

# 鄉林集團簡介

大視野氣度，理想建築的實踐者

**October, 2014**

# 簡報大綱

- 壹、集團簡介
- 貳、競爭優勢
- 參、經營實績
- 肆、營運現況與展望



涵碧春秋

The Lulu is a timeless classic that  
remains a start of a legend

Even with the test of time it remains timeless, representing  
class, making this a start of a legend



## 壹 集團簡介

- 集團基本資料
- 董事長簡歷
- 集團沿革
- 集團事業群
- 業務範圍

## 集團基本資料

- 成立時間：1990年5月
- 董事長：賴正鎰
- 資本額(鄉林建設)：80.2億 (2014/08)
- 市場價值(鄉林建設)：160億 (2014/08)
- 總部：台灣台中市
- 員工人數：1,200人
- 營運項目：住宅、辦公大樓等開發銷售、旅館運營、商場運營





# 賴正鎰董事長 簡歷

- 鄉林集團董事長
- 中華民國全國商業總會理事長
- 行政院觀光發展推動委員會委員
- 行政院全球招商規劃推動委員會委員
- 中華民國工商建設研究會名譽理事長
- 臺灣國際不動產發展協會理事長
- 中華民國工商協進會監事
- 中華民國觀光旅館商業同業公會理事長
- 臺灣工商企業聯合會常務理事
- 伯仲文教基金會董事
- 財團法人商業發展研究院董事
- 財團法人台中世界貿易中心董事



# 集團沿革

- 1976 賴董事長創業，初期經營「草嶺自強活動」、「鄉林旅行社」旅遊業務。
- 1990 成立「鄉林建設公司」、「太裕營造」。
- 1991 推出「鄉林科學大樓」，榮獲中華民國金獅獎、建築金獎最佳品質類。
- 1994 推出「鄉林麗京」，獲世界不動產聯盟全球年度傑出建築金獎入圍獎。
- 1997 通過ISO 9002評鑑。
- 1997 推出「鄉林麗池」，榮獲中華民國建築金獎最佳規劃類。
- 2001 核准上櫃。
- 2002 「日月潭涵碧樓」開幕，跨足酒店運營。該案榮獲世界不動產聯盟金獎及大會特別獎等多個國際獎項。
- 2005 核准上市。
- 2005 推出「鄉林原創」，進軍大台北市場。
- 2007~2008 於台北、台中推出「鄉林層峰」、「鄉林陽明」、「鄉林皇居」、「鄉林士林官邸」，樹立鄉林成為豪宅建設的代名詞。
- 2009~2013 於新莊副都心推出「鄉林淳風、淳青、靜安、靜朗」系列，獲市場熱銷。
- 2014 大陸「青島涵碧樓」開幕，公寓式酒店、辦公大樓及商場亦將完工營運。
- 2015~2016 預計大陸南京、桂林、成都等地涵碧樓綜合開發計畫完工開幕。

