

# 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  | <b>21.5%</b> | + 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<br>4~12月 | 2017會計年度<br>4~12月 |   | 2016會計年度<br>4~12月 | 2017會計年度<br>4~12月 |
|-------------------|-------------------|-------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>營業額</b>        | <b>27,168</b>     | <b>33,473</b>     | <b>營業利益</b>   | <b>6,904</b>      | <b>7,507</b>      |
| 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             | <b>經常利益</b>   | <b>6,534</b>      | <b>7,194</b>      |
| 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              | <b>淨利</b>   | <b>4,513</b>      | <b>4,906</b>      |
| <b>營業毛利</b>       | <b>10,012</b>     | <b>11,039</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>第3季RP事業 (含酒店開發) 之<b>毛利率30.4%</b><br/>(前年度同期之毛利率為33.0%)</li> </ul>                                  |                   |                   |
| 不動產再生事業           | 8,127             | 8,931             | <ul style="list-style-type: none"> <li>管理營運事業及其他事業中之各項新興事業皆順利推展。<br/>合計營業額 28.7億日圓 較前年同期增加2.2倍，<br/>合計營業毛利 7.9億日圓 較前年同期增加1.4倍。</li> </ul> |                   |                   |
| 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              |   |                   |                   |
| <b>銷售費用及一般管理費</b> | <b>3,108</b>      | <b>3,532</b>      |   |                   |                   |

# 合併資產負債表 —資產—

(單位·幣別：百萬日圓)

|              | 2015<br>會計年度  | 2016<br>會計年度  | 2017年度<br>12月底 | 比較增減<br>(與上年度相比) |
|--------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>流動資產</b>  | <b>51,365</b> | <b>55,195</b> | <b>69,483</b>  | <b>+14,287</b>   |
| 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             |
| <b>非流動資產</b> | <b>2,718</b>  | <b>8,458</b>  | <b>10,687</b>  | <b>+2,228</b>    |
| 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           |
| <b>資產合計</b>  | <b>54,084</b> | <b>63,654</b> | <b>80,170</b>  | <b>+16,516</b>   |

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<br>會計年度  | 2016<br>會計年度  | 2017年度<br>12月底 | 比較增減<br>(與上年度相比) |
|----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>流動負債</b>    | <b>7,641</b>  | <b>8,281</b>  | <b>7,347</b>   | <b>-933</b>      |
| 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             |
| <b>非流動負債</b>   | <b>16,298</b> | <b>19,686</b> | <b>27,377</b>  | <b>+7,691</b>    |
| 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             |
| <b>負債總計</b>    | <b>23,939</b> | <b>27,968</b> | <b>34,725</b>  | <b>+6,757</b>    |
| 股本             | 30,144        | 35,528        | 45,373         | +9,845           |
| 其他             | -0            | 157           | 71             | -86              |
| <b>淨資產總計</b>   | <b>30,144</b> | <b>35,686</b> | <b>45,445</b>  | <b>+9,758</b>    |
| <b>負債、資本合計</b> | <b>54,084</b> | <b>63,654</b> | <b>80,170</b>  | <b>+16,516</b>   |

| 自有資本率之變化 |        |              |
|----------|--------|--------------|
| 2015年度   | 2016年度 | 2017年12月底    |
| 55.7%    | 56.0%  | <b>56.7%</b> |

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。

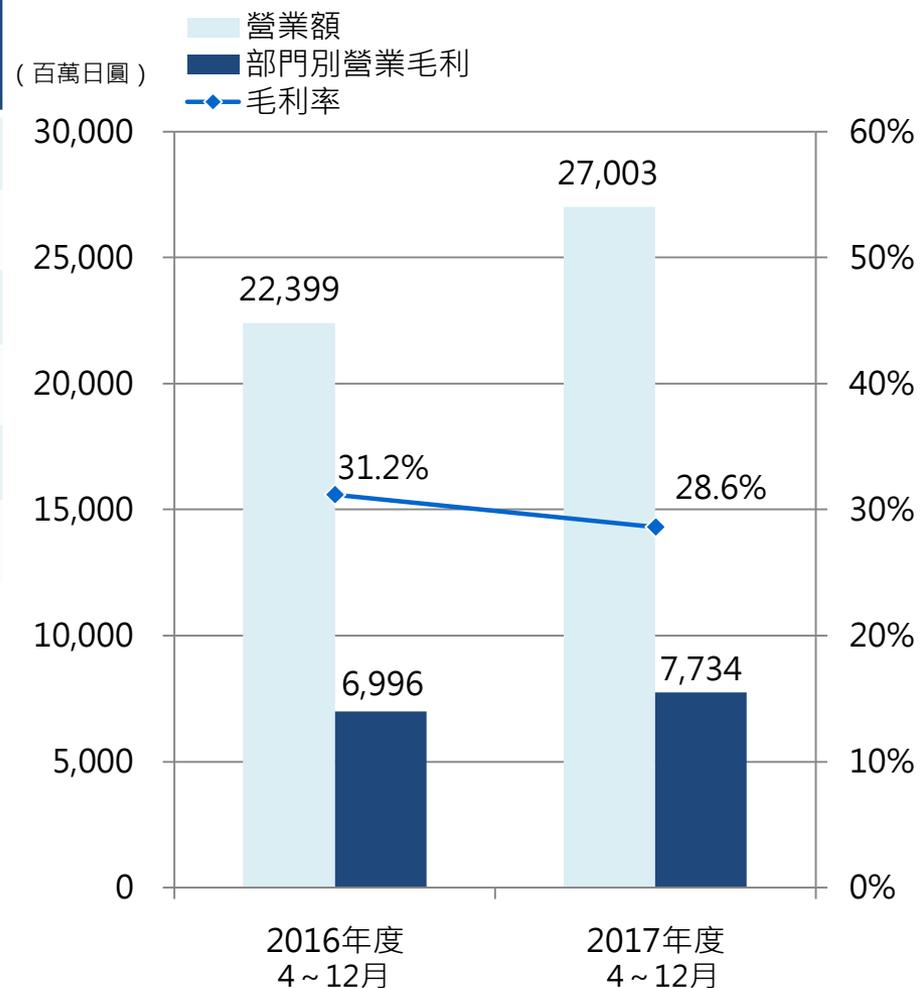
本季淨利 +49億日圓・本會計年度期末股東紅利 -12.8億日圓・辦理增資 +62.2億 (1月時另有第三方增資 +9.3億日圓)

| (單位・幣別：百萬日圓) | 2016年度<br>4~12月 | 2017年度<br>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**。

