

愛山林建設開發股份有限公司

JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.

113年法人說明會 營運狀況報告



免責聲明

- 本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之預測性資訊，係本公司基於公司資料及整體經濟發展現況所得之資訊。
- 此類預測性資訊將受風險、不確定性與推論所影響，部份將超出我們的控制之外，實際結果可能與這些預測性資訊大不相同。其原因可能來自於各種因素，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現況之改變以及其他非本公司所能控制之風險等因素。
- 本簡報資料中所提供之資訊，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。對未來的展望，包含所有預測性的看法，將不會因為任何新的資訊、未來事件、或任何狀況的產生而更新相關資訊。
- 本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。



經營績效

單位：千元

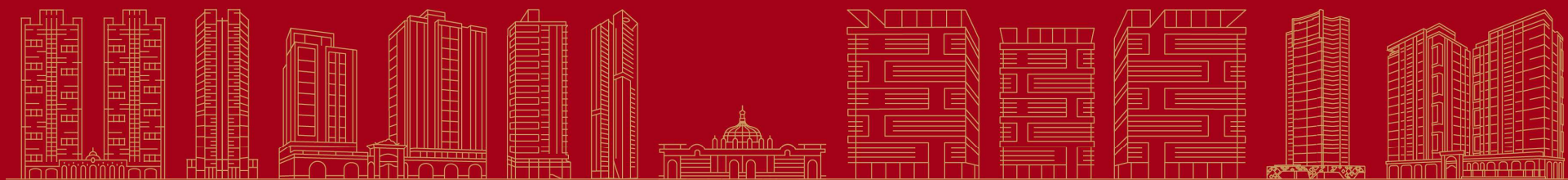
年度	2020	2021	2022	2023	2024Q3
營業收入	4,778,150	5,521,414	4,734,010	8,102,882	7,502,409
當期淨利	906,148	1,132,065	444,615	1,507,668	1,602,944
每股盈餘(元)	1.63	2.04	0.80	2.57	2.60
現金股利(元)	1	3.5	1.5	1.5	NA
股票股利(元)	1	6.5	3.5	5.0	NA
資產總額	15,800,823	20,407,353	27,110,937	35,559,711	45,813,516
股東權益總額	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,948,219	11,955,878
每股淨值(元)	9.50	11.27	11.06	15.23	19.13

註：每股盈餘及每股淨值係以追溯調整後之發行股數計算。

簡報 大綱

- 01 不動產代銷業務說明
- 02 自建案業務說明
- 03 營造承攬案件

01 不動產代銷業務說明



不動產代銷業務說明

2024銷售中個案總銷金額 (已售及尚可售金額)

單位：億元

案名	地區	113年1~10月全案已售	全案尚可售金額
中山麗池	台北市中山區	70	41
國家企業廣場	台北市中山區	39	107
晶綻大直	台北市中山區	1	8
首泰大詰	台北市南港區	30	2
世界明珠	台北市南港區	13	180
香榭帝寶	台北市南港區	1	3
捷運桃花園	台北市北投區	7	12
當代文匯	台北市北投區	1	20
漢皇城雙	台北市中正區	8	30
信義富境	台北市文山區	4	104
大安昕境	台北市大安區	2	6
當代一號院	台北市大同區	1	0
都廳大院1&2	新北市三重區	140	77
公園66、yoyo	新北市三重區	34	67
巴黎花都	新北市三重區	0	32

不動產代銷業務說明

2024銷售中個案總銷金額 (已售及尚可售金額)

單位：億元

案名	地區	113年1~10月全案已售	全案尚可售金額
帝景6號	新北市板橋區	6	1
帝景2號	新北市板橋區	2	3
帝景1號	新北市板橋區	1	1
天禧	新北市板橋區	0	12
景安文匯	新北市中和區	23	0
南山大苑	新北市中和區	2	0
金城帝寶1&2號	新北市土城區	90	0
彩桐莊園	新北市土城區	3	0
森原樹	新北市淡水區	26	0
伊豆莊園1&2	新北市淡水區	26	0
山河帝寶1&2	新北市淡水區	19	3
海上皇宮	新北市淡水區	5	66
美麗山林	新北市汐止區	2	4
天墅	新北市汐止區	1	6
洲美綠光	新北市五股區	2	0