# 鄉林集團事業群

## 房產事業

台灣鄉林建設

青島鼎林

南京鼎正

成都鼎康

## 酒店事業

台灣日月潭涵碧 樓

青島涵碧 樓

南京涵碧 樓

成都涵碧 樓

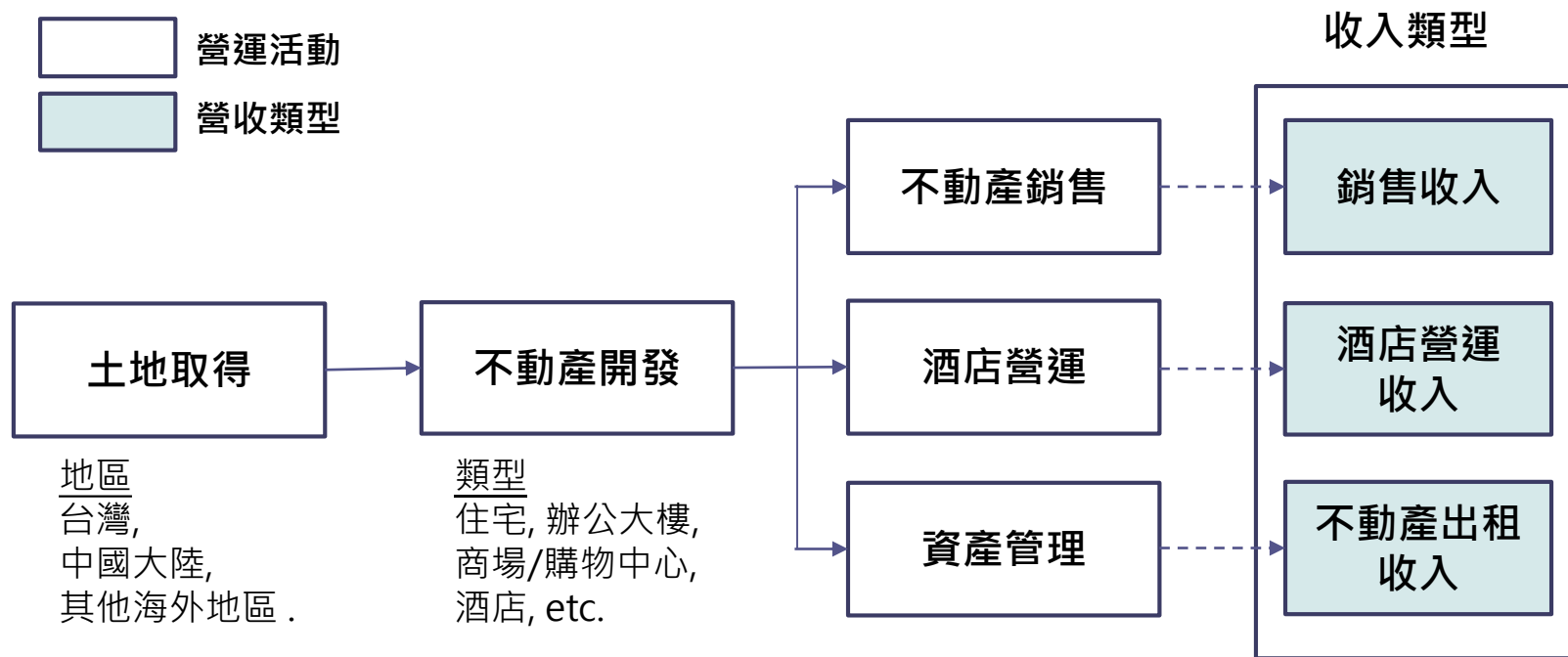
桂林涵碧 樓

## 建築事業

台灣太裕營造

台灣鄉林水電

# 鄉林集團業務範圍



## 定位

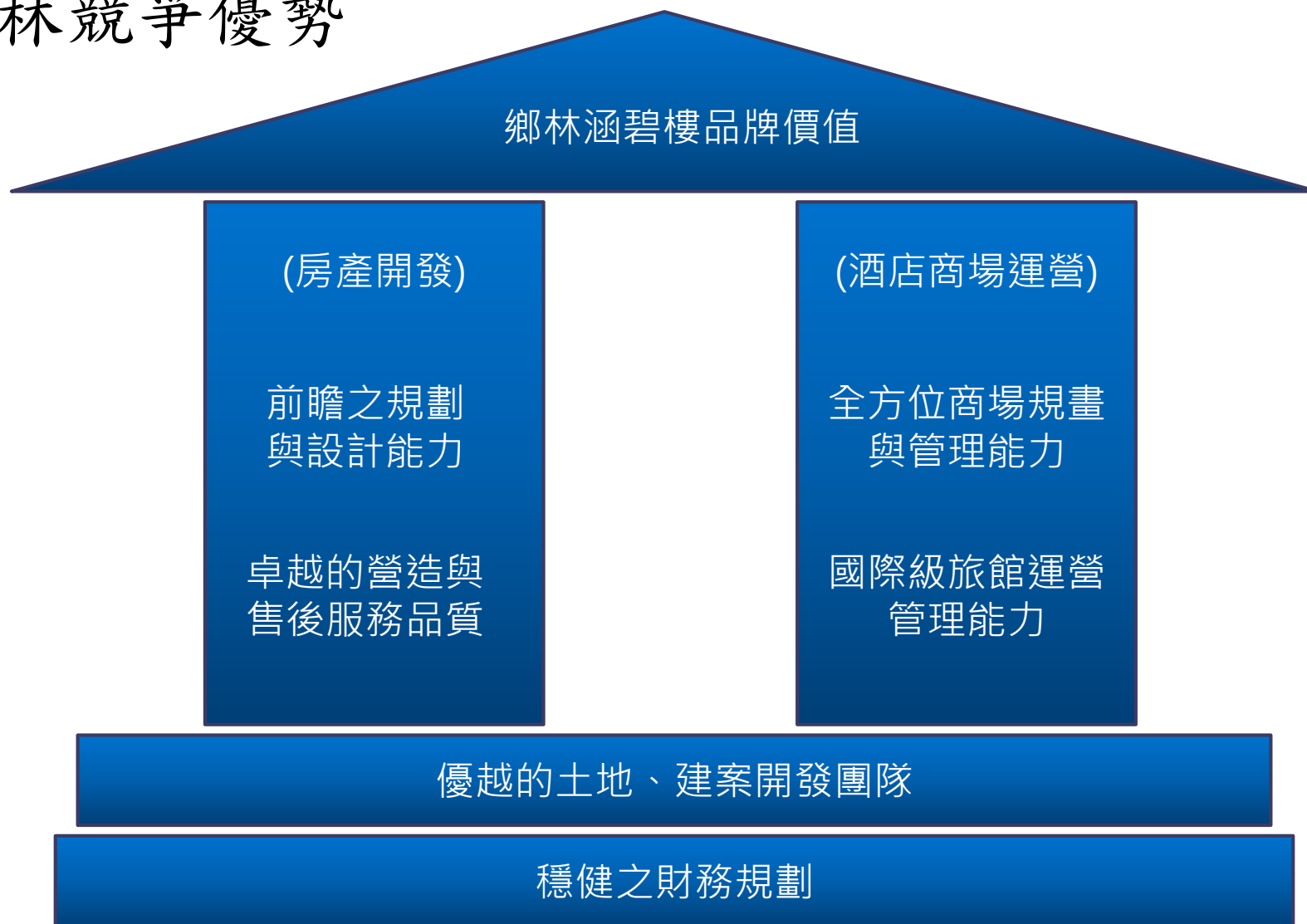
1. 提供高品質、差異化產品，鎖定各客層頂尖族群
2. 網羅全球頂尖精英，打造以地標型酒店為主體的地區新亮點
3. 整合軟體與硬體、休閒與商務，提供最高便利性及價值感受





## 貳 競爭優勢

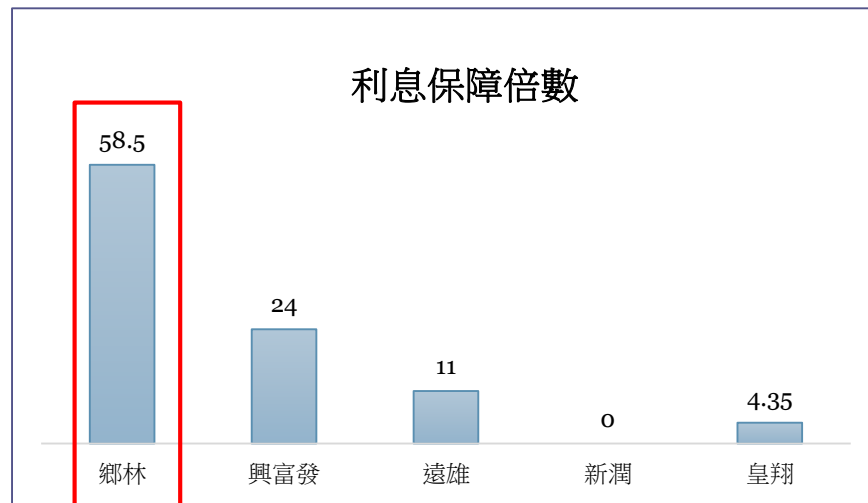
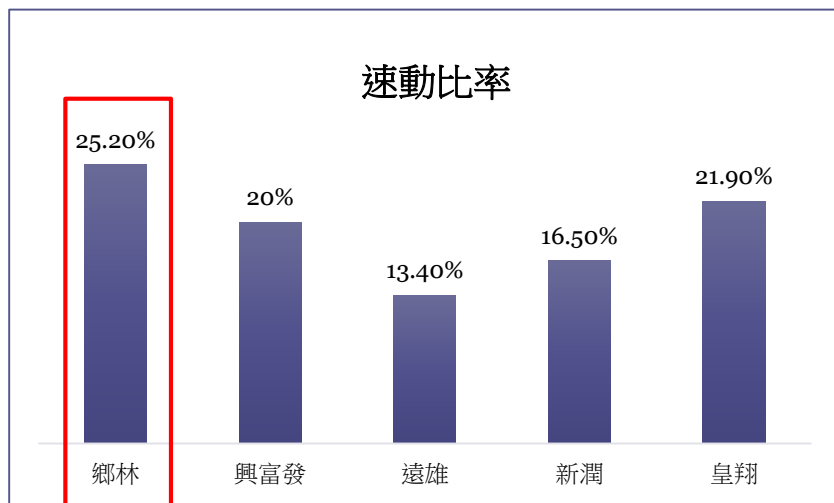
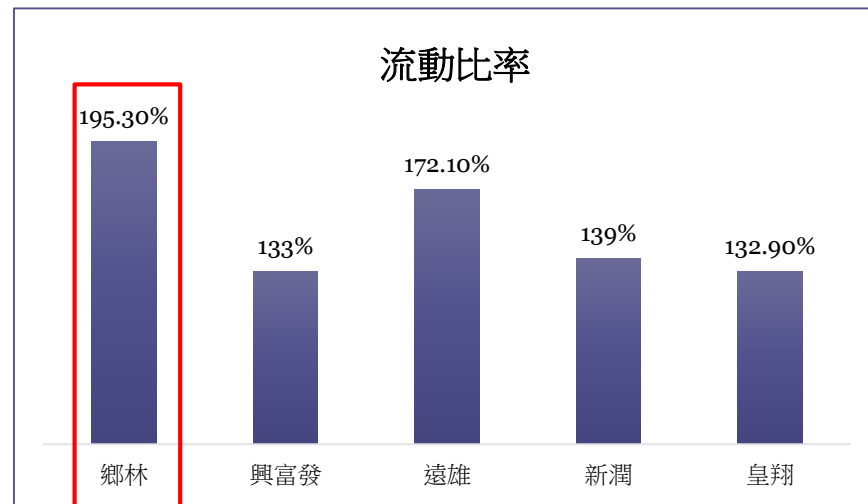
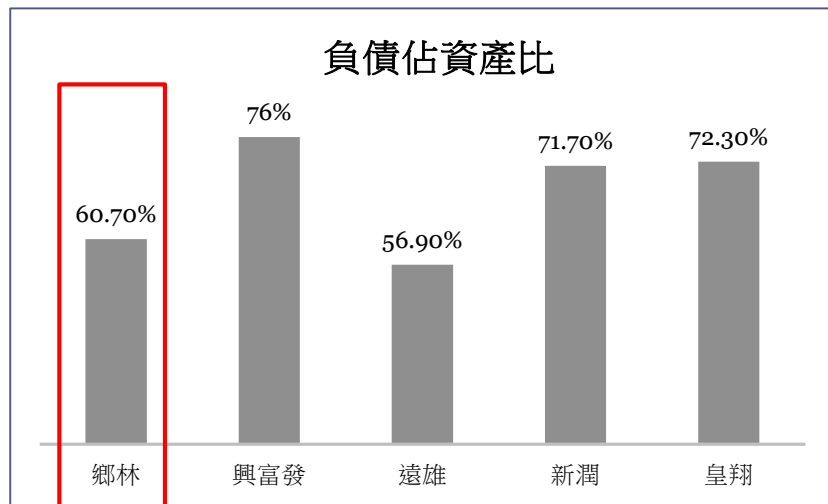
# 鄉林競爭優勢



以穩健之財務規劃為基礎，同時具備優異之房產開發與酒店、商場運營能力，  
加上涵碧樓品牌價值，形成鄉林獨特之競爭優勢

## 穩健之財務規劃

(資料來源：2013年年報)

