士林開發股份有限公司

(股票代號：5324)

發言人：郭穎彥

6/28, 2024

士林開發
Shihlin Development

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

- 飯店餐飲
- 成屋個案
- 興建中個案
- 核准/送件個案
- 籌備中個案

結　語

士林開發
Shihlin Development

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

- 發跡於台北市士林天母地區的土地開發商
- 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-中式私廚正式曝光

★媒體大篇幅報導，餐點與型態深受好評

士林開發記事

士林開發記事

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

士林開發記事

2021完工-

大安區臨沂若拙

2024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-內湖碧湖案

城市美學書寫 - 從大同區到內湖區

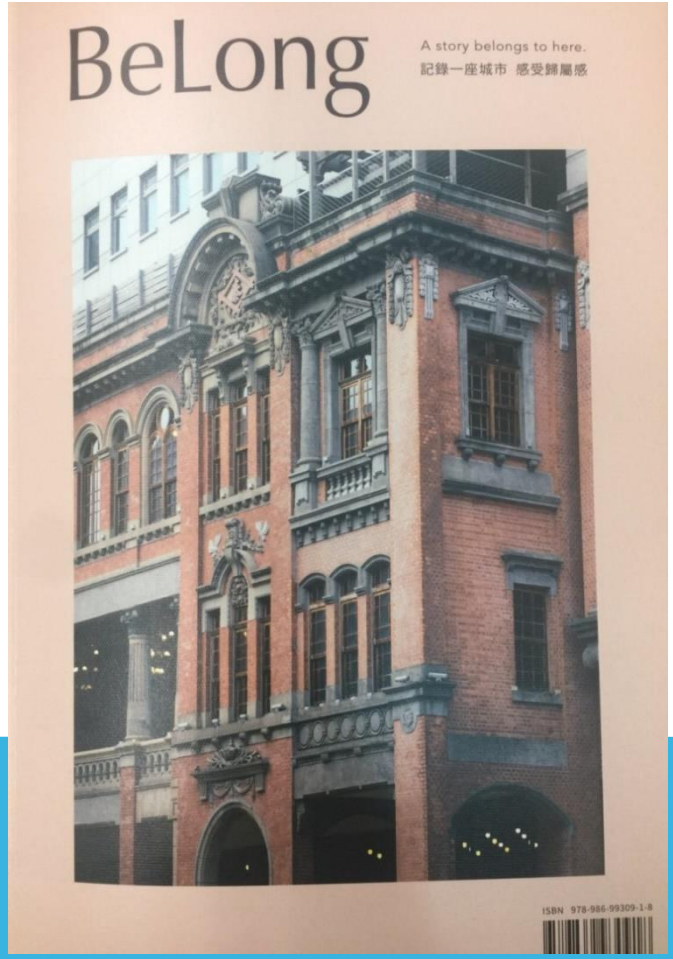
台北故事由士林天母寫起

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，目前正編寫當中



財務概況

單位：千元

	112年	111年
營業收入	609,213	452,193
營業成本	305,387	311,247
營業毛利	303,826	140,946
毛利率%	50%	31%
營業費用	359,123	324,615
營業損益	(55,297)	(183,669)
營業外收支	(57,614)	(41,689)
本期淨利	(114,897)	(228,179)
歸屬母公司	(119,308)	(208,091)
非控制權益	4,411	(20,088)
每股盈餘(元/股)	(0.53)	(0.92)

財務概況

單位：千元

	113年(1-3月)	112年(1-3月)
營業收入	167,743	134,519
營業成本	80,352	77,694
營業毛利	87,391	56,825
毛利率%	52%	42%
營業費用	103,872	87,536
營業損益	(16,481)	(30,711)
營業外收支	(18,167)	(16,894)
本期淨利	(34,856)	(47,813)
歸屬母公司	(37,942)	(46,137)
非控制權益	3,086	(1,676)
每股盈餘(元/股)	(0.17)	(0.20)

