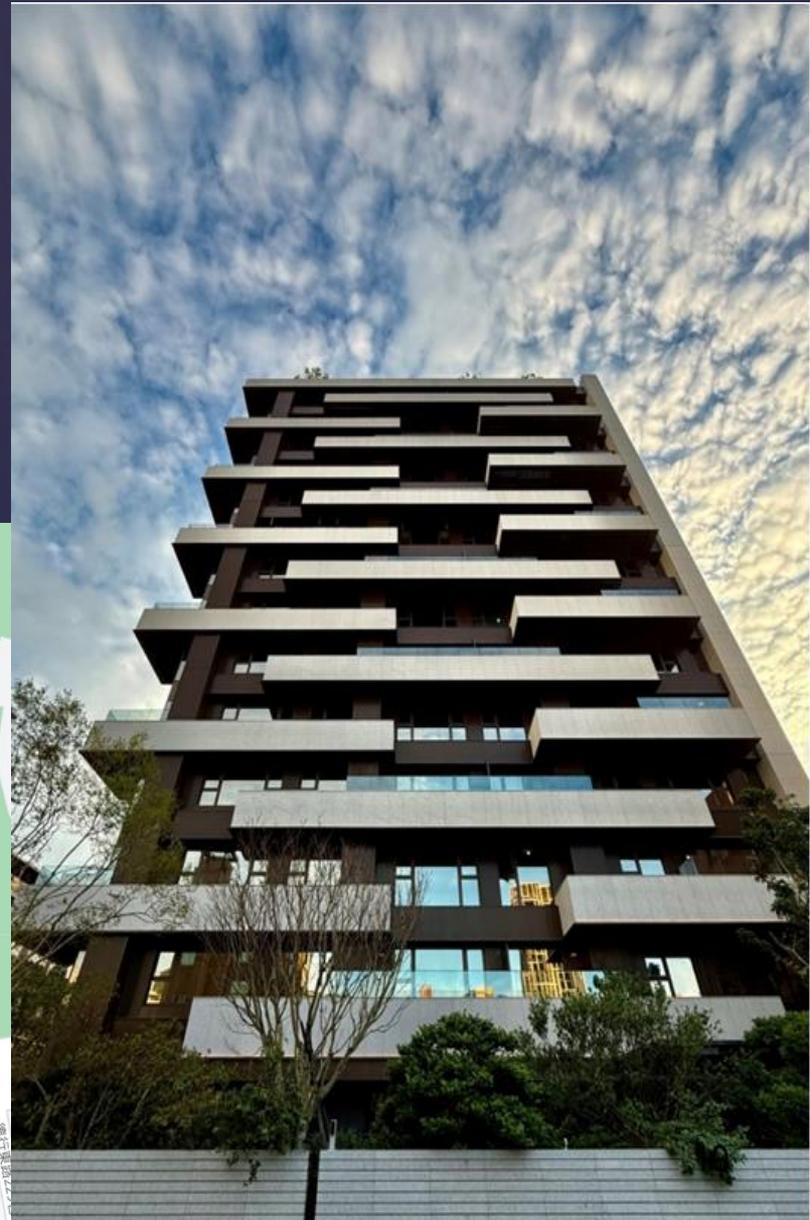
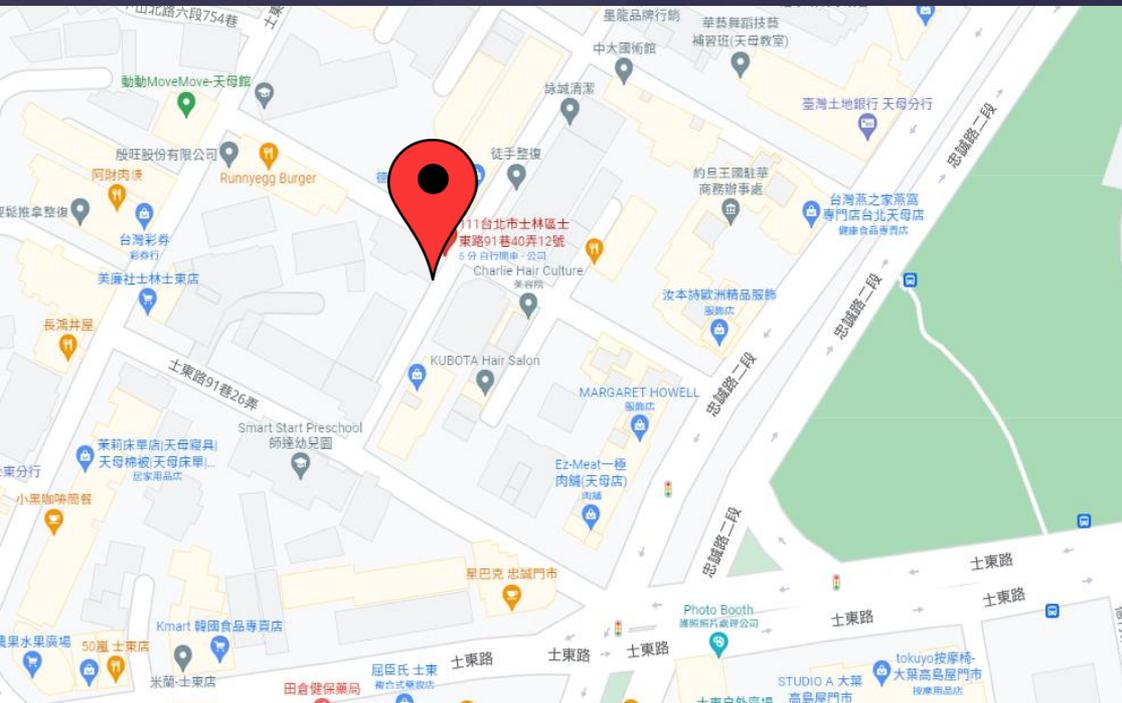
成屋個案-靜安樹語