不動產代銷業務說明

2024銷售中個案總銷金額 (已售及尚可售金額)

單位：億元

案名	地區	113年1~10月全案已售	全案尚可售金額
美麗上城(自建案)	基隆市暖暖區	71	44
德安美麗薈	基隆市七堵區	38	0
樹學院	基隆市安樂區	11	5
夢悅城	基隆市中山區	9	0
NFC環球經貿中心	桃園市桃園區	47	68
鉑克棟	桃園市桃園區	7	0
溫莎堡	桃園市龜山區	63	1
丹佛花都	桃園市龜山區	3	0
宏道新竹帝寶(自建案50%) (5-1、8-1、8-2、8-3、6-1 、6-2、7-1、7-2、9-1、9-2、商2)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	169	148
橋科大極	高雄市橋頭區	36	0
時尚帝寶	高雄市新興區	2	3
合計		1,015	1,054

不動產代銷業務說明

2025年擬推個案

單位：億元

案名	地區	全案可售金額	型態
都美世界星	台北市大同區	60	預售
達欣朱崙街案	台北市中山區	80	預售
大安文硯	台北市大安區	15	預售
富裔巨蛋案	台北市大安區	13	預售
富裔大湖案	台北市內湖區	65	預售
IBC環球企業總部	台北市北投區	100	預售
奇岩欣境	台北市北投區	21	預售
左岸明珠(自建案46%)	新北市中和區	388	預售
敦南之森	新北市新店區	60	預售
寶路央北案	新北市新店區	150	預售
誠星&誠驛	新北市三重區	160	預售
市政帝寶(自建案)	新北市三重區	150	預售
市政帝景	新北市三重區	130	預售
甲山林仁信段案	新北市三重區	55	預售
濱河帝景	新北市板橋區	90	預售

不動產代銷業務說明

2025年擬推個案

單位：億元

案名	地區	全案可售金額	型態
帝景7號(自建案)	新北市板橋區	10	預售
茂德新莊副都心案	新北市新莊區	90	預售
宏國海天段2案	新北市淡水區	95	預售
長耀A7案	桃園市龜山區	145	預售
德安美麗薈BC區	基隆市七堵區	60	預售
欣美樹	高雄市鼓山區	65	預售
欣都星	高雄市鼓山區	85	預售
新竹帝寶(自建案50%) (2-1、2-2、2-3、7-3、7-5、商4、商5)	新竹市香山區暨 新竹縣寶山鄉	220	預售
合計		2,307	

02 自建案業務說明



自建案業務說明

自建案總銷金額: 2,631.6億元

單位：億元

案名	位置	預計交屋金額及時間						銷售率	個案進度	預計取得使照時間
		2025	2026	2027	2028	2029	2030~			
海上皇宮	新北市淡水區	3	3	3	3	-	-	31%	已完工	成屋
采蝶	新北市板橋區	-	9	-	-	-	-	100%	結構體已完成，室內裝修施作	2026Q1
天禧	新北市板橋區	-	-	15	-	-	-	65%	第三節鋼構吊裝	2027Q2
帝景2號	新北市板橋區	-	15	-	-	-	-	89%	31FL澆築完成	2026Q2
帝景6號	新北市板橋區	-	24	-	-	-	-	97%	4FL澆築完成	2026Q3
花園帝寶	屏東市	44.5	10.5	-	-	-	-	65%	室內裝修、室外景觀工程	2024Q4
圓山帝寶	台北市士林區	-	51	-	-	-	-	97%	結構體：R2F柱牆R3F樑板；室內：隔間及裝修中；外牆：裝修中。	2025Q4
市政官邸1號	新北市三重區	15	-	-	-	-	-	94%	外牆裝修、室內裝修	2025Q2
市政官邸2號	新北市三重區	-	-	43	-	-	-	83%	第一層土方開挖	2027Q2
市政官邸3號	新北市三重區	-	-	-	53	-	-	68%	導溝施作完成	2027Q4
市政帝寶	新北市三重區	-	-	-	86	-	-	-	建照取得，進行開工行政作業	2028Q3
市政愛悅	新北市三重區	4	-	-	-	-	-	100%	外牆裝修、室內裝修	2025Q3
美麗上城	基隆市暖暖區	-	-	110	-	-	-	64%	1F結構體施工中	2027Q2
新竹帝寶8-1	新竹縣寶山鄉	30	-	-	-	-	-	98%	大樓結構體完成+室內裝修(輕隔間施作) 別墅屋頂結構施作中	2025Q2
新竹帝寶8-2	新竹縣寶山鄉	29	-	-	-	-	-	95%	大樓低版5FL模板組立、6FL鋼筋綁紮； 高版區4FL澆置、版筋綁紮	2025Q3

