

士林開發股份有限公司

(股票代號：5324)

發言人：郭穎彥

12/26, 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
- ✕ 財務概況
- ✕ 業務概況
 - + 飯店餐飲
 - + 成屋個案
 - + 興建中個案
 - + 審議中個案
 - + 房市展望
- ✕ 結語

公司簡介與記事

- ✖ 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

公司簡介與記事

- 本公司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



公司簡介與記事



- ✕ 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

公司簡介與記事

- ✖ 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-
碧湖雲景



財務概況

截至113年第3季財務報告

- ✖ 流動資產/流動負債比例 = 165%
- 第三季發行五年期有擔保公司債六億元.票面利率2.15%
- 與客戶簽訂之預售及成屋之銷售合約價款達58.8億。
- 土地開發業務-靜安樹語及陽明致遠兩建案已完工，並於113年9月陸續開始交屋入帳，貢獻營收、獲利與現金流量。
- 餐飲旅館業務進入傳統旺季Q4,獲利可期。

業務概況

單位：千元

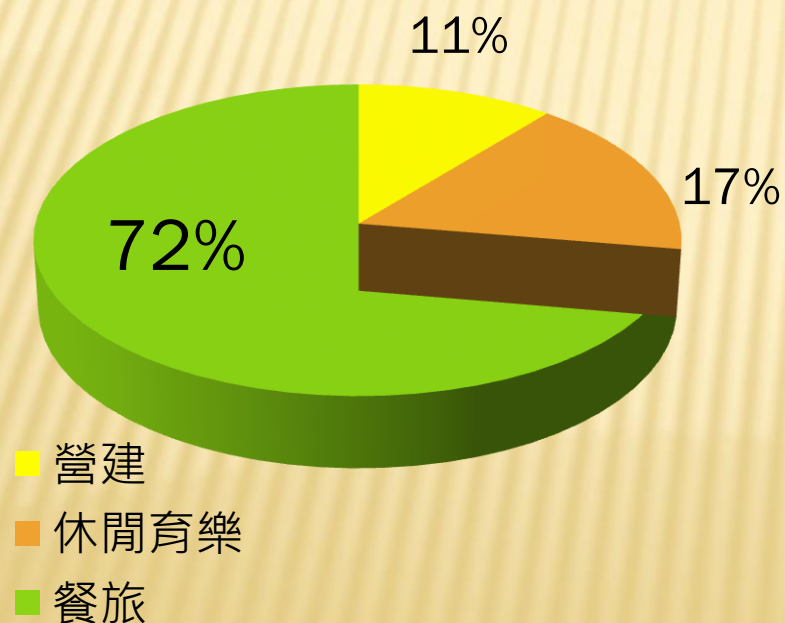
	113(1-9)	112(1-9)	112年
營業收入	1,264,400	413,670	609,213
營業成本	842,601	221,428	305,387
營業毛利	421,799	192,242	303,826
毛利率%	33%	46%	50%
營業費用	352,624	263,439	359,123
營業損益	69,175	-71,197	-55,297
營業外收支	-39,821	-44,006	-57,614
本期淨利	27,522	-115,826	-114,897
歸屬母公司	26,540	-113,364	-119,308
非控制權益	982	-2462	4,411
每股盈餘(元/股)	0.12	-0.5	-0.53

業務比例概況

單位：千元

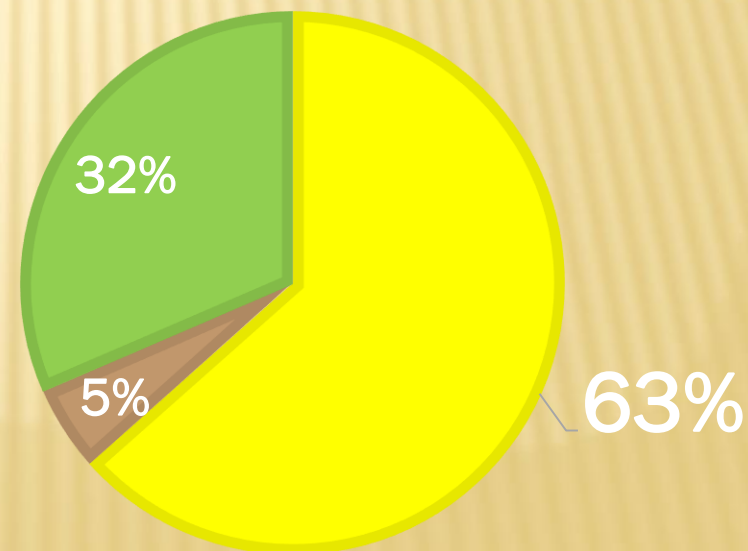
113(1-9月)	營建開發	休閒育樂	餐飲旅館	合計
營業收入	801,877	63,779	398,744	1,264,400
比例	63%	5%	32%	100%

