

2017年度第3季財報說明會

(2017.4 ~ 2017.12)

致力於成為全球客戶
最鍾愛並樂於選擇的不動產公司

2017會計年度第3季營運概況	1 ~ 10
未來展望	
1)外在環境	11 ~ 13
2)營運方針	14 ~ 16
3)成長策略	17 ~ 40
4)參考資料、公司簡介	41 ~ 46

2018年2月7日



SUN FRONTIER

股票代號：8934

2017會計年度第3季營運績效

第3季累計營收及獲利皆創歷史新高

(幣別：日圓)

	成果	佔營收比重	前年度同期比	增減率	全年業績預估	
					全年業績預估	達成率
營業收入	334.73億	—	+ 63.04億	+ 23.2%	500億	66.9%
營業毛利	75.07億	22.4%	+ 6.03億	+ 8.7%	105億	71.5%
經常利益	71.94億	21.5%	+ 6.59億	+ 10.1%	100億	71.9%
淨利 ※1	49.06億	14.7%	+ 3.92億	+ 8.7%	70億	70.1%

※1 屬於母公司股東之淨利。

※2 RP事業是指 Replanning Business - 再生重劃事業。

營運成果重點

1) 績效按計畫推展

- 第3季**營收與獲利均創歷史新高**。
- RP部門※2帶動整體業績成長，稅前純益佔率持續維持在**20%以上**之高水準。

2. 順利購買標的大樓

- 計畫於下一會計年度銷售之**大樓，購買進度已完成過半**。
- 同時進行投資性大樓購買計畫，**以增加大樓租賃事業效益**。
- 本季末RP部門庫存大樓數為42棟，**存貨餘額為360億日圓（較前年同期比+35.1%）**（2016第3季末為39棟、267億日圓）。

3. 辦理股票增資

- 自2017年12月至2018年1月辦理增資，**籌募到約71億日圓之資金**。
- 資金將做為自有飯店品牌「HIYORI HOTEL & RESORTS」之拓展基金。
- 本公司將以提升企業價值為目標，持續**強化獲利能力與維持營運穩定性**。

合併損益表

(單位·幣別：百萬日圓)

	2016會計年度 4~12月	2017會計年度 4~12月		2016會計年度 4~12月	2017會計年度 4~12月
營業額	27,168	33,473	營業利益	6,904	7,507
不動產再生事業	23,899	28,741	營業外收益	7	12
再生重劃事業 (含飯店開發)	22,399	27,003	營業外費用	377	325
大樓租賃·包租代管事業	1,500	1,737	經常利益	6,534	7,194
不動產服務事業	2,331	2,345	特別損益	0	-
管理營運事業	786	2,170	營所稅等	2,023	2,296
其他事業	522	707	非控股股東損益	-1	-7
調整額	-370	-490	淨利	4,513	4,906
營業毛利	10,012	11,039	<ul style="list-style-type: none"> 第3季RP事業 (含酒店開發) 之毛利率30.4% (前年度同期之毛利率為33.0%) 		
不動產再生事業	8,127	8,931	<ul style="list-style-type: none"> 管理營運事業及其他事業中之各項新興事業皆順利推展。 合計營業額 28.7億日圓 較前年同期增加2.2倍， 合計營業毛利 7.9億日圓 較前年同期增加1.4倍。 		
重新規劃事業 (含飯店開發)	7,383	8,220			
大樓租賃·包租代管事業	744	710			
不動產服務事業	1,375	1,424			
管理營運事業	134	308			
其他事業	419	486			
調整額	-44	-111			
銷售費用及一般管理費	3,108	3,532			

合併資產負債表 —資產—

(單位·幣別：百萬日圓)

	2015 會計年度	2016 會計年度	2017年度 12月底	比較增減 (與上年度相比)
流動資產	51,365	55,195	69,483	+14,287
現金及存款	15,413	16,246	21,930	+5,684
存貨	32,714	36,186	45,243	+9,057
包括) 再生重劃事業	27,189	26,039	36,078	+10,039
飯店事業	5,525	7,254	5,530	-1,723
海外事業等	-	2,892	3,634	+741
其他流動資產	3,237	2,762	2,308	-454
非流動資產	2,718	8,458	10,687	+2,228
不動產、廠房及設備	1,919	7,288	8,439	+1,151
無形資產	278	562	496	-66
其他非流動資產	520	608	1,751	+1,143
資產合計	54,084	63,654	80,170	+16,516

RP物件順利銷售、大樓購買及商品化亦順利推展，再生重劃事業之存貨增加100億日圓。
出售1棟飯店物件故飯店市業之存貨減少17億日圓。

為增加租賃收益購入1棟飯店(約7億日圓)做為固定資產，另因飛驒高山旅之宿飯店等建設工程進展關係增加約11億日圓資產。其他投資資產因飯店開發保證金(10億日圓)增加約11億日圓。

透過公募增資方式募得資金增加62.2億日圓資產(1月時由於超額配售選擇權之第三方增資關係增加9.3億日圓)

合併資產負債表-負債、淨資產-

(單位・幣別：百萬日圓)

	2015 會計年度	2016 會計年度	2017年度 12月底	比較增減 (與上年度相比)
流動負債	7,641	8,281	7,347	-933
短期借款等	3,353	3,438	1,531	-1,906
應付所得稅等	973	802	1,883	+1,080
其他流動負債	3,314	4,040	3,932	-107
非流動負債	16,298	19,686	27,377	+7,691
長期借款・應付公司債	15,055	18,626	25,729	+7,102
其他非流動負債	1,242	1,059	1,648	+588
負債總計	23,939	27,968	34,725	+6,757
股本	30,144	35,528	45,373	+9,845
其他	-0	157	71	-86
淨資產總計	30,144	35,686	45,445	+9,758
負債、資本合計	54,084	63,654	80,170	+16,516

自有資本率之變化

2015年度	2016年度	2017年12月底
55.7%	56.0%	56.7%

RP物件收購進展順利，借款較前年度增加約52億日圓，截至12月底之有息負債餘額為272億日圓。

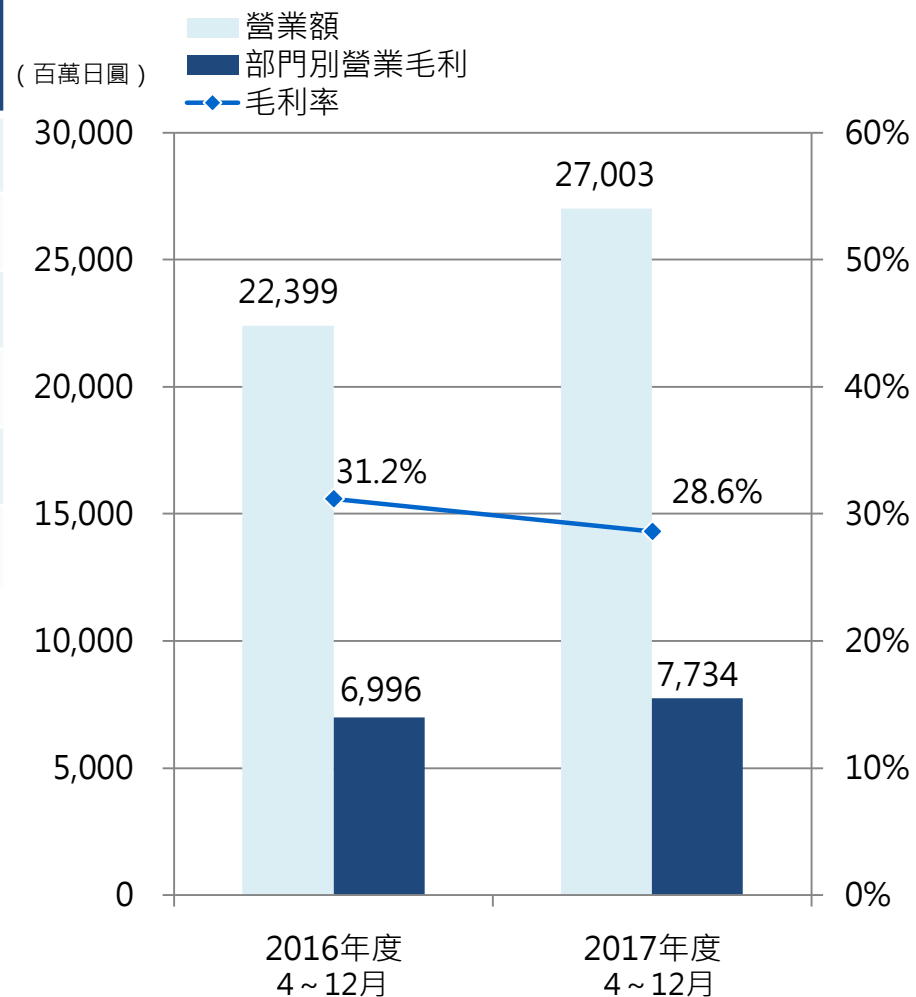
本季淨利 +49億日圓、本會計年度期末股東紅利 -12.8億日圓、辦理增資 +62.2億 (1月時另有第三方增資 +9.3億日圓)

(單位・幣別：百萬日圓)	2016年度 4~12月	2017年度 4~12月	增減
營業額	22,399	27,003	+20.6%
部門別營業毛利 (注1)	6,996	7,734	+10.6%
毛利率	31.2%	28.6%	-2.6%
購買件數	23件	31件	+8件
銷售件數	16件	23件	+7件
12月底庫存	45件(注2)	47件(注2)	+2件

- 營收及毛利雙雙成長。
- 在物件購買、商品化及銷售各環節中發揮創意與巧思的同時，採用針對本公司客戶之直接銷售方式，讓RP事業在扣除飯店開發外之**毛利率仍維持在30.6%之高水準**。
- 存貨平均銷售天數為349天（飯店開發除外）。
- 大樓購買順利推展，本季末庫存大樓數為47棟（RP事業部門為42棟，飯店事業部門為5棟）。
- **存貨於額為416億日圓**（RP事業部門為360億日圓，酒店事業部門為55億日圓）。

※海外事業除外

※截至2018年1月底止RP部門完成追加購買大樓棟數**12棟**、**101億日圓**。

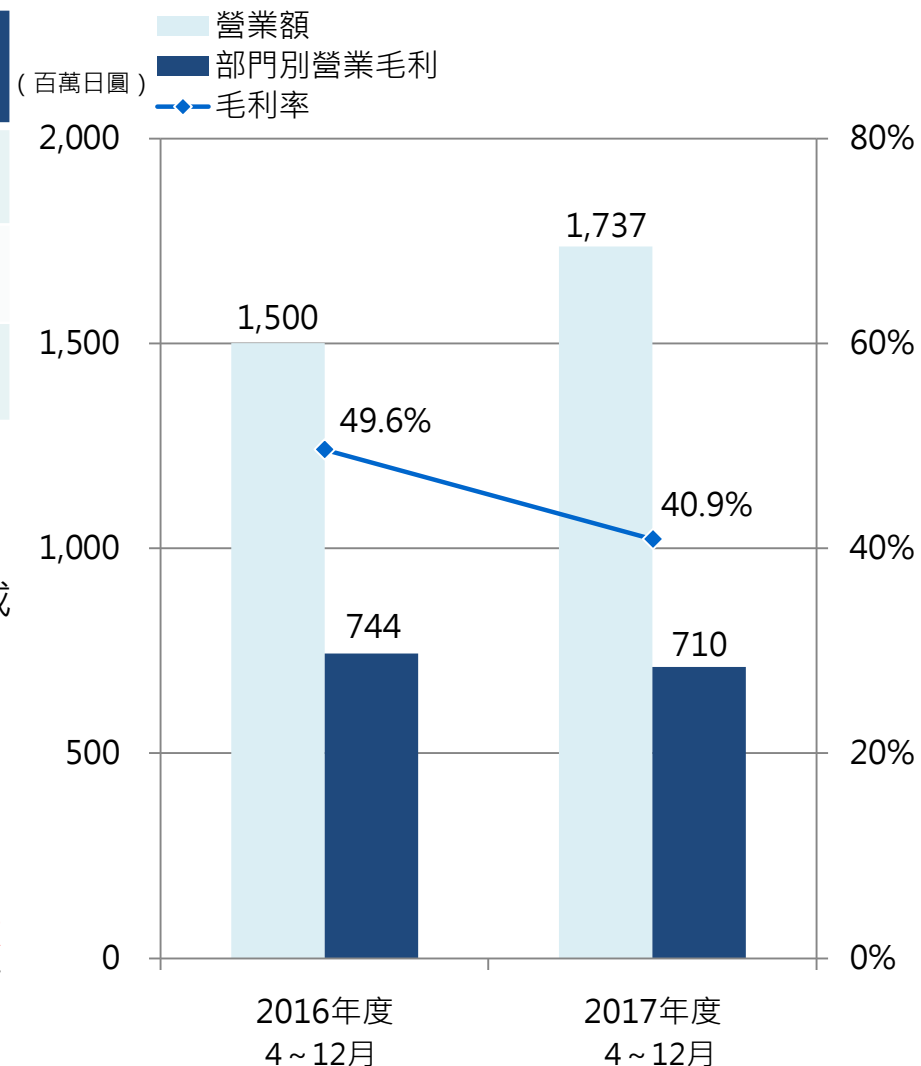


(注1) 「部門別毛利」計算方式為營業毛利減去利息費用、銷售手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) RP庫存中含土地購買開發案件。