財務大小事

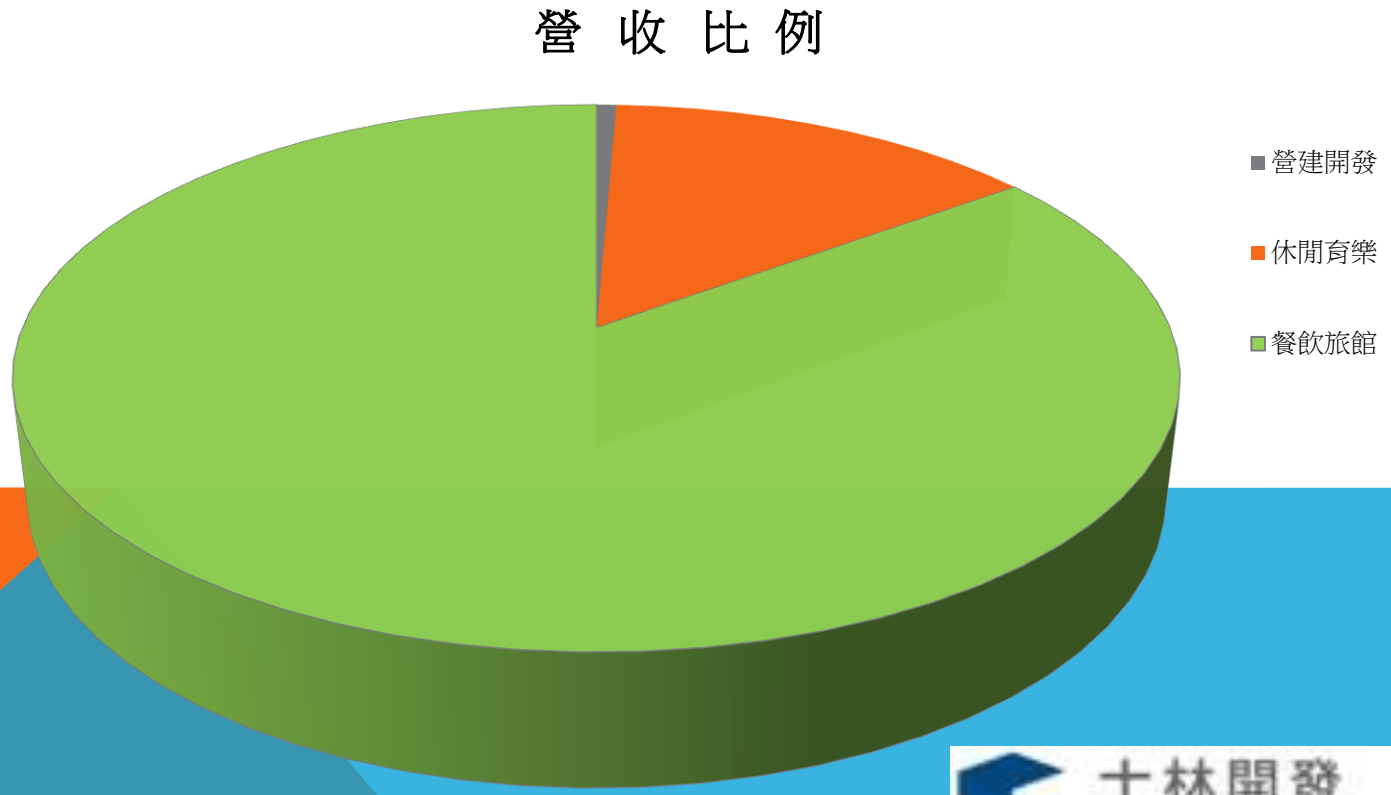
士林開發 Shihlin Development

- **截至113年3月底**
  - 流動資產/流動負債比例 = 150%
- **113年7月有擔保普通公司債6億元到期**
  - 因應業務擴充.預計到期續發
- **土地開發業務下半年將有兩案完工入帳，並有兩案預售。**
- **餐飲旅館業務已經轉虧為盈,一年比一年表現好**

業務概況

單位：千元

113(1-3月)	營建開發	休閒育樂	餐飲旅館	合計
營業收入	825	20,404	146,514	167,743
比例	0.5%	12.2%	87.3%	100.0%