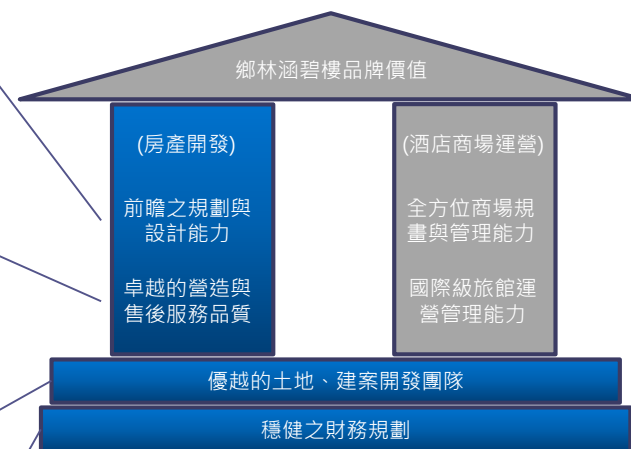


- 鄉林具有較低負債比、較高流動比率、速動比率及利息保障倍數，穩健之財務規劃確保集團能長遠發展。

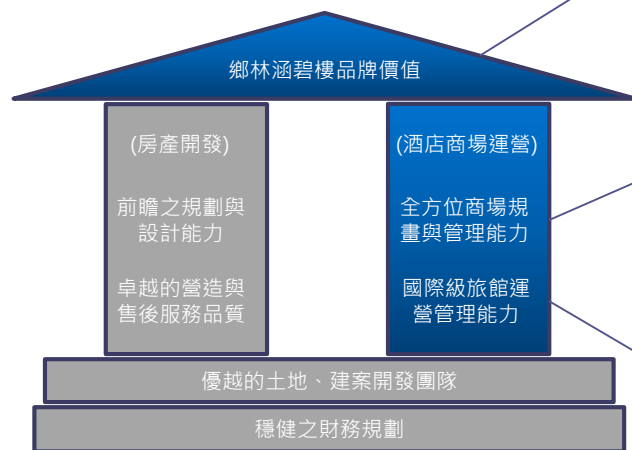
# 鄉林競爭優勢

- 前瞻之規畫與設計能力
  1. 長期國際化汲取先進設計理念
  2. 匯聚全球大師Knowhow，引領建築潮流
  3. 由國際大案淬煉堅強專案管理團隊
- 卓越之營造與售後服務品質
  1. 一條龍式開發無縫整合、對消費者完全負責
  2. 汲取先進工法、不斷改善創新
  3. 制定並嚴格施行標準施工程序
  4. 制定問題回饋制度，不斷提升工程品質
- 經驗豐富的土地、建案開發團隊
  1. 依據研究資料，審慎評估擘畫
  2. 深入基層、長期經營、主動出擊
  3. 跨出區域，全球潛力地區獵地
- 穩健之財務規劃

穩健之財務規劃確保集團長期發展，突顯鄉林集團之長期投資價值



# 鄉林競爭優勢



- **鄉林涵碧 樓品牌價值**  
涵碧 樓是台灣及大中國區頂級酒店之代名詞，其所代表之卓越建築與服務精神貫穿鄉林所有建案，樹立獨一無二之企業識別標誌
- **全方位商場規劃、管理能力**
  1. 網羅國際專業人才成立商場規畫、招商團隊，快速縮短學習曲線
  2. 透過國際合作及密集專案累積，精進人員素質及團隊實力
- **國際級旅館管理能力**
  1. 由G.H.M團隊引進國際級旅館管理模式
  2. 逾十年旅館運營經驗內化管理技能，能快速複製到世界各地
  3. 將涵碧 樓服務導入住宅，以頂級軟體服務進行產品差異化

## 競爭優勢核心來源-

垂直整合企業上下游價值活動，達到縮短開發時程、加強成本管控之效，並透過上下游資訊串連增進產品定位及提供客戶完整售後服務。



價值評估/風險分析

產品開發/成本控制

品牌維護/資訊回饋





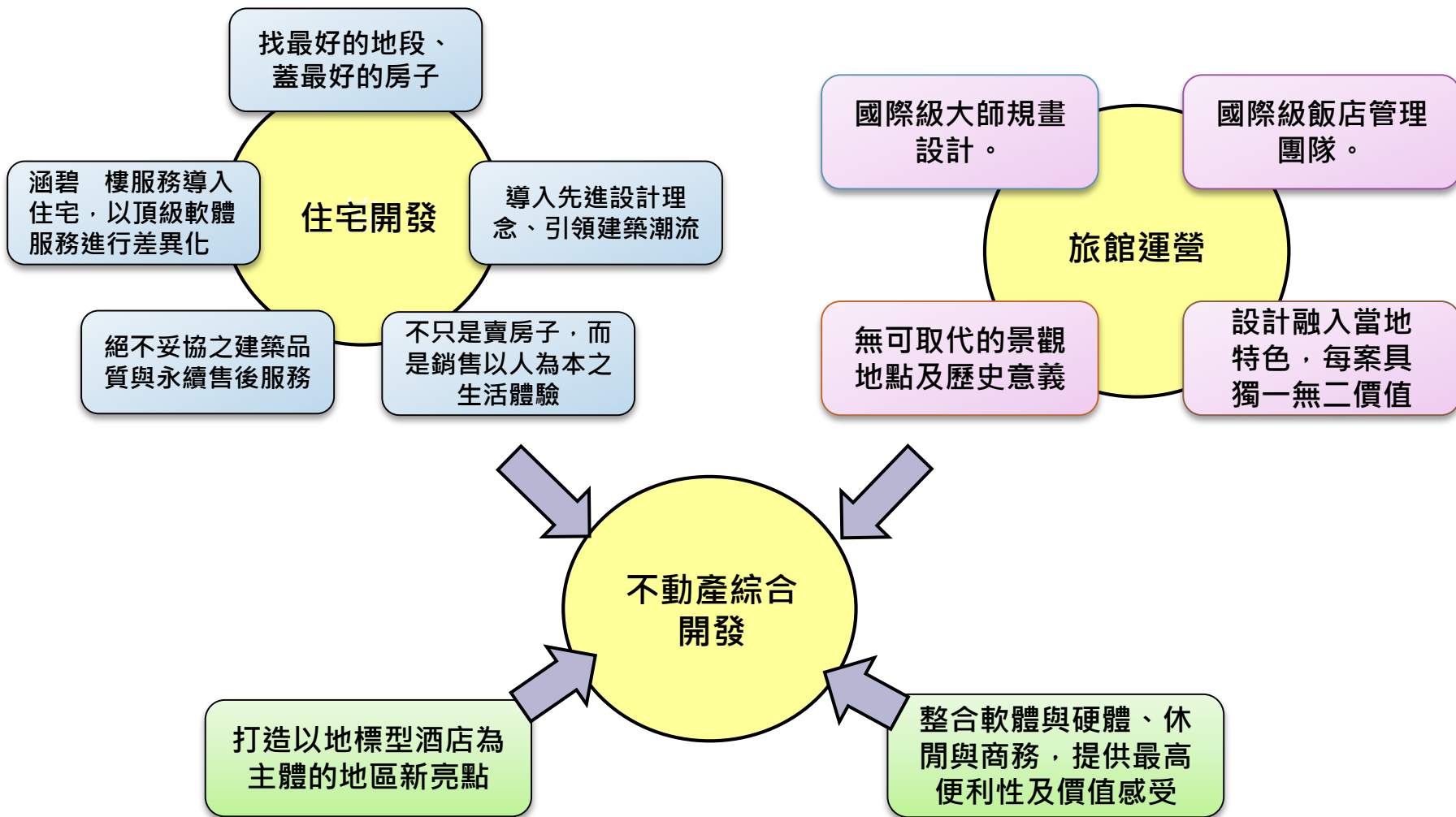
## 競爭優勢核心來源-

# 長期國際化汲取大師智慧及先進理念技術，型塑堅強團隊

- 與建築大師Kerry Hill一起打造日月潭涵碧樓，創造人與環境全然融和的歷史性建築。
- 邀請日本公共藝術大師惠田雄亮在「鄉林麗池」建案中演譯社區公共藝術。
- 與澳洲Buchan Group集團合作，共同規劃台中國際會展中心。
- 聘請建築大師貝聿銘設計六十六層「鄉林世紀摩天大樓」，汲取興建高層建築之寶貴技術與大師經驗。
- 與新加坡S.C.D.A.新銳建築師事務所合作規劃南京涵碧樓計畫，將城市商務及度假酒店做完美結合。
- 與燈光大師澳洲墨爾本大學燈光藝術教授Nathan Thompson合作，設計日月潭涵碧樓的燈光計畫。



