



# 全坤建設開發股份有限公司

CHAINQUI CONSTRUCTION DEVELOPMENT CO., LTD.

# 2017



# 免責聲明

本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之前瞻性資訊，係本公司基於公司資料及整體經濟發展現況所得之資訊。

此類前瞻性資訊將受風險、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前瞻性資訊大不相同。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論。對未來的展望，反應本公司截至目前為止對於未來的看法對於這些看法，未來若有任何變更或調整時，〈本公司〉並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。

# 公司簡介

- 本公司於民國62年以「保固建築開發股份有限公司」創立於台北市
- 民國77年股票上市
- 民國87年更名為「全坤興業股份有限公司」
- 民國98年更名為「全坤建設開發股份有限公司」並專注於營建本業之經營

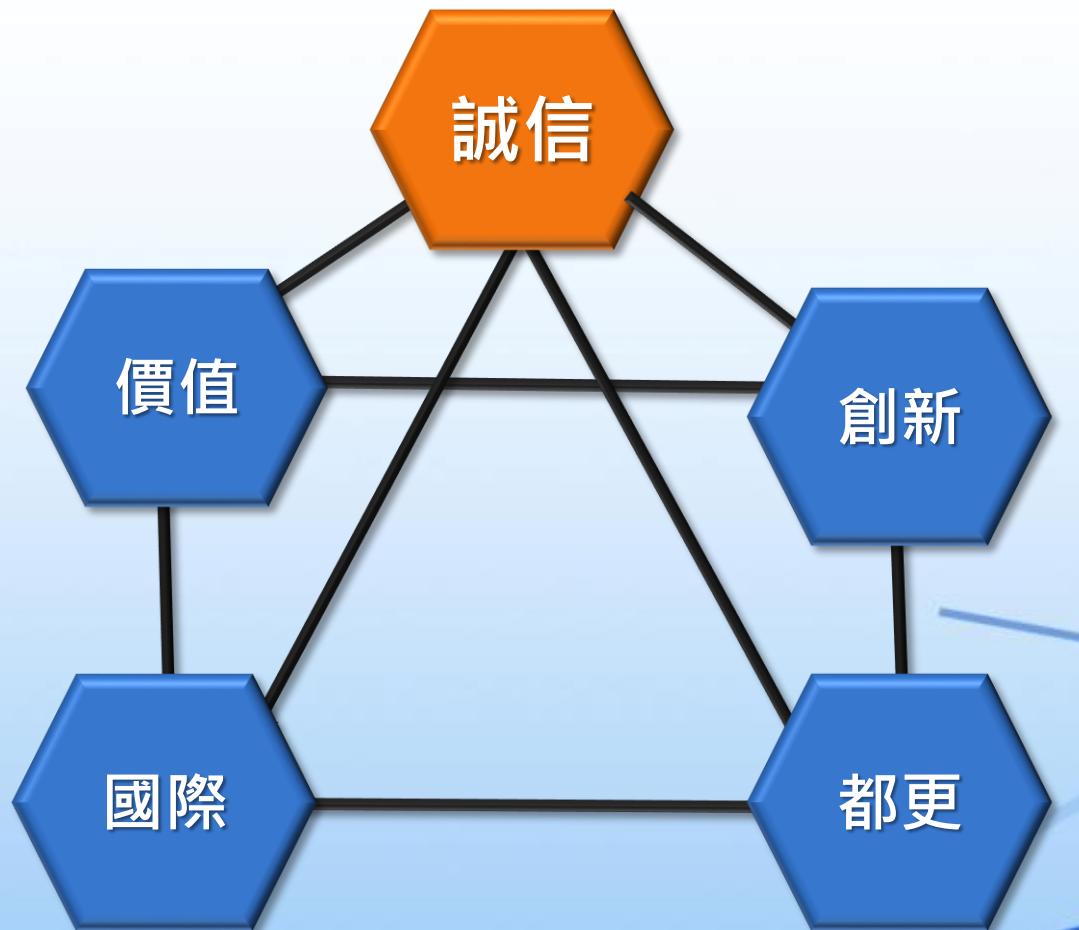
資本額為新台幣1,517,520仟元整

董事長：李勇毅

公司網址:[www.gtg.com.tw](http://www.gtg.com.tw)