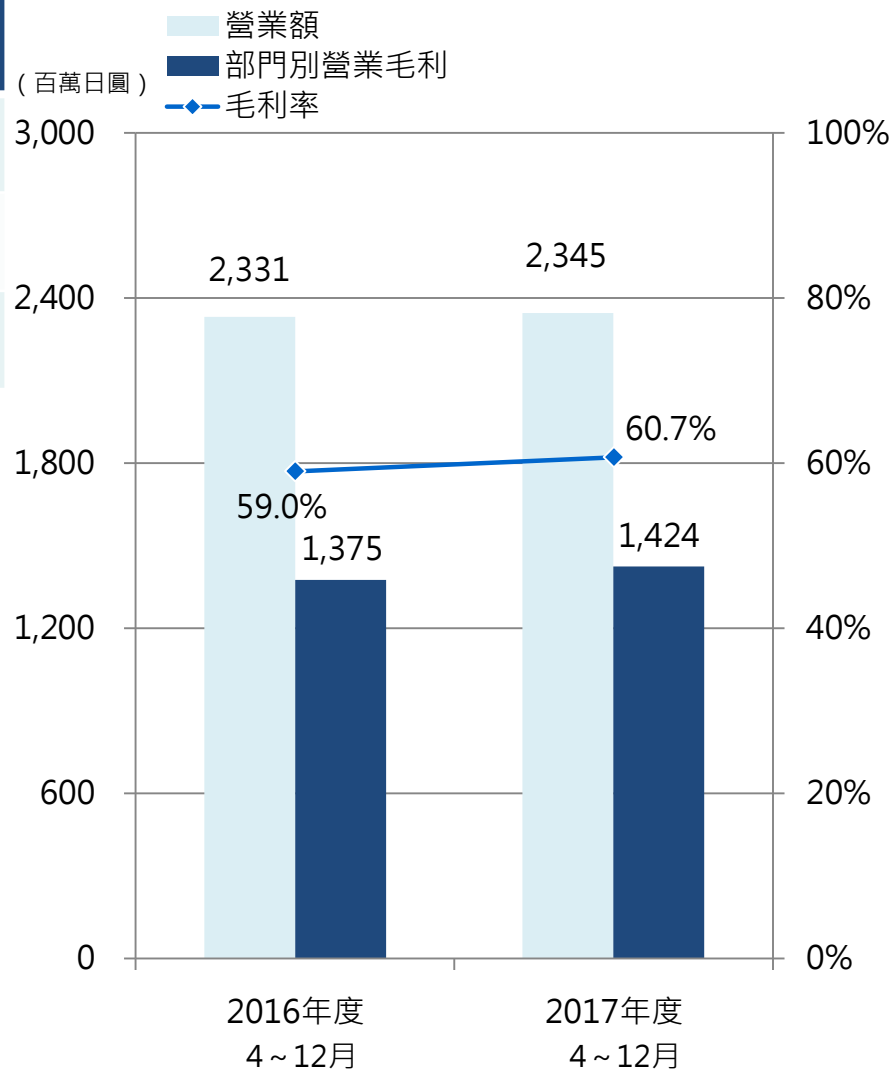
大樓租賃事業 (大樓租賃、包租代管)

(單位・幣別：百萬日圓)	2016年度 4~12月	2017年度 4~12月	增減
營業額	1,500	1,737	+15.8%
部門別營業毛利	744	710	-4.5%
毛利率	49.6%	40.9%	-8.7%



- 庫存增加租賃收益隨之增加，營業額也因此成長。
- 另一方面因RP事業商品化之大樓空置比例高，造成折舊等營業費用率上升導致獲利減少。
- 2017年8月以增加租金收益為目的，購入富山車站前之既有飯店物件作為固定資產。
- 除投資性不動產外如何耕耘資產性不動產，拓展大樓租賃事業規模是未來面臨的課題。我們將展開對策以克服此挑戰。

(單位・幣別：百萬日圓)	2016年度 4~12月	2017年度 4~12月	增減
營業額	2,331	2,345	+0.6%
部門別營業毛利	1,375	1,424	+3.6%
毛利率	59.0%	60.7%	+1.7%



<買賣仲介・租賃仲介>

- 仲介事業之營業額與毛利雖有下滑，所幸RP物件之購買、商品化與銷售過程中，透過**以客戶角度為出發點之高附加價值為原動力**，對帶動集團整體收益做出了貢獻。

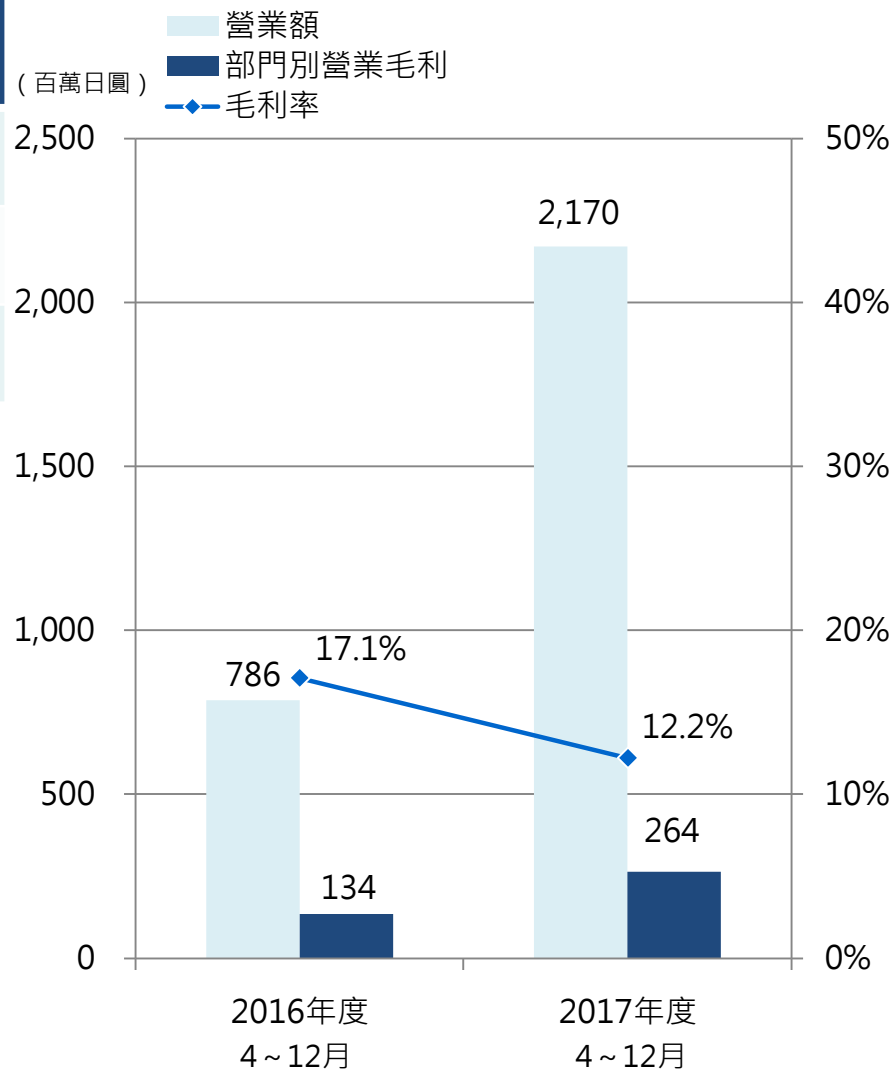
<PM事業・BM事業>

- PM事業・BM事業除受託棟數穩定成長外，更透過提供**承租人貼心服務或協助解決疑難雜症等**高附加價值之服務，使得營業額與毛利雙雙成長，也帶領不動產服務事業整體之成長。

【PM受託棟數與出租率之變化】

	受託棟數	出租率
2015年12月底	315棟	96.3%
2016年12月底	356棟	96.5%
2017年12月底	369棟	95.5%

(單位・幣別：百萬日圓)	2016年度 4~12月	2017年度 4~12月	增減
營業額	786	2,170	+176.0%
部門別營業毛利	134	264	+96.2%
毛利率	17.1%	12.2%	-5.0%



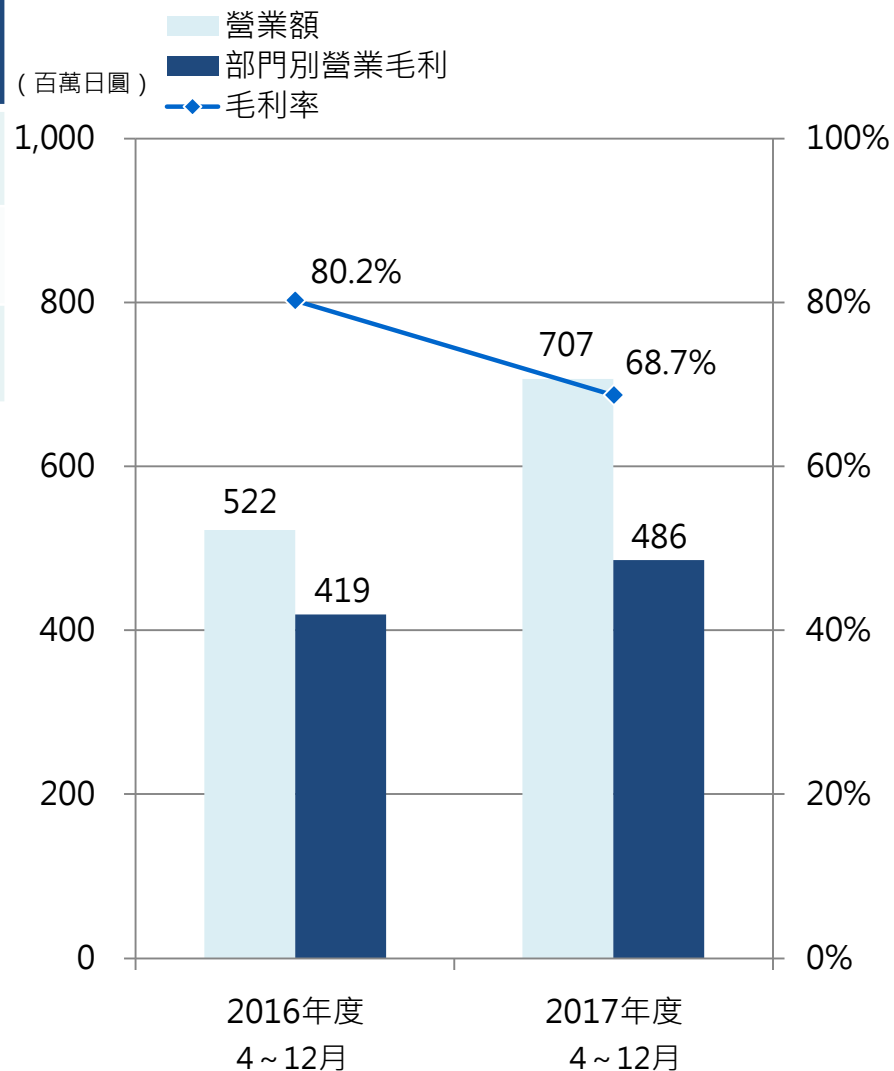
< 飯店營運事業 >

- 2016年底『藍天閣飯店 (Sky Court Hotel Co., Ltd.)』之收購效益，使得營業額和毛利均大幅成長。
- 『藍天閣飯店』和『名古屋常滑春陽飯店』之住房率及平均房價皆呈現穩定成長。
- 『舞濱日和飯店』在日本知名訂房網站排行榜上，連續獲得地區別人氣飯店第2名之高評價。

< 空間租借 (出租會議室) 事業 >

- 截至2017年12月底止，開設了4個新據點 (日本橋、八重洲、永田町、濱松町)，合計增加到9個據點。此外，2018年5月預定在有樂町，開始共用工作空間之營運。
- 老顧客之支持及介紹件數穩定成長，新設據點也順利出租，使得營業額及毛利皆大幅成長。

(單位・幣別：百萬日圓)	2016年度 4~12月	2017年度 4~12月	增減
營業額	522	707	+35.5%
部門別營業毛利	419	486	+16.0%
毛利率	80.2%	68.7%	-11.6%



< 租金滯納保證事業 >

- 透過舉辦租金滯納保證說明會方式，提升客戶和合作夥伴之認知與支持，**新簽訂及更新契約件數皆呈現穩定成長**，營業額和毛利因此成長約3成。

< 海外事業 >

- 擴大投資持續成長的東南亞

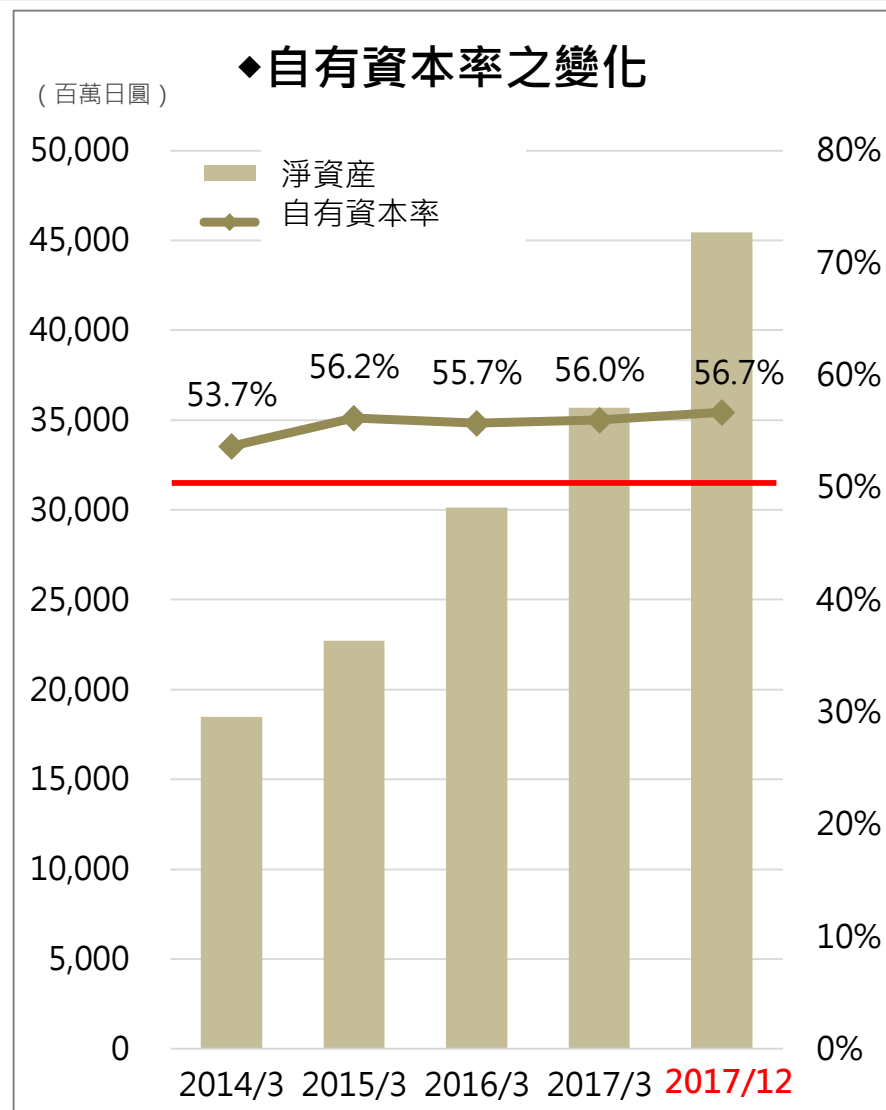
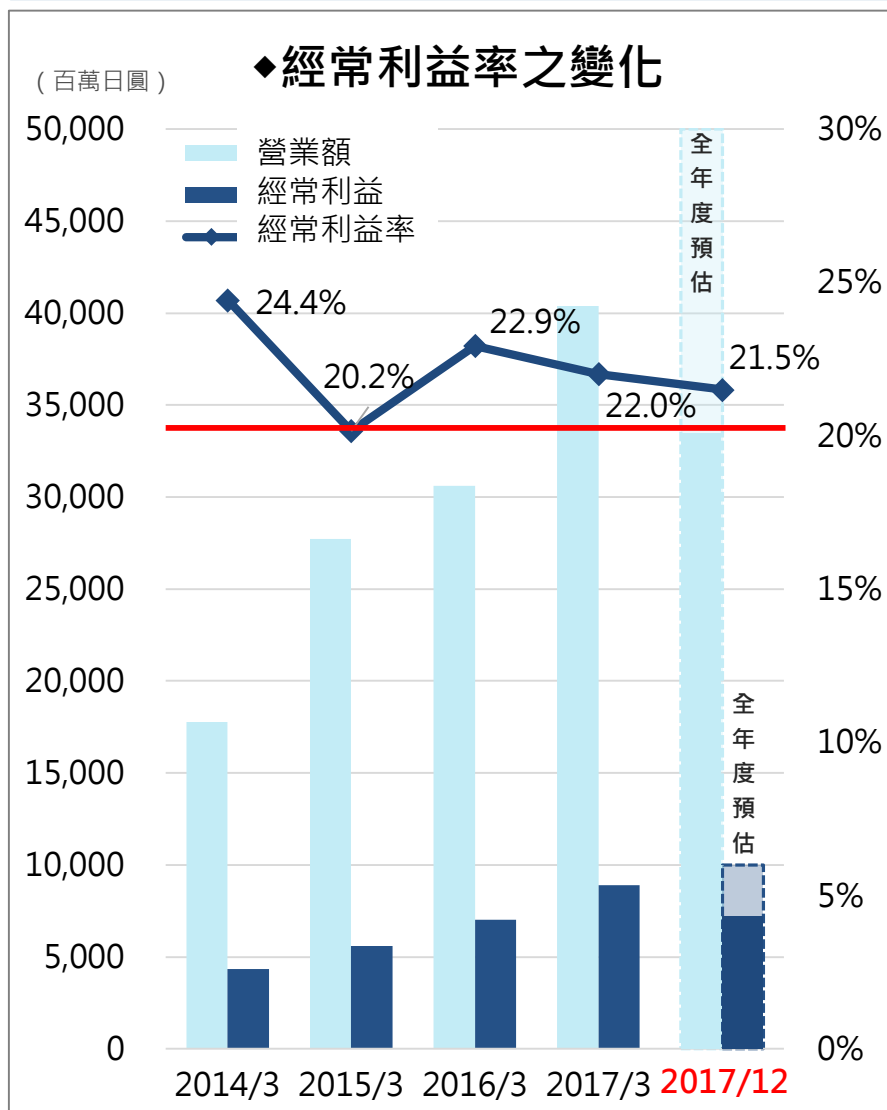
① 越南中部最大城市-岷港