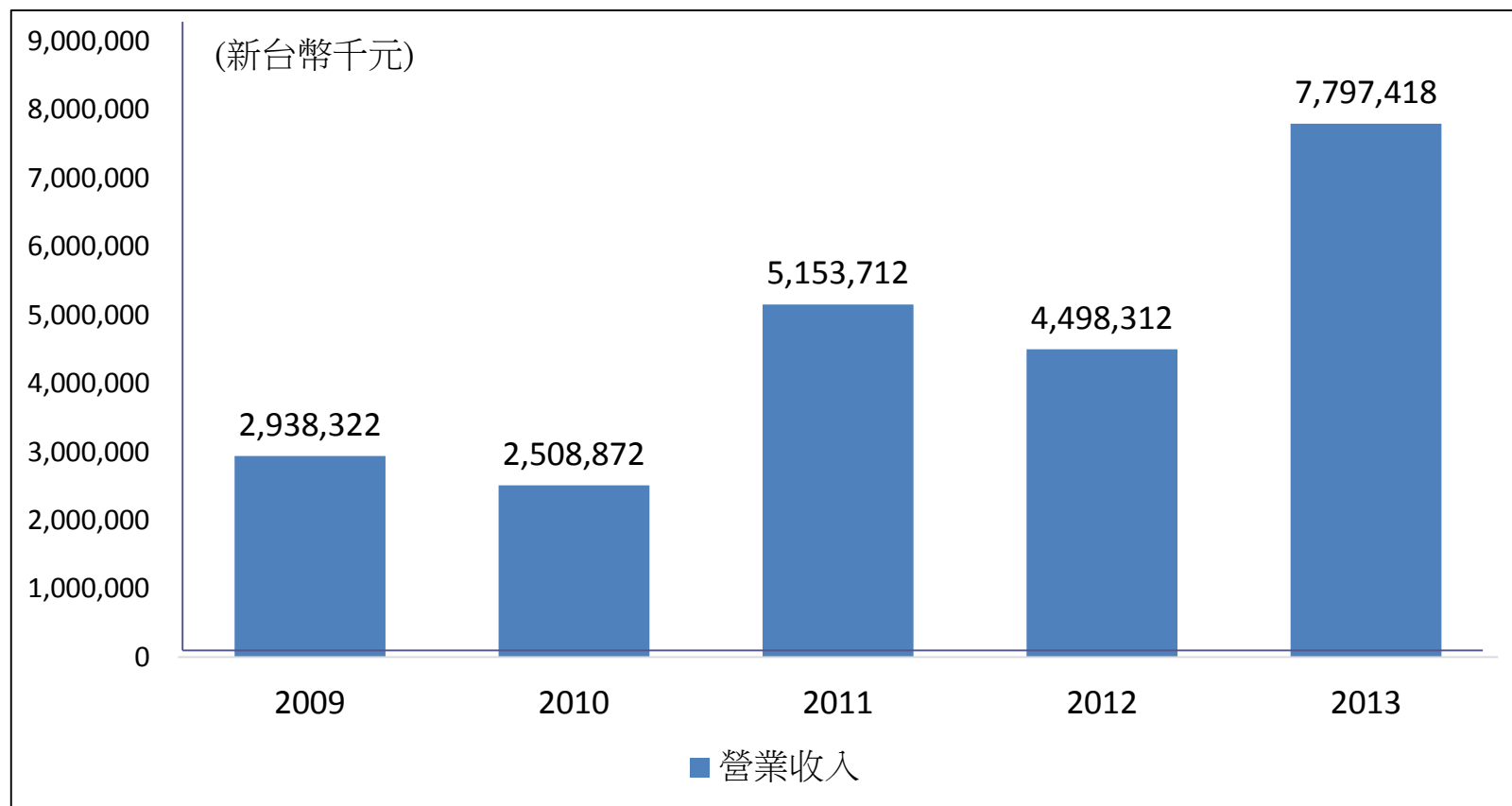
# 競爭優勢之展現- 創新、感動客戶之產品訴求





## 叁 經營實績

# 營業收入

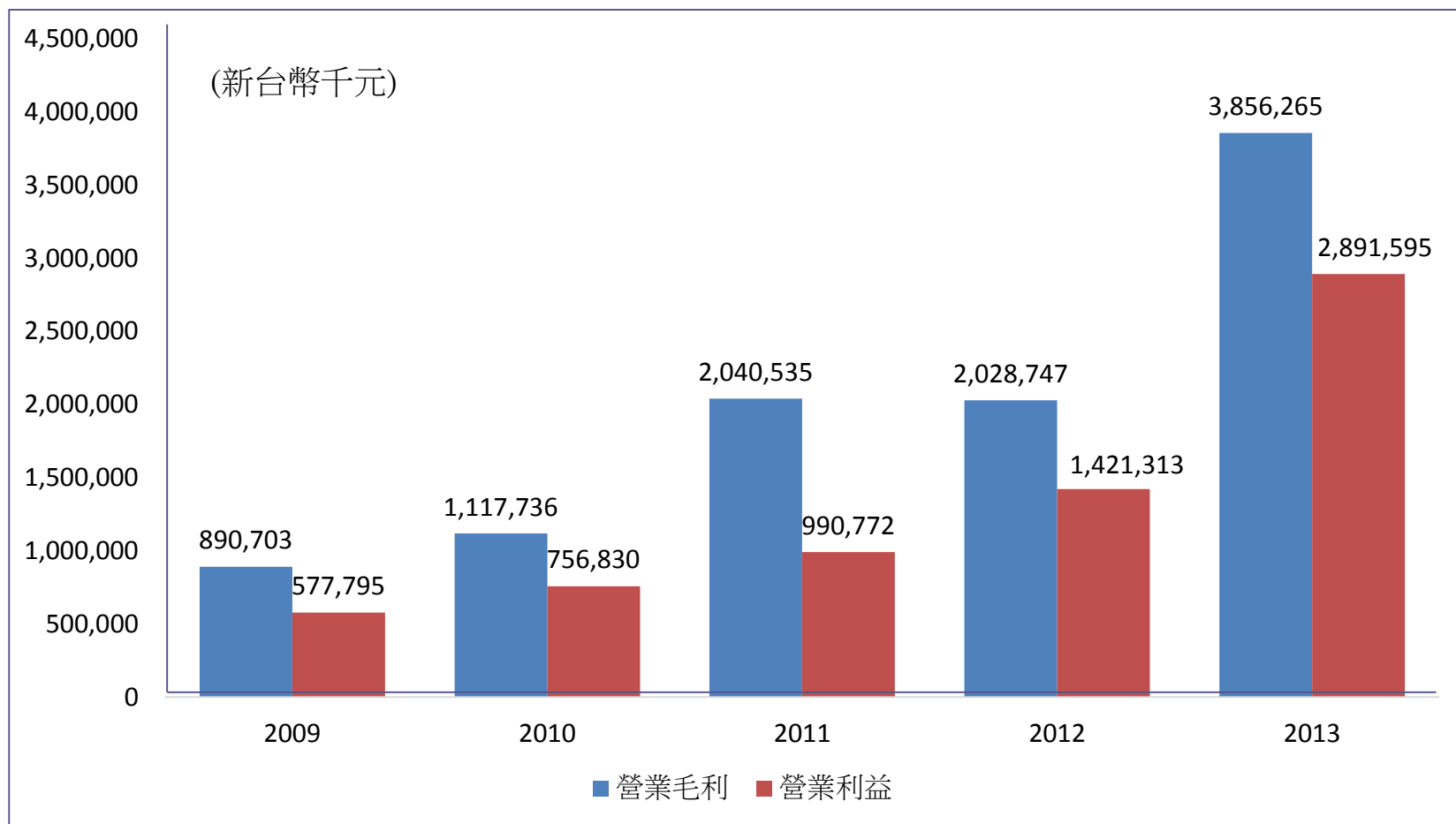


註1：經會計師查核簽證之數字

註2：2012年起為依IFRS編列之財務數字

- 近五年營收呈增長趨勢，2013年達78億新台幣。

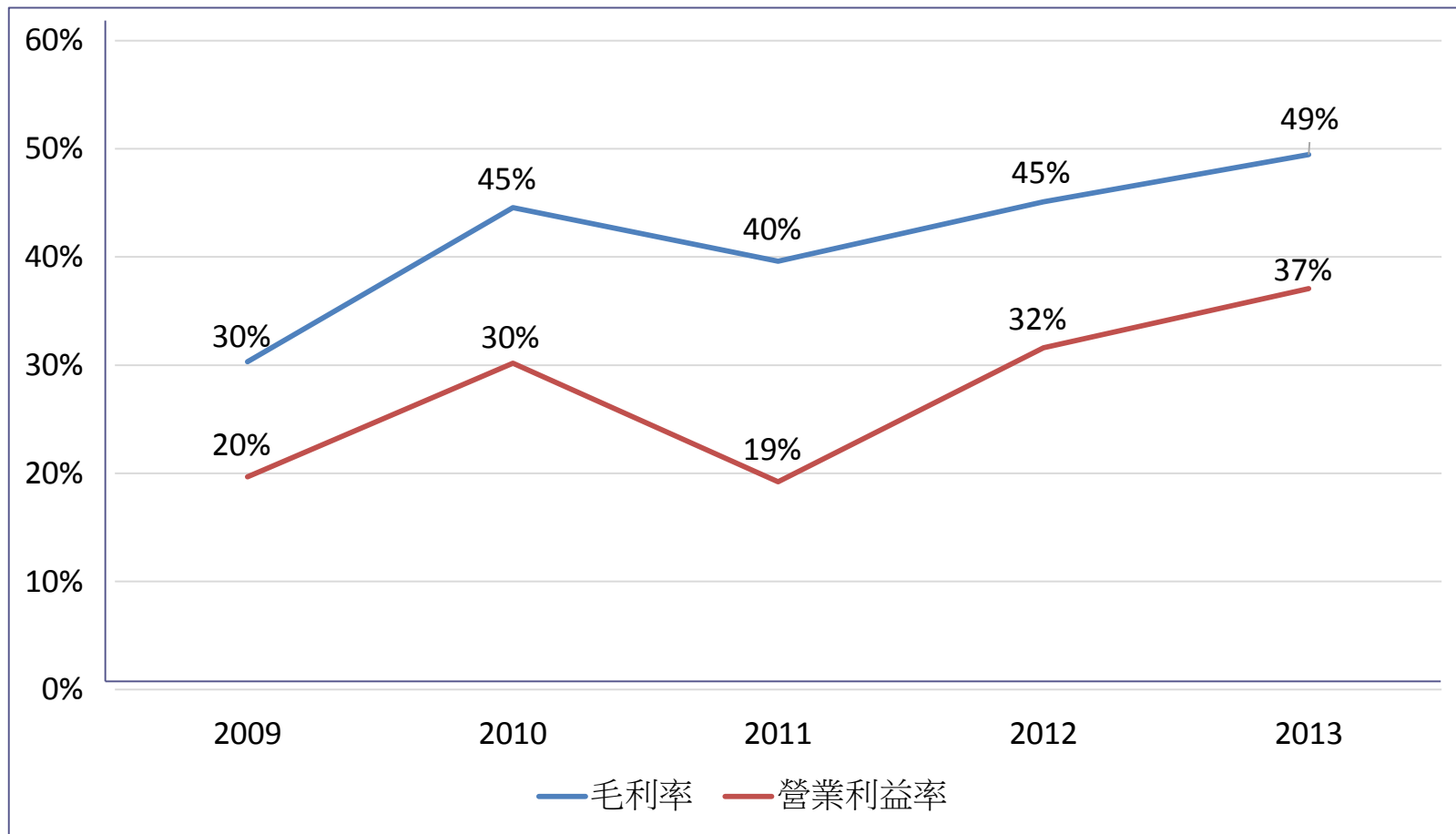
# 營業毛利及營業淨利



註1：經會計師查核簽證之數字

註2：2012年起為依IFRS編列之財務數字

## 營業毛利率及營業淨利率



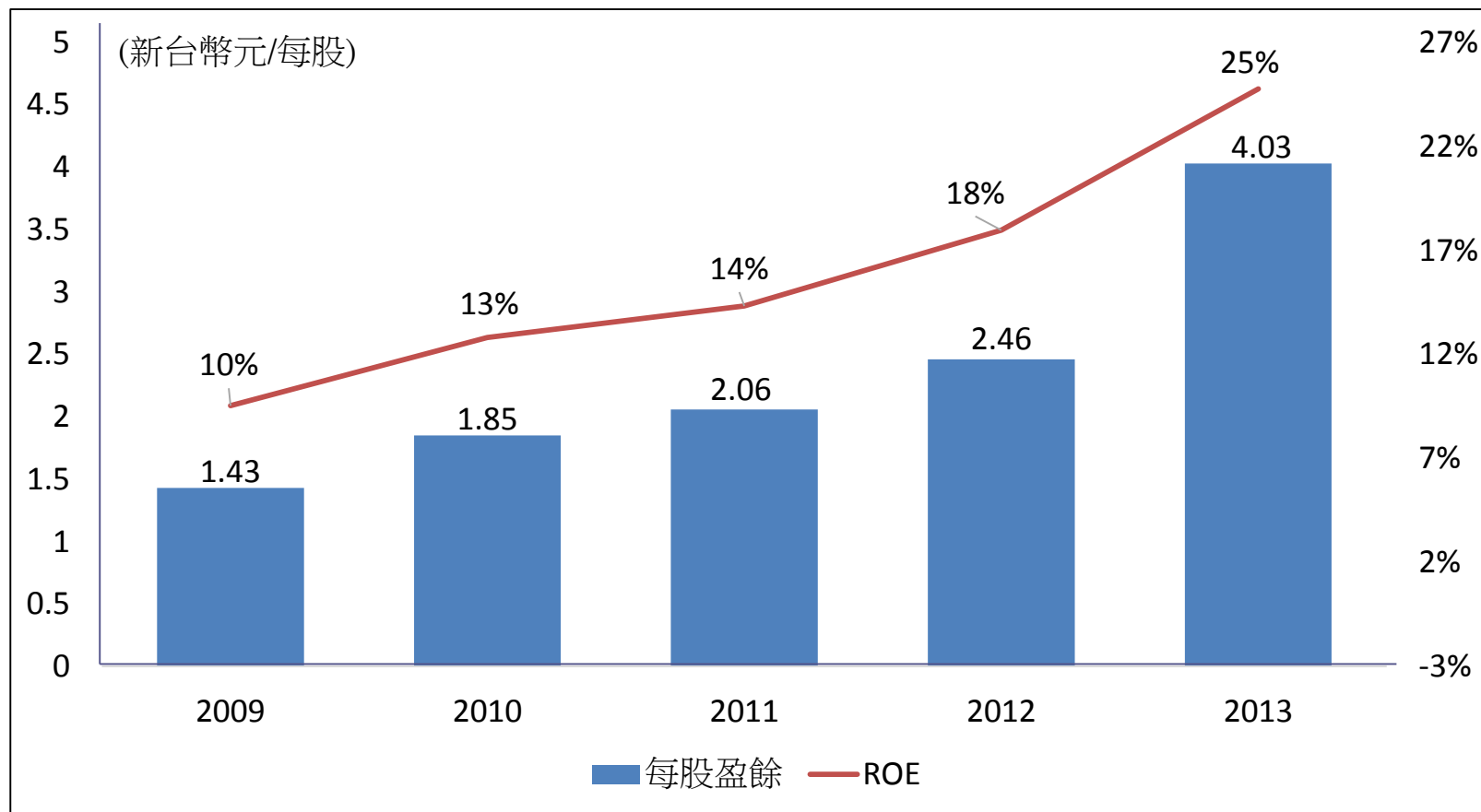
註1：經會計師查核簽證之數字

註2：2012年起為依IFRS編列之財務數字

- 毛利率及營業淨利率在營收增長同時持續上升，2013年毛利率近50%。



# EPS & ROE



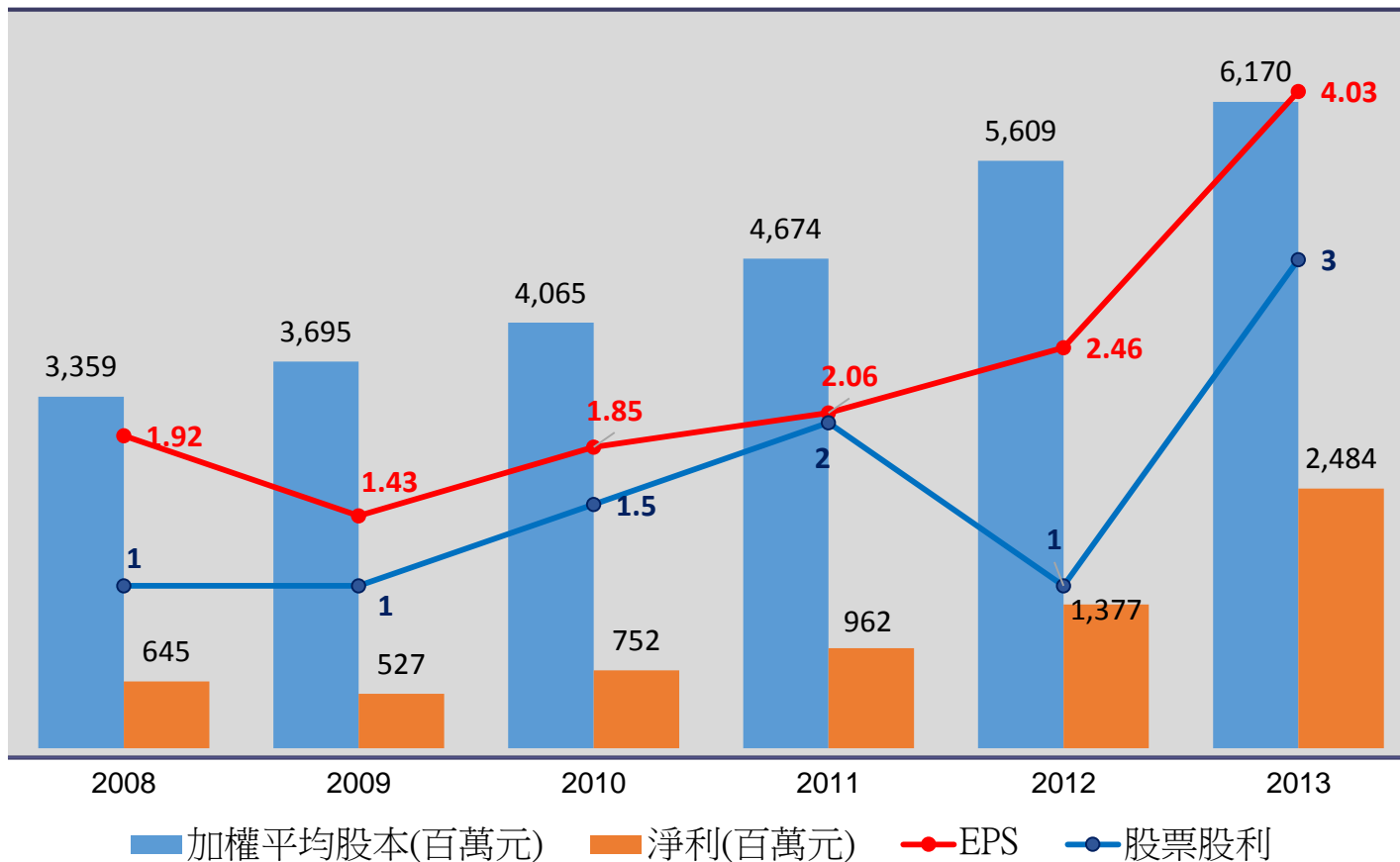
註1：經會計師查核簽證之數字

註2：2012年起為依IFRS編列之財務數字

- ROE持續增長，2013年達25%。

# 淨利成長 vs. 股本成長

年成長率	2009	2010	2011	2012	2013	平均
加權平均股本	10%	10%	15%	20%	10%	13%
淨利 (母公司)	-18%	43%	28%	43%	80%	35%
EPS	-26%	29%	11%	19%	64%	20%



