

股票代號：2540

愛山林建設開發股份有限公司

JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.

# 2023年 法人說明會



# 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。



## 簡報 大綱

- 01 公司簡介
- 02 經營方針
- 03 集團組織架構
- 04 經營績效
- 05 不動產代銷業務說明
- 06 自建案業務說明
- 07 營造承攬案件說明
- 08 遊戲軟體開發說明

# 01 公司簡介





# 公司簡介

---

- 成立於1986.09
- 股票於1989.12上市，股票代號2540
- 資本額：新台幣39.160665億元(發行股數3.9160665億股)
- 主要營業項目：不動產代銷經紀業、住宅及大樓開發租售業
- 董事長：祝文宇
- 總經理：張境在
- 公司地址：台北市忠孝東路四段166號11樓之2
- 公司網址：[www.isanlin.com](http://www.isanlin.com)



# 02 經營方針



# 經營方針

## ■ 代銷業務

接案以貼近消費者需求、具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，提供消費者更多元及優質產品的選擇。

## ■ 營建業務

- ◆ 掌握都市發展趨勢，推出符合市場需求個案，有效創造附加價值。
- ◆ 強化施工管理機能，控制合理成本，穩健施工、嚴控安全與品質，建立品牌競爭力。



# 03 集團組織架構





# 集團組織架構

單位：千元

公司名稱	資本額	主要營業項目	關係
愛山林建設開發(股)公司	3,916,067	土地開發及不動產代銷	集團母公司
祝旺開發(股)公司	660,000	綜合營造業	100%子公司
水立方國際開發(股)公司	50,000	不動產代銷	100%子公司
甲山林娛樂(股)公司	36,000	資訊軟體業	100%子公司
愛山林食藝創作(股)公司	3,000	烘焙食品及餐飲	100%子公司
愛山林國際開發(股)公司	3,000	物業管理	100%子公司
市港建設開發(股)公司	30,000	土地開發	100%子公司

# 04 經營績效



# 經營績效

單位：千元/千股

當期淨利	2019	2020	2021	2022	2023第三季
營業收入	2,221,028	4,778,150	5,521,414	4,734,010	5,415,590
當期淨利	202,613	906,148	1,132,065	444,615	721,103
每股盈餘(元)	0.56	2.52	3.15	1.24	1.88
現金股利(元)	-	1	3.5	1.5	NA
股票股利(元)	-	1	6.5	3.5	NA
資產總額	12,710,149	15,800,823	20,407,353	24,286,139	33,526,738
股東權益總額	4,363,676	5,270,479	6,255,944	6,136,149	8,161,654
發行股數-追溯前	146,600	146,600	161,260	266,079	391,607
發行股數-追溯後	359,207	359,207	359,207	359,207	391,607
每股淨值(元)	12.15	14.67	17.42	17.08	20.84

註：每股盈餘及每股淨值係以追溯後之發行股數計算。

# 05 不動產代銷業務說明





# 不動產代銷業務說明

截至2023.11尚在銷售個案

單位：億元

案名	地區	112年1~11月 已售金額	尚可售金額	型態
世界明珠	台北市南港區	3	193	預售
香榭帝寶	台北市南港區	-	7	成屋
大安昕境	台北市大安區	-	8	預售
國家企業廣場	台北市松山區	2	147	預售
中山麗池	台北市大同區	1	115	預售
當代一號院	台北市大同區	27	4	預售
捷運桃花園	台北市北投區	11	21	成屋
都廳大院1	新北市三重區	282	45	預售
都廳大院2	新北市三重區	80	220	預售
漾漾台北	新北市三重區	9	1	預售
帝景系列(1~6，含自建)	新北市板橋區	20	16	預售
天禧系列(含自建)	新北市板橋區	1	12	預售
景安文匯	新北市中和區	15	27	預售
南山大苑	新北市中和區	12	2	預售
美麗山林	新北市汐止區	3	7	預售
天墅	新北市汐止區	2	6	成屋