餐飲旅館業務概況

單位：千元

	113(1-3月)	112(1-3月)	成長率
客房住宿	104,570	69,196	51%
餐飲服務	41,209	45,096	-9%
其　他	1,041	1,827	-43%
合　計	146,820	116,119	26%

餐飲旅館產業營收概況

單位：千元

年度/季度	2023Q1	2024Q1	增減率
2736 富野	181,609	90,009	-50%
3252 海灣	135,764	135,500	0%
5364 力麗店	105,436	83,477	-21%
5701 劍湖山	132,495	121,696	-8%
5703 亞都麗緻	108,156	124,684	15%
5704 老爺知	141,037	132,597	-6%
5905 南仁湖	259,456	227,005	-13%
8077 洛碁	196,108	275,509	40%
amba 群欣	116,119	146,820	26%

後疫情的餐飲飯店業務

- 疫情後的餐飲業,營收成長互有起落
- 具遊樂園飯店與休閒旅館成長力道回落
- 都市型飯店今年營收成長最大
- amba群欣子公司營收成長與上櫃公司相比毫不遜色

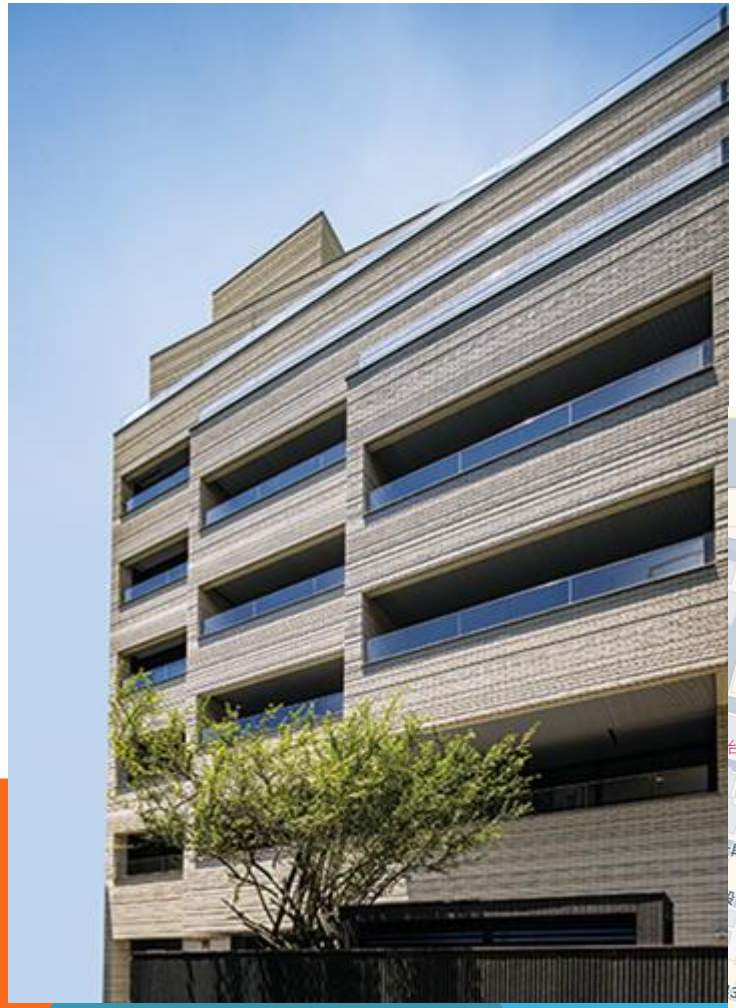
餐飲旅館產業損益概況

年度/季度	2023Q1	2024Q1	增減率
2736 富野	38,537	(6,661)	-
3252 海灣	1,551	6,403	313%
5364 力麗店	(15,164)	(19,812)	31%
5701 劍湖山	(11,342)	(17,107)	51%
5703 亞都麗緻	9,645	11,985	24%
5704 老爺知	33,936	34,913	3%
5905 南仁湖	(20,937)	(32,616)	56%
8077 洛碁	(19,628)	35,618	281%
amba 群欣	(7,824)	12,981	266%