- ・ 海外第一家飯店「The Blossom City」之持有及營運。
- ・ 28層樓高 (306戶) 集合住宅『HIYORI Garden Tower』已於2017年6月開工。

② 印尼首都-雅加達

- ・ 推動都市型集合住宅之建設
- ・ 酒店式公寓「京 Serviced Apartment」之持有及營運。

重點經營指標之變化



未來展望

- 1) 外部環境
- 2) 營運方針
- 3) 成長策略

1. 全球景氣逐步回溫。2018年全球經濟成長率預估將有3.9%的成長（前年比+0.2%）。

- ◆國際貨幣基金（IMF）指出2017年全球經濟成長加速，歐洲與亞洲的成長速度更是超越預測。
- ◆美國透過稅制改革刺激經濟活動的同時，中國的經濟成長預估將逐漸趨緩。
- ◆全球保護主義抬頭，可能發生因非預期之超速緊縮貨幣政策，造成經濟成長力道減緩之風險。

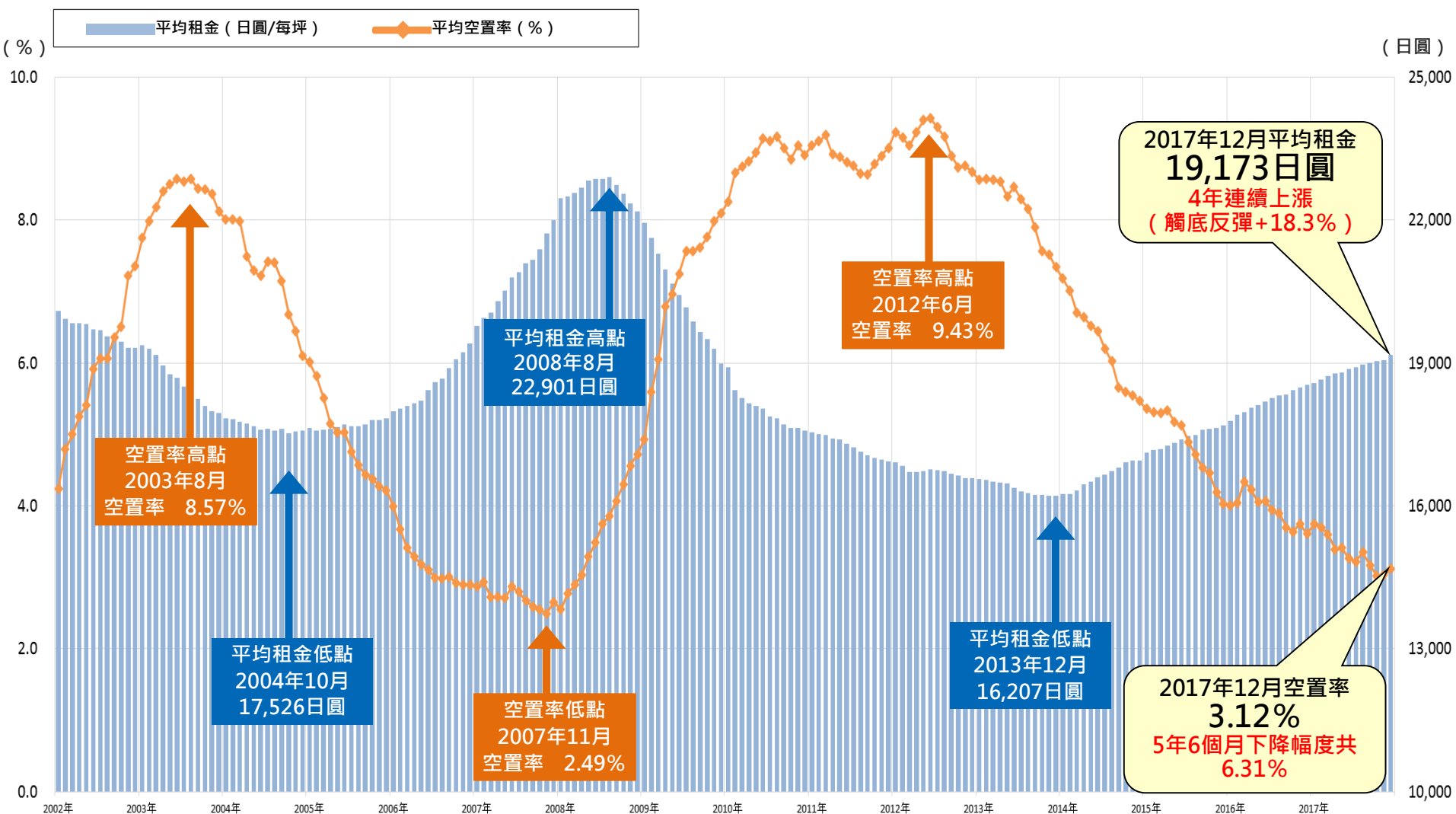
2. 日本經濟在就業與薪資環境持續改善下，預估景氣將逐步回溫。

- ◆日本受到設備投資與強勁外需支撐，實質GDP成長率連續7季正向成長。
- ◆訪日外國旅客人數與消費金額分別創下歷史新高，消費金額更首次突破4兆日圓。
- ◆需留意海外國家經濟之不確定性，金融市場變化及北韓等地緣政治風險。

3. 都心辦公大樓因企業績效好轉需求穩定而受益，市場持續呈現活絡狀態。

- ◆平均租金小幅上漲、空置率維持在低點，由此可見市場有穩定需求支撐。
- ◆2018年辦公室因供給量留有部分疑慮，不過預估供需將取得良好之平衡。
- ◆J-REIT每月配息型基金雖呈現資金淨流出，但各公司績效仍維持穩定狀態。