# 不動產代銷業務說明(續)

截至2023.11尚在銷售個案

單位：億元

案名	地區	112年1~11月 已售金額	尚可售金額	型態
星野之森	新北市汐止區	34	13	預售
金城帝寶	新北市土城區	56	93	預售
湯泉紅樹林	新北市淡水區	8	10	預售
海上皇宮	新北市淡水區	2	85	成屋
森原樹(1~3期)	新北市淡水區	31	29	預售
伊豆莊園1	新北市淡水區	11	6	預售
山河帝寶1	新北市淡水區	26	15	預售
夢悅城	基隆市中山區	54	21	預售
樹學院	基隆市安樂區	13	7	成屋
丹佛花都	桃園市龜山區	50	14	預售
新竹帝寶(含自建) 8-1、8-2、8-3、9-1區	新竹市香山區暨 新竹縣寶山鄉	112	11	預售
續海	高雄市苓雅區	13	2	預售
時尚帝寶	高雄市新興區	-	5	預售
橋科大極	高雄市橋頭區	10	58	預售

估計總銷(尚可售)金額約1,200億元

# 不動產代銷業務說明(續)

2023年12月起預計新增個案

單位：億元

案名	地區	可售總銷金額	型態
首泰大詰	台北市南港區	45	預售
都美世界星	台北市大同區	50	預售
堃達中和案	新北市中和區	210	預售
茂德新和段案	新北市新店區	40	預售
茂德三重段案	新北市三重區	80	預售
三重仁信段案	新北市三重區	26	預售
山河帝寶2	新北市淡水區	6	預售
伊豆莊園2	新北市淡水區	23	預售
德安美麗薈	基隆市七堵區	93	預售
溫莎堡	桃園市龜山區	65	預售
環球企業中心	桃園市桃園區	120	預售
美麗上城(自建案)	基隆市暖暖區	80	預售
新竹帝寶(自建案) 5-1、6-1、6-2、7-1 7-2、9-2、商2	新竹市香山區暨 新竹縣寶山鄉	300 (愛山林占50%)	預售

估計總銷金額約1,138億元

# 06 自建案業務說明





# 自建案業務說明

自建案總銷金額: 1,719億元

單位：億元

案名	位置	預計完工及銷售金額(成屋、興建及規劃中/單位:億元)						銷售率	工程進度	預計交屋時間
		2024	2025	2026	2027	2028	2029~			
海上皇宮	新北市淡水區	2.5	2.5	2.5	3	3	-	20%	已完工	成屋
采蝶	新北市板橋區	-	-	9	-	-	-	100%	下部10FL/上部21FL版RC完成	2026Q2
天禧	新北市板橋區	-	-	-	16	-	-	67%	第五層土方開挖	2027Q4
帝景2號	新北市板橋區	-	-	14	-	-	-	81%	17FL施作中	2026Q2
帝景3號	新北市板橋區	5.5	-	-	-	-	-	100%	申請使照中	2024Q1
帝景5號	新北市板橋區	15	-	-	-	-	-	98%	竣工勘驗核准，12月初申請使照	2024Q2
帝景6號	新北市板橋區	-	-	23	-	-	-	65%	第三層支撐施作中	2026Q3
花園帝寶	屏東市	34	10.5	10.5	-	-	-	63%	外牆裝修、室內隔間	2024Q3
圓山帝寶	台北市士林區	-	-	51	-	-	-	93%	8F柱牆模板組立	2026Q1
市政官邸1號	新北市三重區	-	14	-	-	-	-	81%	8F柱牆模板組立	2025Q3
市政官邸2號	新北市三重區	-	-	-	43	-	-	3%	開工申報完成	2027Q3
市政官邸3號	新北市三重區	-	-	-	-	47	-	-	已取得建照待開工	2028Q1