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8號

113年10月已完成所有交屋



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
路錦西街口

精華保留戶熱銷中



興建中個案~ 碧湖雲景

基地面積：927坪

建築規劃：30F/B4

地址：內湖區內湖路港墘路口

近200戶的海砂屋都更案,

113年7/30開工,全面熱銷中



30樓室外公共空間示意圖



審議中個案~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

112年9月都更送件

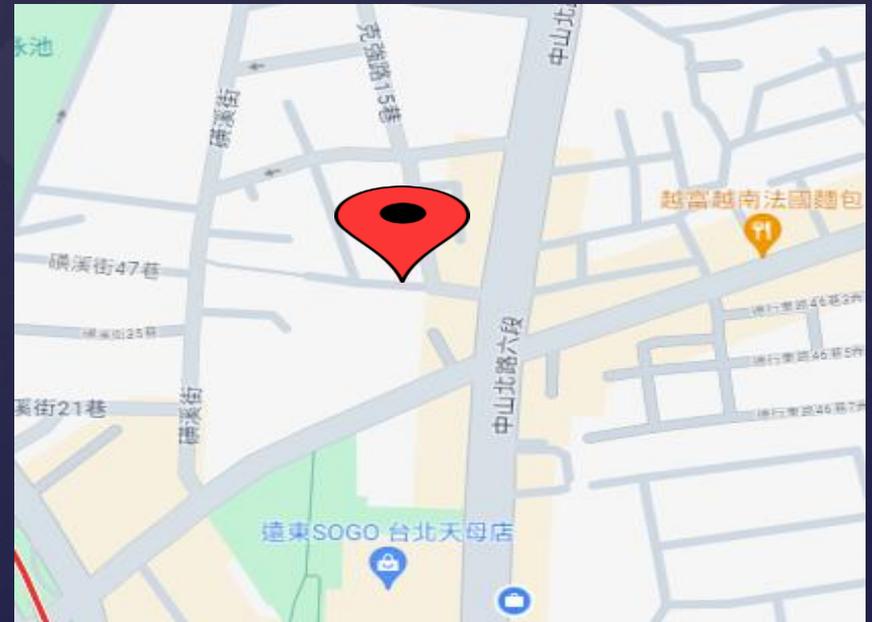
預計115年第一季核准



審議中個案~士開157



- ❧ 基地面積：388坪
- ❧ 建築規劃：11F/B3
- ❧ 地址：台北市士林區中山北路六段157巷
- ❧ 100%都更同意,以168專案實施,預計114年底都更核定,開始興建