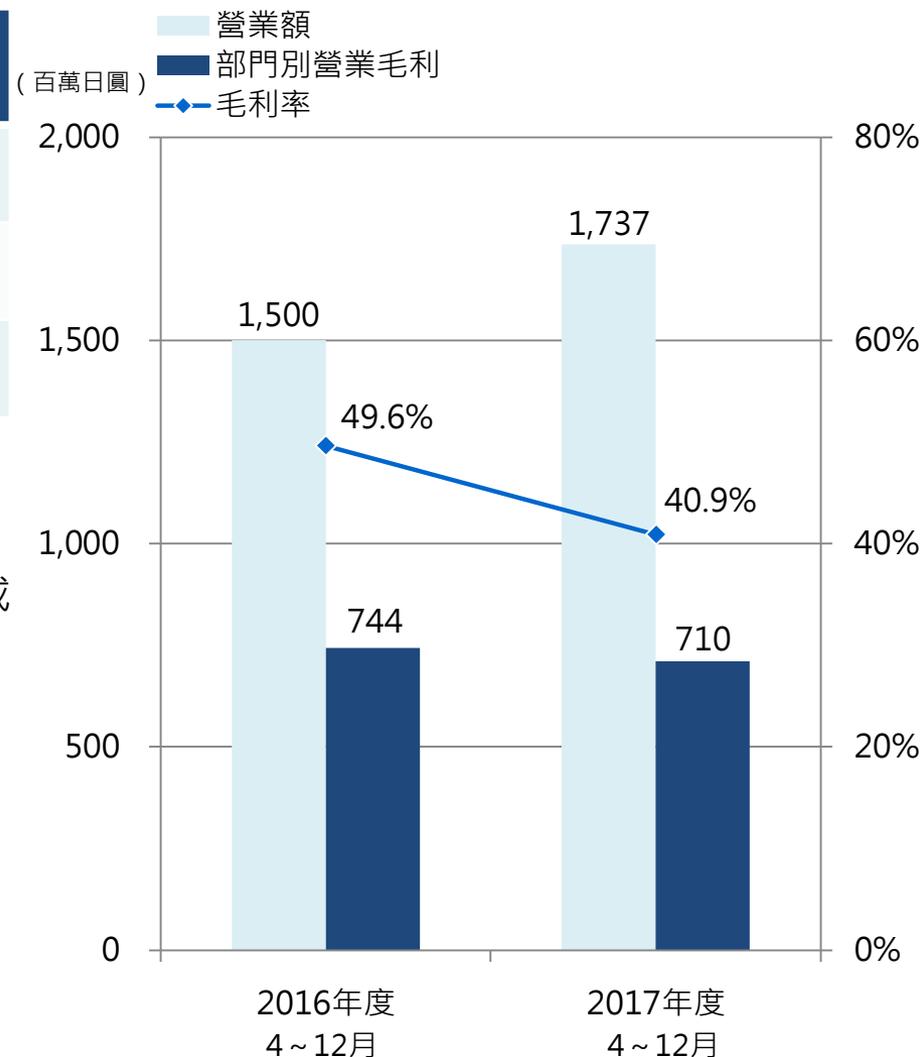


(注1) 「部門別毛利」計算方式為營業毛利減去利息費用、銷售手續費、商譽攤銷等各部門所產生之既有費用。

(注2) RP庫存中含土地購買開發案件。

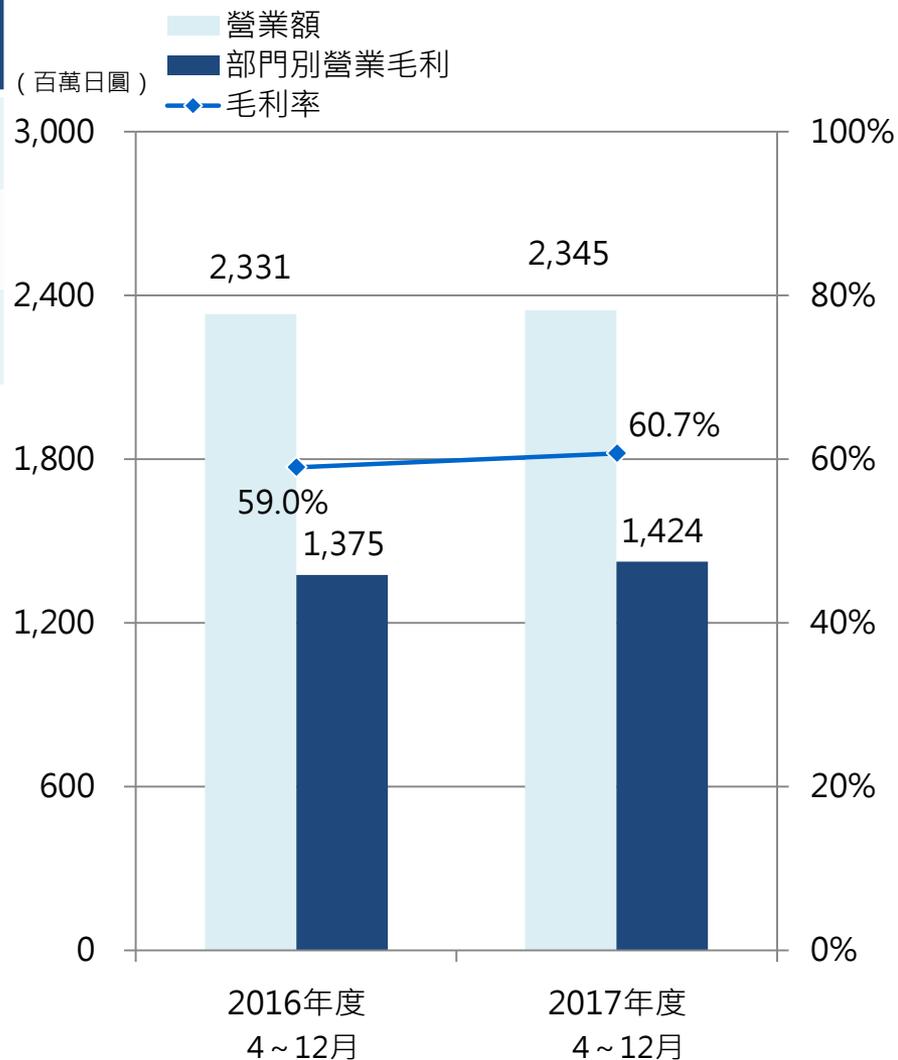
## 大樓租賃事業 (大樓租賃、包租代管)

| (單位・幣別：百萬日圓) | 2016年度<br>4~12月 | 2017年度<br>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<br>4~12月 | 2017年度<br>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。

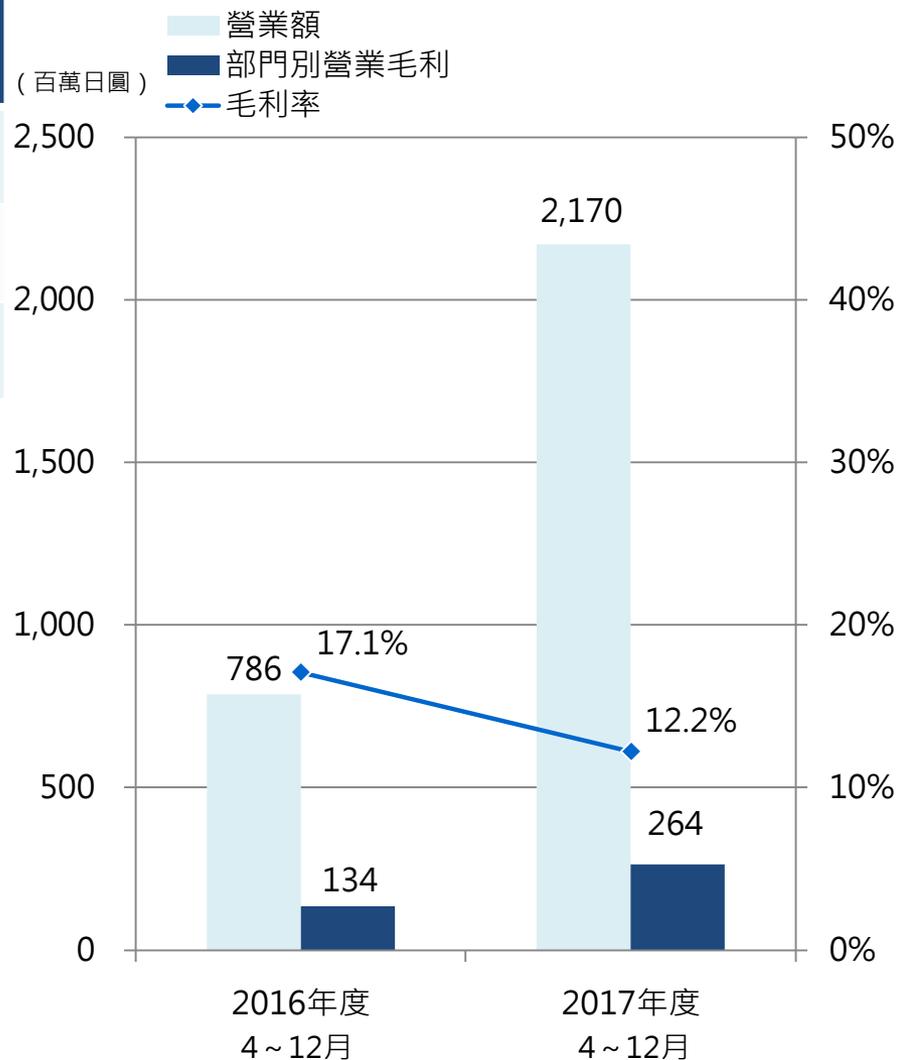
### <PM事業・BM事業>

- 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<br>4~12月 | 2017年度<br>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%   |



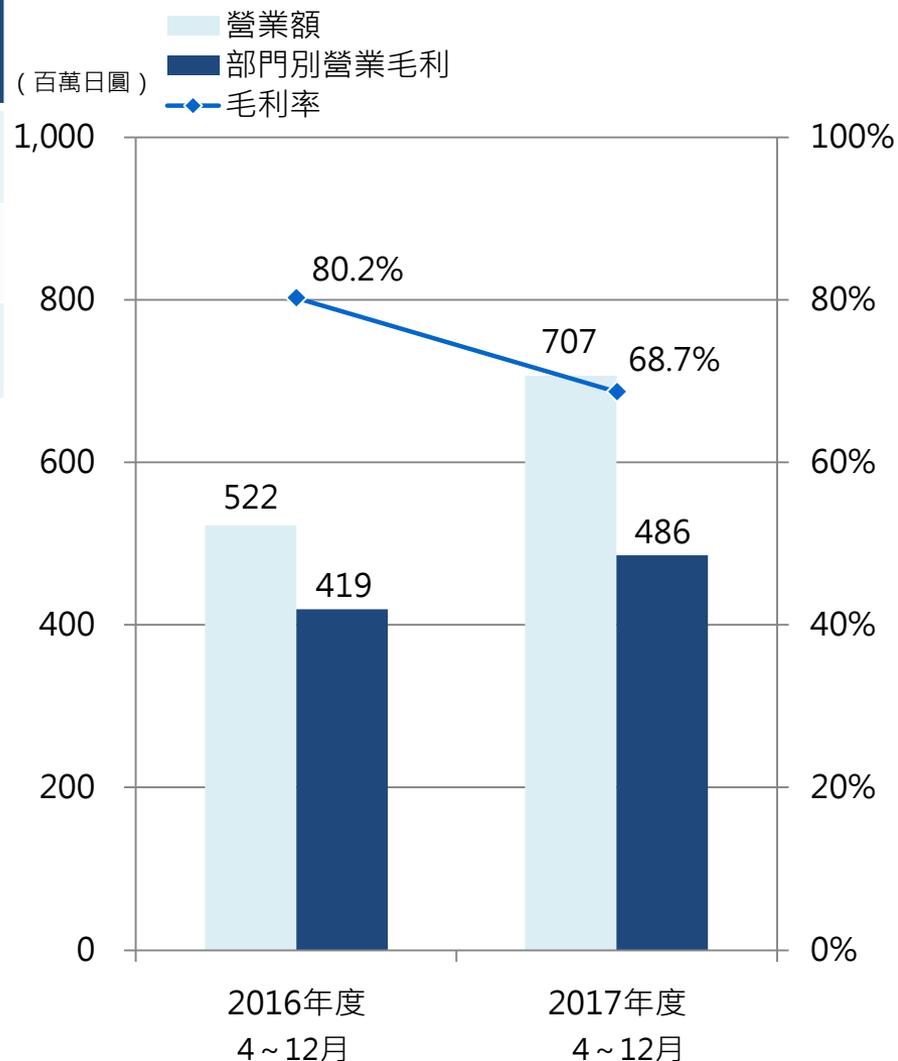
### < 飯店營運事業 >

- 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<br>4~12月 | 2017年度<br>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

