

# 士林開發股份有限公司

(股票代號：5324)

發言人：郭穎彥  
9/29, 2022





# 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



# 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。
- ◆ 嚴選建材，專注品質。
- ◆ 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~

## 一案一書,紀錄土地的美好



### 天母別冊

Tianmu  
life

因為所以,喜歡這裡。

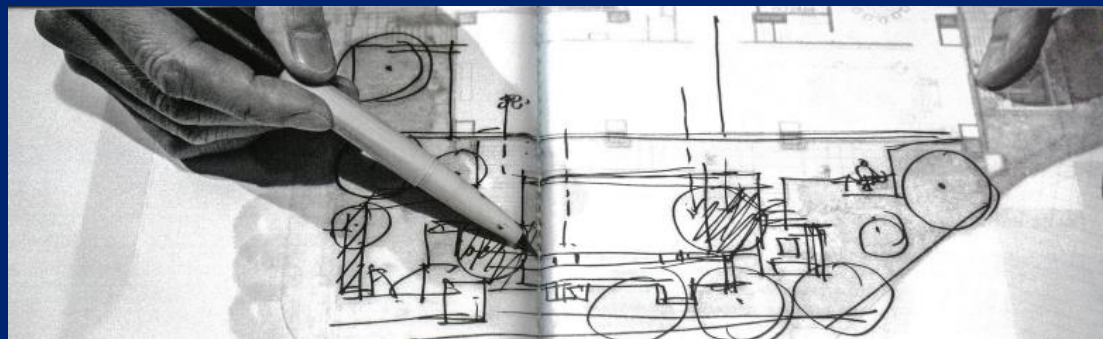


### 是山,非山,又是山

景觀建築師盧鳳輪的天母視角

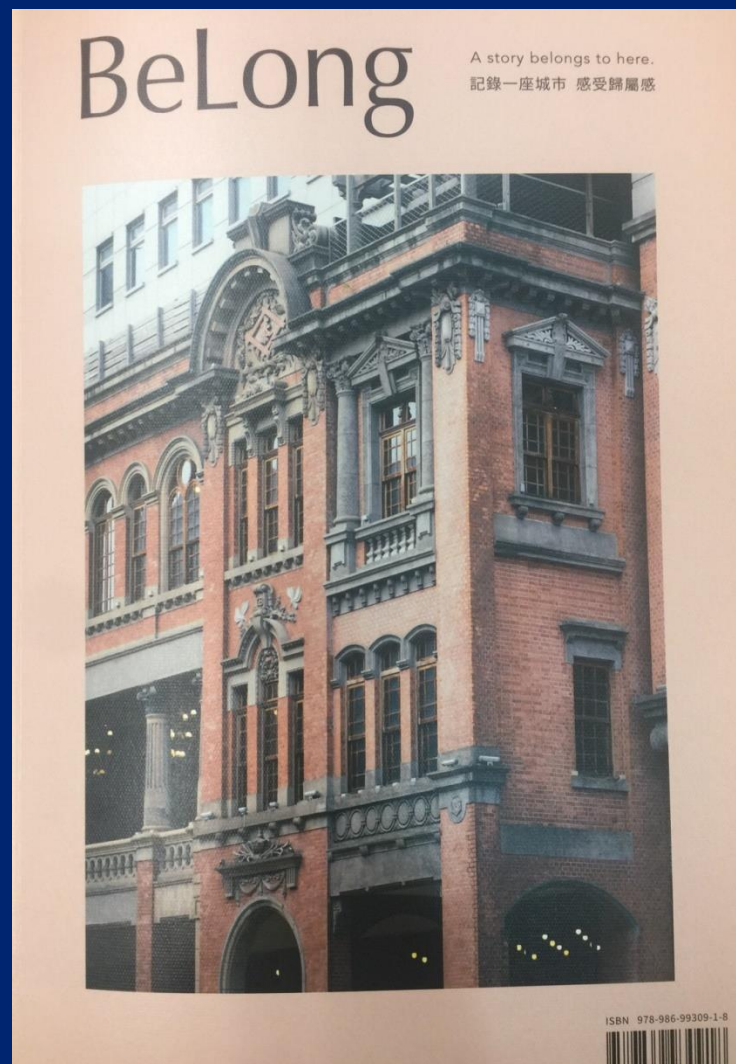
我是學建築的,後來再學景觀,我一直覺得景觀設計與中間約有一條線牽著我,後來再回想,是跟小時候的關聯……