# 自建案業務說明(續)

自建案總銷金額: 1,719億元

單位：億元

案名	位置	預計完工及銷售金額(成屋、興建及規劃中/單位:億元)						銷售率	工程進度	預計交屋時間
		2024	2025	2026	2027	2028	2029~			
市政帝寶	新北市三重區	-	-	-	-	69	-	-	都審大會完成，送小組確認	2028Q4
市政愛悅	新北市三重區	-	5	-	-	-	-	94%	5F版模板組立	2025Q4
美麗上城	基隆市暖暖區	-	-	74	-	-	-	-	排樁及水保工程	2026Q3
新竹帝寶8-1	新竹縣寶山鄉	-	30	-	-	-	-	97%	低版區1樓版混凝土澆置	2025Q2
新竹帝寶8-2	新竹縣寶山鄉	-	29	-	-	-	-	90%	土方開挖	2025Q4
新竹帝寶8-3	新竹縣寶山鄉	-	20.5	-	-	-	-	97%	B1版混凝土澆置	2025Q3
新竹帝寶9-1	新竹縣寶山鄉	-	8	-	-	-	-	86%	1樓版混凝土澆置	2025Q2
新竹帝寶6-1	新竹縣寶山鄉	-	-	-	22.5	-	-	-	承辦審閱後上簽	2027Q1
新竹帝寶6-2	新竹縣寶山鄉	-	-	-	25	-	-	-	承辦審閱後上簽	2027Q2
橋科大極	高雄市橋頭區	-	-	34	-	-	-	15%	第四層土方開挖中	2026Q4

# 自建案業務說明(續)

自建案總銷金額: 1,719億元

單位：億元

案名	位置	預計完工及銷售金額(成屋、興建及規劃中/單位:億元)						銷售率	工程進度	預計交屋時間
		2024	2025	2026	2027	2028	2029~			
新竹帝寶7-1	新竹縣寶山鄉	-	-	-	23.5	-	-	-	申請建照中	2027Q3
新竹帝寶7-2	新竹縣寶山鄉	-	-	-	20	-	-	-	申請建照中	2027Q4
新竹帝寶9-2	新竹縣寶山鄉	-	-	28.5	-	-	-	-	已取得建照，開賣中	2026Q4
新竹帝寶商二	新竹縣寶山鄉	-	-	-	19	-	-	-	申請建照中	2027Q2
新竹帝寶 規劃中其餘各區	新竹縣寶山鄉	-	-	-	92	92	92	-	規劃中	2027- 2029~
五谷王 C	新北市三重區	-	-	-	-	-	28	-	待農田水利投標案重新標案	2029~
五谷王 D	新北市三重區	-	-	-	-	-	16	-	待農田水利投標案重新標案	2029~
五谷王 F	新北市三重區	-	-	-	-	-	21	-	待農田水利投標案重新標案	2029~
A7善捷段	桃園市龜山區	-	-	-	-	-	256	-	2023/12/04掛都審核備本	2029~
土城司法園區	新北市土城區	-	-	-	-	-	45	-	規劃中	2029~