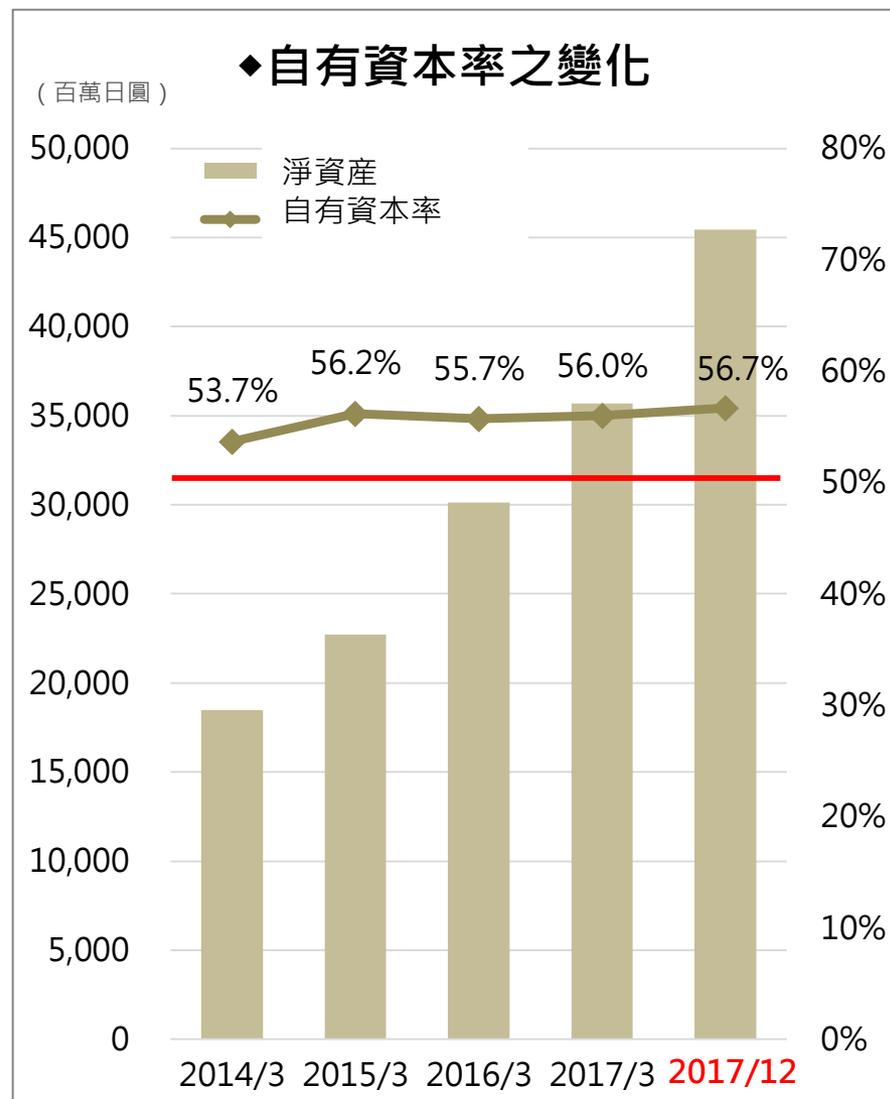
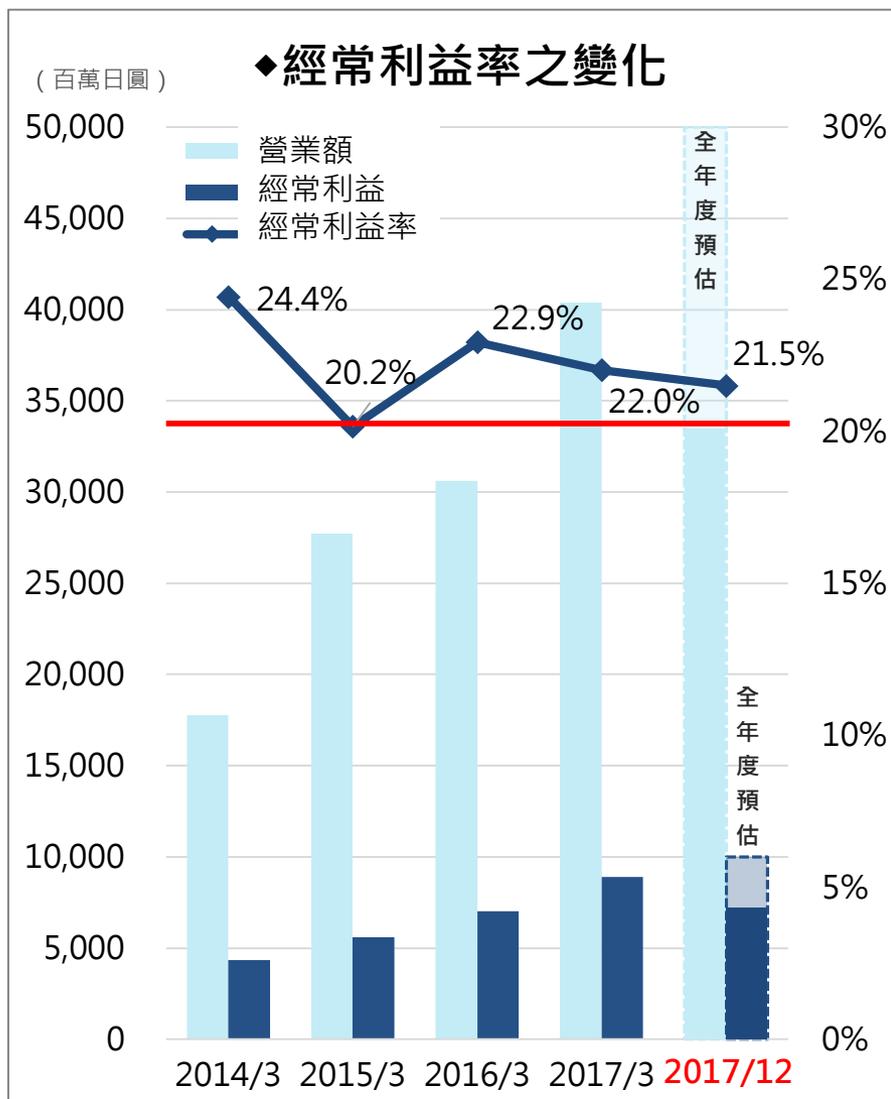
#### ① 越南中部最大城市-岷港