都心5區 辦公大樓平均租金・空置率



※出處：根據三鬼商事《辦公室報告》資料製成・對象為都心5區基準層100坪以上之辦公大樓。

2) 營運方針

~ 不逐利，惟求信 ~
己先變，以客之眼解其憂。

願景

秉持「**不動產活用專家**」之專業，
致力於成為全球客戶最鍾愛並樂於選擇之不動產公司。

客群

大樓業主，資產家，富裕階層。

本業

不動產再生與活用

方針

不逐利，惟求信。
聚焦於人而非物件，
始終站在客戶角思考、解決不動產之疑難雜症。

戰略

都心

辦公室

優勢

房客
招募力

再生
規劃力

物業
管理力

商用不動產事業

不動產再生事業



再生規劃
大樓租賃
不動產證券化

不動產活用事業

買賣仲介、租賃仲介
大樓管理、維護
建築企劃、裝潢設計
資產顧問
租金滯納保證
會議室、辦公室空間租借

酒店事業

飯店投資、營運
飯店開發、再生、銷售

海外事業

越南 飯店營運、住宅開發
印尼 飯店營運、住宅開發
協助台灣客戶投資東京不動產

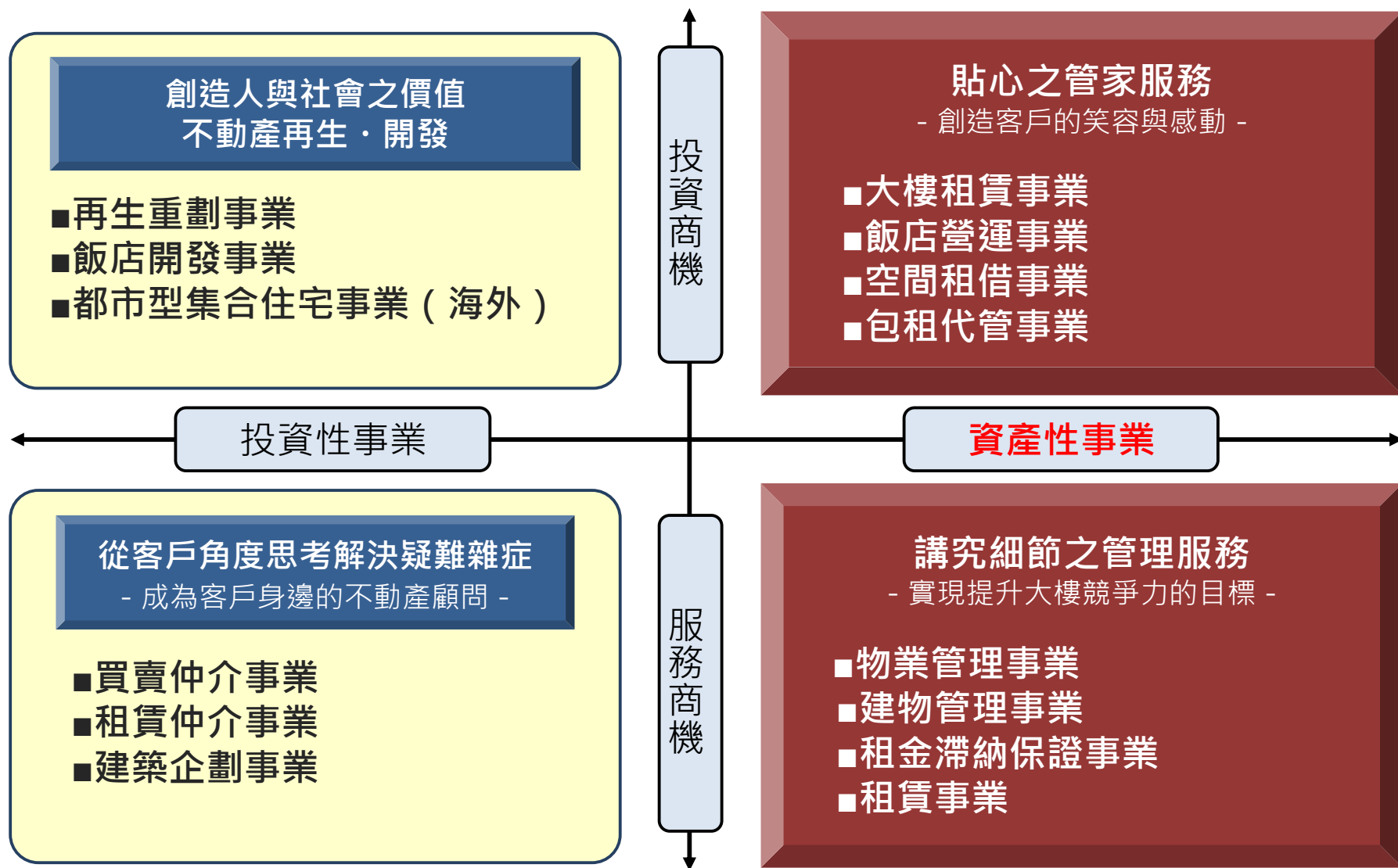
3) 成長策略

持續「投資性事業」耕耘

拓展「資產性事業」規模

~ 增加基本收益 ~

投資性事業與資產性事業

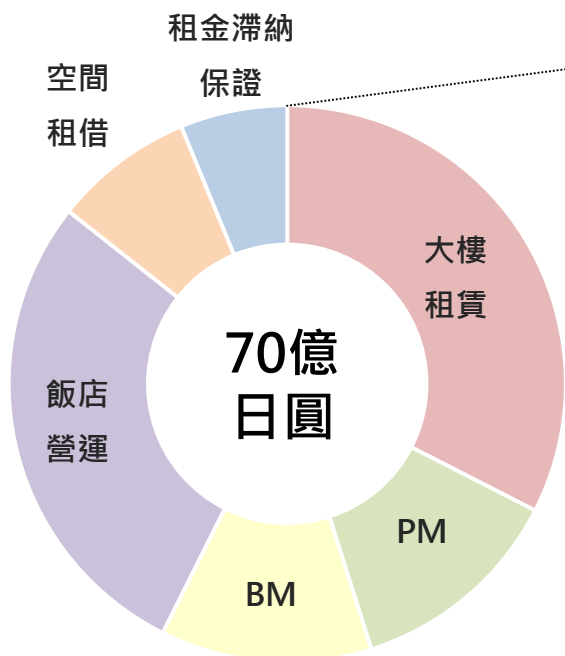


5年後之資產性事業營收成長願景

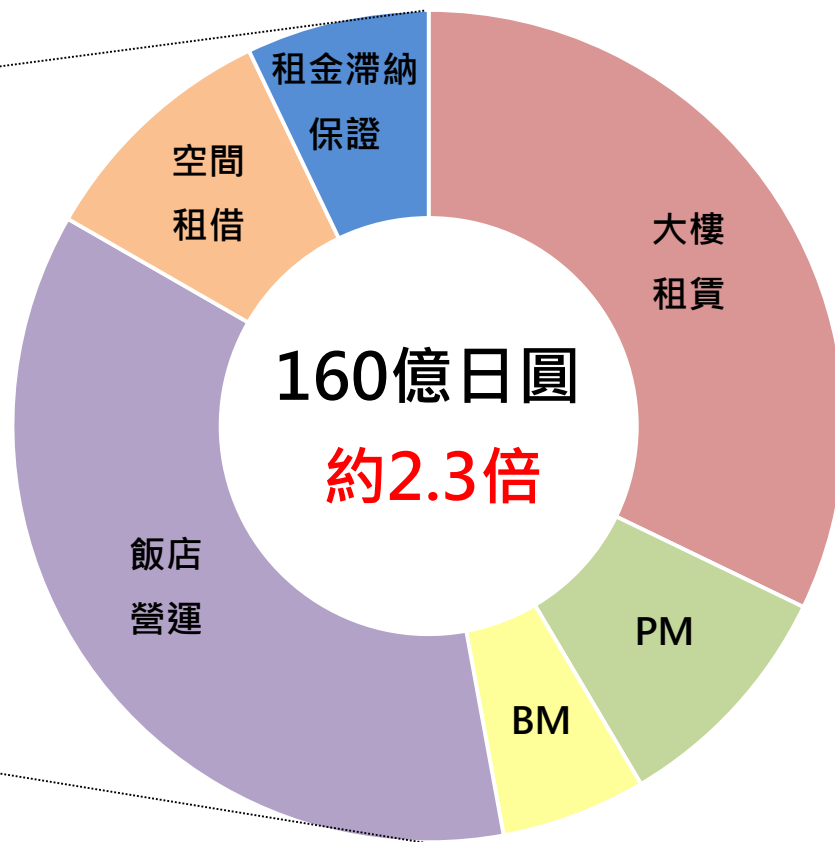
主題：透過不動產與大樓空間活用對社會有所貢獻

追求客戶笑容與方便性滿足其需求，提供高附加價值服務創造客戶成長

2018年4月～3月



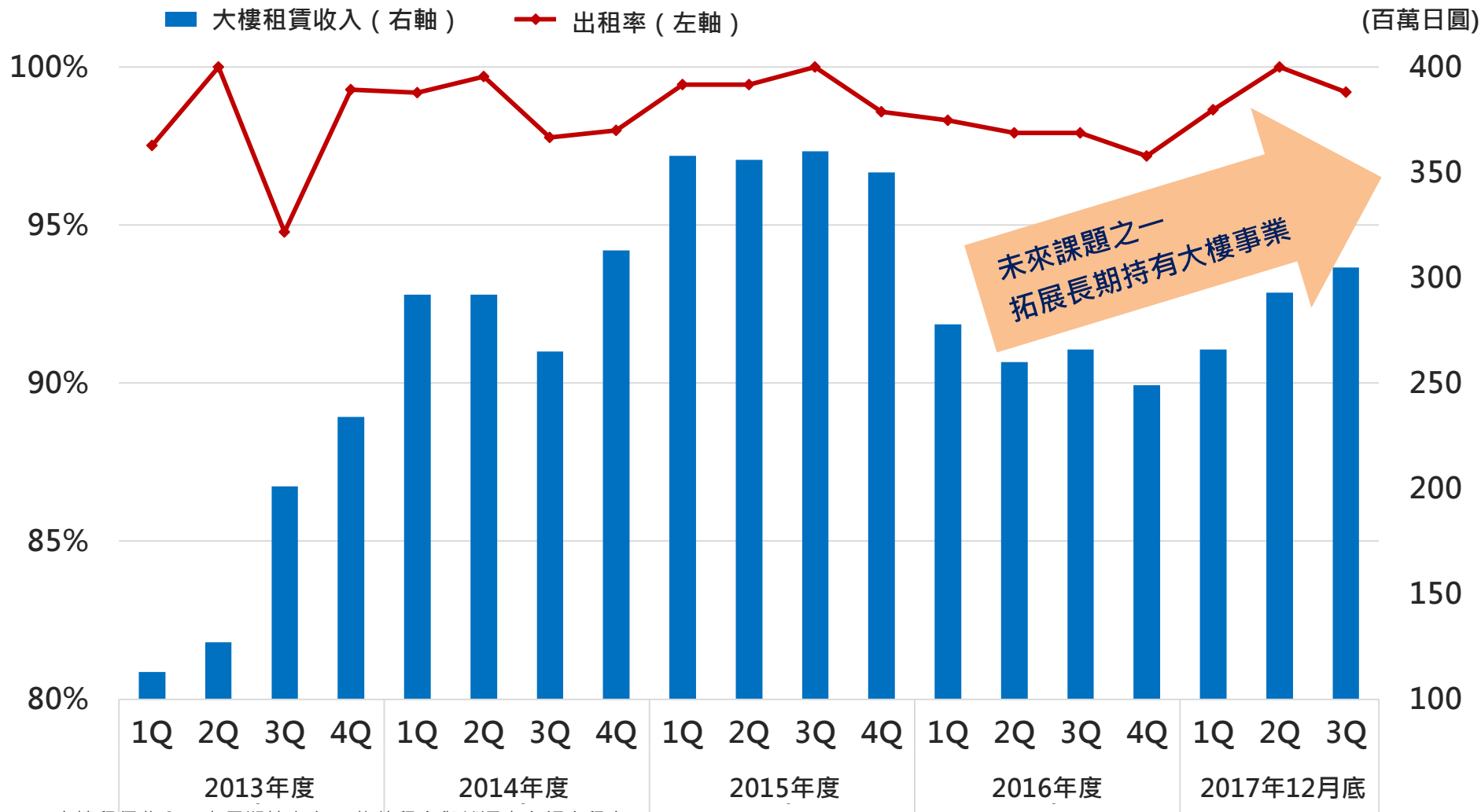
2023年4月～3月



※ 營收成長願景為現階段計畫，今後可能有所變更。

大樓租賃收入與出租率之變化

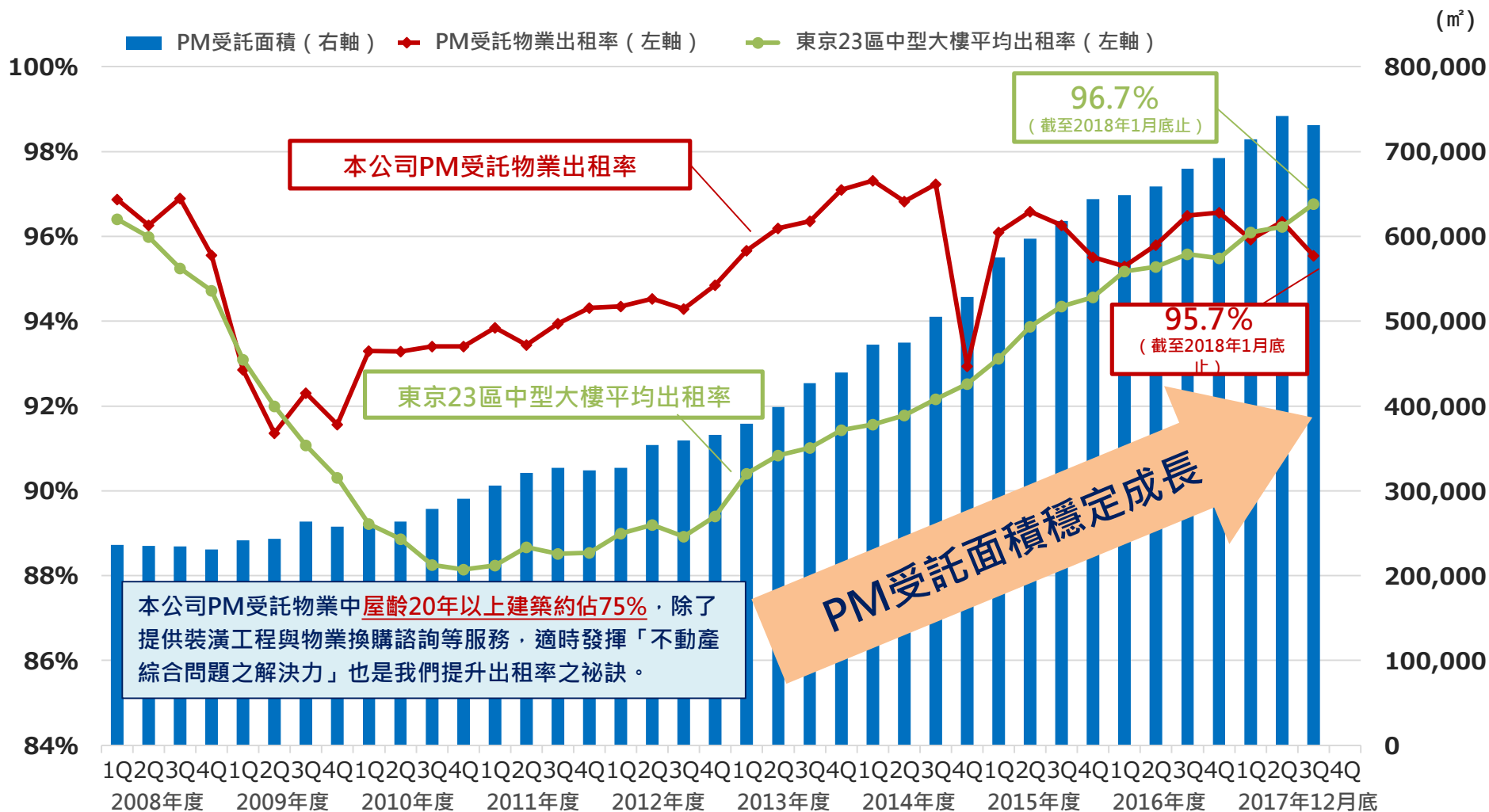
(RP中長期持有與營運中飯店)