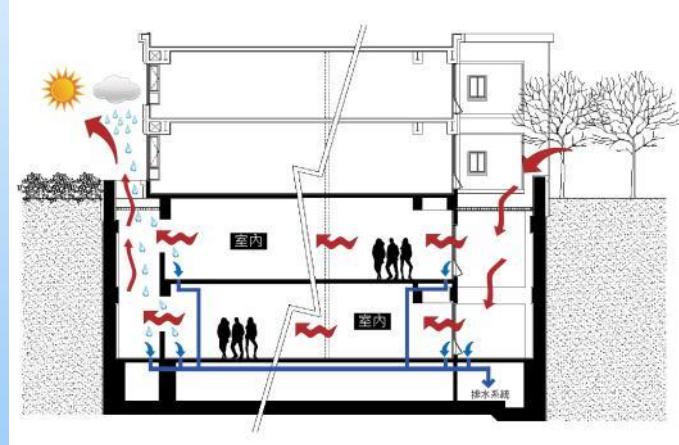
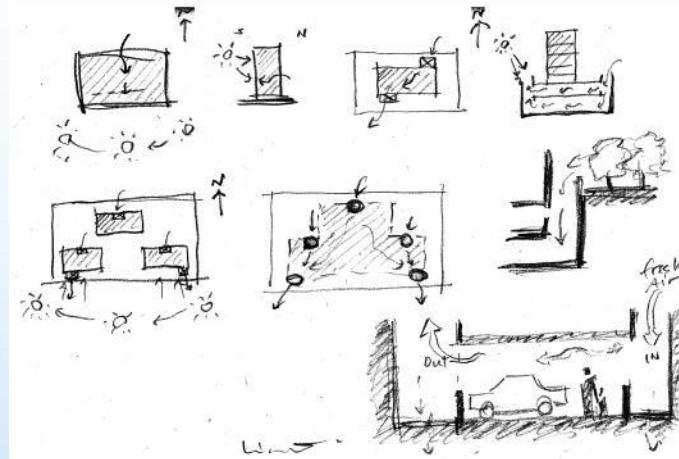
# 經營理念

公司本著「誠信」為核心價值，再搭配「創新、國際、價值、都更」為行動方案並轉為公司核心競爭力。



# 經營理念

**創新**：就是不斷的就本業相關技術設備，研發並創新改善產品品質，並提升居住環境及符合永續綠建築之概念。



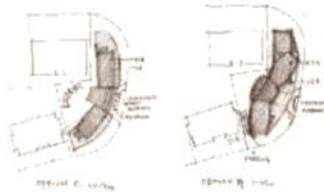
# 經營理念

**國際**：員工上下有國際觀，前期引進國外知名規劃團隊及施工團隊，在合作過程中學習較先進的技術，並派員工出國參訪學習，進而跨足海外不動產之建設開發，成為跨國投資之建商。



# 經營理念

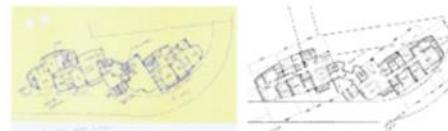
**價值**：對於所有的標的物透過產品定位及規劃的過程，要創造到產品最大的價值，不僅是給與合作的夥伴(地主)有更多的回報，也兼顧都市景觀的貢獻，可以說是達到三贏的局面。



》96.01 建築設計原始方案開始

》96.01.06 一開始建築師設計就像大部分的解法，以沿街面為主朝向設計。

》96.01.25 可能之替選方案，但一樣以沿街面為主。



》96.02.03 設計方案研討，開始有突破基地限制之提案。

》96.02.08 就變形平面再發展

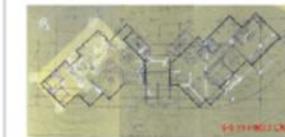
》96.02.15 初步設計發展完稿，但這無法將景觀視野有效加大，價值感不足。



》平面設計重大改變：

首席建築師Paul Thatcher的母親住在蘿蔔本海邊公寓，但是客廳的大窗卻是轉了45度，不正面向海，而是直接觀賞海岸線之美，一天24小時都能欣賞海岸線不同美景，建築也有了與眾不同的生命風貌，這席印象成為最佳靈感。因此改變正對馬路之原草案平面，將建築正面轉向河岸。

》96.02.26 經過三週之設計發展，總共提出兩個替選方案：  
(1) 將平面以曲面設計，雖然可增加河景及市區景之角度，但尚嫌不足，還不是最佳方案  
(2) 另外提出一個替選方案—將平面適度的拉長，想辦法爭取更大的視野景觀，但因旋轉角度不足，所以可看到河景及市區景不足，還不是最佳方案。