- ・ 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。

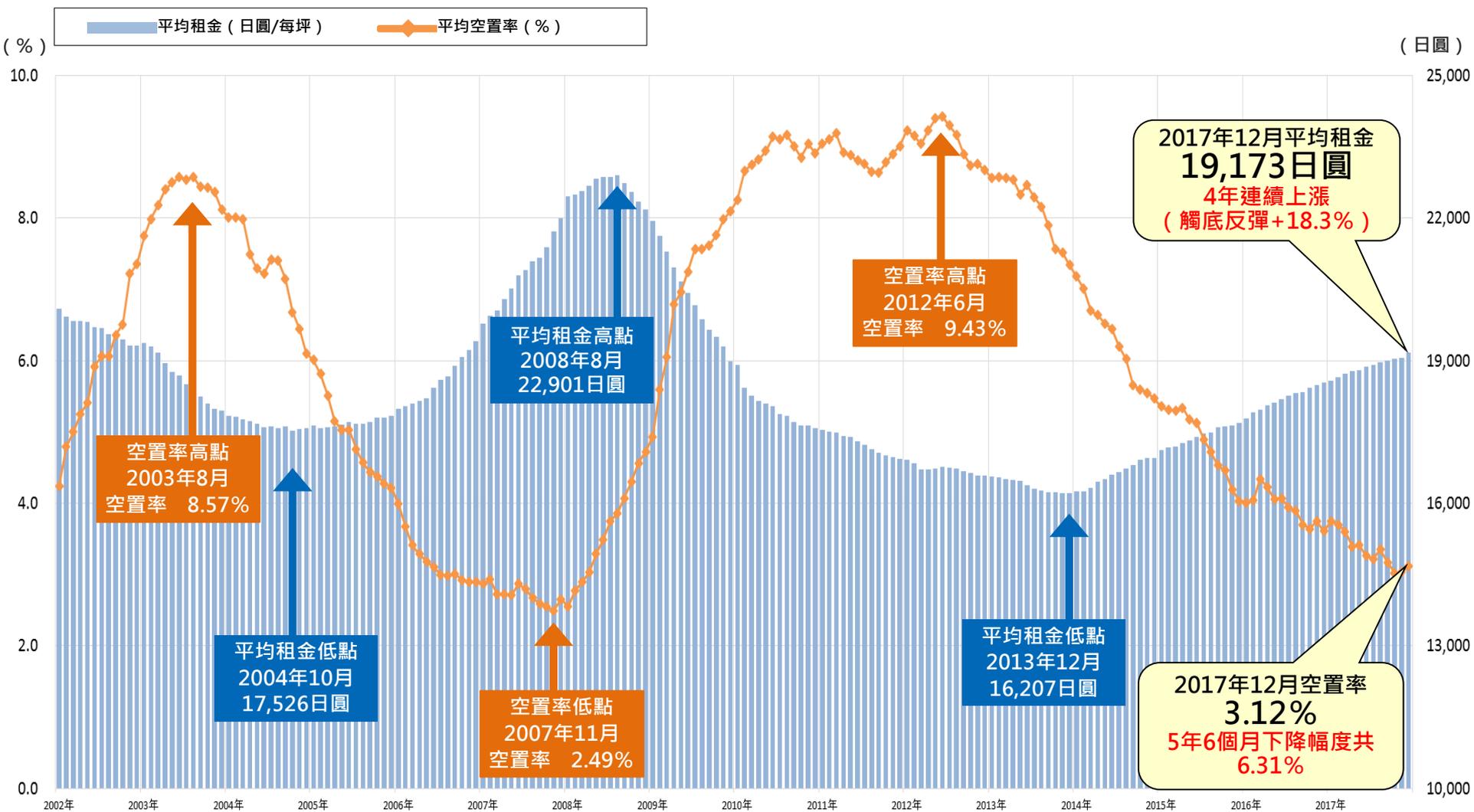
2. 日本經濟在就業與薪資環境持續改善下，預估景氣將逐步回溫。

- ◆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

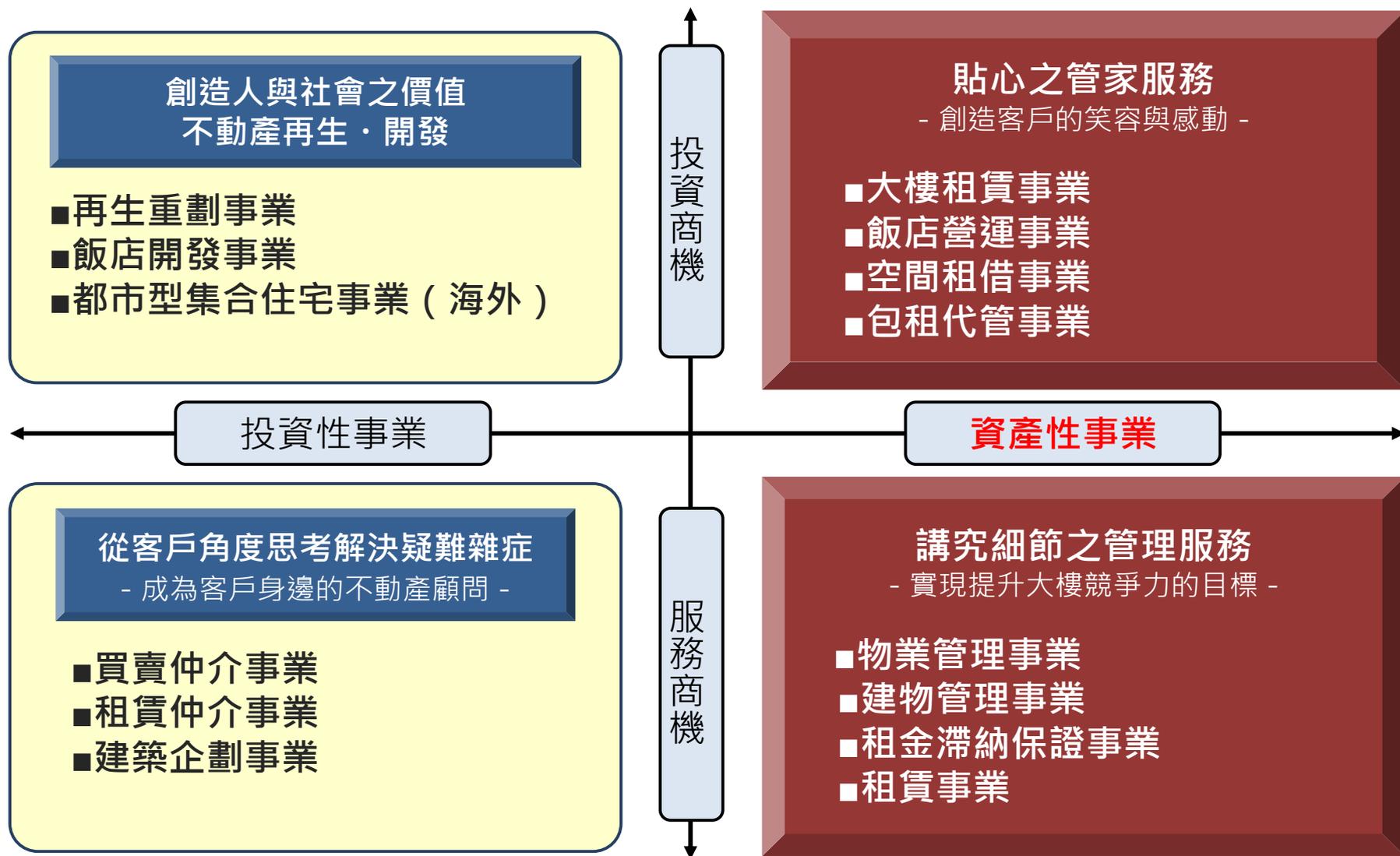
## 3 ) 成長策略

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

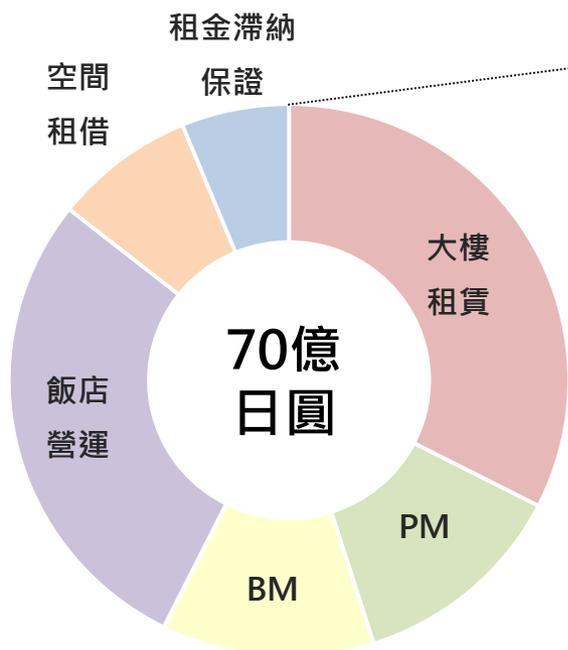