自建案業務說明

自建案總銷金額: 2,631.6億元

單位：億元

案名	位置	預計交屋金額及時間						銷售率	個案進度	預計取得使照時間
		2025	2026	2027	2028	2029	2030~			
新竹帝寶8-3	新竹縣寶山鄉	20.5	-	-	-	-	-	100%	大樓5FL、6FL鋼筋綁紮、別墅屋頂結構施作中	2025Q3
新竹帝寶9-1	新竹縣寶山鄉	-	8	-	-	-	-	100%	大樓室內裝修(隔間牆、鋁窗、電梯安裝)、別墅A~E屋頂版混凝土澆置	2025Q4
新竹帝寶6-1	新竹縣寶山鄉	-	24	-	-	-	-	95%	B1FL版筋綁紮	2026Q2
新竹帝寶6-2	新竹縣寶山鄉	-	26	-	-	-	-	95%	地樑綁紮	2026Q2
新竹帝寶7-1	新竹縣寶山鄉	-	-	27	-	-	-	66%	土方開挖	2027Q2
新竹帝寶7-2	新竹縣寶山鄉	-	-	24	-	-	-	67%	預計12月初施作擋土支撐	2027Q2
新竹帝寶9-2	新竹縣寶山鄉	-	-	-	-	55.4	-	0%	建照變更預計2025Q2完成, 擬於2025Q3~Q4間正式開工	2029Q2
新竹帝寶5-1	新竹縣寶山鄉	-	9	-	-	-	-	33%	擋土支撐施作	2026Q3
新竹帝寶商二	新竹縣寶山鄉	-	-	27.6	-	-	-	5%	已取得建照, 預計2025/5開工	2027Q1
新竹帝寶規劃中 其餘各區	新竹縣寶山鄉	-	-	-	100	100	100	-	規劃中	2027-2030~
橋科大極	高雄市橋頭區	-	-	34	-	-	-	98%	9F結構體施工中	2026Q4
五谷王重劃C區	新北市三重區	-	-	-	-	-	60	-	11/15已完成281地號投標, 預計12月進行標案規劃簡報	2030~
五谷王重劃D區	新北市三重區	-	-	-	-	-	22.3	-	5/27已標得農田水利署投標案, 規劃中	2029Q4
五谷王重劃F區	新北市三重區	-	-	-	-	-	18.3	-	待農田水利署重新投標	2030~
五谷王重劃G區	新北市三重區	-	-	-	-	-	43	-	規劃中	2030~