》96.03月底，突破性的設計發展：

經過一個月再研究，以原有發展的方案為基礎，以最常的沿街面所有主要空間(客餐廳、主臥室)，平面以順時鐘方向旋轉45度角，三樓以上同時可獲得淡水河(river view)及101大樓的都市景觀(city view)，設計草案從此步入一全新的階段，將本案的價值推向頂峰注入一強心針。



》最終定案平立面圖

戶戶270度景觀視野，成就了具有地標性格的水岸超高豪宅，由平面不斷的研究中，最後求得一最佳方案，不僅創造獲利，又為新北市的天際線做出極大的貢獻。



# 經營理念

**都更**：全坤投入大台北地會區的老舊社區「都市更新」的開發已超過十年以上的時間，其中累積豐富的經驗及陸續培育出相當多的“都更”人才，政府要推動「都市更新」的決心的政策，如果未來有更完備的法令，我們準備好了，等待極佳的機會到來，分食都更這塊大餅。



# 未來經營策略

建築土地開發投資興建一直以來都是全坤全力專注的本業，未來主要還是以大台北都會區的買地、合建、都市更新...等業務為主，海外西雅圖及河內為輔，齊頭並進，並視政經變化制定出合理的投資比重。



# 財務狀況

近五年財務數據

| 項目          | 年度 | 101       | 102       | 103       | 104       | 105       | 106第二季    |
|-------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 實收資本額(仟元)   |    | 1,517,520 | 1,517,520 | 1,517,520 | 1,517,520 | 1,517,520 | 1,517,520 |
| 負債比率        |    | 33.56%    | 29.98%    | 55.03%    | 53.15%    | 54.12%    | 58.99%    |
| 帳面每股淨值(元)   |    | 22.09     | 23.64     | 20.97     | 23.97     | 21.98     | 20.29     |
| 營業收入(仟元)    |    | 3,690,109 | 358,204   | 36,590    | 3,883,212 | 589,909   | 423,035   |
| 毛利率         |    | 45.63%    | 42.32%    | 45.79%    | 29.77%    | 34.74%    | 22.20%    |
| 純益率         |    | 32.25%    | 115.82%   | -564.14%  | 18.40%    | -8.70%    | -3.45%    |
| 每股盈餘(元)     |    | 7.84      | 2.61      | -1.34     | 4         | -0.37     | -0.09     |
| 股利分派 (元/每股) | 現金 | 1         | 1.5       | 1.2       | 1.6       | 1.2       | -         |
| (元/每股)      | 股票 | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | -         |

# 進行中個案

## (一)土地庫存暨開發中個案

| 案名      | 位置  | 產品     | 基地面積<br>(坪) | 總銷面積<br>(坪) | 總銷金額<br>(新台幣億元) |
|---------|-----|--------|-------------|-------------|-----------------|
| 寶山案     | 新竹縣 | 住      | 11,763      | 14,704      | 20              |
| 三芝案     | 新北市 | 住      | 5,554       | 6,942       | 11.1            |
| 貴陽街二期   | 台北市 | 住+1F店鋪 | 573         | 1,751       | 11.5            |
| 重慶南路都更案 | 台北市 | 住      | 569         | 1,317       | 13              |
| 八里中庄段案  | 新北市 | 住      | 820         | 2,214       | 7               |
| 八里台北港段案 | 新北市 | 住+1F店鋪 | 793         | 3,245       | 10              |

- **寶山案、三芝案**：目前產品規劃為銀髮族社區，積極尋找合作夥伴，視時機而推案。
- **貴陽街II都更案**：目前進行「都市更新事業計畫核定公告階段」，同意比例86.97%。
- **重慶南路都更案**：目前進度「都市更新事業計畫核定公告階段」，同意比例97.59%。
- **八里中庄段案**：建照已取得，已於2017開工。
- **八里台北港段案**：建照申請中，預計2018取得建照。



# 進行中個案

## (二)施工中個案

| 案名   | 位置  | 產品         | 總銷面積<br>(坪) | 總銷金額<br>(新台幣億元) | 銷售率 |
|------|-----|------------|-------------|-----------------|-----|
| 全坤威峰 | 台北市 | 一般事務所+1F店鋪 | 5,717       | 45              | 78% |