# 5年後之資產性事業營收成長願景

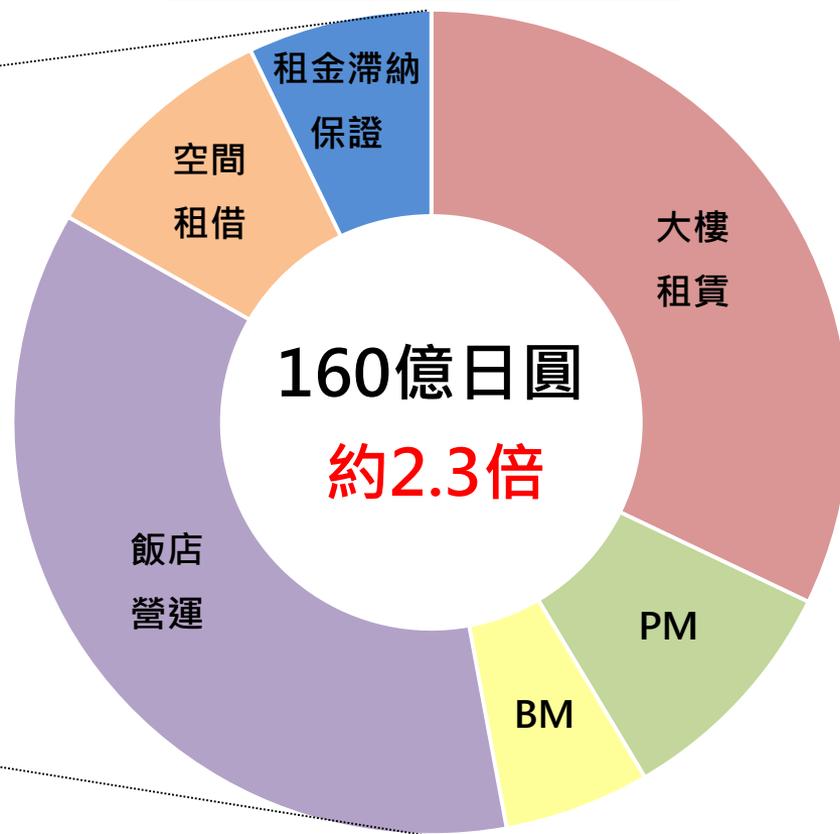
主題：透過不動產與大樓空間活用對社會有所貢獻

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



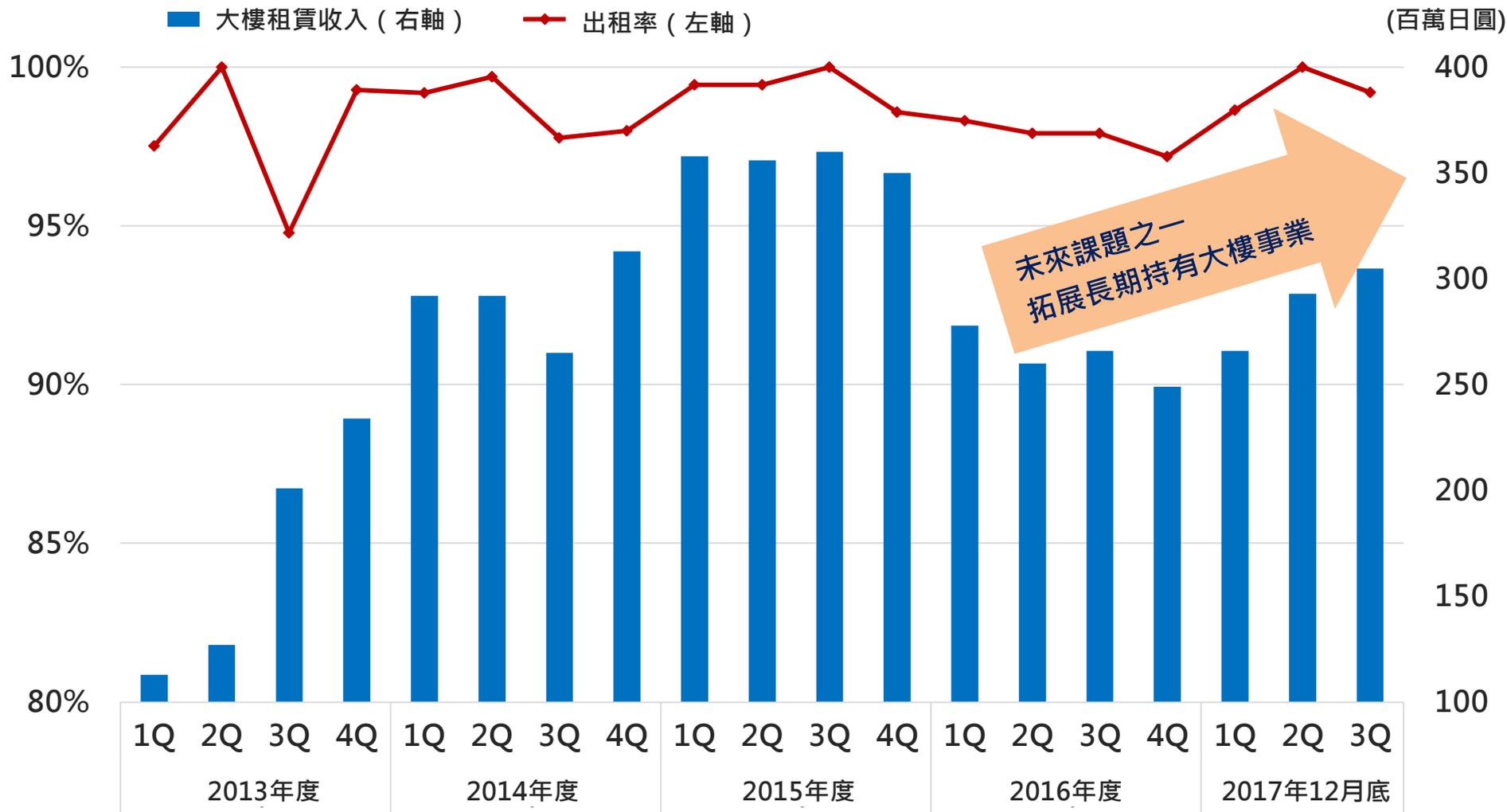
2023年4月～3月



※ 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

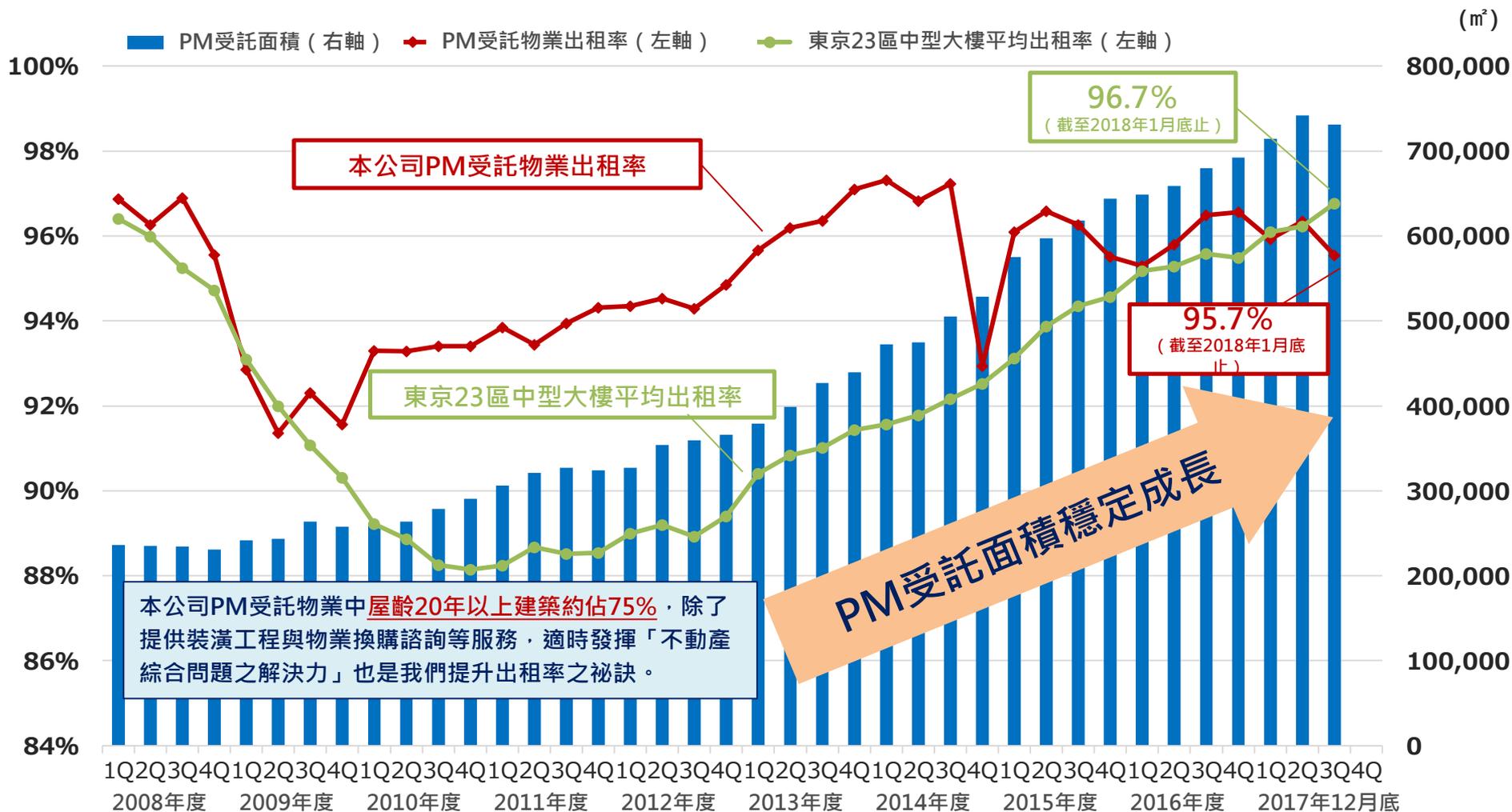
( RP中長期持有與營運中飯店 )