112年營業收入



113年營業收入

■ 營建開發 ■ 休閒育樂 ■ 餐飲及旅館



餐飲旅館事業概況

單位：千元

	113(1-9月)	112(1-9月)	成長率
客房住宿	288,031	238,559	21%
餐飲服務	105,645	111,058	(5%)
其 他	5,068	2,193	131%
合 計	398,744	351,810	13%

2024第一屆 台北永續旅宿 金獎

- 台北松山意舍
酒店 獲得團體
組一般旅館業組
金獎

- 台北中山意舍
酒店 營運經理
張毅曾獲得個人
組管理督導組
金獎

「2024第一屆臺北永續旅宿金獎」獲獎名單 (依筆劃順序)

組別	序號	名稱
團體組 (共 11 名)	觀光旅館業	1 台北君品大酒店
		2 台北遠東香格里拉
		3 晶華酒店
		4 圓山大飯店
	一般旅館業	1 大地酒店
		2 大地清旅
		3 台北六福萬怡酒店
		4 台北松山意舍酒店
		5 南港老爺行旅
		6 捷絲旅西門町店
		7 凱達大飯店
個人組 (共 12 名)	管理督導組	1 江佩如 (路徒 PLUS 行旅-站前館)
		2 徐碩亨 (洛基大飯店新仕界)
		3 翁繪嵐 (大地清旅)
		4 張毅曾 (台北中山意舍酒店)
		5 彭大生 (兄弟大飯店)
		6 廖國秀 (晶華酒店)
	基層員工組	1 余婉青 (大地清旅)
		2 陳宇彤 (晶華酒店)
		3 郭金蘭 (春天酒店)
		4 張珮筠 (宜津美侖大飯店)
		5 梁紫綺 (神旺商務酒店)
		6 康毓容 (台北萬豪酒店)