未來課題之一
拓展長期持有大樓事業

※大樓租賃收入：中長期持有之RP物件租金與營運中之飯店租金
 ※出租率計算方式為：(出租總面積) / (可出租總面積) 。每3個月之加權平均值

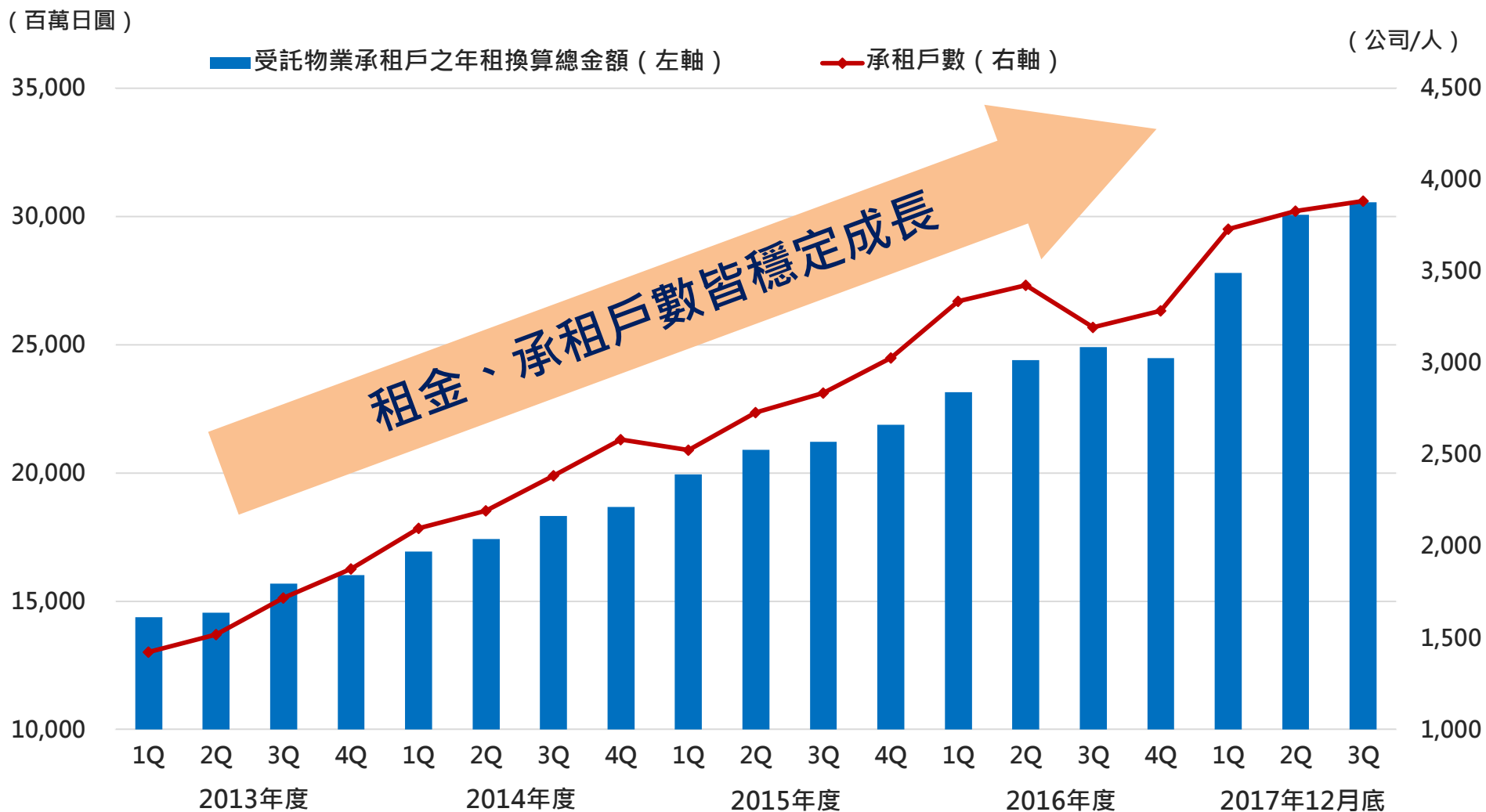
PM受託物業出租率與受託面積之變化



※ 東京23區中型大樓平均出租率為本公司依據三幸Estate「辦公市場調查月報」數據製作而成

※ 出租率：(出租總面積) / (可出租總面積)。出租率及受託面積包含本公司RP物件在內

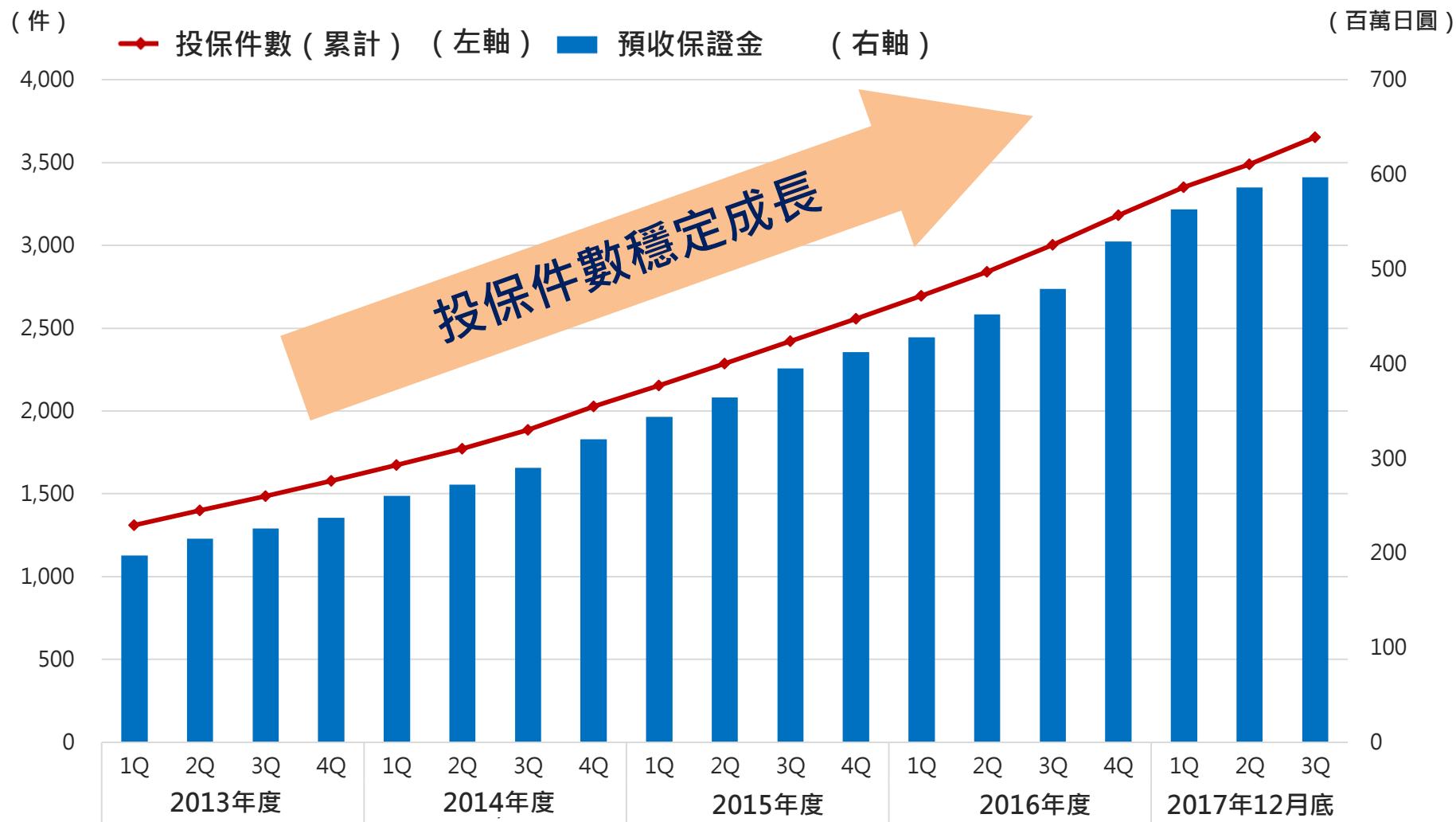
PM受託物業租金收入與承租戶數之變化



※ 承租戶之年租換算總金額：將截至2017年12月底止向PM受託物業承租戶請款金額換算後之年度金額

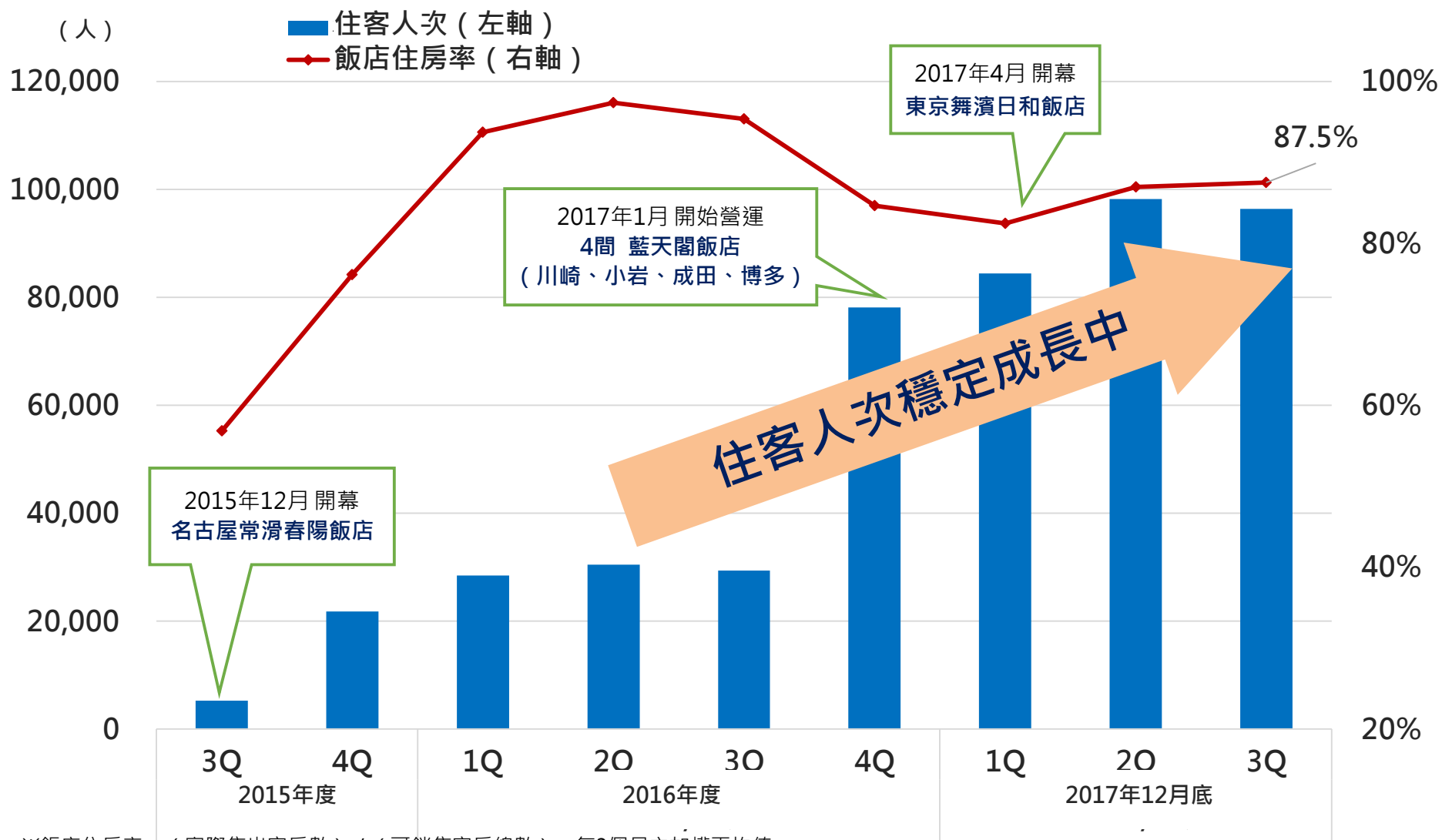
※ 承租戶數：PM受託物業承租戶數 (截至2017年12月底止)

租金滯納保證事業保證金與件數之變化



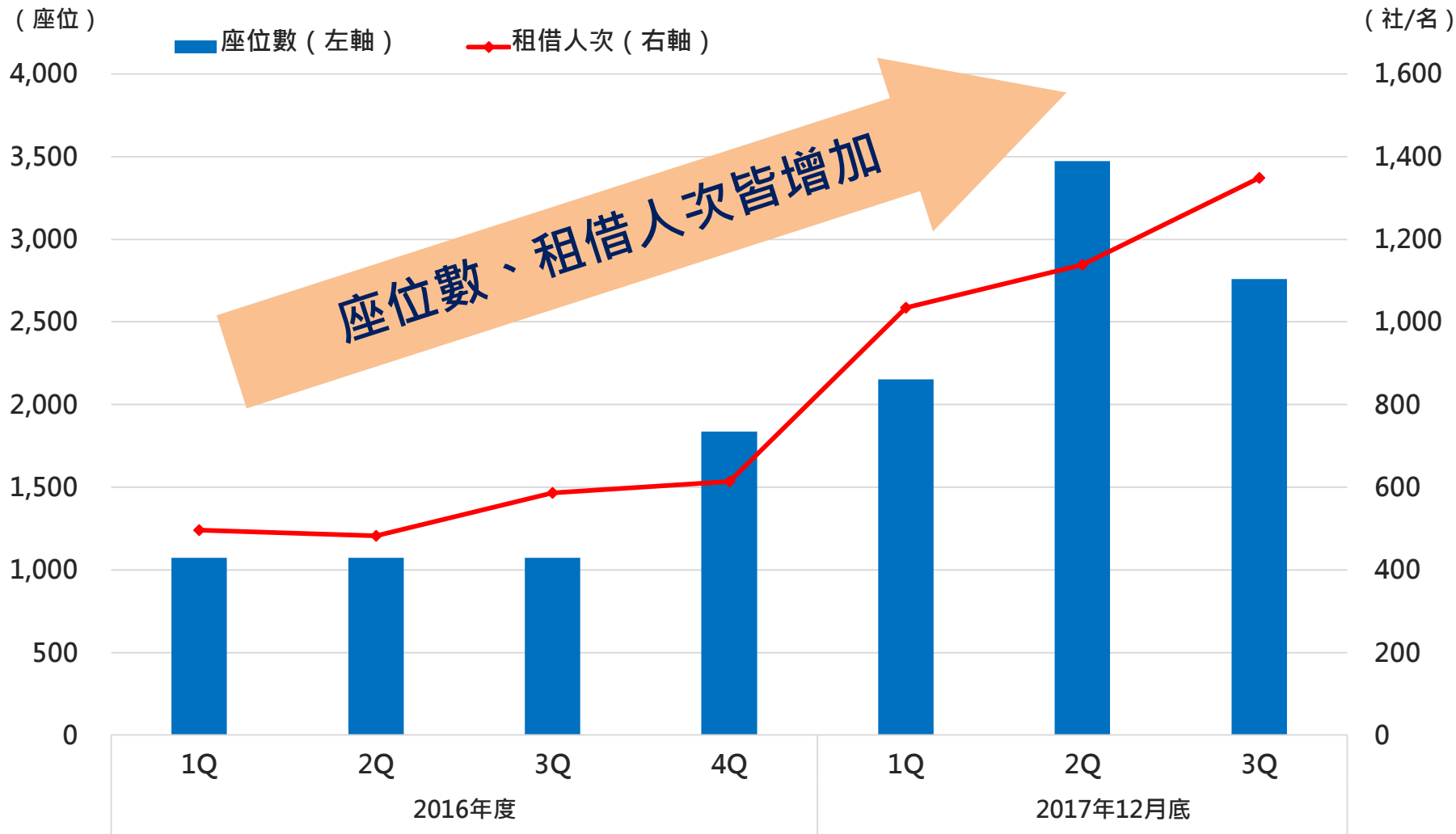
※預收保證金：截至2017年12月底止保證委託契約中之預收保證金餘額

營運飯店住房率與住客人次之變化



※飯店住房率：(實際售出客房數) / (可銷售客房總數) · 每3個月之加權平均值

會議室租借事業座位數與租借人次之變化




※座位數量：季末時出租會議室的座位數量

掌握市場脈動、發現潛在需求、積極拓展商機



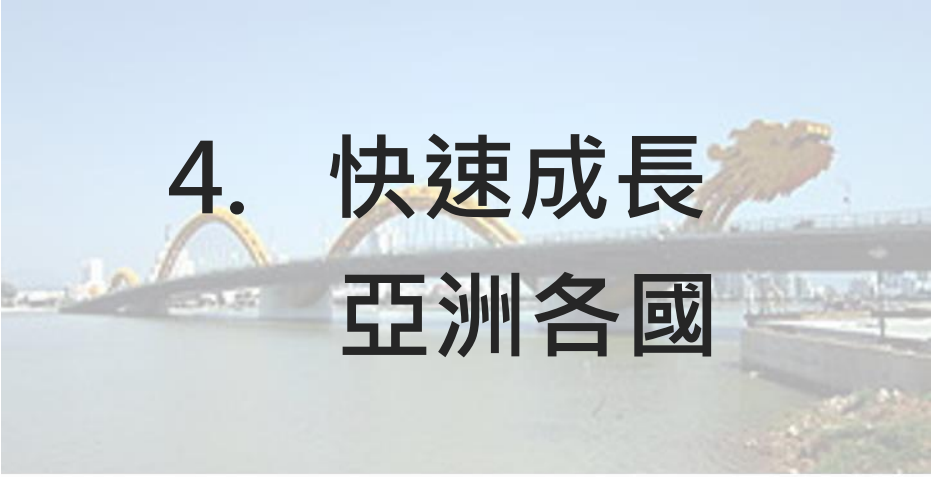
1. 提升東京
國際地位



2. 熱錢資金
投資運用



3. 訪日旅客
觀光需求



4. 快速成長
亞洲各國

成長策略「陽光四射」

1) 拓展主業版圖

商用不動產事業
進化・成長

2) 飯店事業

因應旅遊需求增加
都會型觀光飯店之拓點展店

3) M & A

收購股份・參與經營
業務合作

4) 海外事業

前進越南・印尼

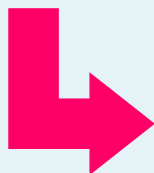
結合大樓與運河創造親水空間



外觀 Before



外觀 After



1樓部分 Before



1樓部分 After

- ① 購買全棟舊耐震基準大樓。
- ② 在既有房客承租情況下施作耐震補強工程
- ③ 變更1樓原為停車場用途，施工增建為餐飲店面。
- ④ 在腹地內規劃連接河畔之自由步道，並設置階梯式長椅、創造休憩空間。
- ⑤ 最後出售予資產家。

