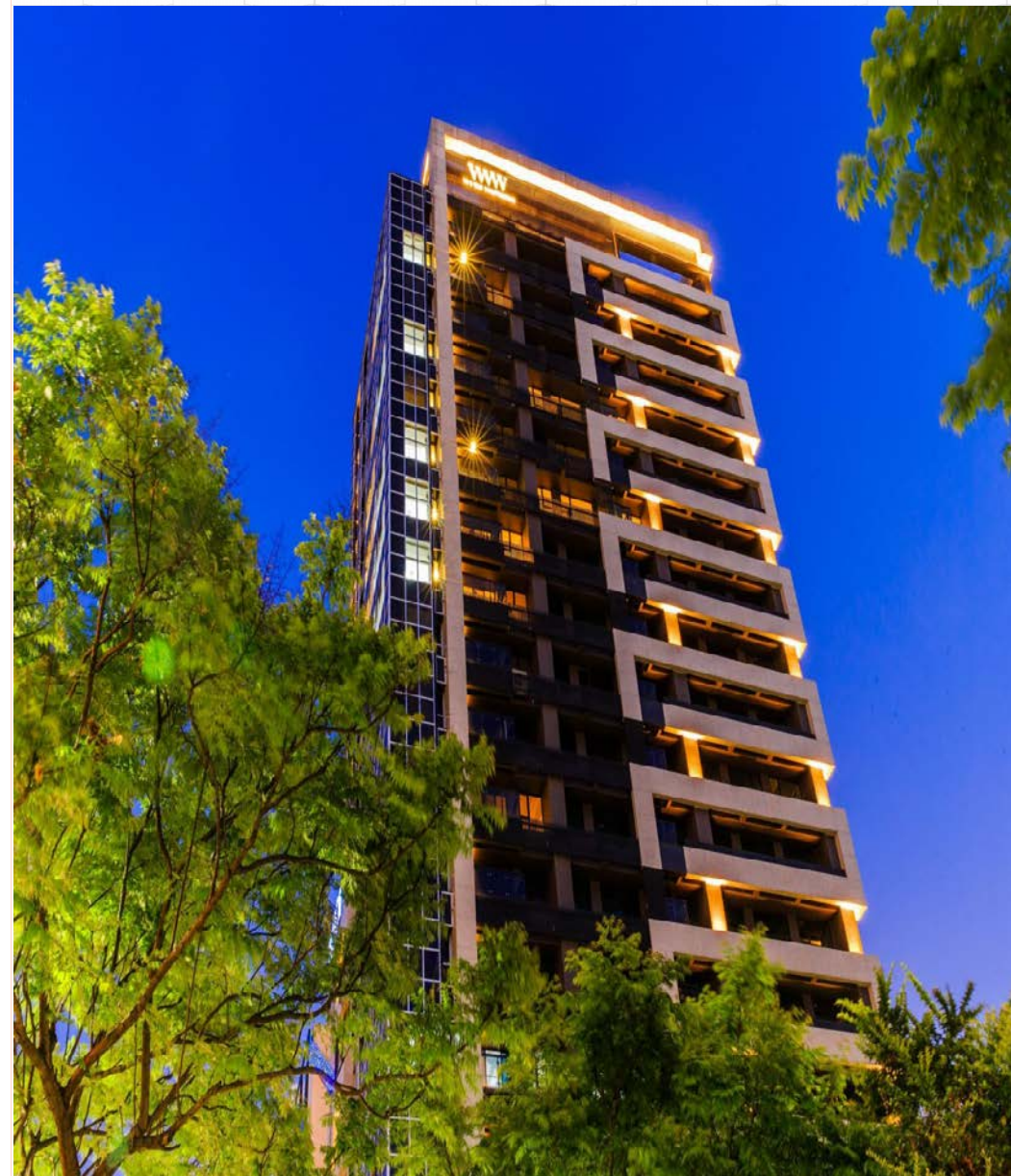


聯上開發股份有限公司

法人說明會

107年12月13日



免責聲明

- 本公司資料可能包含對於未來展望的表述，該類表述是基於對現況的預期，但同時受限於已知或未知風險或不確定性的影響，因此實際結果將可能明顯不同於表述內容。
- 除法令要求外，公司並無義務因應新資訊的產生或未來事件的發生，主動更新對未來展望的表述。
- 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

- 掛牌日期：民國85年9月6日
- 股票代碼：2537
- 董事長：蘇永義 先生
- 總經理：李志明 先生
- 資本額：新台幣30.05億元
- 主要業務：不動產開發
- 公司地址：台北市忠孝東路五段68號36樓
- 公司網站：www.5v.com.tw