台北市營業場所衛生優良自主管理

全台北
特優
只有六家
意舍酒店佔兩家、
優等一家

臺北市府衛生局
臺北市營業場所衛生優良自主管理分級認證業者名冊【旅館業】

編號	報名類別	業者名稱	營業場所地址	評核結果	認證有效日期
1	旅館業	雲品國際酒店股份有限公司台北分公司	大同區承德路1段3號	特優	116年12月31日
2	旅館業	福安大飯店台北一館	士安區建國南路一段266號	特優	116年12月31日
3	旅館業	群欣置業股份有限公司中山分公司 (台北中山意舍酒店)	中山北路二段57-1號	特優	116年12月31日
4	旅館業	群欣置業股份有限公司松山分公司 (台北松山意舍酒店)	南港區市民大道七段8號17樓	特優	116年12月31日
5	旅館業	晶華國際酒店股份有限公司	中山區中山北路二段39巷3號	特優	116年12月31日
6	旅館業	臺北縵華商旅敦北館 (Simple+ Hotel 縵華敦北館)	松山區敦化北路4巷52號	特優	116年12月31日
7	旅館業	丹迪旅店股份有限公司(丹迪旅店天母店)	士林區中山北路六段728巷2號1-7樓	優	116年12月31日
8	旅館業	柯達大飯店敦南店 (柯達大飯店台北敦南)	大安區敦化南路二段238號	優	116年12月31日
9	旅館業	良晨股份有限公司 (怡品商旅)	大安區忠孝東路四段87號14F	優	116年12月31日
10	旅館業	金慶實業股份有限公司中山分公司 (台北中山九昱希爾頓逸林酒店)	中山區中山北路一段123號	優	116年12月31日
11	旅館業	老爺大酒店股份有限公司 (老爺大酒店)	中山區中山北路二段37-1號	優	116年12月31日
12	旅館業	台北縵華商旅股份有限公司 (台北縵華商旅松江館)	中山區一江街3號	優	116年12月31日
13	旅館業	丹迪實業股份有限公司(丹迪旅店天津店)	中山區天津街70號	優	116年12月31日
14	旅館業	花園飯店股份有限公司(喜瑞飯店)	中山區長安東路一段64號	優	116年12月31日
15	旅館業	洛基實業股份有限公司南京東路分公司	中山區南京東路三段8號	優	116年12月31日
16	旅館業	洛基實業股份有限公司建國北路分公司	中山區建國北路一段140號	優	116年12月31日
17	旅館業	洛基大飯店舞衣新宿南京館	中山區南京東路2段163號2樓	優	116年12月31日
18	旅館業	洛基實業股份有限公司山水閣分公司	中山區中山北路二段181號	優	116年12月31日
19	旅館業	洛基實業股份有限公司林森分公司	中山區林森北路617號	優	116年12月31日
20	旅館業	台灣糖業股份有限公司 (台糖台北會館)	中正區中華路一段39號	優	116年12月31日
21	旅館業	雅齊旅館股份有限公司 (北行旅 N hotel)	中正區重慶南路一段86號3-5樓	優	116年12月31日
22	旅館業	洛基實業股份有限公司花華分館分公司	中正區漢口街一段36號	優	116年12月31日
23	旅館業	新驛旅店	中正區懷寧街7號	優	116年12月31日
24	旅館業	摩天廣場股份有限公司 (首都大飯店松山館)	松山區八德路4段658號	優	116年12月31日
25	旅館業	聖雄商旅 (小隱居商旅)	松山區基隆路一段8號17-18樓	優	116年12月31日
26	旅館業	洛基實業股份有限公司三貝茲分公司	松山區八德路4段16號	優	116年12月31日
27	旅館業	誠品旅館股份有限公司 (誠品行旅)	信義區基隆路08號	優	116年12月31日
28	旅館業	群欣置業股份有限公司武昌分公司 (台北西門町意舍酒店)	萬華區武昌街2段77號1樓及5樓至10樓	優	116年12月31日
29	旅館業	華麗大飯店正東股份有限公司 (華麗大飯店)	萬華區康定路41號	優	116年12月31日
30	旅館業	東驛商務旅館股份有限公司 (東驛商務旅館)	萬華區昆明街76號8樓	優	116年12月31日
31	旅館業	宏都金殿大飯店	大安區安和路二段100號2-9樓	良	116年12月31日
32	旅館業	北門文旅	大同區長安西路145巷3號	良	116年12月31日
33	旅館業	敦謙國際智能股份有限公司雀客旅館台北車站分公司 (雀客快捷台北車站)	大同區太原路64號	良	116年12月31日
34	旅館業	大員盛實業有限公司 (旅樂序精品旅館 站前三館 Hotel Relax 3)	中正區懷寧街34號	良	116年12月31日
35	旅館業	諾帝克商務國際股份有限公司 (艾捷天麗大飯店)	松山區南京東路四段156號	良	116年12月31日