【物件概況】

- 所在地：東京都港區芝浦
- 結構：鋼筋混凝土造地上7層建物
- 竣工：1976年（屋齡42年）
- 用途：辦公室、住宅、店面
- 土地面積：306.55㎡（92.73坪）
- 樓地板面積：1339.99㎡（405.34坪）



邀請官民及社區力量形成共識，實現結合運河之構想

解決容積率超建問題，創造具開放感之空間

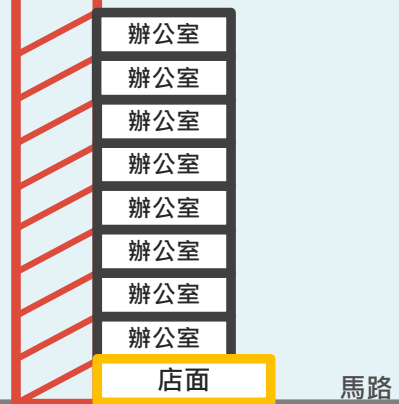


外觀 After

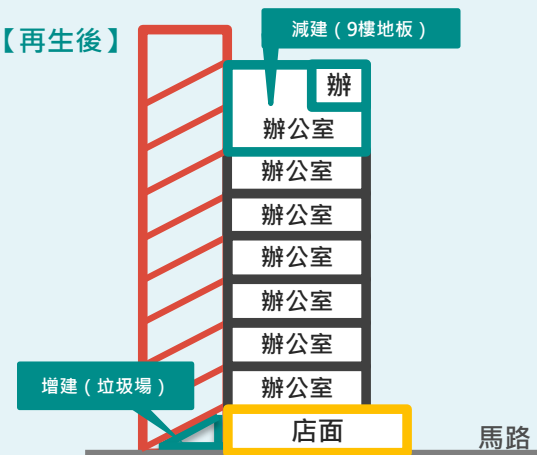
【物件概況】

- 所在地：東京都港區西新橋
- 結構：鋼骨鋼筋混凝土造地上9層建物
- 竣工：1988年（屋齡30年）
- 用途：辦公室、店面
- 土地面積：174.46㎡（52.77坪）
- 樓地板面積：1,855.28㎡（349.37坪）

【再生前】



【再生後】



室內 After



減建工程後之8樓辦公空間

- ① 購買全棟容積率超過規範、停車場做為店面之用大樓。
- ② 在既有房客承租情況下拆除9樓之樓地板。透過減建工程讓容積率符合規定。
- ③ 8樓天花板淨高5.4m以上，創造具開放感之辦公空間。
- ④ 最後出售予忠誠客戶。

共享商機之空間租借事業

出租會議室 (Vision Center) 5據點 (2,759座位)

出租辦公室 (Vision Office) 3據點 (19間)

共用工作空間 (Vision Works) 1據點

強化租借商機

【出租會議室之用途】
作為會議、講座、演講、展覽、考場、研修、說明會、宴會等多樣用途

8間

5間



神田

日本橋

東京



7 Vision Center 東京日本橋

永田町

濱松町



8 Vision Center 東京別館

676座位

新宿



9 Vision Center 永田町

573座位

田町



424座位

5 Vision Center 田町



747座位

10 Vision Center 濱松町

品川

橫濱

3 Vision Office 新宿

6間

6 Vision Center 橫濱

339座位

透過長期深耕都心、精準掌握房客需求之租賃及物管部門介紹，**地理位置優越之辦公空間**陸續順利營運。2017年5月、6月於東京車站前設立的2個據點，短短一個月就轉虧為盈，同年8月於永田町、濱松町設立新據點，**11月『Vision Center 東京別館』開幕。**

※出租會議室座位數是以教室型 (3人連座) 計算，無法排出教室型之會議室則用口字型座位數計算。

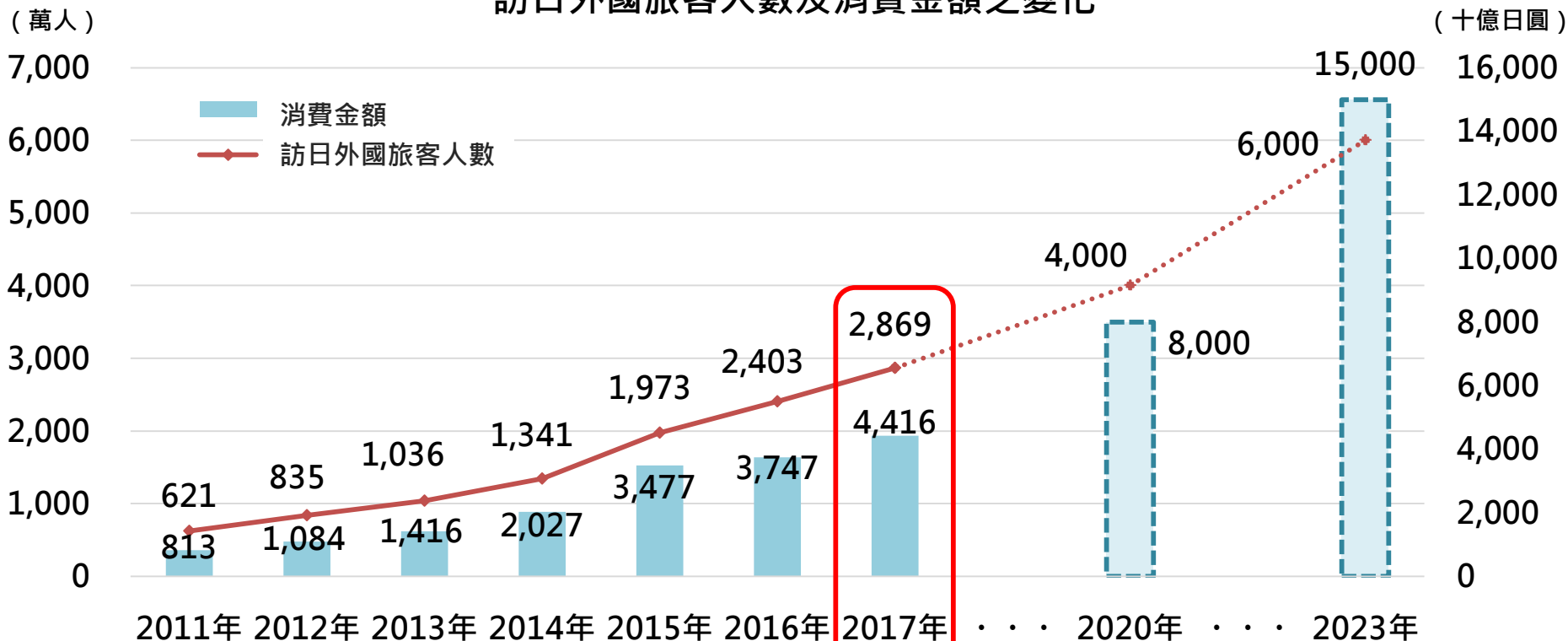
訪日外國旅客人數與消費金額之變化

2013年時全年訪日外國旅客人數首次突破1,000萬人次，其後受到日圓貶值、簽證發行條件放寬、亞洲人均收入水平提升等影響，使得訪日外國旅客人數急速增加。

訪日外國旅客2017年達2,869萬人，消費金額首次突破4兆日圓。

政府公布訪日外國旅客人數目標2020年為4,000萬人次、2030年為6,000萬人次，消費金額目標2020年為8兆日圓、2030年為15兆日圓。

訪日外國旅客人數及消費金額之變化



※出處：本公司根據日本政府觀光局 (JNTO) 之公布資料製作而成

※虛線為預測值

【特色】

- ①體察客戶需求並與同仁一起成長
- ②重視當地文化與歷史並發掘其魅力
- ③提供兼具質感與貼心個人化服務

< 國內飯店客房數 >

營運中 1,253間

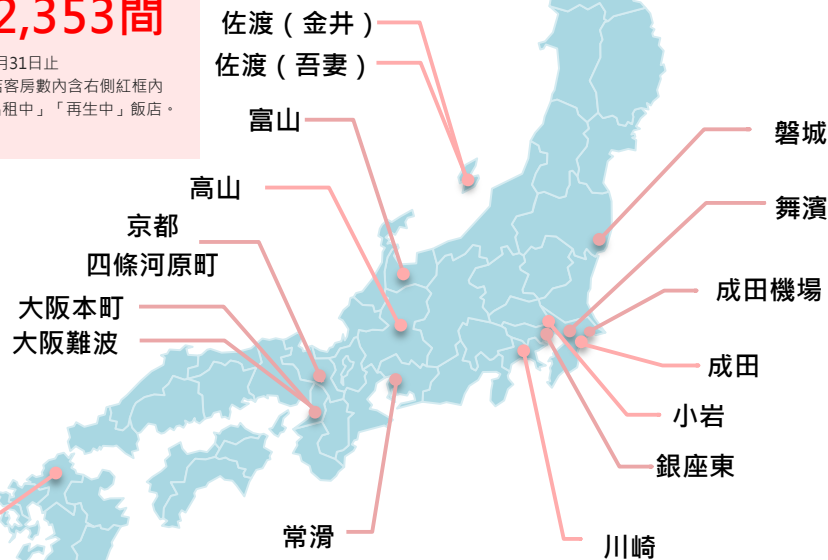
興建中 327間

規劃中 773間

合計 2,353間

※截至2017年12月31日止

※「營運中」飯店客房數內含右側紅框內
「營運中」、「出租中」、「再生中」飯店。



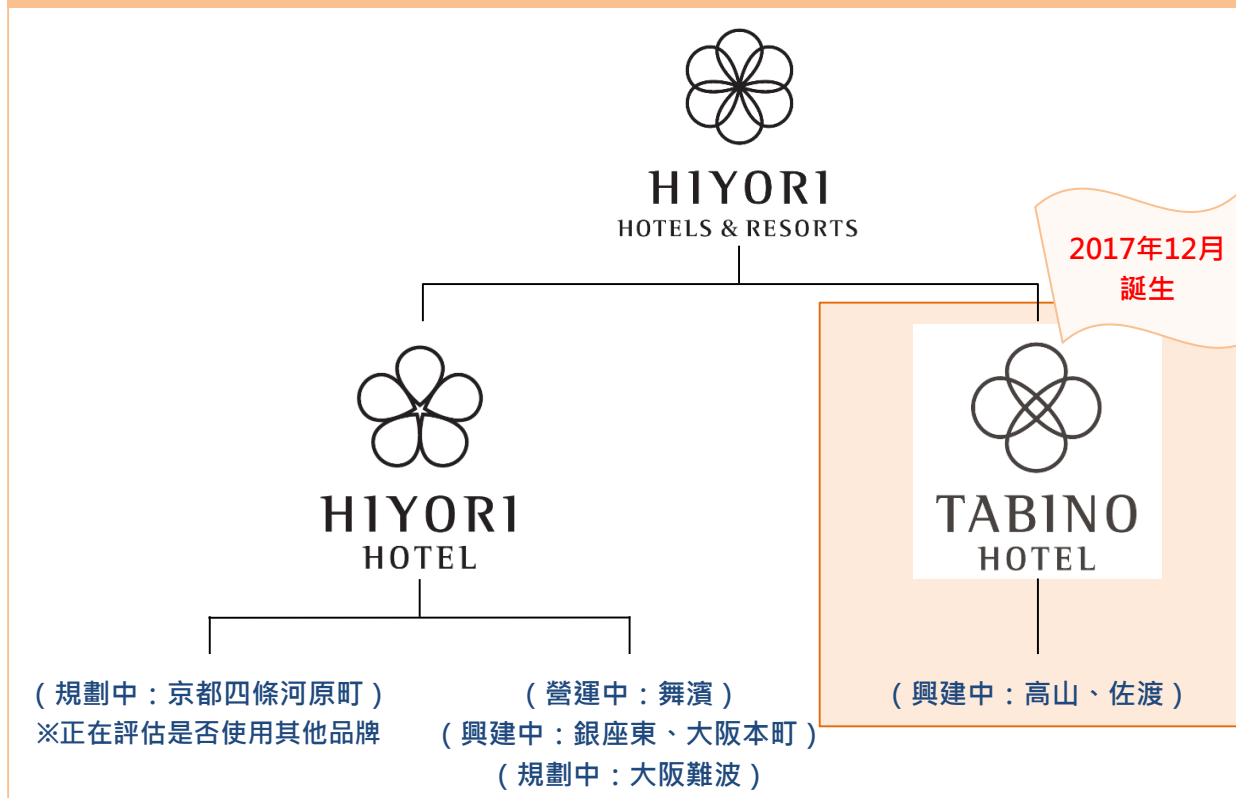
(注) 上述開幕時程及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

< 國內飯店一覽表 >

現狀	開幕 (預定)	品牌	飯店所在地	客房數
出租中	-	他品牌	磐城	150
營運中	2016年4月	共有	常滑	194
營運中	-	自有	川崎	200
營運中	-	自有	小岩	105
營運中	-	自有	成田	100
營運中	-	自有	博多	159
營運中	2017年4月	自有	舞濱	80
出租中	-	他品牌	富山	210
再生中	-	自有	佐渡(吾妻)	55
興建中	2018年4月	自社	高山	81
興建中	2018年7月	自社	佐渡(金井)	111
規劃中	2019年6月	自社	大阪難波	224
興建中	2019年8月	自社	銀座東	135
規劃中	2019年9月	自社	大阪本町	193
規劃中	2021年6月	自社	京都四條河原町	146
規劃中	未定	未定	成田機場	210

本公司營運飯店品牌之相關資訊

自有飯店品牌「HIYORI HOTELS & RESORTS」



高級飯店

30,000日圓 ~ 50,000日圓

中價位飯店

15,000日圓 ~ 25,000日圓

經濟型旅館

8,000日圓 ~ 12,000日圓

預算型旅店

~ 10,000日圓

共有飯店品牌 「SPRINGSUNNY Hotels & Resorts」

與中國春秋集團之共有品牌
(營運中：常滑)



SPRINGSUNNY
Hotels & Resorts

Sky Court Hotel

透過M&A方式取得之既有連鎖飯店
(營運中：川崎、成田、小岩、博多)



スカイコートホテル株式会社
SKY COURT HOTEL Co.,Ltd.

