

士林開發股份有限公司

(股票代號：5324)

發言人：郭穎彥

9/22, 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
- 經營策略
- 財務狀況
- 業務狀況
 - 成屋個案
 - 完銷個案
 - 預售個案
 - 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「與眾不同的中秋禮盒」

- 比利時巧克力榛果月餅
- 玫瑰藍莓月餅
- 抹茶白玉月餅
- 蓮蓉蛋黃月餅
- 鳳梨芒果月餅
- 柿子香柚月餅
- 金棗萊姆月餅
- 奶茶紅豆月餅

2023中秋禮盒 | 飯店
月餅推薦 | 台北西
門町意舍酒店 (amba-hotels.com)



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—知田建案—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



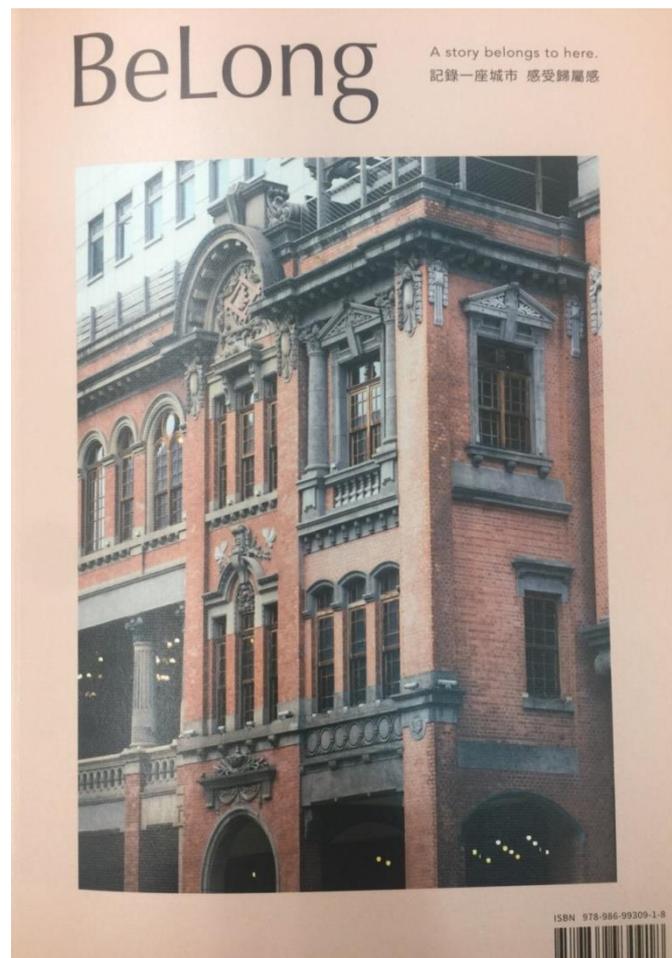
經營策略

- 大台北精華地區購地為主，配合都更危老重建。
- 住宅大樓為主，積極爭取商辦及廠辦。
- 專注品質與安全。
- 採預售(區域高價為目標)，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



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
 - 文資工作者凌宗魁帶路走讀鐵道部、北門..
- 廣播金鐘主持人吳建恆與攝影創作者林予晞穿梭中山雙連大街小巷



財務概況

單位：千元

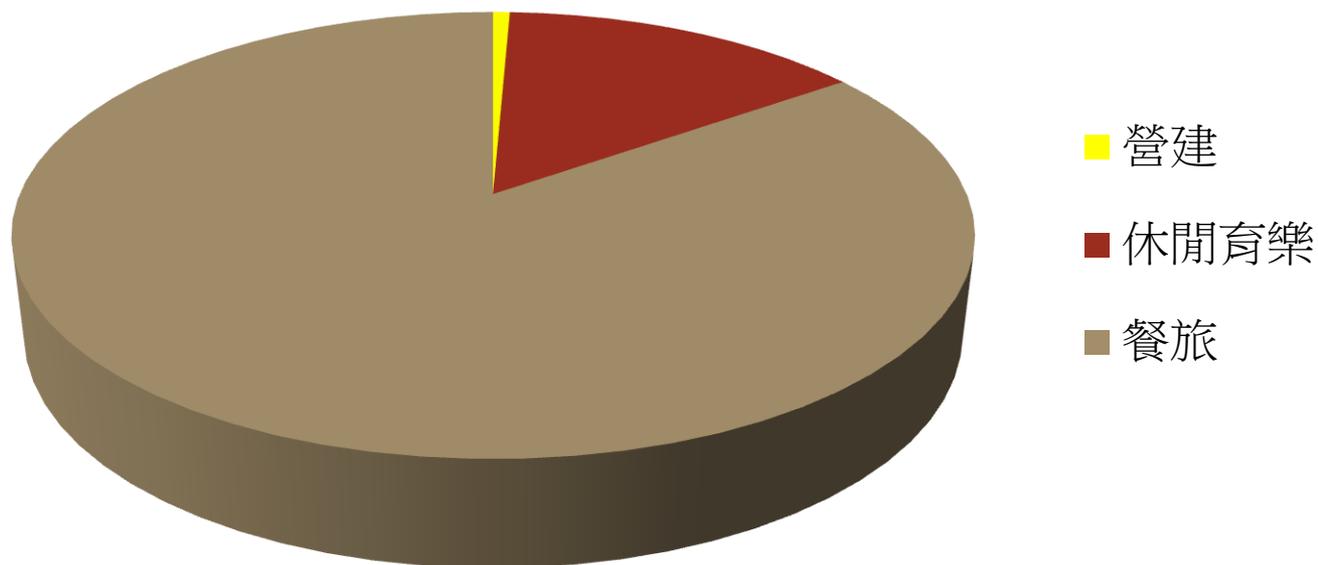
	112(1-6)	111(1-6)年	111年
營業收入	262,620	221,409	452,193
營業成本	147,693	158,507	311,247
營業毛利	114,927	62,902	140,946
毛利率%	44%	28%	31%
營業費用	172,608	163,779	324,615
營業損益	(57,681)	(100,877)	(183,669)
營業外收支	(42,501)	(2,279)	(41,689)
本期淨利	(100,148)	(105,396)	(228,179)
歸屬母公司	(97,041)	(95,088)	(208,091)
非控制權益	(3,107)	(10,308)	(20,088)
每股盈餘(元/股)	(0.43)	(0.42)	(0.92)