自建案業務說明

自建案總銷金額: 2,631.6億元

單位：億元

案名	位置	預計交屋金額及時間						銷售率	個案進度	預計取得使照時間
		2025	2026	2027	2028	2029	2030~			
A7善捷段	桃園市龜山區	-	-	-	-	-	275	-	已取得建築執照	2029Q2
土城司法園區	新北市土城區	-	-	-	-	-	47	-	規劃中	2030~
塹仔圳重劃區	新北市泰山區	-	-	-	-	-	124.5	-	規劃中	2030~
海天段	新北市淡水區	-	-	-	-	-	17	-	規劃中	2030~
基隆深澳段	基隆市信義區	-	-	-	-	-	85	-	規劃中	2030~
基隆新城	基隆市安樂區	-	-	-	-	-	88	-	規劃中	2030~
基隆代天府案	基隆市安樂區	-	-	-	-	-	150	-	規劃中	2030~
五谷王重劃其餘區域	新北市三重區	-	-	-	-	-	50	-	規劃中	2030~
帝景7號	新北市板橋區 板翠段10地號	-	-	-	-	10	-	-	申請建照中	2029Q2
帝景8號	新北市板橋區 板翠段51地號	-	-	-	-	-	10	-	整合隣地中	2030~
泰山區中山段	新北市泰山區	-	-	-	-	-	200	-	建築執照變更申請中 (起造人變更完成)	2029Q4
左岸明珠	新北市中和區	-	-	-	-	-	150	-	已簽合建契約 執照變更中	2030~
三重中興段	新北市三重區	-	-	-	-	-	100	-	已購地整合隣地中	2030~
新竹峨嵋鄉	新竹峨嵋鄉	-	-	-	-	-	69	-	已購地申請執照中	2030~
龍江路	台北市中山區	1	1	1	1	1	1	-	-	-
合計		147	180.5	284.6	243	166.4	1610.1	-	-	-

03 營造承攬案件說明



子公司祝旺營造承攬案件

2024年11月前已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額	工程進度
士科潤山	台北市北投區	7	15.05%
圓山帝寶	台北市士林區	14	64.96%
龍江路辦公室裝修	台北市中山區	5	60.06%
中山麗池	台北市中山區	24	0.00%
帝景1號	新北市板橋區	15	52.91%
帝景2號	新北市板橋區	16	67.53%
帝景6號	新北市板橋區	14	25.84%
帝景3號	新北市板橋區	6	已取得使照
帝景5號	新北市板橋區	14	已取得使照
市政愛悅	新北市三重區	5	60.11%
市政官邸1號	新北市三重區	9	61.34%
市政官邸2號	新北市三重區	15	8.39%
市政官邸3號	新北市三重區	21	1.44%
山河帝寶1	新北市淡水區	20	5.17%

子公司祝旺營造承攬案件

2024年11月前已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額	工程進度
金城帝寶1號	新北市土城區	10	27.75%
金城帝寶2號	新北市土城區	40	18.21%
新竹寶香基礎工程	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	24	66.76%
新竹寶香 (華德9-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	5	40.30%
新竹寶香 (華德9-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	14	1.91%
新竹寶香 (中央 8 -1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	22	42.03%
新竹寶香 (中央 8 -2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	20	23.59%
新竹寶香 (中央 8 -3區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	15	28.57%
新竹寶香 (環東6-1區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	18	7.81%
新竹寶香 (環東6-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	21	2.79%
屏東花園帝寶	屏東屏東市	21	84.22%
時尚帝寶	高雄新興區	10	17.19%
文華帝寶	高雄三民區	20	10.56%
美麗上城(管理包)	基隆市暖暖區	10	13.78%
合計		435	

子公司祝旺營造承攬案件

2025年擬承攬案件

單位：億元

案名	地區	預估金額
山河帝寶2號	新北市淡水區	3
宜泰花園(二)	新北市新莊區	12
市政帝寶	新北市三重區	28
五谷王C區	新北市三重區	19
五谷王D區	新北市三重區	7
五谷王F區	新北市三重區	8
濱河帝景	新北市板橋區	30
泰山中山段集合住宅	新北市泰山區	69
新竹帝寶5-1區	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	7
新竹帝寶7-1區	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	17
新竹帝寶7-2區	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	15
新竹帝寶商二	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	8
新竹帝寶商一	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	規劃中
左岸明珠A	新北市中和區	
左岸明珠B	新北市中和區	

預計2025年擬承攬案件223億元以上

JSL
GROUP

愛山林建設開發 | 法人說明會