盧鳳輪,最初學的是建築,後來從事的是景觀,目前已是業界備受推崇的頂尖名家。聽她口中的天母,以濃文的書卷深奧娓娓道來,格外有味。許多童年回憶所勾勒出標題中的天母,有如一本充滿著生動畫面的繪本,她透過佛家禪悟的三個境界「見山是山,不是山,又是山」對應著天母變幻的三的階段,讓我們有了另一種天母視角。在一個多小時的談話中,彷彿譜寫了一部天母的時間簡史,飽滿豐富有意猶未盡。



# 城市美學書寫-大同區

- ◆ 城心曜曜--承德錦西街
- ◆ 台北故事由中山大同城心寫起
  - ◆ 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

	111(1-6)	110年	109年
營業收入	221,409	736,271	369,550
營業成本	158,507	595,806	319,245
營業毛利	62,902	140,465	50,305
毛利率%	28%	19%	14%
營業費用	163,779	321,570	343,103
營業損益	(100,877)	(181,105)	(292,798)
營業外收支	(8,656)	33,351	229,468
本期淨利	(105,396)	(151,320)	(61,400)
歸屬母公司	(95,088)	(102,573)	14,379
非控制權益	(10,308)	(48,747)	(75,779)
每股盈餘(元/股)	(0.42)	(0.64)	0.11