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

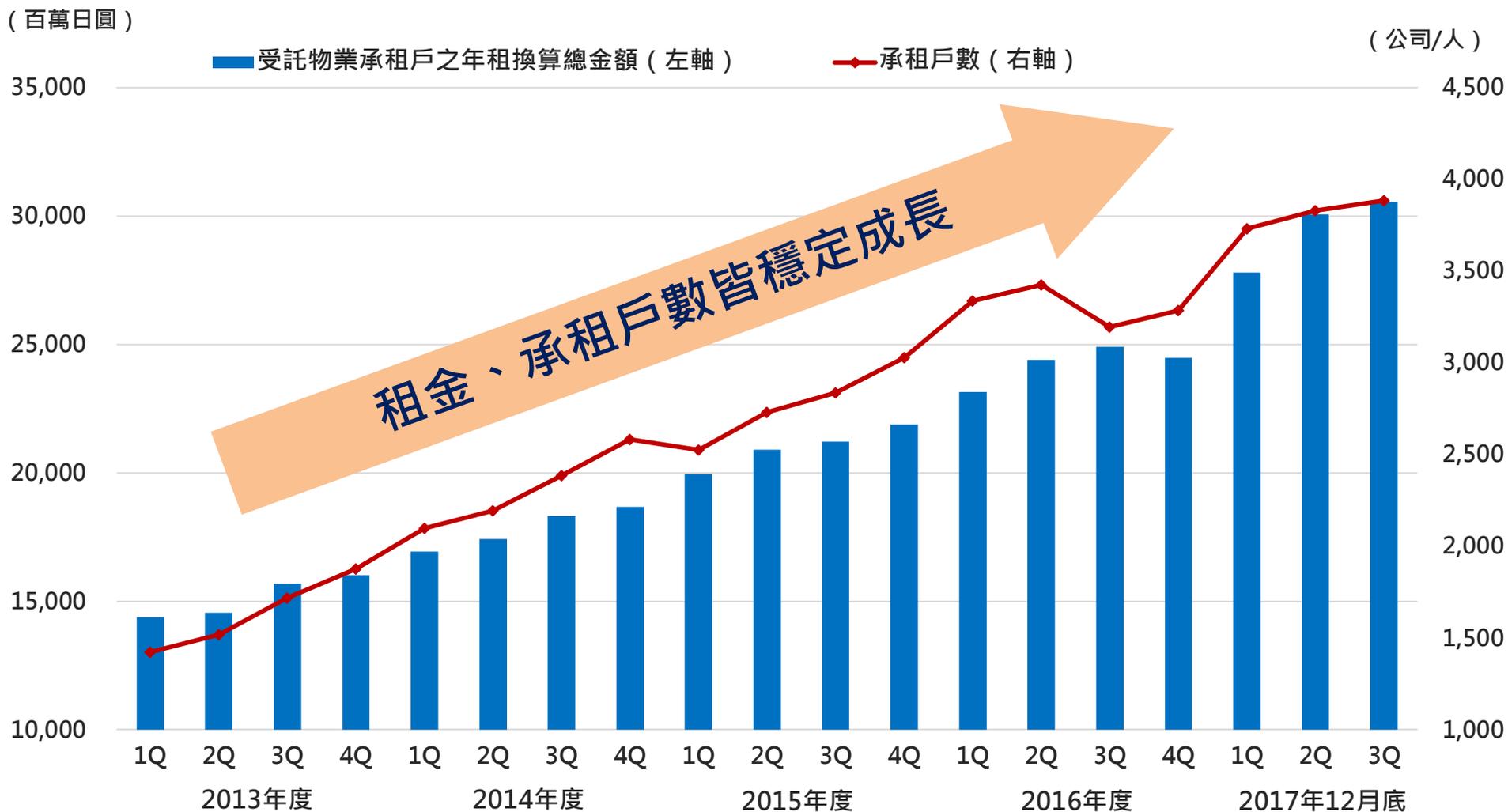
# PM受託物業出租率與受託面積之變化



※ 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

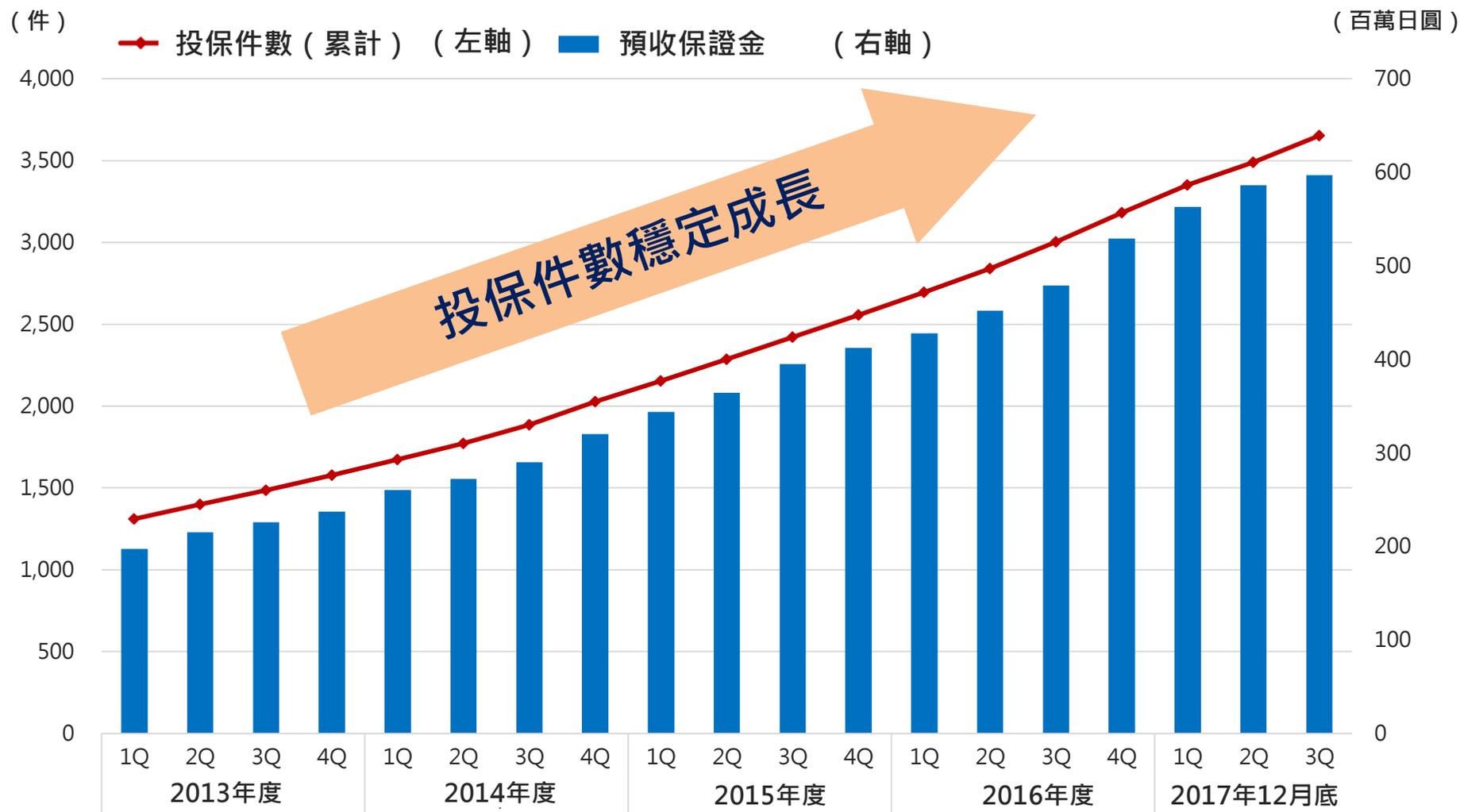
# PM受託物業租金收入與承租戶數之變化



※ 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

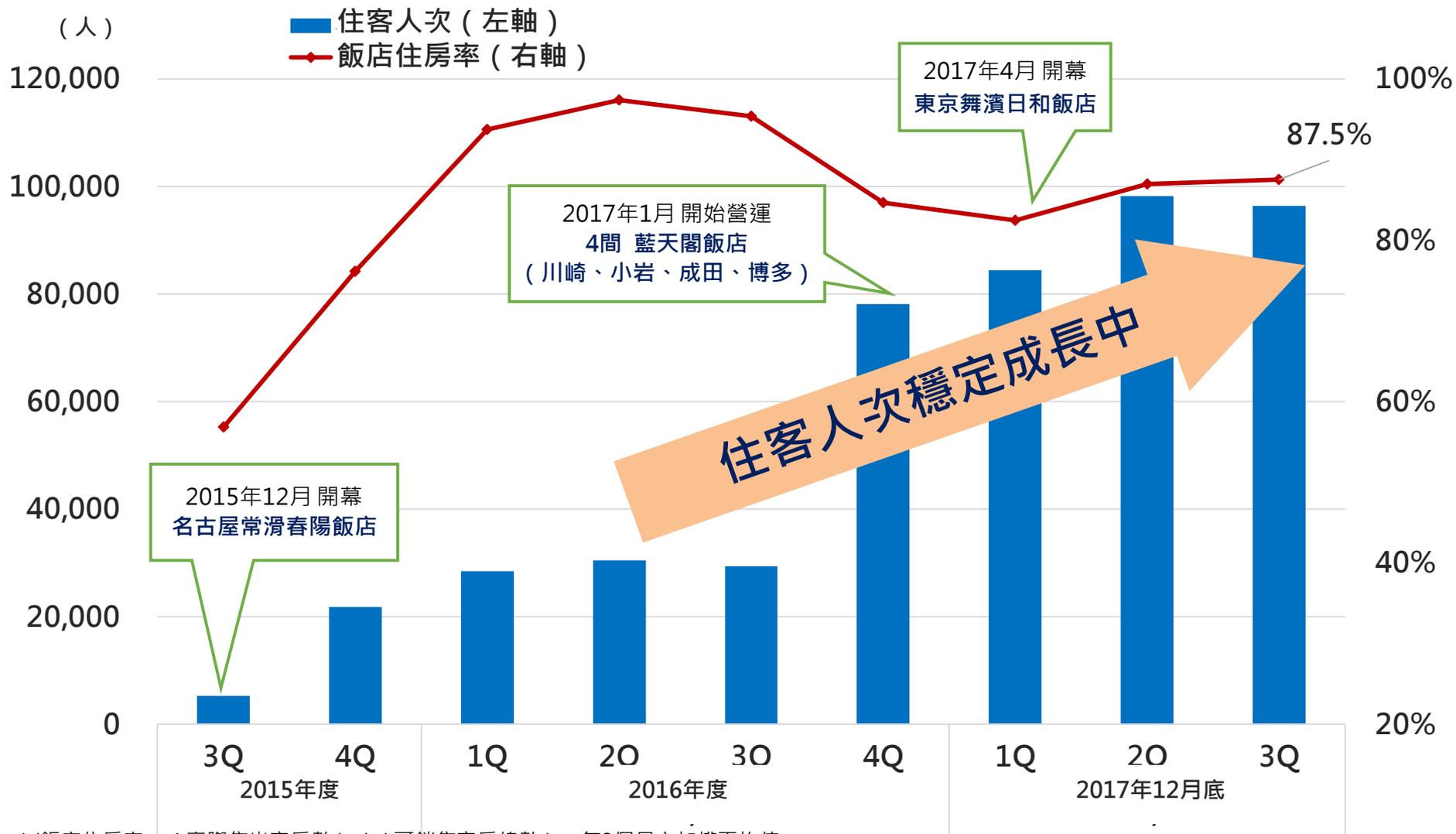
※ 承租戶數：PM受託物業承租戶數 (截至2017年12月底止)

# 租金滯納保證事業保證金與件數之變化



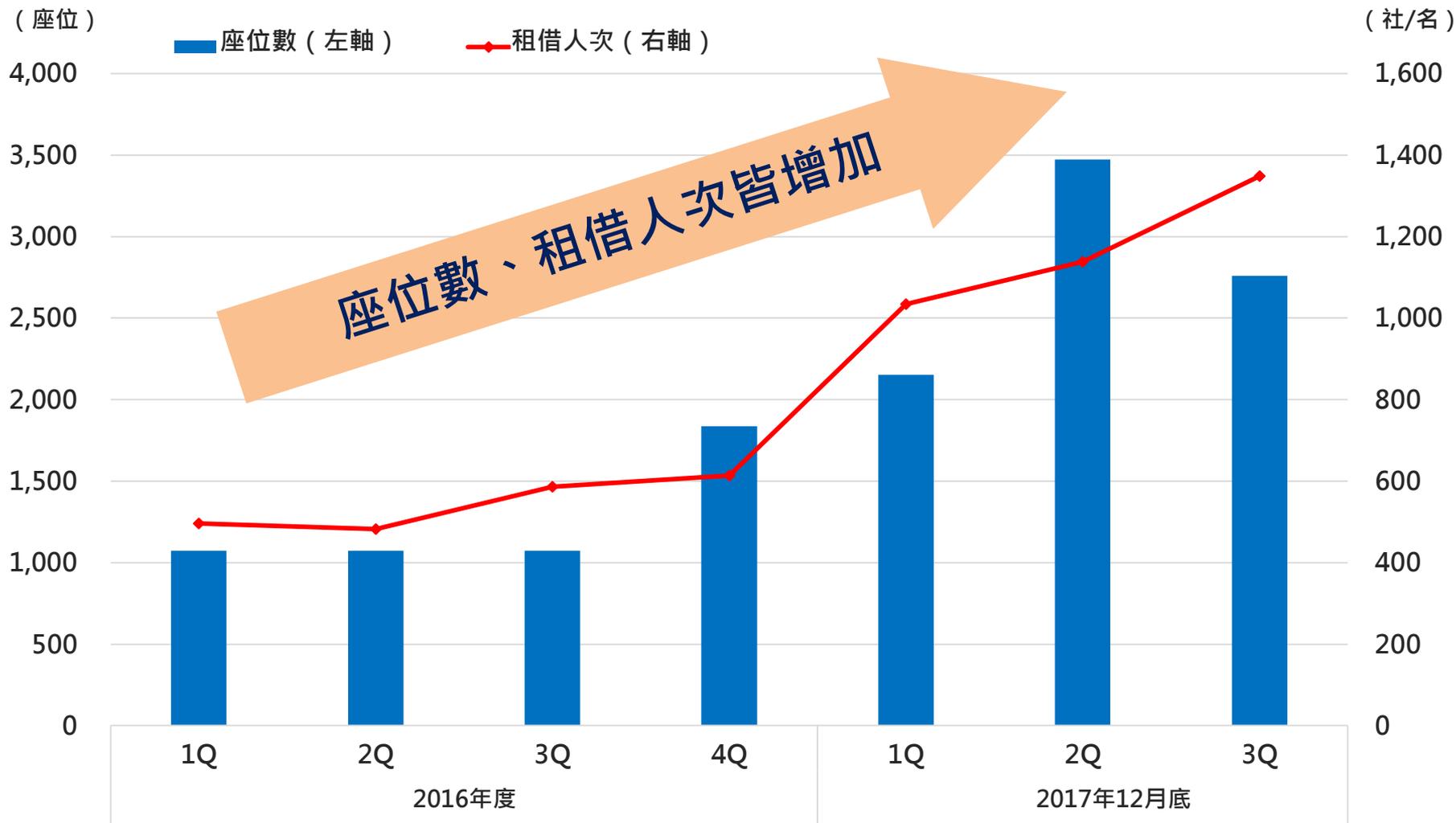
※預收保證金：截至2017年12月底止保證委託契約中之預收保證金餘額

# 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 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。

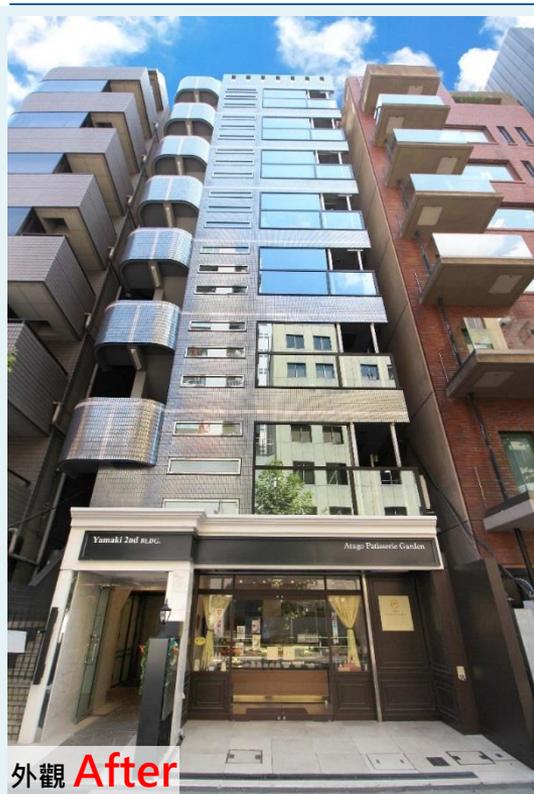
## 【物件概況】

- 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

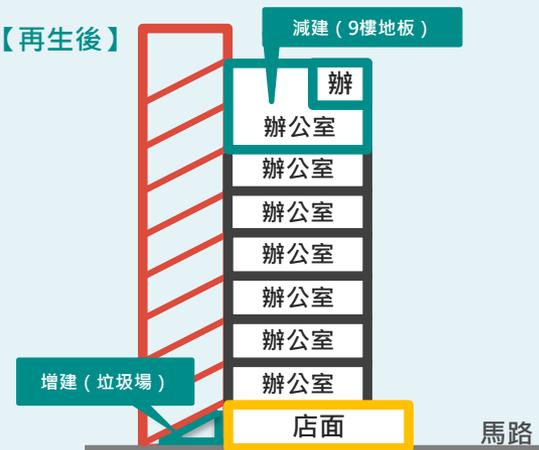
### 【物件概況】

- 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：174.46m<sup>2</sup>（52.77坪）
- 樓地板面積：1,855.28m<sup>2</sup>（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