| 跨年派對 |



松山

跨年倒數螢光派對

- ◆ 螢光派對陳列 / DJ LIVE表演
- ◆ 紅白氣泡酒與派對小點無限量供應
- ◆ 人數：約100人

倒數派對: casino之夜

- ◆ 賭城風格陳列 / DJ LIVE表演
- ◆ 派對限定酒品特調與小點
- ◆ 人數：約70人



西門
町

中山



倒數派對 disco瘋

- ◆ 復古DISCO風陳列 /
西區唯一戶外派對
- ◆ 任選三杯酒品與派對小點
- ◆ 人數：150人

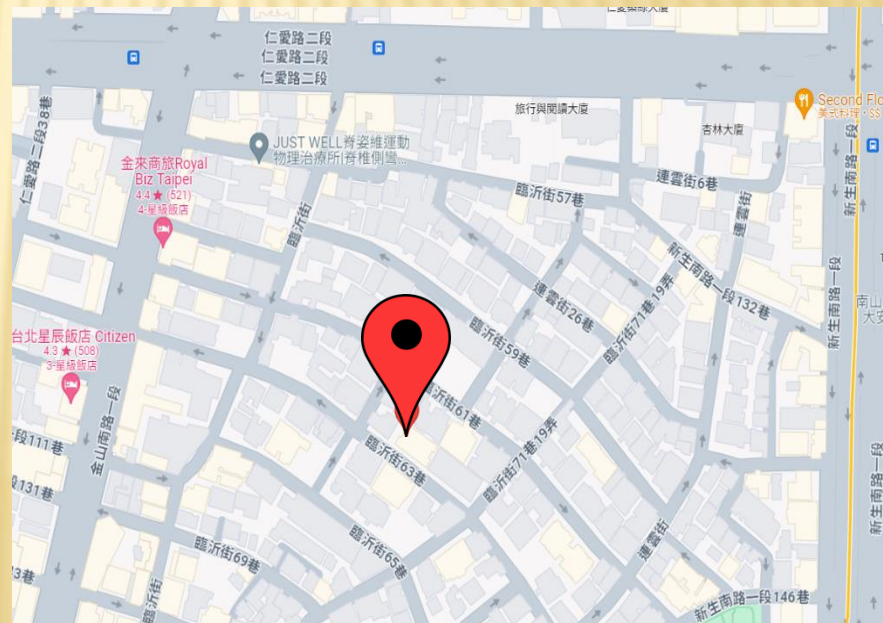
成屋個案-臨沂若拙



基地面積：131坪

建築規劃：7F/B1

地址：台北市中正區臨沂街63巷16號



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



靜安樹語個案損益

單位:千元

營業收入

958,475

營業成本

719,786

毛利

238,689

毛利率

25%

管銷費

52,245

淨利

186,444

淨利率

19%

註：截至113/11自結損益

成屋個案-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
120號

- ✖ 已於113年11月開始交屋
- ✖ 預計年底前可交屋完畢



陽明致遠個案損益

單位:千元

營業收入		555,547
營業成本		465,431
毛利		90,116
毛利率		16%
管銷費		19,037
淨利		71,079
淨利率		13%

註：截至113/11自結損益

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戶的都更案.

7/30開工.全面熱銷中



碧湖雲景

16-37坪 | 30層雲端御所 | 2658-8898



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

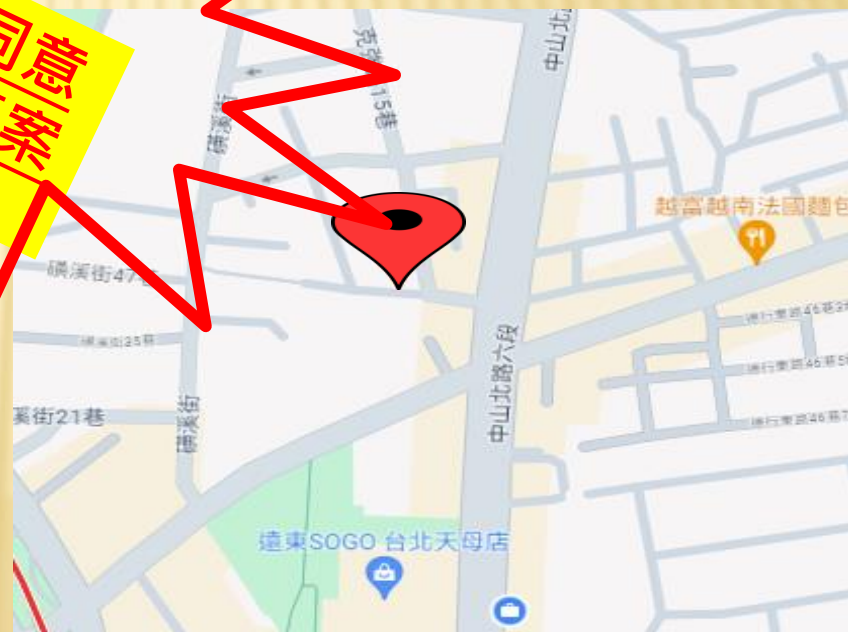


審議中個案~士開157



- ✖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
- ✖預計114年初都更核定,開始興建

100%同意的168專案



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

11月100%都更同意
12/12核准為168專案



整合成功個案 - 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：約90%同意
- ✖ 預計都更送件時間：
+ 114年第一季