- **全坤威峰案**：目前申請使用執照中，預計今年十二月取得使用執照，明年完工交屋。



# 進行中個案

## (三)成屋個案

| 案名   | 位置  | 產品 | 待售金額(新台幣億元) |
|------|-----|----|-------------|
| 全坤雲峰 | 台北市 | 住  | 18.5        |
| 全坤尊峰 | 世紀館 | 住  | 1.5         |
|      | 微風館 | 住  | 1           |
|      | 公園館 | 住  | 0.5         |
|      | 小計  |    | 21.5        |

全坤雲峰



全坤尊峰



# 進行中個案

## (四) 海外開發案

| 案名  | 位置    | 產品         | 基地面積(坪) | 總銷坪數                              | 備註   |
|---|-------|------------|---------|-----------------------------------|------|
| Golden Lotus  | 越南河內  | 住 + 商 + 旅館 | 4,076   | 住宅:15,525<br>商場:3,670<br>旅館:9,400 | -    |
| Green Villa Project<br>(3 <sup>rd</sup> Ave. & Battery St.) | 美國西雅圖 | 住 + 商      | 360     | 2,797                             | 只租不售 |
| 5V Project<br>(5 <sup>th</sup> Ave. & Virginia St.)         | 美國西雅圖 | 住 + 商      | 540     | 11,475                            | -    |

- 河內Golden Lotus：目前進行執照變更程序，將爭取更高樓層，以增加更多可建面積。

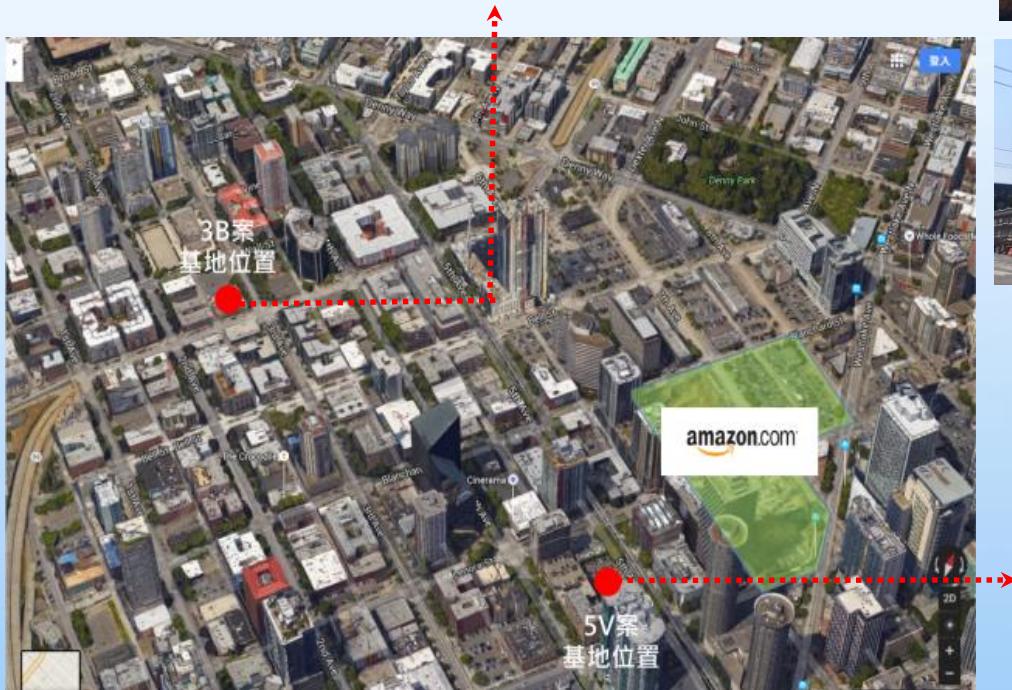


# 進行中個案

## ● Green Villa Project(3<sup>rd</sup> Ave. & Battery St.)

本案為地下三層，地面十二層，二樓以上共132個住宅單位，一樓規劃為店鋪，車位73個。

目前工程施工中，已完成一樓底板RC灌漿作業，預計2018年第四季完工使用。



## ● 5V Project(5<sup>th</sup> Ave. & Virginia St.)

目前正在進行基地擴大談判，若無法與臨地整合，不排除自行興建，目前正進行前期規劃設計作業。

# Q&A

感謝投資人蒞臨及  
對本公司的支持與愛護