審議中個案~瑞安街

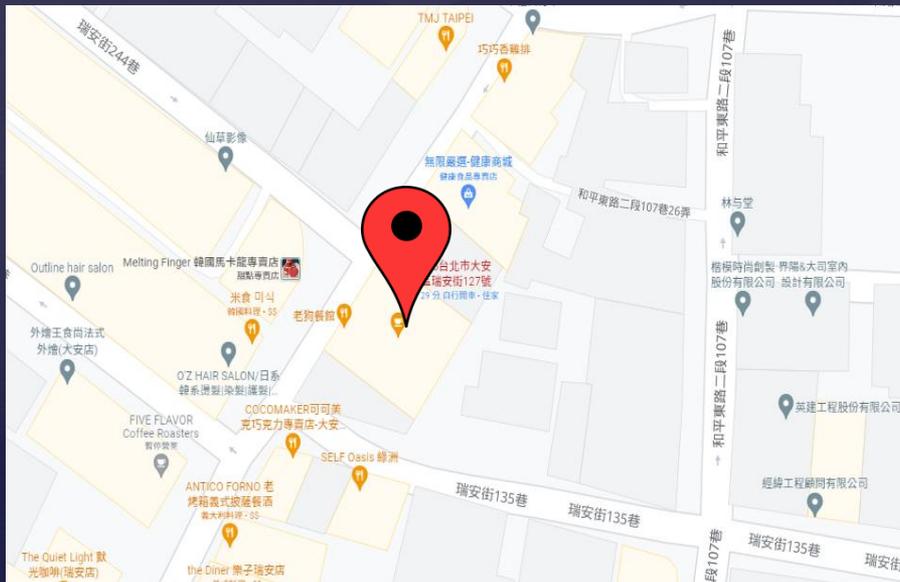


基地面積：529坪

建築規劃：23F/B4

地址：台北市大安區瑞安街新龍公園旁

113年4月都更送件. 113年12月核准為100%同意168專案



審議中個案 - 信義松德

- ⊗ 信義區忠孝東路五段236巷
- ⊗ 基地面積：**1,127**坪
- ⊗ 總樓地板面積：8,959坪
- ⊗ 建築設計：24F/B4
- ⊗ 地主戶數：**116戶/150人**
- ⊗ 整合進度：**超過90%同意**
- ⊗ **114年4月完成送件**



土地開發業務小結

◆ 預售

- ◆ 預售個案2個

◆ 興建中個案

- ◆ 目前共計二案興建中

- ◆ 興建中個案,合計預估總銷約110億元

◆ 報核中個案

- ◆ 共有四案申請都更報核

- ◆ 報核中個案,合計預估總銷約160億元

- ↳ 後續,仍有多案開發整合中...