財務大小事

- 111年1月發行有擔保普通公司債12億元。
- 截至112年6月底
 - 短期金融債務/總金融債務 = 42%
 - 流動資產/流動負債比例 = 198%
- 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
- 餐飲旅館業務已經逐漸轉虧為盈, 現金流量已經為正數

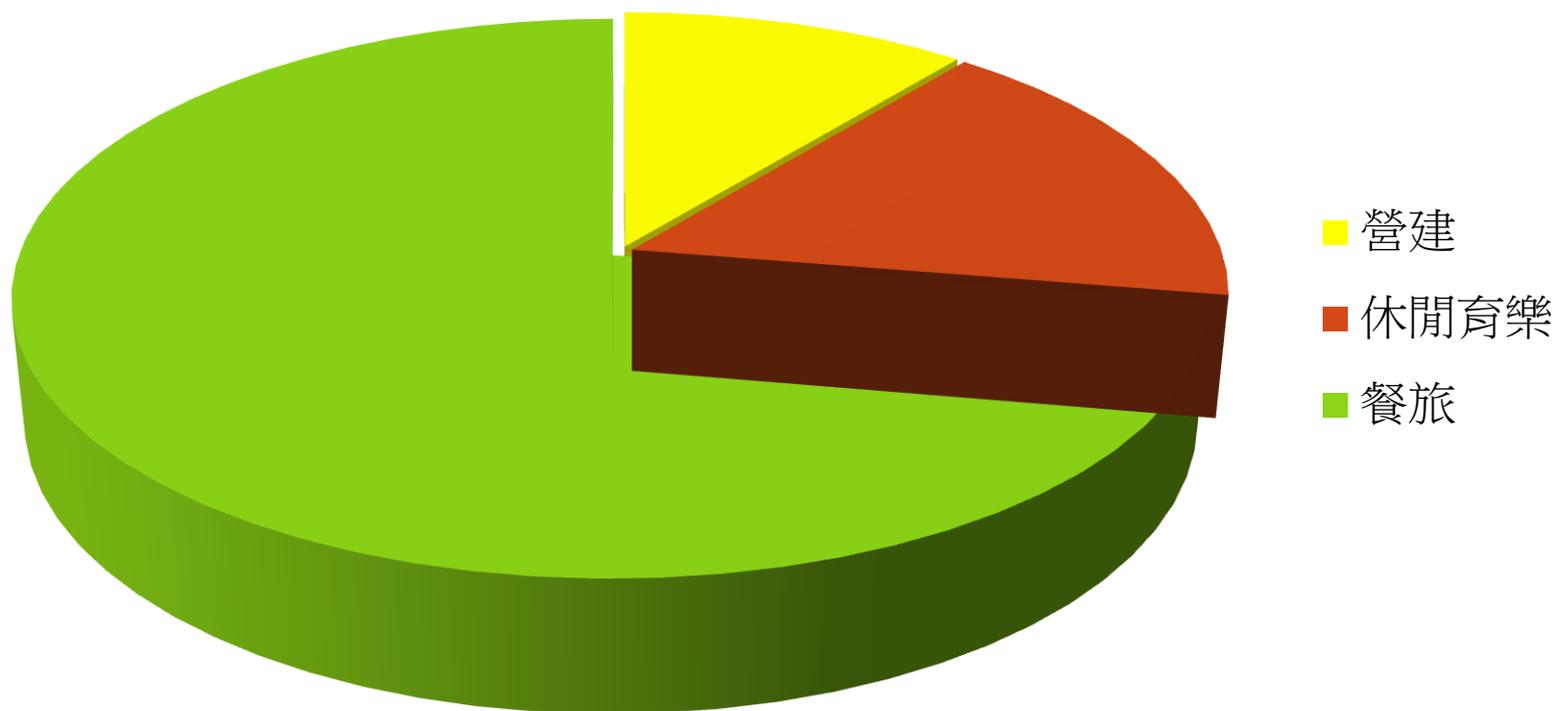
業務概況

112年1-6月	營建	休閒育樂	餐旅
營收比例	0.7%	14.6%	84.7%



業務概況(續)