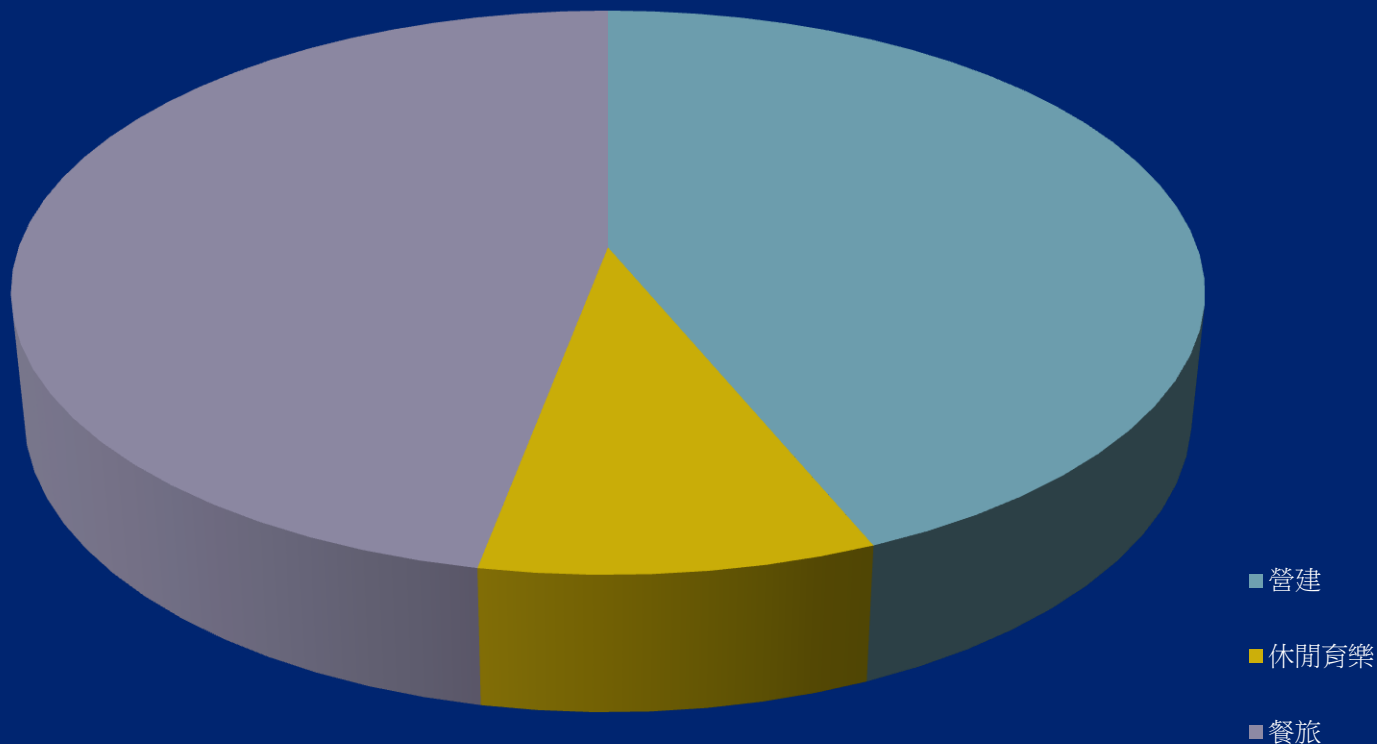
# 財務大事

- ◆ 110年一月發行有擔保公司債新台幣10億元。
- ◆ 110年九月公司現金增資，新台幣九億元。改善財務結構。
- ◆ 111年一月發行有擔保公司債12億元。
  - ◆ 短期金融債務 / 總金融債務 = 2.3%
  - ◆ 流動資產 / 流動負債比例 = 220%

# 業務概況



110年	營 建	休閒育樂	餐 旅
營收比例	44%	9%	47%



# 疫情下的餐飲業務

- ◆ 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
- ◆ 經歷2021年的三級警戒，休館兩個月，轉型防疫旅館，頗獲好評
- ◆ 2022年初隔離檢疫14+7，到居家檢疫3+4，10/13開放邊境0+7，最壞的已經過去



# 通貨膨脹下的土地開發業

- ◆ 2021年第四季全台房價飆漲. 缺工缺料問題檯面化
- ◆ 2021年起央行多次的金融管制. 嚴打炒地炒房
- ◆ 2022年俄烏戰爭. 原物料能源價格大漲
- ◆ 2022年美國五次升息12碼
- ◆ 量縮價穩, 強者恆在