## 自建案業務說明(續)

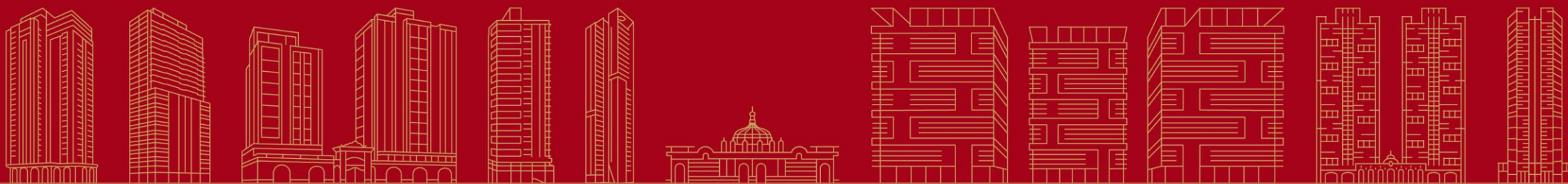
自建案總銷金額: 1,719億元

單位：億元

案名	位置	預計完工及銷售金額(成屋、興建及規劃中/單位:億元)						銷售率	工程進度	預計交屋時間
		2024	2025	2026	2027	2028	2029~			
塭仔圳重劃區	新北市泰山區	-	-	-	-	-	119	-	規劃中	2029~
海天段	新北市淡水區	-	-	-	-	-	17	-	規劃中	2029~
基隆深澳段	基隆市信義區	-	-	-	-	-	61	-	規劃中	2029~
基隆新城	基隆市安樂區	-	-	-	-	-	79	-	規劃中	2029~
基隆代天府案	基隆市安樂區	-	-	-	-	-	64	-	規劃中	2029~
五谷王重劃 其餘區域	新北市三重區	-	-	-	-	-	-	-	規劃中	2029~
江翠重劃 其餘區域(帝景7)	新北市板橋區	-	-	-	-	-	17	-	規劃中	2029~
龍江總部	台北市松山區	1	1	1	1	1	1	-	預定2024年3月中完成變更使照作業	
<b>總銷金額</b>	<b>合計</b>	<b>58</b>	<b>121</b>	<b>248</b>	<b>265</b>	<b>212</b>	<b>816</b>			



# 07 營造承攬案件說明



# 子公司祝旺營造承攬案件說明

截至2023.11已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額
圓山帝寶	台北士林區	13
帝景1號	新北板橋區	14
帝景2號	新北板橋區	15
帝景3號	新北板橋區	6
帝景5號	新北板橋區	15
帝景6號	新北板橋區	13
市政官邸1號	新北三重區	9
市政官邸3號	新北三重區	20
市政愛悅	新北三重區	4
小計		109

## 子公司祝旺營造承攬案件說明(續)

截至2023.11已承攬案件

單位：億元

案名	位置	承攬金額
新竹寶香基礎工程	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	22
宏道新竹帝寶8-1號	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	21
宏道新竹帝寶8-2號	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	19
宏道新竹帝寶8-3號	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	14
宏道新竹帝寶9-1號	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	5
時尚帝寶	高雄新興區	9
文華帝寶	高雄三民區	19
屏東花園帝寶	屏東屏東市	21
士科潤山	台北市北投區	6
金城帝寶1號	新北市土城區	2
金城帝寶2號	新北市土城區	4
山河帝寶1號	新北市淡水區	19
	小計	161
	合計	270

## 子公司祝旺營造承攬案件說明(續)

2023.11以後預計承攬案件

單位：億元

案名	位置	預估金額
山河帝寶2號	新北市淡水區	規劃中
新竹寶香(華德9-2區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	
新竹寶香(華德9-3區)	新竹市香山區暨新竹縣寶山鄉	
市政官邸2號	新北市三重區五谷王段	
市政官邸5號	新北市三重區五谷王段	
市政官邸6號	新北市三重區五谷王段	
美麗上城	基隆暖暖	



# 08 遊戲軟體開發說明



# 遊戲軟體開發說明

## 2023年 完成事項

產品名稱	類型	計劃時間	計劃狀態
天命奇御：歸途	單機遊戲	2022/12/12發行	2022年發行，2023年持續更新互動
天命奇御：遠征	手機遊戲	2023/1 馬來西亞、新加坡封閉測試 2023/6/20發行	各國持續封閉測試後 於東南亞地區以中文版本進行上市
天命奇御三	單機遊戲	2023/4立案	已立案，研發中

## 2024年 遊戲計劃

產品名稱	類型	計劃時間	計劃狀態
玩具對決	手機遊戲	預計2024/8發行	預計於2024年 Q1進行測試 Q2對外測試 Q3正式發行
天命奇御二	主機遊戲	預計2024/6發行	PlayStation、Xbox系列規格 經由索尼、微軟審查通過 Steam英文版校正通過
天命奇御三	單機遊戲	2024/1 研發	已立案，研發中

# Q&A

感謝投資人蒞臨暨指教