111年1-6月	營建	休閒育樂	餐旅
營收比例	11%	17%	72%



疫情後的餐飲飯店業務

- 2020年疫情初起，國內餐飲旅館業者大受打擊，營收大減6成以上
- 2022年10月開放邊境，最壞的時候，已經過去
- 2023年6月平均外國人到訪人數在50萬左右，餐飲飯店業務營收逐漸恢復到疫情前水準，收益也慢慢由虧轉盈



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
- ◆ 2023年俄烏戰爭持續進行. 地緣政治風險升高
- ◆ 美國房地產價格指數. 將創歷史新高
- ◆ 國內打房政策持續進行
- ◆ 量縮價穩, 強者恆在



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

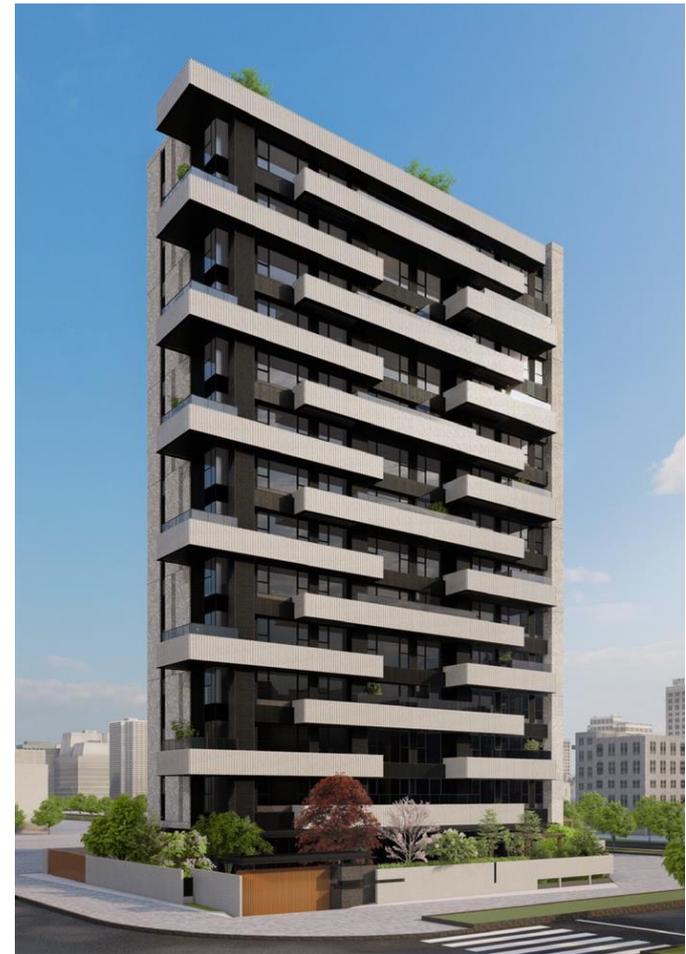


興建中個案-靜安樹語

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



完銷個案-美好日安

基地面積：172坪

建築規劃：13F/B3

地址：北市中山北路六
段美國學校旁



預售個案~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



燦爛的對望-



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



籌備個案~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



全齡化公共空間

- 迎賓大廳
- 頂樓交誼廳
- 親子遊戲廳



綠色環保建築

- 防洪建築工法
 - 防洪閘門
 - 雨水抽水機
 - 超級抽水機
- 環保--水霧消防系統
- 綠能--太陽能光電板
- 儲能、節能系統
- 水資源再利用
 - 雨水與中水回收

行政區	1小時最大降雨
大安	209
信義	129.5
南港	117
文山	116
內湖	106
松山	104
中山	88
士林	87.5
中正	84.5
萬華	70
大同	61.5
北投	52

籌備個案~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：21F/B4

地址：台北市大安區瑞
安街新龍公園旁



士林開發- ESG元年

- 社會責任

- 打造綠色建築

- 配合政府法令規定
- 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：

- 2023年俄烏戰爭持續影響全球地緣政治、能源供給、農產物料價格，FED持續升息，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，是土地開發產業的冬天
- 疫情籠罩多年後，邊境管制解除，來台觀光客穩步提升，飯店餐飲業迎來春天
- 月有陰晴圓缺，苦難恆常有，唯有強者恆存！
- 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