餐飲飯店業損益概況

- **疫情後的餐飲業,損益成長也是互有起落**
  - 老爺知本維持穩定獲利,實屬不易
  - 洛基由虧轉盈，並且獲利奪冠，成長最多
  - 具遊樂園飯店仍處虧損泥沼，都市型飯店今年普遍能獲利
- **子公司amba酒店也是由虧轉盈,表現亮眼!**

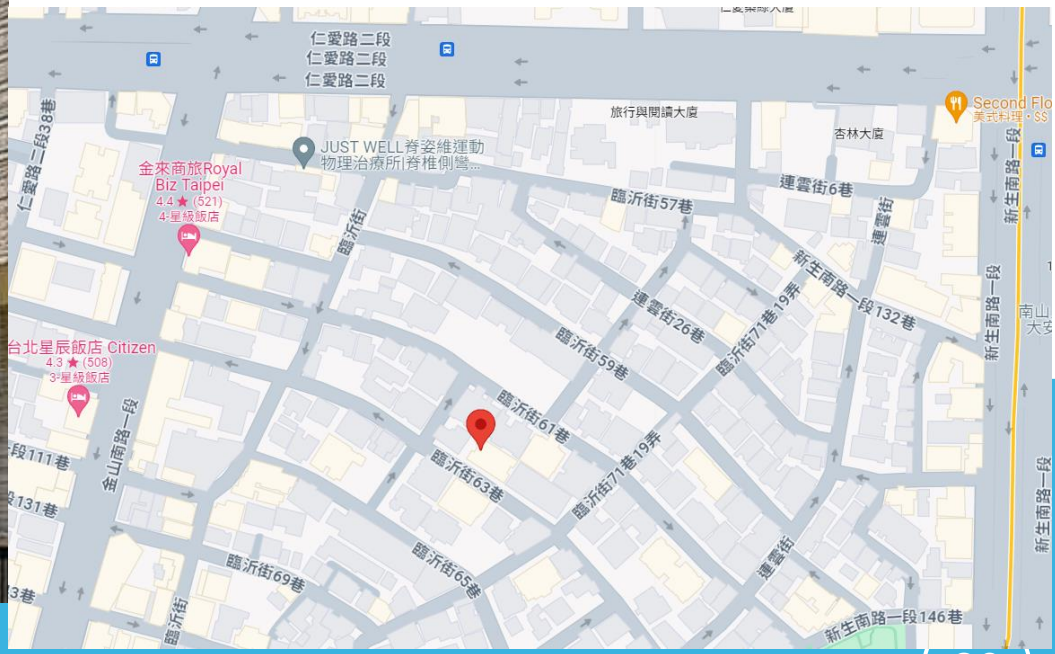
成屋個案-*臨沂若拙



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

士林開發 Shihlin Development

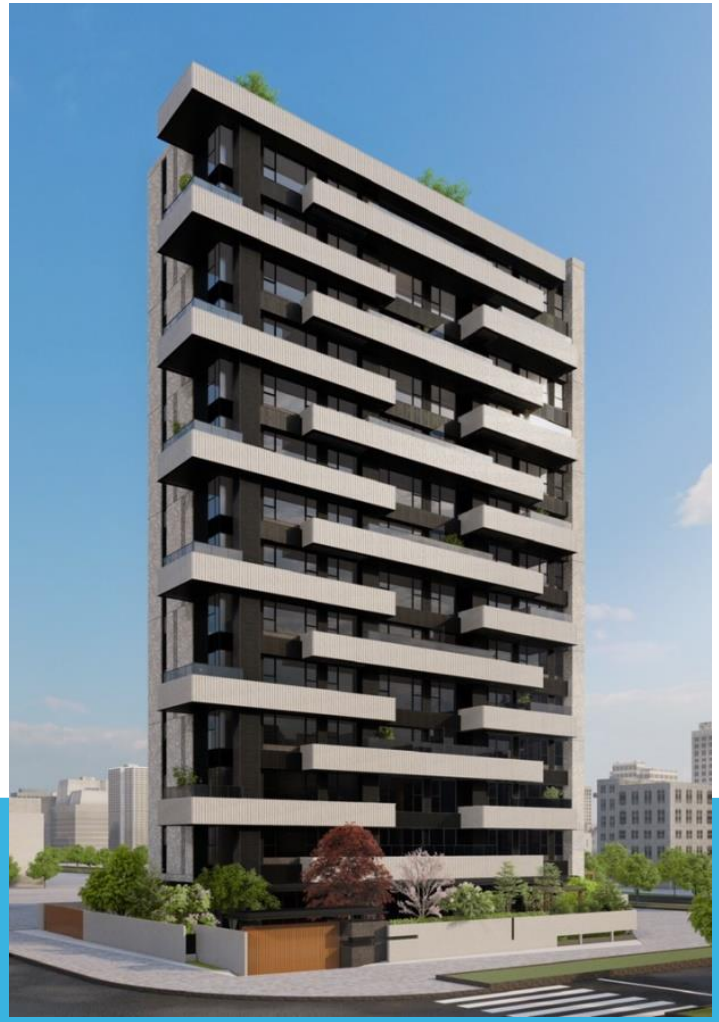
基地面積：504坪

建築規劃：14F/B2

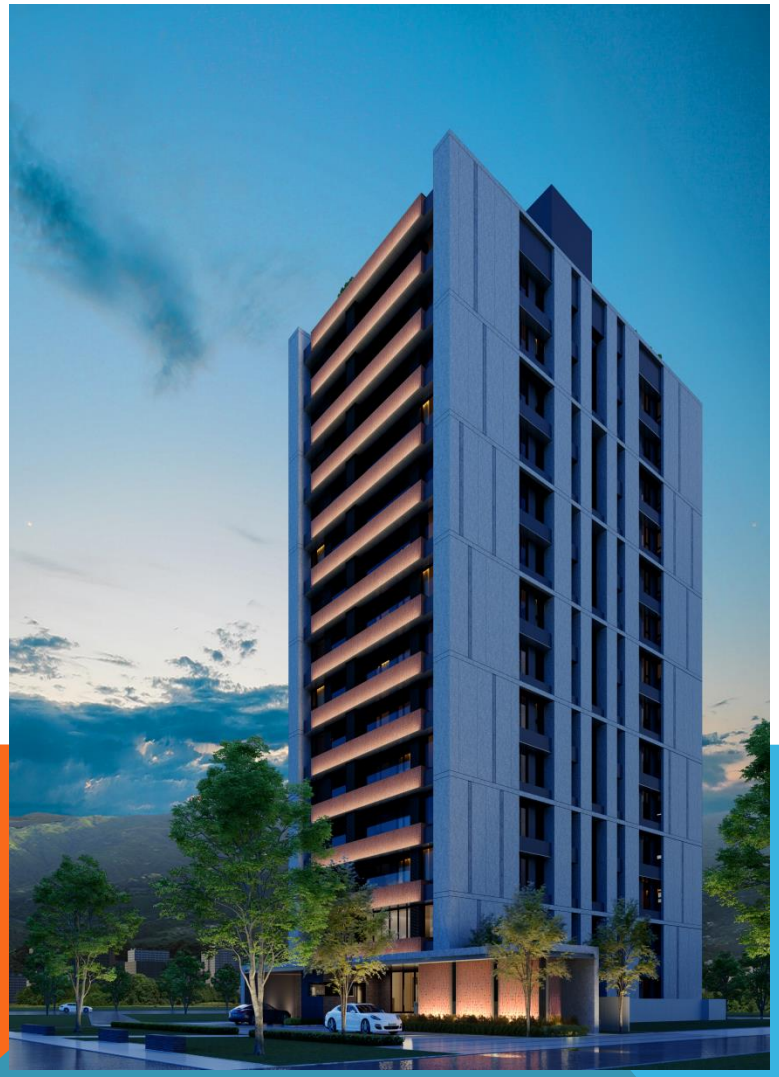
地址：台北市士林區忠誠路二段98巷7弄旁

5/8取得使用執照

預估8月完工交屋.總銷11億元



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

預估7月取得使用執照

11月完工交屋.總銷10億元

興建中個案~城心曜曜

士林開發 Shihlin Development

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 8月即將釋出