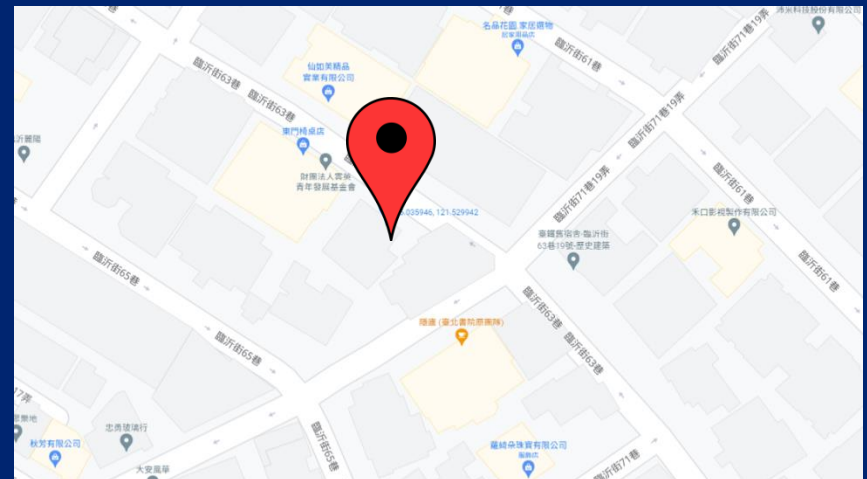
# 成屋個案~\*臨沂若拙



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

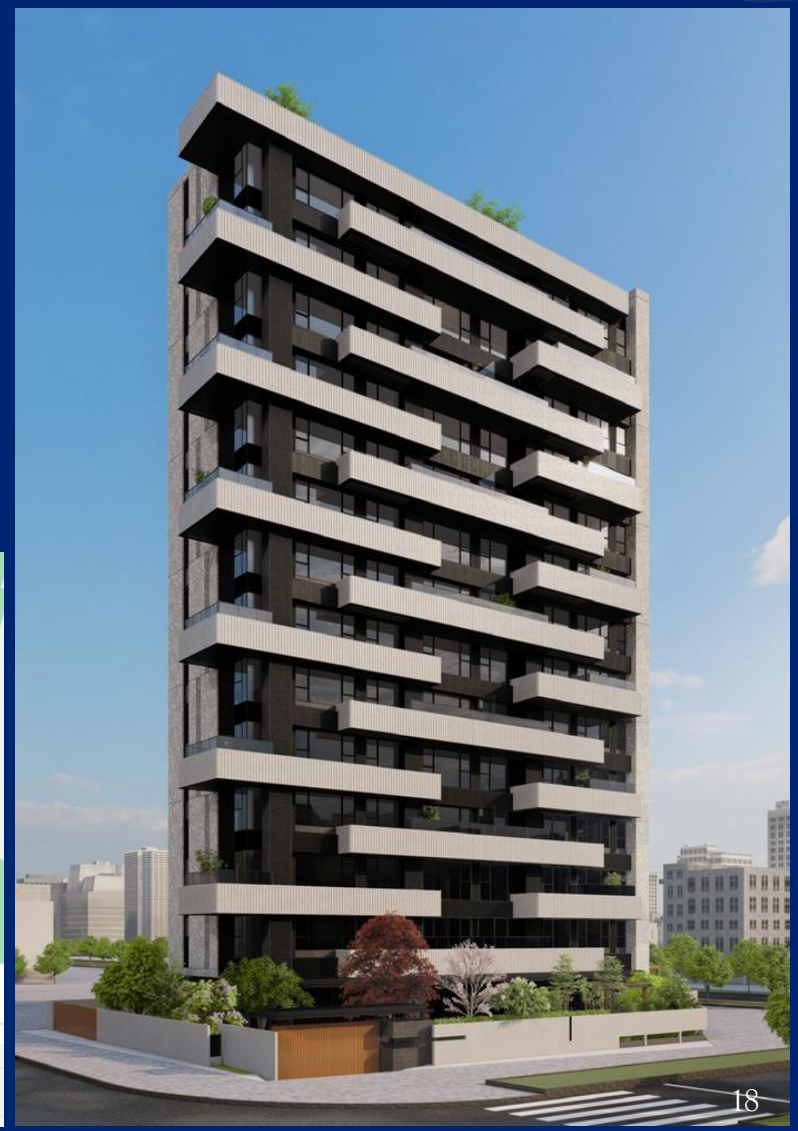


# 興建中個案~靜安樹語

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



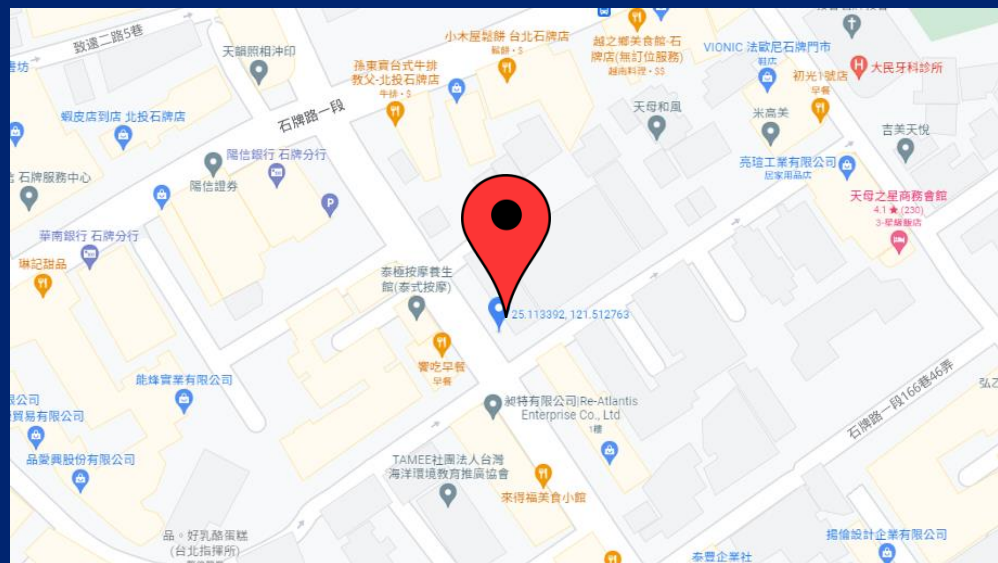
# 興建中個案~陽明致遠



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



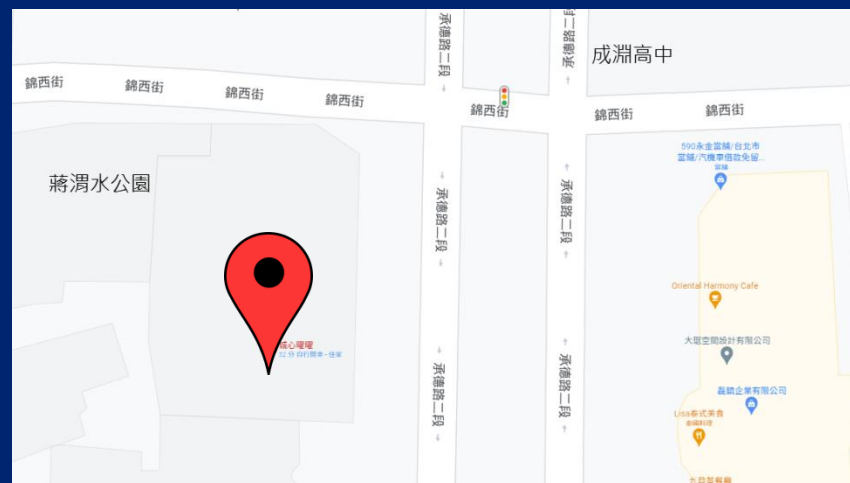
# 預售個案~城心曜曜



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~



城心曜曜

台北雙子星開發案

# 空間美學~涵碧美學推手設計



- ◆ 黃金級綠建築
- ◆ 500坪全齡公共空間
- ◆ ~十邑設計

- ◆ 畫廊梯廳
- ◆ 休閒咖啡廳
- ◆ 圖書閱覽室
- ◆ 多功能文藝教室
- ◆ 電影院
- ◆ 情人包場KTV
- ◆ 電競室
- ◆ 魔鏡健身房
- ◆ 練琴室
- ◆ 棋藝室



# 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
- ◆ KTV
- ◆ 圖書閱覽室
- ◆ 健身房



# 綠色環保建築



- ◆ 防洪建築工法
  - ◆ 防洪閘門
  - ◆ 雨水抽水泵
  - ◆ 超級抽水泵
- ◆ 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~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



# 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



# 士林開發-ESG



## ◆ 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



# 結語：

- ◆ 俄烏戰爭影響全球能源、農產物料價格上漲，FED升息，融資成本高漲，政府打房，央行信用管制
- ◆ 疫情籠罩多年，邊境管制，觀光蕭條及外勞引進停滯
- ◆ 這是最壞的時代；也是最好的時代。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