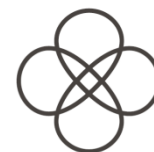
『旅之宿飯店 (TABINO HOTEL) 』 誕生



2017年12月6日自有酒店品牌「 HIYORI HOTELS & RESORTS 」推出針對喜好動態旅程的遊客推出**全新品牌「旅之宿酒店 (TABINO HOTEL) 」**

2018年春天第1號飯店將在岐阜縣「飛驒高山」、第2號酒店將在新潟縣「佐渡島」開幕。聚焦日本蘊含之文化及歷史、充滿自然魅力的風土，以當地獨家魅力及特色為主題，創造**地方創生型飯店事業**。

< 品牌標誌 >



TABINO
HOTEL

『飛驒高山旅之宿飯店』



大廳示意圖



露天溫泉示意圖

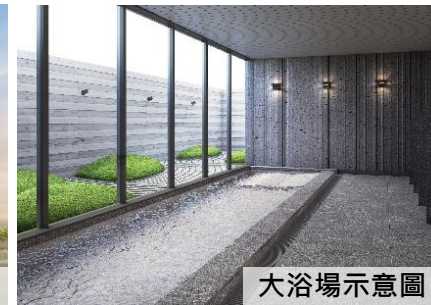
【飯店簡介】

- 地 址：岐阜縣高山市
- 結 構：木造鍍鋅鋼板屋頂 地上2樓建物
- 開 幕：預計 2018年4月
- 客房數：81間
- 土地面積：2,421.34 m² (732.45坪)
- 樓地板面積：1,848.11 m² (559.05坪)

『佐渡旅之宿飯店』



外觀示意圖



大浴場示意圖

【飯店簡介】

- 地 址：新潟縣佐渡市千種
- 結 構：鋼構地上5樓建物
- 開 幕：預計 2018年7月
- 客房數：111間
- 土地面積：3,010.07 m² (910.54坪)
- 樓地板面積：2,998.00 m² (907.11坪)

規劃中之飯店開發案例介紹

< 由本公司開發・營運 >

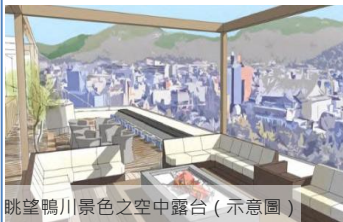
銀座東 銀座地區首件飯店開發案



【飯店簡介】

- 地 址：東京都中央區
- 結 構：鋼筋混凝土造地上11樓建物
- 開 幕：預定2019年8月
- 客房數：135間
- 土地面積：551.38㎡ (166.79坪)
- 樓地板面積：3,725.00㎡ (1,126.81坪)

京都四條河原町 河原町通沿線、交通便利之都市型觀光飯店



【飯店簡介】

- 地 址：京都府京都市下京區
- 結 構：鋼筋混凝土造
地下1樓地上9樓建物
- 開 幕：預定2021年6月
- 客房數：146間房
- 土地面積：871.70㎡ (263.68坪)
- 樓地板面積：6,617.83㎡ (2,001.89坪)



大阪難波 南海線「難波站」步行1分鐘之雙子塔飯店



【飯店簡介】

- 地 址：大阪府大阪市浪速區
- 結 構：(北側)鋼構地下1樓地上10樓建物
(南側)鋼構地下1樓地上9樓建物
- 開 幕：預計2019年6月
- 客房數：224間
- 土地面積：1,281.4㎡ (1,326.78坪)
- 樓地板面積：6,784.41㎡ (2,052.28坪)

大阪本町 地下鐵御堂筋線「本町站」步行3分鐘之高樓層飯店



【飯店簡介】

- 地 址：大阪府大阪市中央區
- 結 構：鋼構・部分鋼筋混凝土造
地下1樓地上17樓建物
- 開 幕：預計2019年9月
- 客房數：193間
- 土地面積：754.75㎡ (228.31坪)
- 樓地板面積：8,194.32㎡ (2,478.78坪)

※ 照片、時程及規模皆為計畫，今後可能有所變更。

接手『HOTEL吾妻』之營運事業

成立 SUN FRONTIER 佐渡株式會社

2017年11月22日成立『SUN FRONTIER佐渡株式會社』在新潟縣佐渡市展開統籌地方創生之事業。2018年1月10日，本公司接下了日式旅館「HOTEL吾妻」之營運業務。

我們將以飯店為主軸，發掘深植當地之文化、餐飲及自然景色，推動交通動線與運動賽事、太鼓表演及民俗藝術等體驗型觀光之發展，藉此吸引國內外觀光客造訪、帶動佐渡經濟振興，致力將成為日本全國地方創生事業之模範。

【公司簡介】

- 公司名：SUN FRONTIER 佐渡株式會社
- 所在地：東京都千代田區有樂町一丁目5番2號
- 代表人：董事長 堀口 智顯
- 主要業務內容：飯店、商業設施、運動等設施之持有、租賃、管理及營運
- 資本額：1億日圓
(陽光不動產株式會社100%出資)

海景夕陽旅館『HOTEL吾妻』

HOTEL吾妻於大正14年(1925年)以餐廳「阿ZU滿」之名在舊相川町創業，因地處佐渡北部山脈最西邊的位置，而以「最接近夕陽旅店」而聞名，從露天溫泉及客房遠眺、緩緩沉入日本海的夕陽美景，往往成為烙印在旅人心中的難忘回憶，占地7千坪的庭園中有詩人山口誓子所留下之詩碑、岩塚古墳等景點，還可穿過親海步道前往海岸漫步散心。

旅館外觀



客房、露天溫泉之窗外美景



預計2018年4月
重新開幕

【HOTEL吾妻旅館簡介】

- 地址：新潟縣佐渡市相川大浦
- 客房數：55間
- 土地面積：23,916.00㎡ (7,234.59坪)
- 樓地板面積：6,435.22㎡ (1,946.65坪)

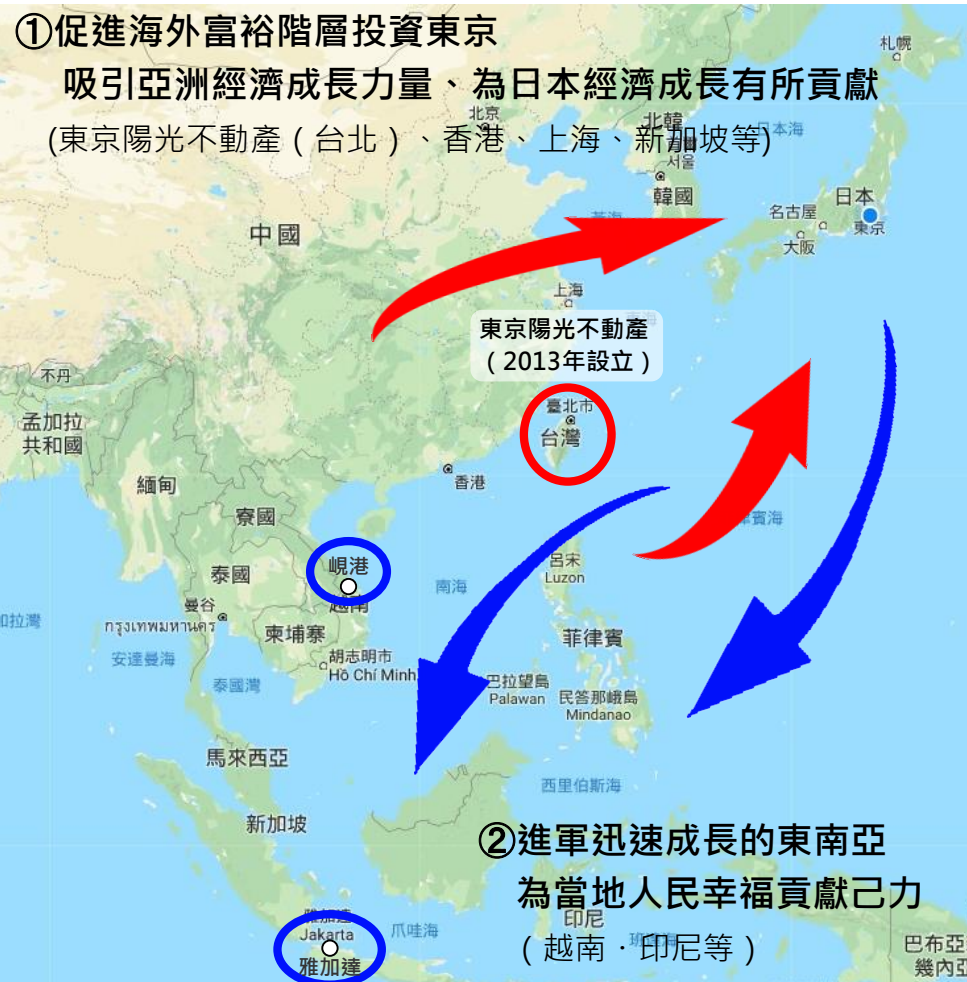
運用日本規格之服務與品質，因應當地日益增長的住宅與住宿需求，促進亞太經濟發展

 越南開發計畫

現況	開業	所在地/用途	規模
營運中	2016年 8月	峴港飯店 『The Blossom City』	45間客房
興建中	2019年 上半年	峴港高層集合住宅 『HIYORI Garden Tower』	306戶
規劃中	未定	峴港 住商複合式大樓	飯店·飯店式公寓 156間客房+ 住宅229戶+店面

 印尼開發計畫

現況	完工	所在地/用途	規模
完銷		雅加達 集合住宅	5戶
興建中	未定	雅加達 集合住宅 『CASA EMERALD GANDARIA』	9戶
營運中		雅加達 住宅+酒店式公寓 『京Serviced Apartment』	90間房





越南峴港 2號案件

~ 都市型高層集合住宅建案 ~



峴港因獲選為**2017年亞太經濟合作組織會議舉辦地**而倍受世界關注。本公司於2015年成立當地法人公司「陽光越南」，海外事業除第1號開發案「The Blossom City」飯店順利於2016年開業外，**第2號開發案**之都市型高層集合住宅建案『HIYORI Garden Tower』也於2017年6月份正式開工。



第2號 高層集合住宅 『HIYORI Garden Tower』

完工示意圖 (外觀)
28層樓之高層住宅



2017年6月
306戶開工



樣品屋 (臥室)



樣品屋 (客廳)

日本直飛峴港航班中，每週1航班從成田機場出發，每週4航班從關西機場出發。中國直飛航班每週60航班，韓國直飛航班每週134航班。

峴港除了是企業進駐高需求區域外，同時也是亞洲備受矚目之渡假勝地。

峴港國際機場地理位置優越，前往市中心車程僅需10分鐘，前往海景飯店區也只需15分鐘。

2016年3月，成立當地法人公司「陽光印尼」
在印尼首都雅加達市中心推動各項建案。

第2號 都市型集合住宅建案
『CASA EMERALD GANDARIA』

9戶 建設中

完工示意圖
全戶設有專屬泳池



完工示意圖 (室內)



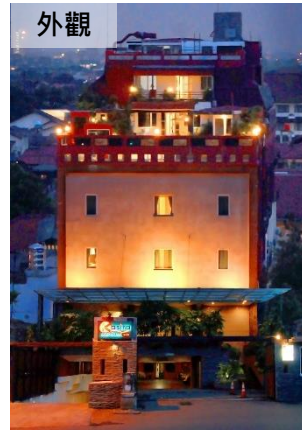
完工示意圖 (外觀)



第3號 酒店式公寓
『京 Serviced Apartment』

2016年12月
開始營運

外觀



露天泳池



公寓備有90間客房



< 品牌標誌 >



盈餘分配之基本方針

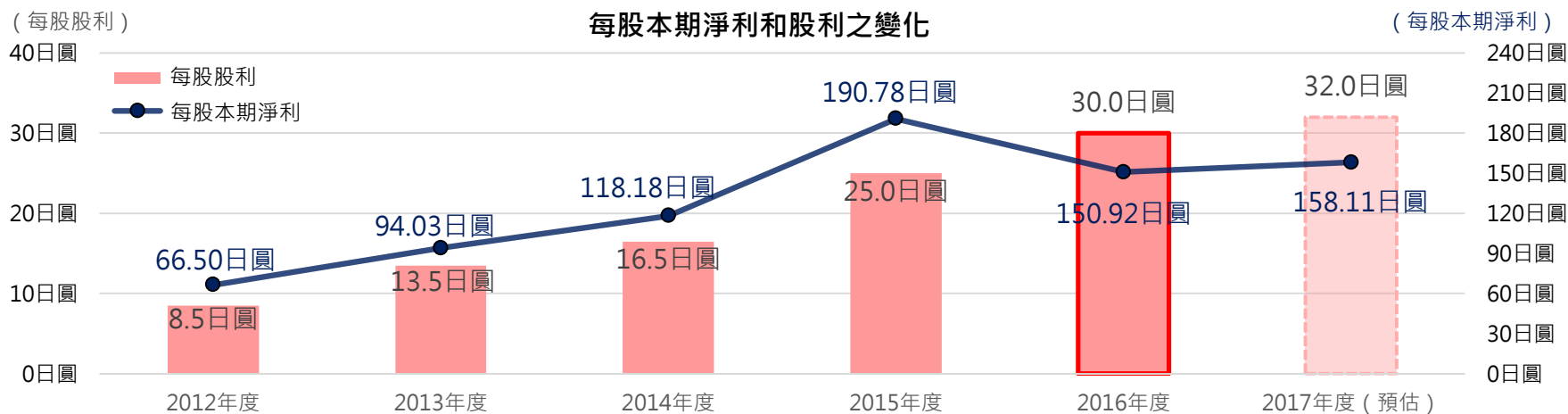
本公司基本方針為①致力於提供股東長期且穩定之盈餘分配、同時②確保公司今後成長所需之投資基金，以便積極果敢地迎接飯店及海外事業之挑戰③為強化財務安定性，發展基本方針將放在兼顧股東權益之事業上。

本次增資後已發行股份從原有42,755,500股增為48,755,500股，預期每股本期淨利較前年度增加4.8% (158.11日圓)。

	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度 (預估)
每股本期淨利	66.50日圓*	94.03日圓	118.18日圓	190.78日圓	150.92日圓	158.11日圓
每股股利	8.50日圓*	13.50日圓	16.50日圓	25.00日圓	30.00日圓	32.00日圓
分紅率	12.8%	14.4%	14.0%	13.1%	19.9%	19.5%
參考分紅率 (有效稅率換算後)	22.1%	23.3%	19.7%	19.3%	20.9%	-