經典作品及預推個案



「大溪隄館」
天母、磺溪，基地 532 坪，15F/B3F



「小溪隄館」
天母、磺溪，基地 201 坪，14F/B1F



「木蘭居 B 座」
天母、磺溪，基地 526 坪，15F/B2F



「木蘭居 C 座」
天母、磺溪，基地 495 坪，13F/B2F



「陽明致遠」
石牌、石牌國小，基地 488 坪，14F/B3F



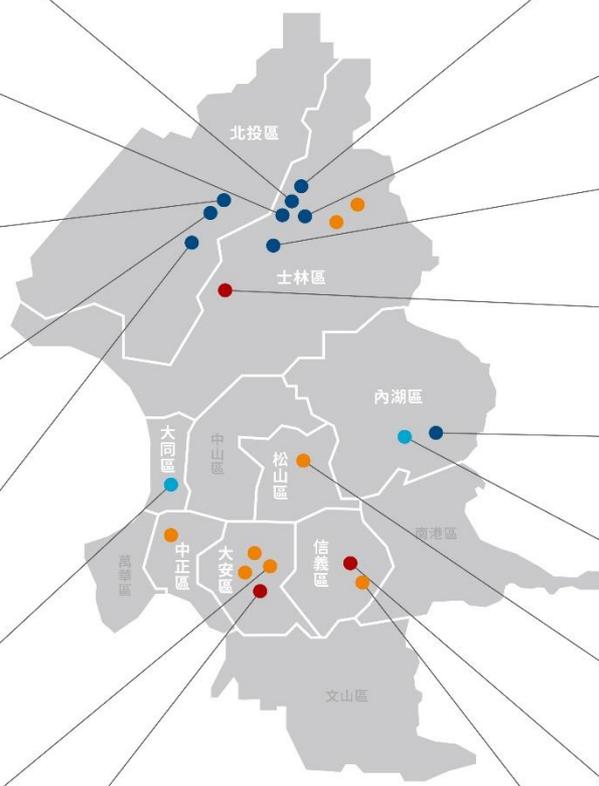
「城心曜曜」
民權西、雙連，基地 1,008 坪，24F/B5F



「東豐街案」
大安名人巷、仁愛圓環，基地 957 坪，23F/B5F



「瑞安街案」
瑞安、大安森林公園，基地 529 坪，23F/B4F



● 已完工 ● 興建中 ● 審議中 ● 規劃中



「溪霞館」
天母、磺溪，基地 532 坪，13F/B3F



「靜安樹語」
天母、士東市場，基地 505 坪，14F/B2F



「知田」
天母、芝山，基地 707 坪，14F/B4F



「仰德 157」
天母、芝山，基地 388 坪，11F/B3F



「初羽燦燦」
內湖、三總，基地 443 坪，14F/B4F



「碧湖雲景」
內湖、港墘站，基地 927 坪，30F/B4F



「富錦街案」
敦化北路、民生社區，基地 1,110 坪，19F/B4F



「信義安和案」
信義安和站，基地 679 坪，24F/B4F



「信義松德案」
信義計畫區、松德路，基地 1,130 坪，24F/B4F

餐飲旅館營運概況

單位：千元

營 收	114(1-3月)	113(1-3月)	成長率
客房住宿	108,858	104,569	4%
餐飲服務	47,977	40,998	17%
其 他	4,358	947	360%
合 計	161,193	146,516	10%

房市概況

- 去年9月央行進行第七度調整信用管制，也透過多次專案金檢，已可見房市成交量急速下降，房價增幅減緩，房市投機活動減少。目前已見成效，包括：降低民眾強烈的房價上漲預期心理、銀行信用資源優先轉給無自用住宅者購屋貸款、以及改善信用資源過度集中不動產貸款情形。
- 全台六都與去年第一季相比，今年第一季成屋移轉棟數全數下跌。然今年三月與今年二月相比，成屋移轉棟數卻是全數上漲，顯示三月的房市交易熱度有些微提升。
- 近一年不動產市場表現雙北轉強，桃園、台中持平，台南、高雄轉弱。

近十年住宅類建照、使照核發統計

年別 (民國)	建造執照		建築物開工		使用執照	
	戶數	總樓地板 面積	戶數	總樓地板 面積	戶數	總樓地板 面積
104年	106,752	18,233	84,032	14,548	99,421	18,982
105年	79,490	13,264	68,996	11,713	97,620	17,646
106年	91,981	15,252	76,070	12,626	88,636	15,463
107年	121,689	18,677	102,222	15,626	98,953	16,452
108年	148,566	21,950	116,521	17,232	92,284	14,787
109年	160,039	23,195	134,315	19,204	98,260	15,466
110年	170,465	24,874	130,822	18,791	104,872	15,620
111年	180,674	25,187	146,436	20,776	112,088	16,607
112年	146,118	19,505	130,844	17,695	118,287	17,150
113年	156,791	20,581	127,886	17,190	138,180	19,336
113年較 112年增 減(%)	7.3	5.5	-2.3	-2.9	16.8	12.7