永田町

濱松町



新宿

品川

田町



573座位



424座位



747座位

橫濱



339座位

3 Vision Office 新宿

6間

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。

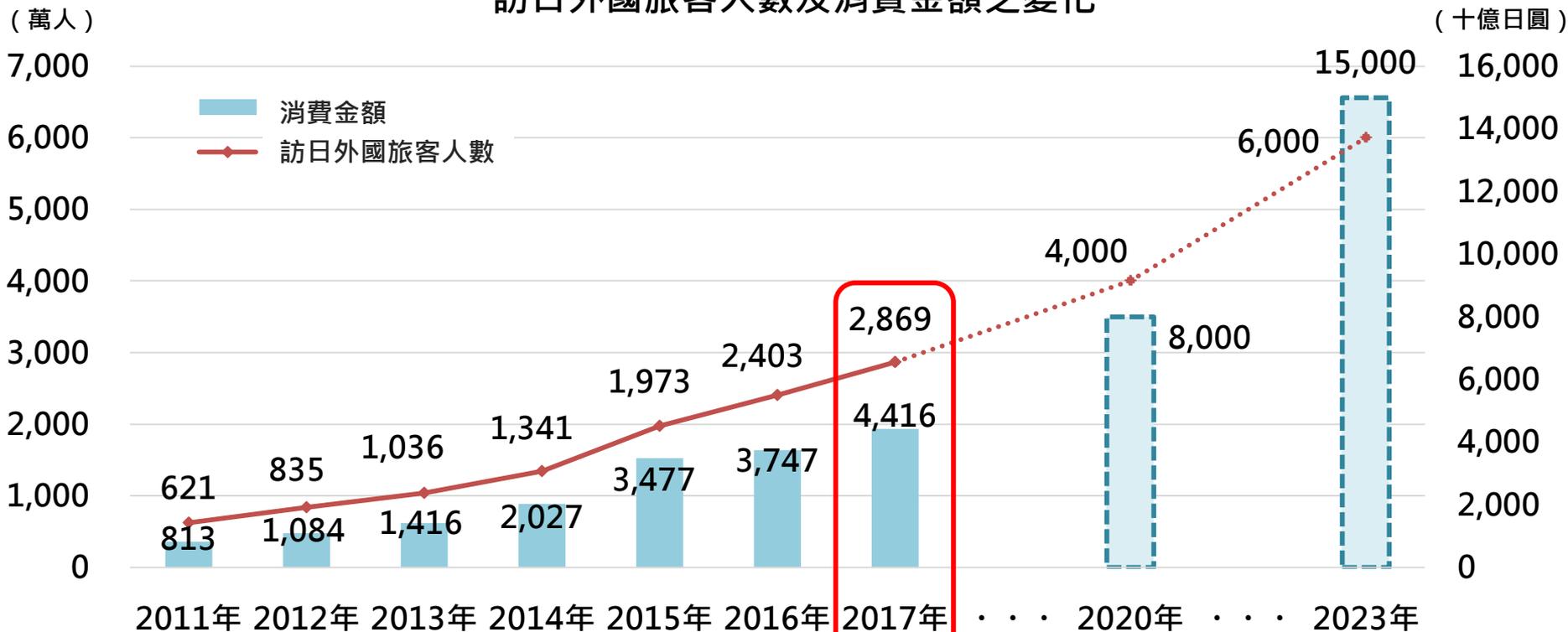
# 訪日外國旅客人數與消費金額之變化

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

## 品牌定位 「溫馨酒店」

### 【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

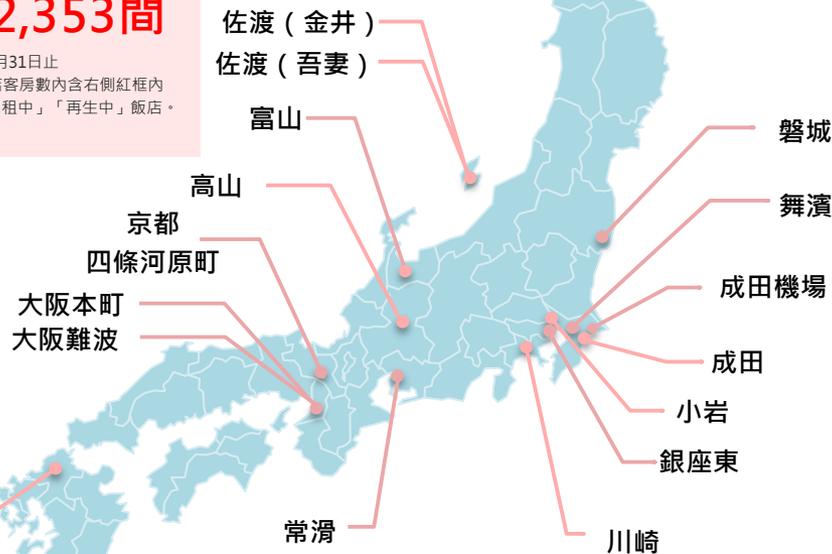
#### < 國內飯店客房數 >

|     |        |
|-----|--------|
| 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。



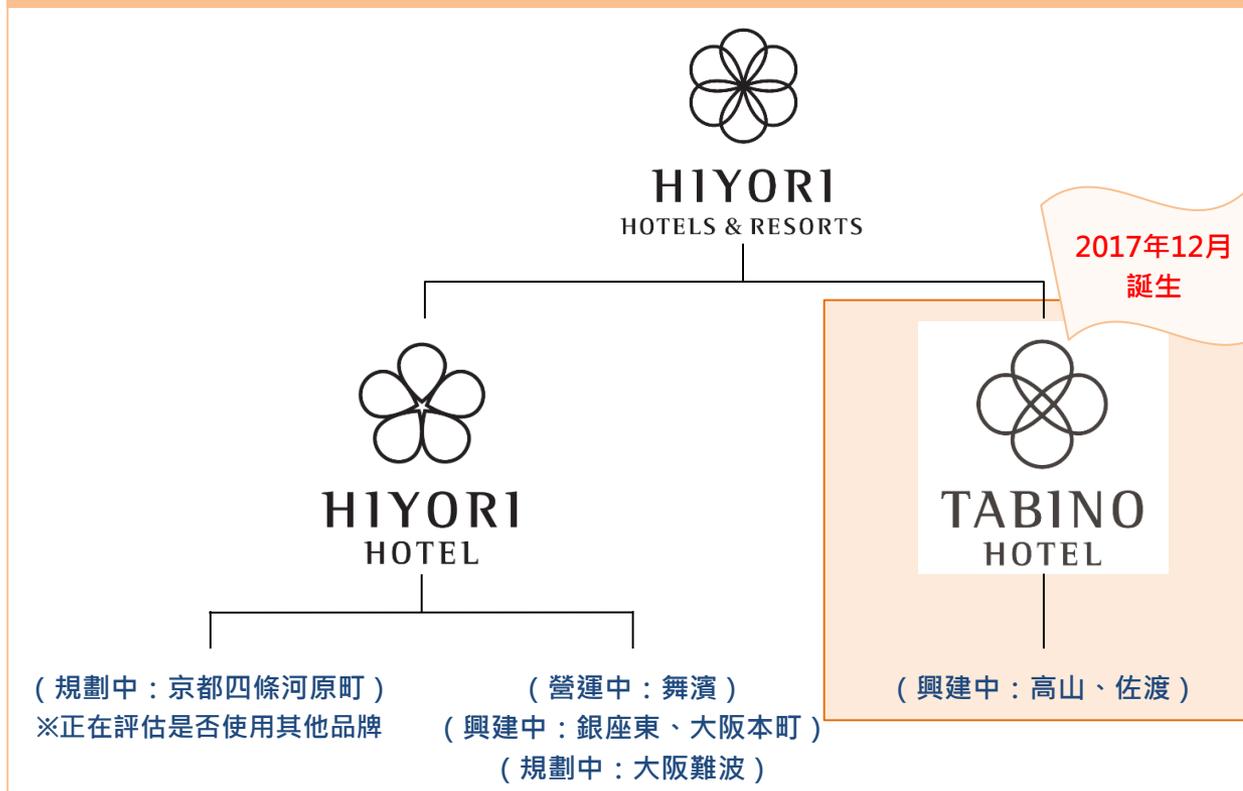
(注) 上述開幕時程及規模皆為計劃，今後可能有所變更。

#### < 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」



## 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 )



## 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 )



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

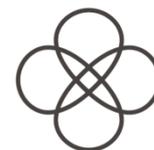
# 『旅之宿飯店 ( TABINO HOTEL ) 』 誕生



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 m<sup>2</sup> ( 732.45坪 )
- 樓地板面積：1,848.11 m<sup>2</sup> ( 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 m<sup>2</sup> ( 910.54坪 )
- 樓地板面積：2,998.00 m<sup>2</sup> ( 907.11坪 )

# 規劃中之飯店開發案例介紹

## < 由本公司開發・營運 >

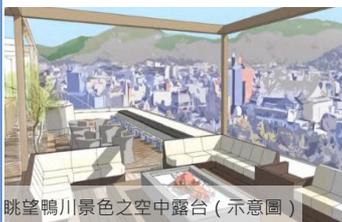
### 銀座東 銀座地區首件飯店開發案



#### 【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<br>8月  | 峴港飯店<br>『The Blossom<br>City』        | 45間客房                            |
| 興建中 | 2019年<br>上半年 | 峴港高層集合住宅<br>『HIYORI Garden<br>Tower』 | 306戶                             |
| 規劃中 | 未定           | 峴港 住商複合式大樓                           | 飯店·飯店式公寓<br>156間客房+<br>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<br>『CASA EMERALD<br>GANDARIA』 | 9戶   |
| 營運中 |    | 雅加達 住宅+酒店式公寓<br>『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

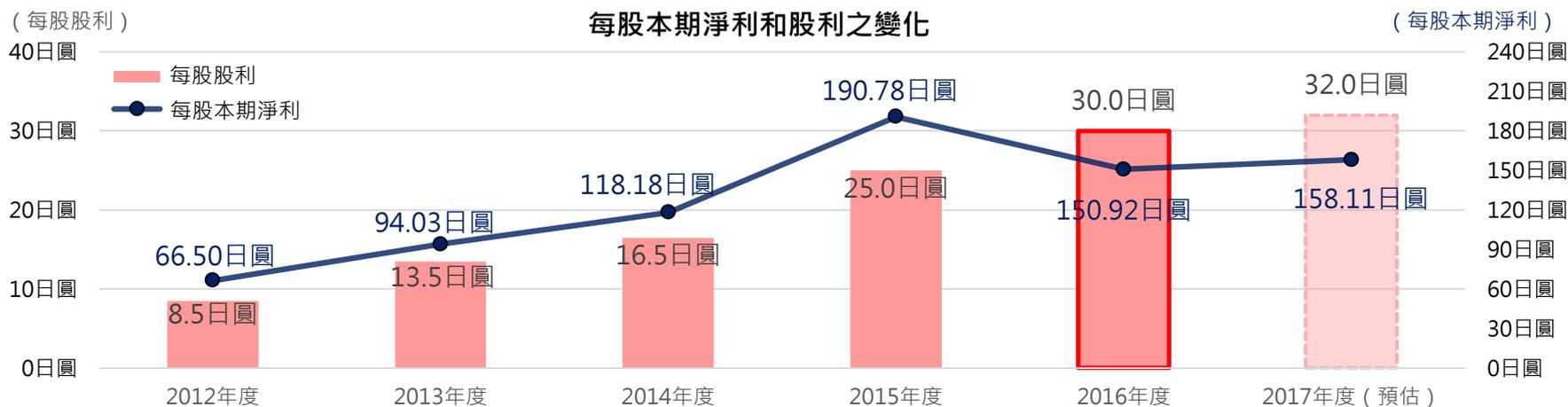
本公司基本方針為①致力於提供股東長期且穩定之盈餘分配、同時②確保公司今後成長所需之投資基金，以便積極果敢地迎接飯店及海外事業之挑戰③為強化財務安定性，發展基本方針將放在兼顧股東權益之事業上。

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<br>(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<br>(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。