*本公司於2013年10月1日對普通股票實施分割，將1股分割為100股。因此，為方便比較以百分之一計算每股股利。

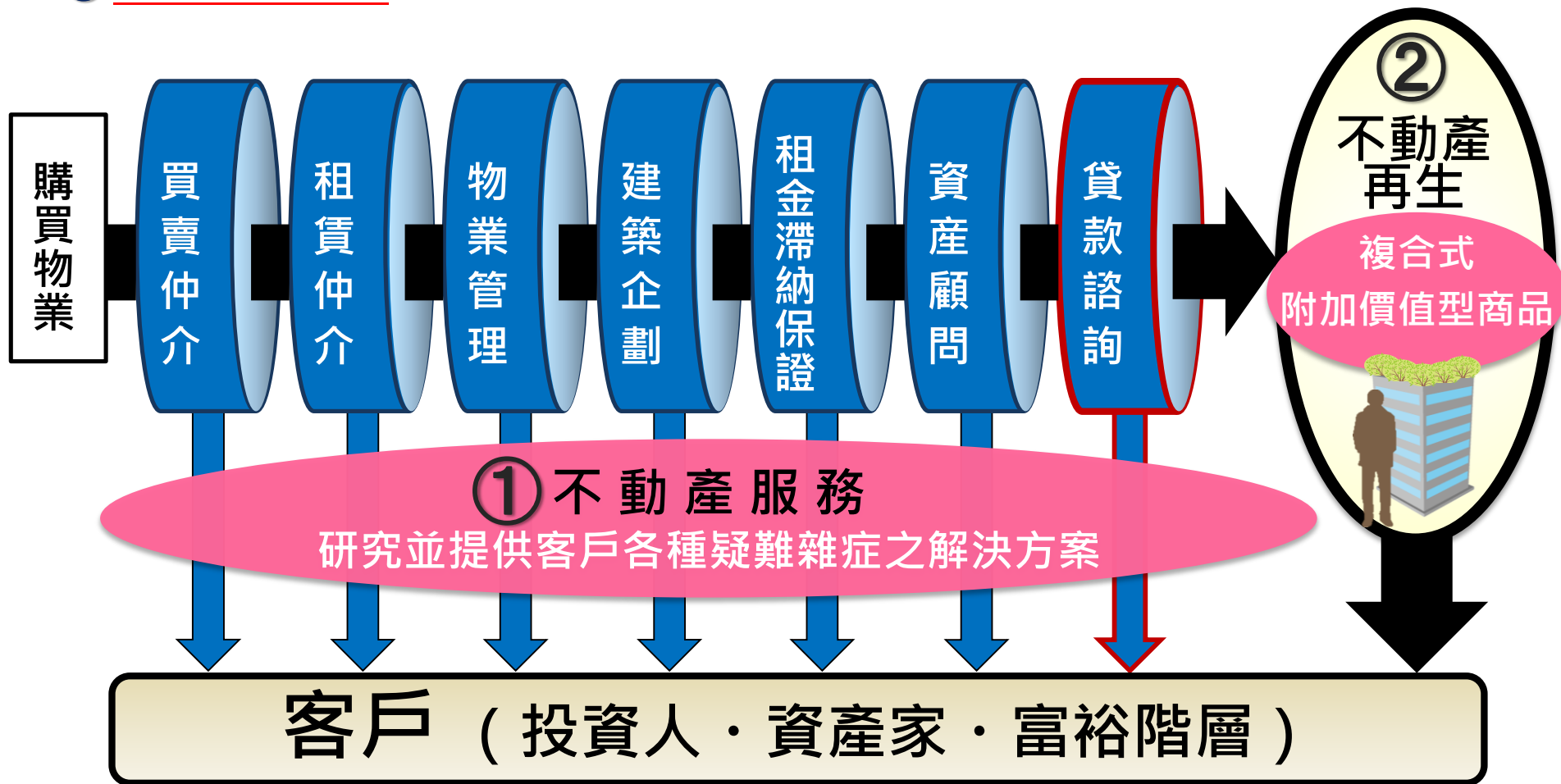
另每股本期淨利之計算方式為：本期淨利除以期中平均股數(庫藏股除外)。



4) 參考資料・公司簡介

商用不動產事業之商業模式

- ① **縱軸不動產服務** 傾聽客戶不安與不便，解決客戶不滿與不悅。
- ② **橫軸不動產再生** 整合經驗與客戶需求，提升資產附加價值並商品化。



深耕都心之三大佈局

1. 鎖定東京都心中小型辦公大樓

在千代田區、中央區、港區、新宿區、澀谷區、品川區以及橫濱設立了**10個據點**。

透過84位租賃、105位管理部門員工^{*}，**長期在地耕耘精準掌握租賃需求**，提供優質租賃仲介與物業管理服務。

(^{*}包括非正職人員)

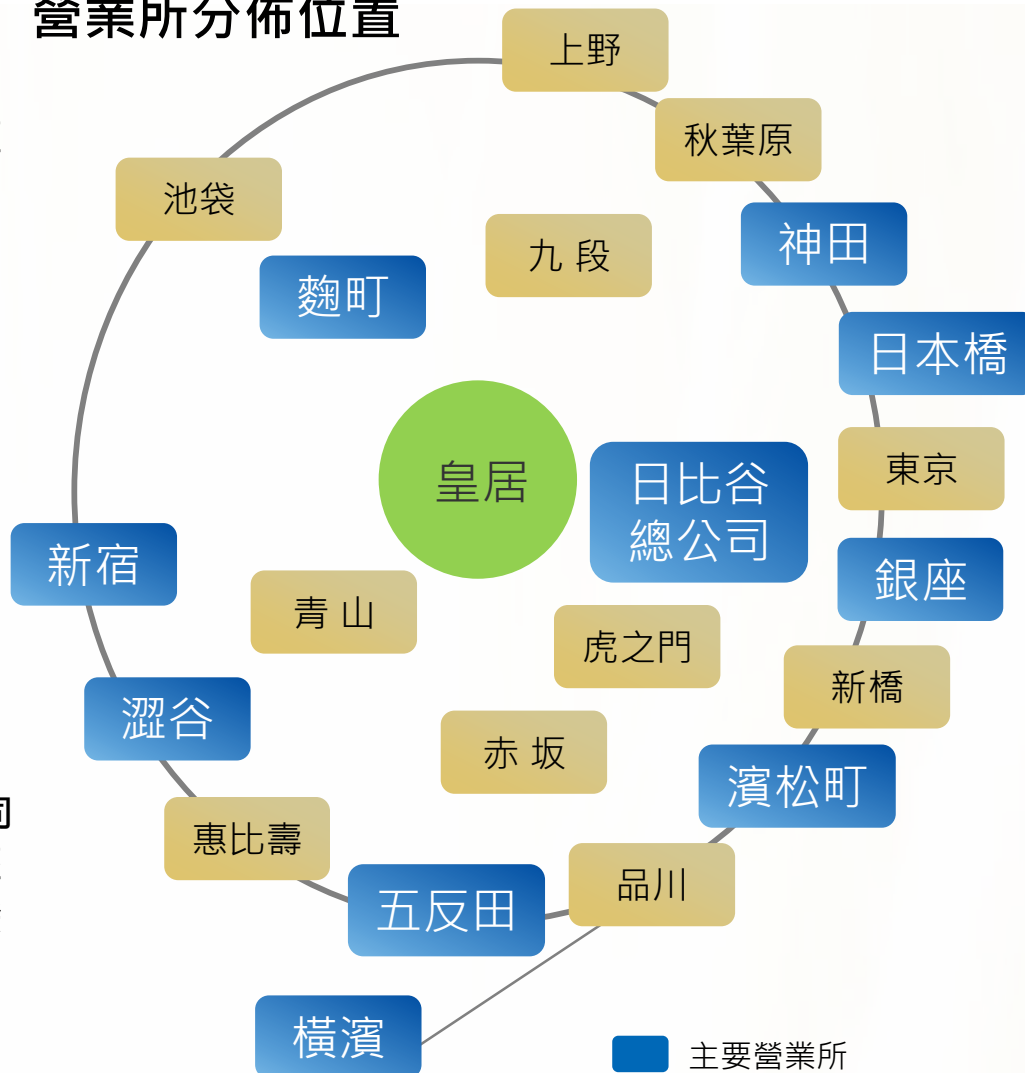
2. 從客戶角度出發之全方位服務

服務內容不侷限於租賃仲介，**積極傾聽客戶需求**，並整合各部門資源解決有關不動產之各種疑難雜症。

3. 再生事業之物業購買管道之一

與客戶反覆溝通過程中，因應需求委由本公司包租管理，或因繼承取得、屋齡老舊及疲於經營等原因，**直接由本公司收購之情形**也不時發生。

營業所分佈位置

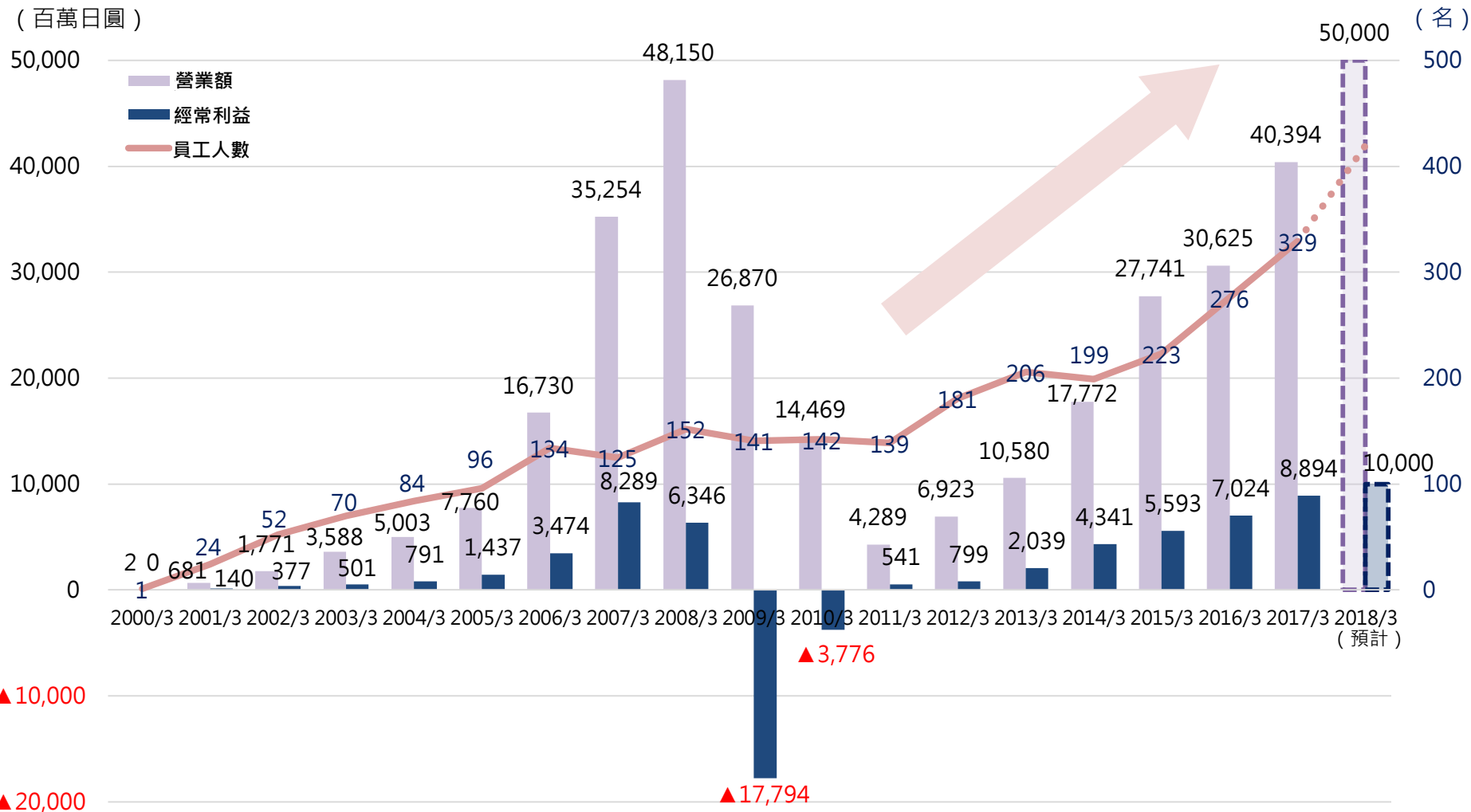


營業額、經常利益、員工人數之變化



營收及獲利連續 6 年成長。員工人數亦穩定增加。

(百萬日圓)



▲10,000

▲20,000

(參考資料)

深耕企業文化之具體活動



每日早晨之環境清潔活動



每日早晨之經營哲學手冊共讀



每週一早晨之全體員工週會



總公司朝會



由董事長親自擔任講師之新進員工培訓課程



(參考資料)

公司簡介



公司名稱	Sun Frontier不動產株式會社
總公司所在地	東京都千代田區有樂町1-2-2
設立日期	1999年4月8日
上市日期	2004年11月19日 (JASDAQ證券交易所) 2007年2月26日 (東京證券交易所第一部)
資本額	119億6千5百萬日圓 (截至2018年1月底止)
代表人	董事長 堀口 智顯
員工人數※	正式員工368名 (※含非正式員工共680名)
員工平均年齡※	32.8歲 (※截至2018年1月底止)
營業項目	不動產再生 不動產服務 (不動產仲介・管理・建築規劃・租金滯納保證 物業管理・資產顧問) 飯店開發・營運
會計年度	每年4月至隔年3月31日
上市交易所	東證一部 (股票代號 8934)



總公司所在地 東寶日比谷大樓

免責聲明

◆本資料非以特定商品之招攬・推銷・販售等為目的，所提供之資訊僅供參考。

投資人應自行評估可承受之風險、於申購時謹慎考量。有關本公司股票申購事宜請洽詢各大證券商。

◆本資料所提供之資訊，不完全符合金融商品交易法、宅地建物取引（交易）業法及東京證券交易法之上市規範等相關法規。

◆本資料內容中所記載之業績展望僅為預估值，不代表未來績效之保證。

◆本資料內容已力求完整，惟不保證其正確性及準確性。

此外，內容可能未經預告逕行變更或刪除，敬請見諒。

<有關本資料之諮詢窗口>

陽光不動產株式會社

經營企劃部

聯絡電話：+81-3-5521-1551

公司網站：<http://www.sunfrt.co.jp/ch/>

電子信箱：ir-contact@sunfrt.co.jp



SUN FRONTIER