- 2009年起為保留資金把握投資機會，股利以配股方式發放、股本年平均成長率**13%**，但期間創造**35%**之平均淨利成長率及**20%**之平均EPS成長率，股本之保留在此成長階段為公司及股東創造更高價值。



## 肆 營運現況與展望

# 營運現況-於台灣在售或興建中建案

(資料日期：2014年6月)

類別	個案名稱	基地位置	規劃 總銷坪數	興建 戶數	預計總銷金額 (台幣億元)	預計 完工年度
完工成屋	皇居	台中市	50,050	442	150.0	已完工
	大境A區	台北市北投區	2,799	35	16.8	已完工
	大境B、C區	台北市北投區	1,606	27	9.7	已完工
	淳青	新北市新莊區	13,612	143	65.0	已完工
近期完工 銷售成屋	士林官邸G21	台北市士林區	4,260	23	76.7	2014
	美術館	台中市	4,291	21	26.0	2014
	北投溫泉路	台北市北投區	2,634	38	19.0	2014
預售屋	靜朗	新北市五股區	1,948	50	7.0	2016
	靜安	新北市新莊區	1,229	22	5.9	2016
	左岸	台北市士林區	1,679	33	9.4	2015
	山海匯	新北市淡水區	19,078	273	120.0	2017
	艾美	台中市	2,030	39	6.0	2015
	淳詠	新北市蘆洲區	7,578	173	34.0	2016
尚未推案	新莊副都三小段	新北市新莊區	3,787	136	20.0	2017
	台北萬華案	台北市萬華區	6,288	321	50.0	2017
	台北市農安街案一	台北市中山區	1,549		18.5	2018
	台北市農安街案二	台北市中山區	3,793		45.0	2019
	台北市吉林路案	台北市中山區	1,833		22.0	2019