單位：戶；千平方公尺 資料來源：內政部國土管理署、內政部統計通報 製表：蔡惠方

202503—六都成屋買賣移轉棟數統計

各年月/各城市	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	六都合計
202503 移轉量	2,401	3,735	3,405	4,094	1,550	3,026	18,211
202502 移轉量	1,851	3,579	3,071	3,200	1,258	2,632	15,591
月增減率	29.71%	4.36%	10.88%	27.94%	23.21%	14.97%	16.80%
202403 移轉量	2,708	5,671	3,970	3,993	2,894	3,839	23,075
年增減率	-11.34%	-34.14%	-14.23%	2.53%	-46.44%	-21.18%	-21.08%
2025(1~3) 移轉量	5,856	10,183	9,265	10,543	4,188	8,000	48,035
2024(1~3) 移轉量	7,307	15,092	11,063	12,130	6,865	10,435	62,892
總量增減率	-19.86%	-32.53%	-16.25%	-13.08%	-38.99%	-23.33%	-23.62%

六都2024Q1、2025Q1貸款件數與成數統計

縣市	樣本數			平均核貸成數		
	2024Q1	2025Q1	增減幅	2024Q1	2025Q1	增減百分比
台北市	4,215	2,513	-40.4%	71.7%	68.6%	-3.1%
新北市	11,459	6,385	-44.3%	72.6%	71.0%	-1.6%
桃園市	8,158	5,645	-30.8%	73.6%	72.9%	-0.7%
台中市	8,200	6,127	-25.3%	72.7%	72.8%	0.1%
台南市	4,394	2,110	-52.0%	73.1%	70.9%	-2.2%
高雄市	7,656	5,298	-30.8%	73.6%	72.7%	-0.9%
六都合計	44,082	28,078	-36.3%			

註：核貸成數以算術平均數計，並四捨五入至小數點第一位。

資料來源：聯徵中心、住商機構彙整。

七都成屋 114Q1 對比 113Q1 均價統計表



都市	年/季	平均單價(萬/坪)	漲跌幅%	平均總價(萬)	漲跌幅%	平均屋齡(年)	增減幅%
台北市	113Q1	72.38	7.67%	2176	4.09%	32.4	5.56%
	114Q1	77.93		2,265		34.2	
新北市	113Q1	42.35	5.83%	1393	2.08%	23.0	8.70%
	114Q1	44.82		1,422		25.0	
桃園新竹	113Q1	29.14	3.36%	1172	-1.62%	18.4	8.70%
	114Q1	30.12		1,153		20.0	
台中市	113Q1	29.76	2.76%	1192	3.61%	22.0	5.45%
	114Q1	30.58		1,235		23.2	
高雄市	113Q1	26.03	1.42%	1079	-7.14%	20.8	16.83%
	114Q1	26.40		1,002		24.3	
台南市	113Q1	24.08	0.66%	992	0.81%	20.3	9.85%
	114Q1	24.24		1,000		22.3	
六都平均	113Q1	37.29	4.05%	1334	0.90%	22.8	8.77%
	114Q1	38.80		1346		24.8	

結語：

- ◆ 後疫情階段，餐飲旅館事業漸入佳境，去年比前年好，今年比去年好。
- ◆ 去年底土地開發事業進入收割期，有兩建案完工結案，挹注營收、獲利及現金流量。
- ◆ 目前有兩在建建案(城心曜曜及碧湖雲景)，也正熱烈預售中。
- ◆ 2025年將有2個168專案新增建案，將正式投入興建，籌備中土地開發案仍持續整合，展望未來能多案齊發，讓公司有穩定營收與獲利。
- ◆ 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！
- ◆ 不受關稅影響，不受匯率影響，央行雖有信用管制，但情勢大好，許多地主主動上門尋求都更合作。

Q & A