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

已核准個案~碧湖

士林開發 Shihlin Development

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口

10月即將推出預售

碧湖案記事

本案整合進行十多年後，由本公司接手，經過四年努力，終於即將開工

- 96年更新劃定
- 109年事業計畫核定
- 111.12權變計畫核定
- 112年一月拆照核准，發放拆遷補償金
- 七月開始拆屋(192戶)
- 十一月底領取建照
- 預計113年7月開工

⇒ **118年都市更新-內湖新地標**

0403地震後現況1

0403地震後現況2

送件個案~信義安和

士林開發 Shihlin Development

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

送件中個案~瑞安街

士林開發 Shihlin Development

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年四月都更送件

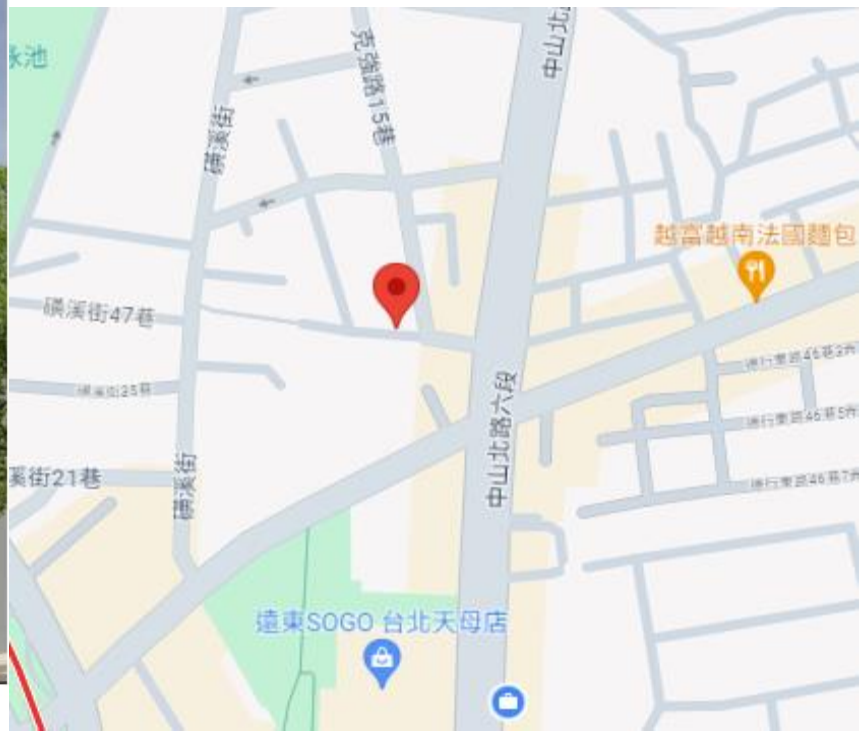
送件中個案~士開157

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

113年5月都更送件



土地開發業務小結

- **完工&預售**
- **興建中個案**
  - 目前共計四案興建中
  - 今年將有兩案結案
  - 興建中個案,合計預估總銷約**130億元**

士林開發
Shihlin Development

- **報核中個案**
  - 過去一年內,共有三案申請報核
  - 報核中個案,合計預估總銷約**100億元**

後續, 仍有多案籌備中...

籌備中多案

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
富錦街	• 國際門戶、敦北濃蔭靜宅 • 民生社區富錦街
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
多案洽談中	•信義路、光復南路、松德路、承德路、瑞安街、忠誠路...等

結 語：

士林開發
Shihlin Development

- ◆疫情過後,飯店餐飲業迎來春天,營收與獲利逐漸好轉。
- ◆2024年上半年土地開發成果豐碩，成功整合兩案送件核備中。
- ◆展望下半年,土地開發進入收割期,有兩案即將完工結案,挹注營收與獲利。另有兩案也即將預售開賣。
- ◆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

士林開發
Shihlin Development

Q AND A