	台北市羅斯福路案	台北市大安區	6,539		102.0	2019

- 在台共19建案。2014年可認營收建案有7案，包括完工成屋4案及近期完工銷售成屋3案。
- 預售屋共6案，其中靜朗、靜安、左岸、艾美、淳詠等5案已完銷。

# 營運現況- 大陸地區興建中建案

(資料日期：2014年6月)

建案名稱	開發類型	開發面積 (平方米)	預計完工 年度	預計總銷 (人民幣億元)	預計年酒店營 運、租金收入 (人民幣億元)	鄉林 持股比例
青島涵碧樓綜合 開發計畫	酒店(自營)	86,000	2014	30	3.5	21.4%
	商場(出租)					
	別墅(銷售)	43,000				
	合計	129,000				
南京涵碧樓綜合 開發計畫	酒店(自營)	101,714	2015	45	4	58.4%
	商場(出租)					
	酒店級公寓(銷售)	72,346				
	辦公樓(銷售)	71,469				
	合計	245,529				
成都涵碧樓綜合 開發計畫	酒店(自營)	94,000	2016	100	4	80.5%
	購物中心(出租)	70,166				
	別墅(銷售)	15,000				
	酒店式公寓(銷售)	145,275				
	SOHO(銷售)	90,646				
	辦公樓(銷售)	136,617				
	住宅(銷售)	457,199				
	住宅底商(銷售)	63,728				
	合計	1,072,631				
青島金沙灘開發 計畫	商用(銷售)	20,000	2015	12		67.0%

- 青島涵碧樓於2014/10開幕，預計總銷30億人民幣、酒店年營收3.5億人民幣。
- 南京涵碧樓預計於2015開幕，預計總銷45億人民幣、酒店年營收4億人民幣。