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



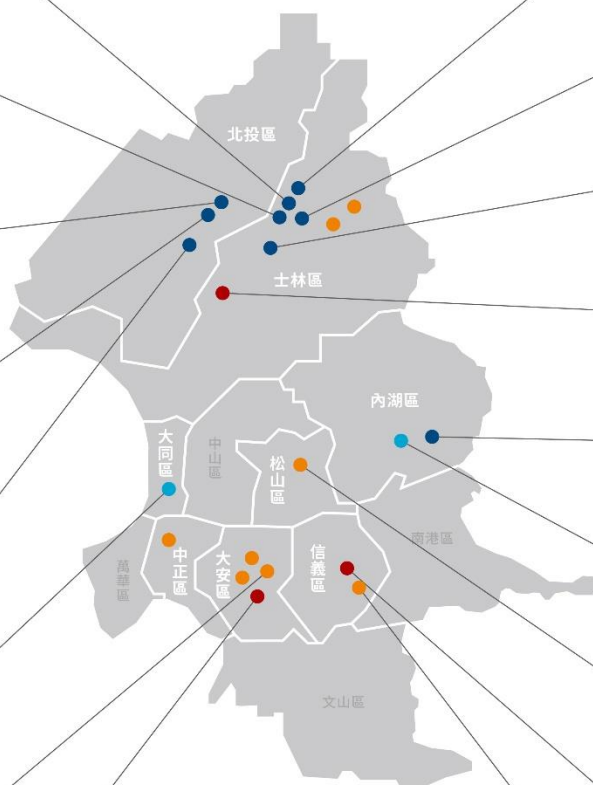
「東豐街案」

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



「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



● 已完工 ● 興建中 ● 審議中 ● 規劃中

房市概況

- ◆ 113年度第3季,代表市場需求的住宅戶數,過去十年全台平均增幅達12%,而代表新增供給的十年住宅存量增幅為12.6%,其差額為-0.6%,顯示全台整體平均需求增長,不如供給量的增加。
- ◆ 惟以本公司主要經營建案之台北市,兩增幅差額+12.1%,亦即代表台北市之區域住宅需求量,仍相當大於房屋供給量,且為全台差額最高。



2024年9月、10月新成屋、預售屋揭露統計

區域	10月件數	9月件數	交易量成長率	10月每坪房價	9月每坪房價	價格成長率
台北市	196	285	-31.22%	129.31萬	119.55萬	8.16%
新北市	1275	1447	-11.88%	59.28萬	61.05萬	-2.89%
桃園市	1201	2201	-45.43%	36.46萬	37.22萬	-2.04%
台中市	1262	1782	-29.18%	42.85萬	41.5萬	3.25%
台南市	590	771	-23.47%	33.5萬	32.34萬	3.58%
高雄市	923	1666	-44.59%	36.06萬	35.25萬	2.29%
合計	5447	8152	-33.18%	--	--	--

10月揭露件數為彙整8月11日至9月10日成交區間（10月21日製表），9月揭露件數則是7月11日至8月10日成交區間（9月27日製表）

資料來源：住展雜誌

製表：記者蔡佩蓉

結語：

- ◆ 疫情過後，餐飲旅館事業漸入佳境，預期能連兩年度，均為獲利狀況。
- ◆ 土地開發事業進入收割期，本年度有兩建案完工結案，挹注營收、獲利及現金流量。
- ◆ 另有兩在建建案(城心曜曜及碧湖雲景)，也正熱烈預售中。
- ◆ 2025年將有2個168專案建案，正式投入興建，籌備開發案仍持續整合，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！

Q & A

附註

央行下重手房市會崩？一表看七都第3季房價表現 | 房產新訊 | udn房地產

<https://house.udn.com/house/story/123589/8387585>

跨年派對參考連結：<https://www.amba-hotels.com/tc/songshan/offers/content/new-years-eve-countdown-party>