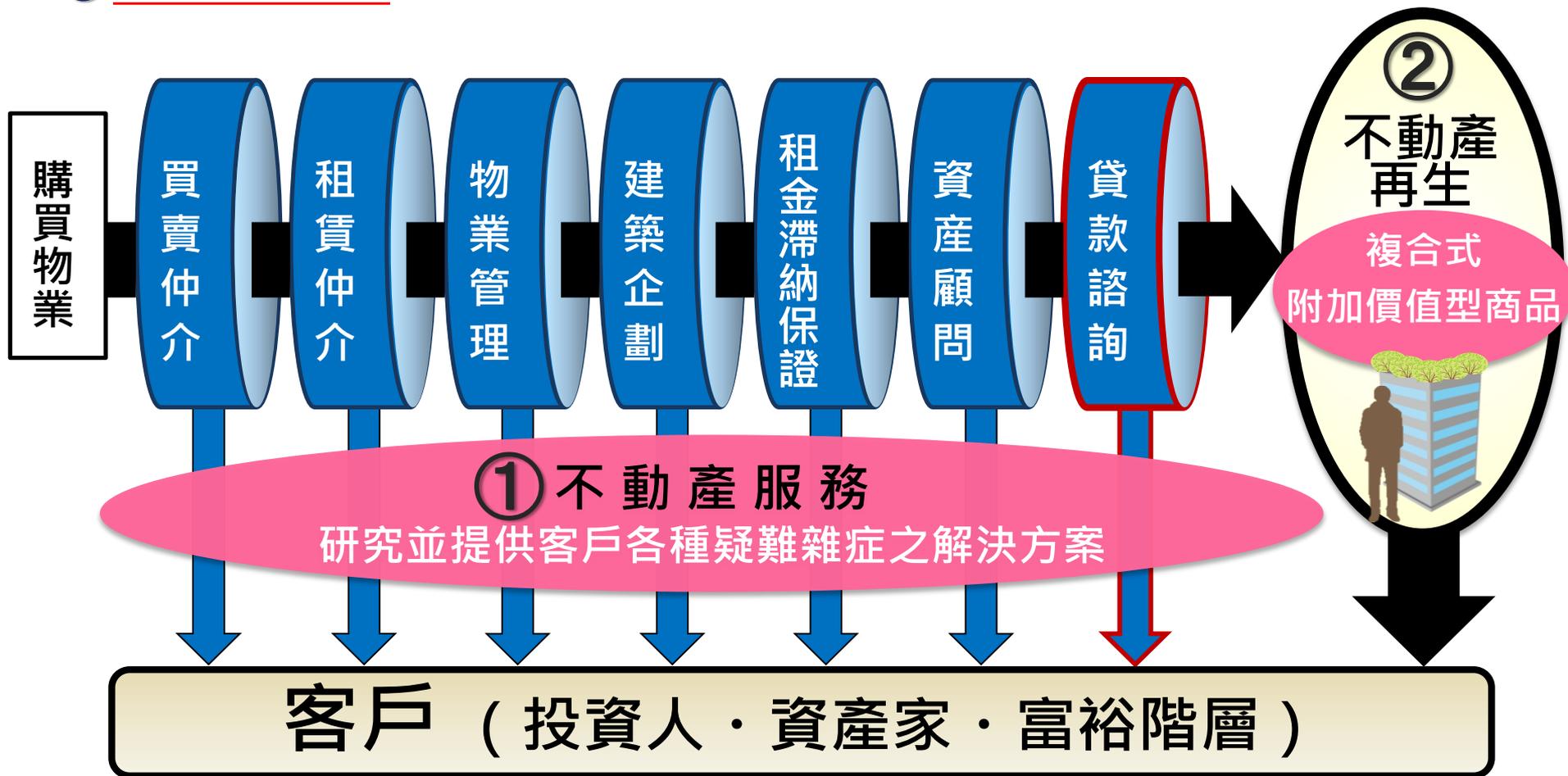
另每股本期淨利之計算方式為：本期淨利除以期中平均股數(庫藏股除外)。



## 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<sup>\*</sup>，**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。

(<sup>\*</sup>包括非正職人員)

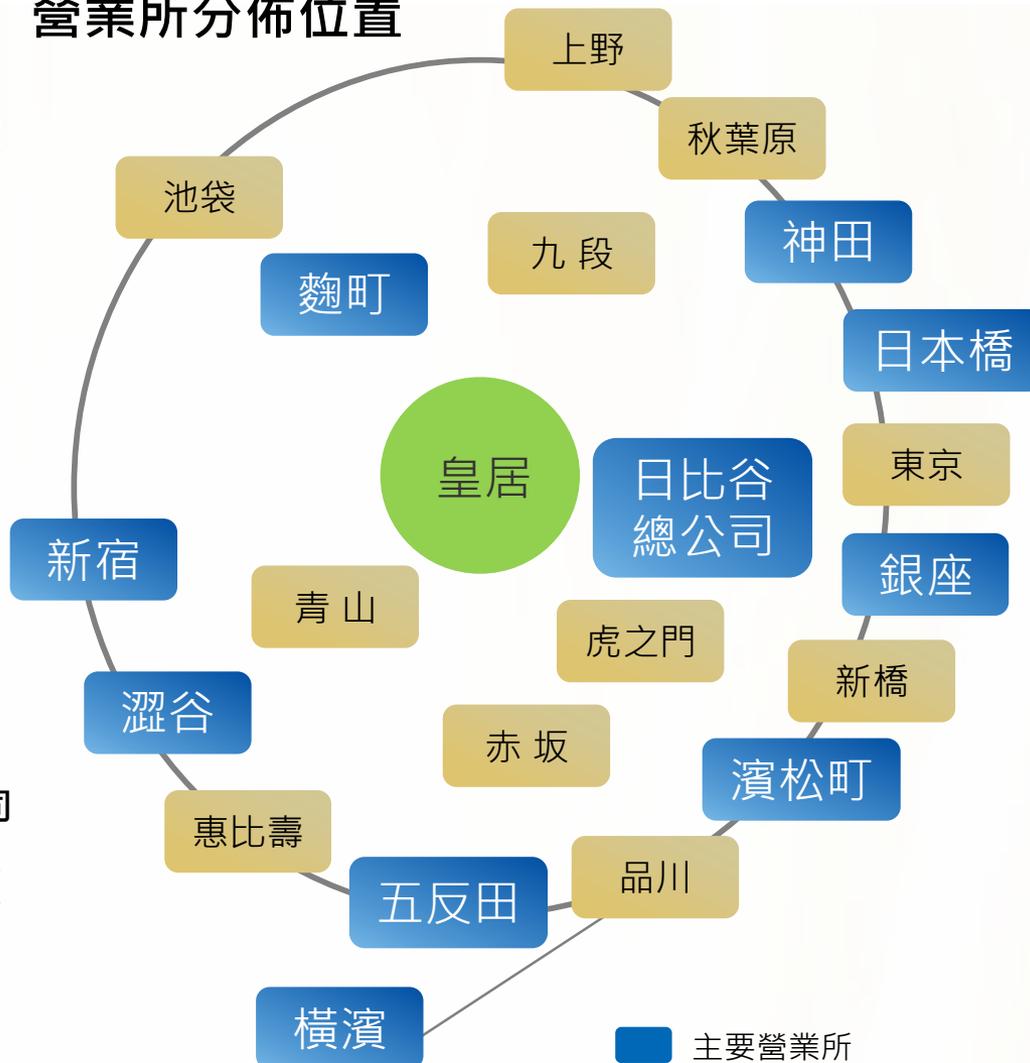
## 2. 從客戶角度出發之全方位服務

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。

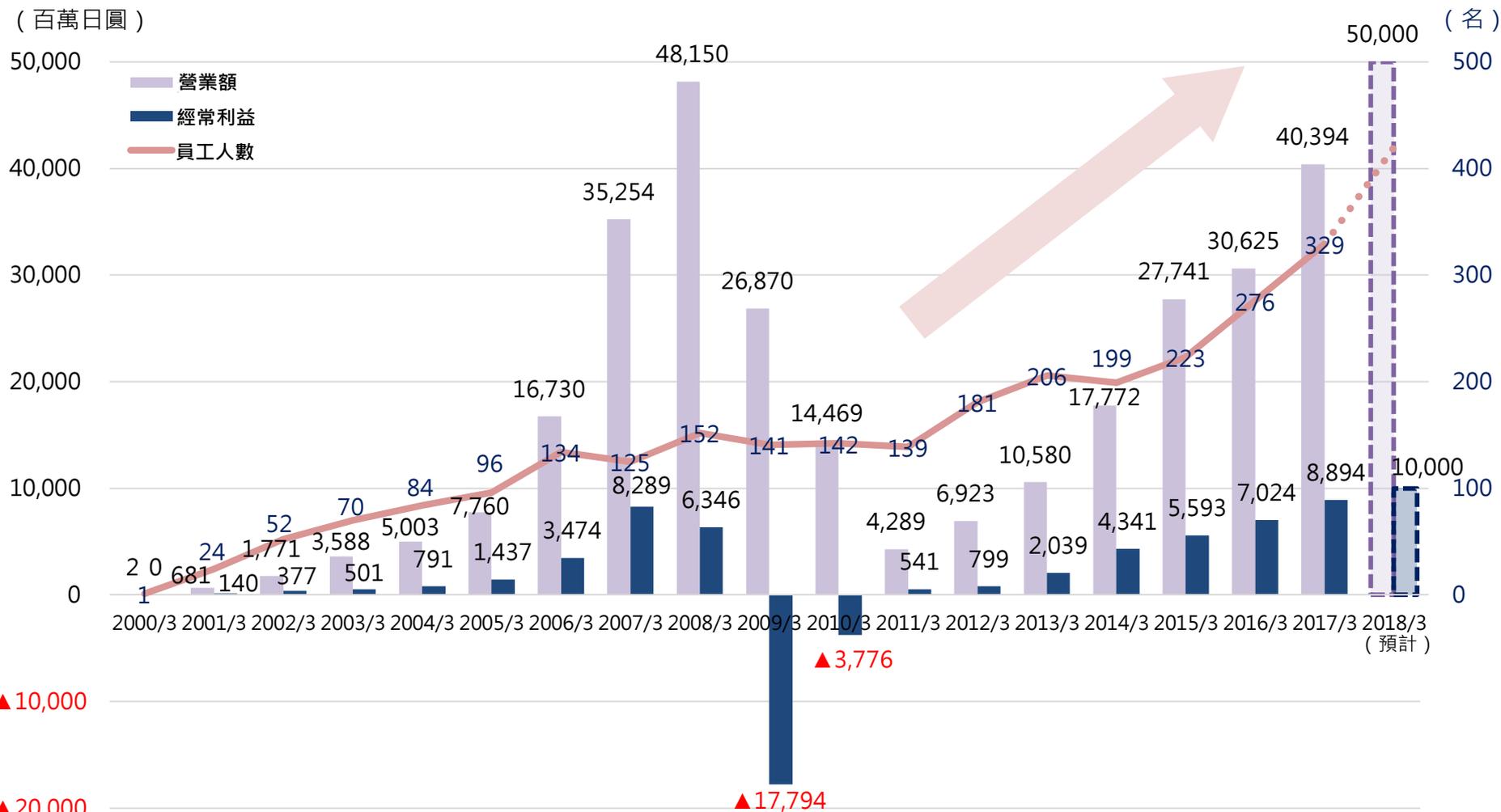
### 營業所分佈位置



# 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 )<br>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<br>不動產服務 ( 不動產仲介・管理・建築規劃・租金滯納保證<br>物業管理・資產顧問 )<br>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](mailto:ir-contact@sunfrt.co.jp)



SUN FRONTIER