# 未來發展計畫

- **全球佈局、分散投資**

- 為降低景氣循環之影響，將進行全球佈局及多角化投資，利用不同地區、不同產業景氣循環差異，維持營收及獲利穩定，讓集團永續發展。

- **以涵碧樓高端酒店品牌領航全球各綜合開發計畫**

- 從旅遊業起家、在地產業發光發熱，鄉林集團的全球佈局將從該兩項熟悉領域切入。
- 因地制宜打造涵碧樓高端酒店為地區新亮點、領航包括具備精品百貨、購物中心、商辦寫字樓、運動、娛樂、休閒、文化、藝術、教育、住宅等不同功能的綜合開發計畫。

- **引進國際人才技術、打造堅強團隊**

- 持續引進國際頂尖人才、加強營運管理，打造與集團一起成長之專業、創新、執行力團隊，推動集團之全球化佈局。



# 鄉林全球佈局藍圖



10年內在大陸開出30家涵碧樓，  
並將觸角擴及世界其他主要城市！

● 進行中

青島  
南京  
成都

● 規劃中

桂林  
瀋陽

● 評估計畫中

北京  
上海  
杭州  
西安  
武漢

大連  
無錫  
深圳  
重慶  
舟山

天津  
濟南  
廬山  
南寧  
邯鄲

揚州  
南昌  
福州  
漳州  
濰坊

昆明  
煙台  
三亞  
廈門  
張家口

越南  
河內  
胡志明市  
柬埔寨  
吳哥窟

馬來西亞  
吉隆坡  
泰國  
普吉島

法國  
巴黎  
日本  
東京

美國  
洛杉磯

# 鄉林願景

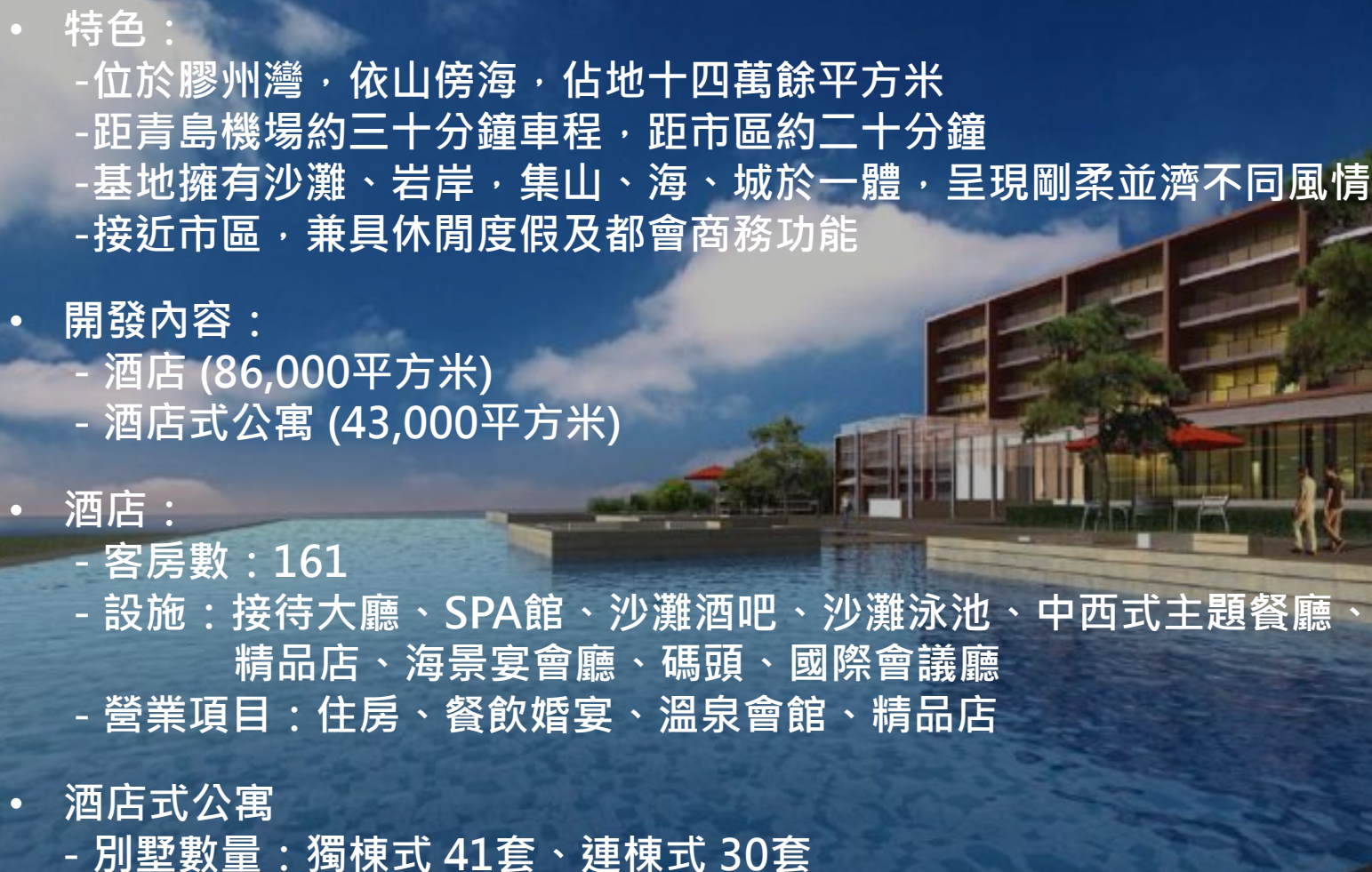
在日本、美國、歐洲、大洋洲等地開出200家涵碧樓，讓涵碧樓成為全球品牌；將經營型態擴及包含不動產開發、旅館運營與商場運營等範圍，讓集團成為多角化、隨地球運轉的全球企業！





## 附錄

- 青島涵碧樓綜合開發計畫
- 南京涵碧樓綜合開發計畫
- 成都涵碧樓綜合開發計畫
- 桂林涵碧樓酒店

- 特色：
    - 位於膠州灣，依山傍海，佔地十四萬餘平方米
    - 距青島機場約三十分鐘車程，距市區約二十分鐘
    - 基地擁有沙灘、岩岸，集山、海、城於一體，呈現剛柔並濟不同風情
    - 接近市區，兼具休閒度假及都會商務功能
  - 開發內容：
    - 酒店 (86,000平方米)
    - 酒店式公寓 (43,000平方米)
  - 酒店：
    - 客房數：161
    - 設施：接待大廳、SPA館、沙灘酒吧、沙灘泳池、中西式主題餐廳、精品店、海景宴會廳、碼頭、國際會議廳
    - 營業項目：住房、餐飲婚宴、溫泉會館、精品店
  - 酒店式公寓
    - 別墅數量：獨棟式 41套、連棟式 30套
- 



# 項目地點

















# 南京涵碧樓綜合開發計畫

預計開幕日期：2015年

- 特色：

- 位於揚子江大道與漢中門大街交會口，佔地五萬餘平方米
- 依偎江東堤岸綠帶，享有江邊壯闊景觀
- 各項設施之規劃設計，均按最高級別之接待、會見規格為標準，以與南京「南方京城」、「六朝古都」之重要歷史地位相呼應。

- 開發內容：

- 酒店 (101,714平方米)
- 酒店式公寓 (72,346平方米)
- 辦公樓 (71,469平方米)

- 酒店：

- 客房數：含總統套房在內 335間客房
- 設施：特色餐廳、全日餐廳、中餐廳(包涵廣東、淮揚、江蘇、台菜)、鐵板燒餐廳、海鮮餐廳、大廳酒吧、空中花園酒吧、咖啡廳、啤酒及果汁吧、國際會議中心、宴會廳、SPA芳療區、水療泡湯池、健身房、游泳池、精品店

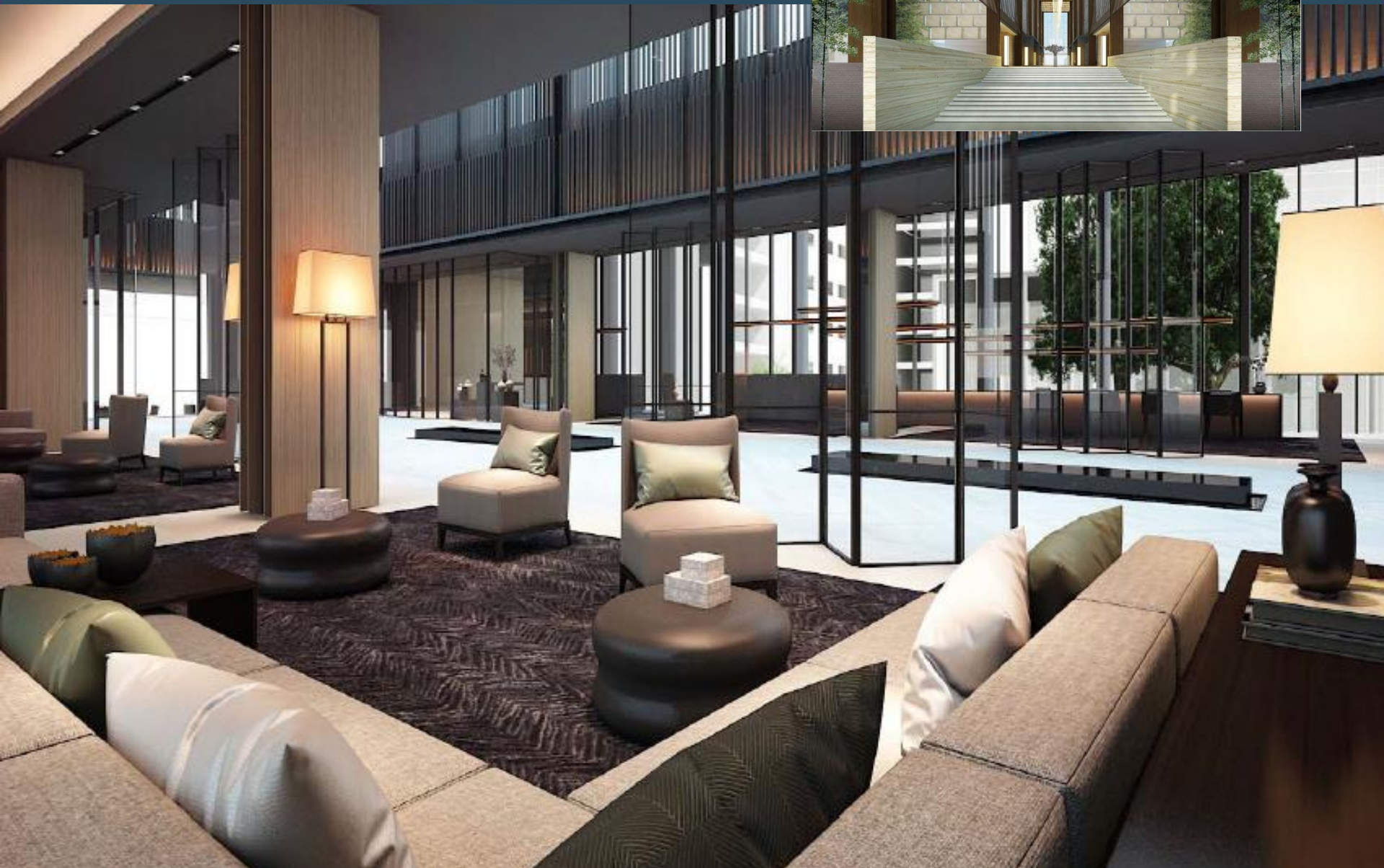
# 項目地點

















# 成都涵碧樓綜合開發計畫

預計開幕日期：2016年

- 開發面積：
  - 占地 192,979 平方米
  - 總建築面積 1,072,631 平方米
  - 分三期進行開發，總銷共100億人民幣。
- 開發內容：
  - 酒店 (94,000平方米)
  - 大型綜合商業區(457,704平方米)  
包括：休閒商業街區、5A寫字樓、國際精品購物廣場、酒店式公寓及SOHO、連鎖大賣場。
  - 高端住宅開發 (520,927平方米)





# 項目地點



























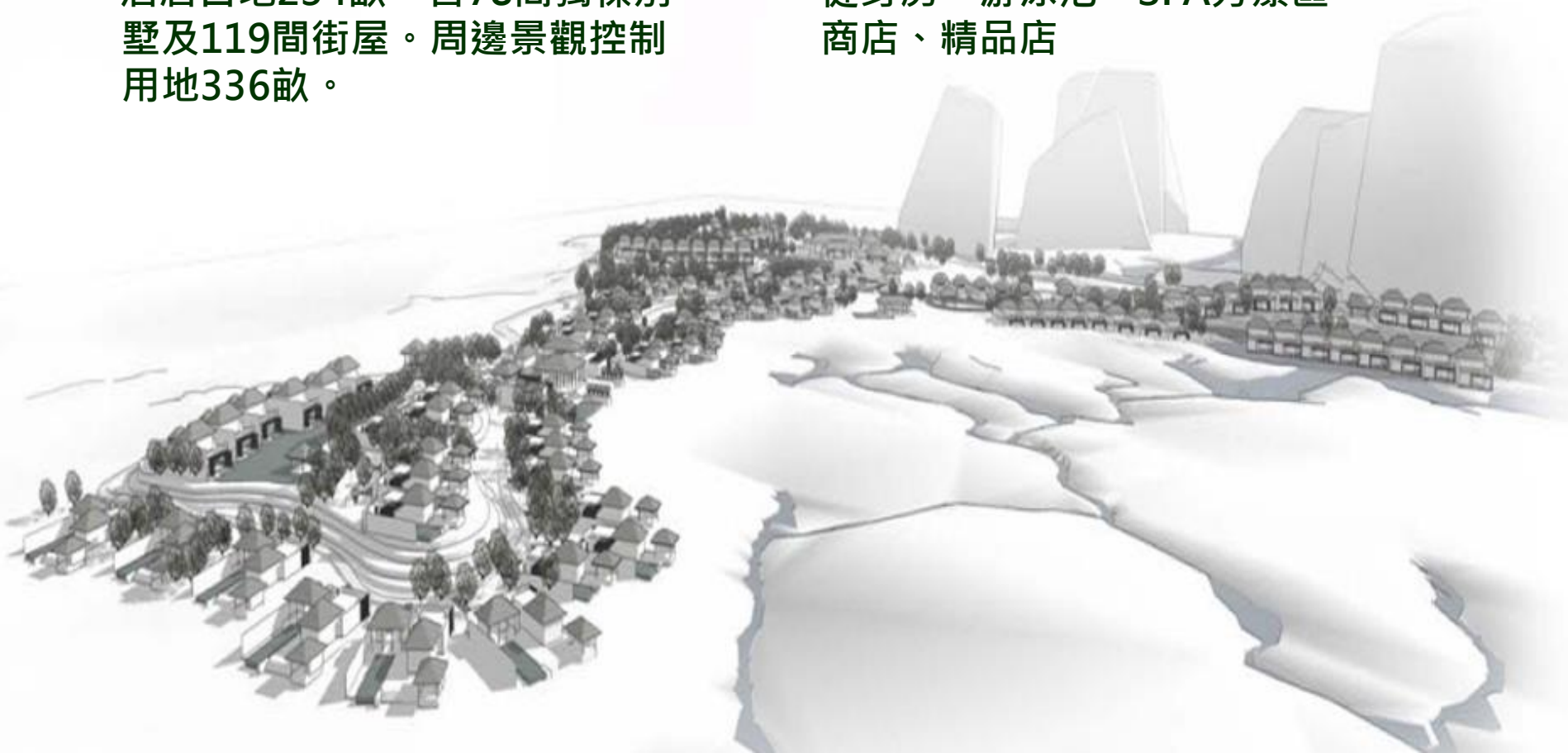
# 桂林涵碧樓酒店

- 特色：

- 國際級文創度假酒店。配合地景開發，建築、山水融合為一。
- 酒店占地234畝，含78間獨棟別墅及119間街屋。周邊景觀控制用地336畝。

- 飯店設施：

- 大廳酒吧、全日餐廳、中餐廳、茶藝館
- 圖書館、會員俱樂部、宴會廳、會議廳
- 健身房、游泳池、SPA芳療區
- 商店、精品店





# 項目地點















敬請指教