經營理念

WWW 《5 Value》核心新價值的「**聯上建築**」

無國界建築價值、全方位營造居家的完美基準

- **地段價值**...鎖定都會區精耕特色土地，讓地貌就是價值。
- **美學價值**...以國際視野建構視覺驚艷，讓美感傳達價值。
- **收藏價值**...用心打造藝術品般的房子，讓作品締造價值。
- **實用價值**...設計以居住者的需求為先，讓生活更添價值。
- **安心價值**...建構百分百的安全安心感，讓永恆證明價值。

財務資訊—資產負債表(107年第三季)

項目	107.09.30		106.09.30		項目	107.09.30		106.09.30	
	仟元	%	仟元	%		仟元	%	仟元	%
營建用地	2,201,582	26%	2,335,208	32%	短期金融機構借款	2,763,170	33%	1,986,957	27%
在建房地	2,311,810	28%	1,489,454	20%	合約負債(預收房地款)	459,867	5%	186,235	3%
待售房地	1,639,417	19%	2,079,732	28%	應付票據(帳款)	318,460	4%	225,228	3%
預付土地款	431,414	5%	431,414	6%	應付公司債	689,621	8%	686,091	9%
存貨合計	6,584,223	78%	6,335,808	86%	其他	57,344	1%	168,027	2%
現金及約當現金/信託/備償專戶存款	1,116,599	13%	680,564	9%	負債合計	4,288,462	51%	3,252,538	44%
權益法之長期投資	206,418	3%	-	-	股東權益-股本	3,005,579	36%	3,005,579	41%
其他	512,999	6%	341,213	5%	股東權益-保留盈餘及資本公積	1,126,198	13%	1,099,468	15%
總資產	8,420,239	100%	7,357,585	100%	負債及股東權益合計	8,420,239	100%	7,357,585	100%

財務資訊—綜合損益表(107年前三季)

項目	107年1~9月	%	106年1~9月	%
	仟元		仟元	
營業收入	1,615,307	100%	311,155	100%
營業成本	(1,454,145)	(90%)	(220,173)	(71%)
營業毛利	161,162	10%	90,982	29%
營業費用	(72,697)	(4%)	(69,681)	(22%)
營業利益	88,465	6%	21,301	7%
業外收支淨額	(36,006)	(3%)	10,130	3%
稅前淨利	52,459	3%	31,431	10%
所得稅費用	(13,117)	(1%)	(14,821)	(5%)
本期淨利	39,342	2%	16,610	5%
基本每股盈餘(元)	0.13		0.06	

財務資訊彙整

(新台幣：仟元)

	102年	103年	104年	105年	106年
營業收入	2,283,342	1,083,905	2,165,893	1,364,525	352,153
營收成長率(%)	392%	(53%)	100%	(37%)	(74%)
毛利	807,295	412,211	874,225	542,392	97,708
毛利率(%)	35%	38%	40%	40%	28%
營業利潤	600,174	317,999	732,611	419,754	(7,215)
營業利潤率(%)	26%	29%	34%	31%	(2%)
稅後淨利	551,312	283,122	673,064	360,794	(51,535)
本期淨利率(%)	24%	26%	31%	26%	(15%)
每股盈餘(元)	3.50	1.07	2.52	1.25	(0.17)
現金股利(元)	0.2	0.2	0.8	0.4	-
股票股利(元)	0.8	0.8	0.8	0.4	-
股利發放率(%)	29%	93%	63%	64%	-

成屋銷售個案(107.09.30)

案名	位置	產品	可售金額 (億元)
聯上世界	桃園市大園區	住商	3.1
聯上涵玥	台北市士林區	住	2.5
聯上世紀	桃園市中壢區	住	2.5
聯上聯	新北市新莊區	住商	13.5
合計			21.6

預售個案

- 案名：聯上匯翠
- 座落位置：新北市板橋區
- 使用分區：商業區
- 基地面積：1,700.28坪
- 建築規劃：地下3層/地上19層，3棟
- 可售總額：新台幣24億元
- 銷售率：約8成



- 案名：聯上涵翠
- 座落位置：新北市板橋區
- 使用分區：住宅區
- 基地面積：1,310.25坪
- 建築規劃：地下4層/地上17層，2棟
- 可售總額：新台幣13億元
- 銷售率：約9成



預售個案

- 案名：聯上 3Q
- 座落位置：桃園市中壢區
- 使用分區：住宅區
- 基地面積：1,342.77坪
- 建築規劃：地下3層/地上15層，2棟
- 可售總額：新台幣13億元
- 推出時間：108年第1季

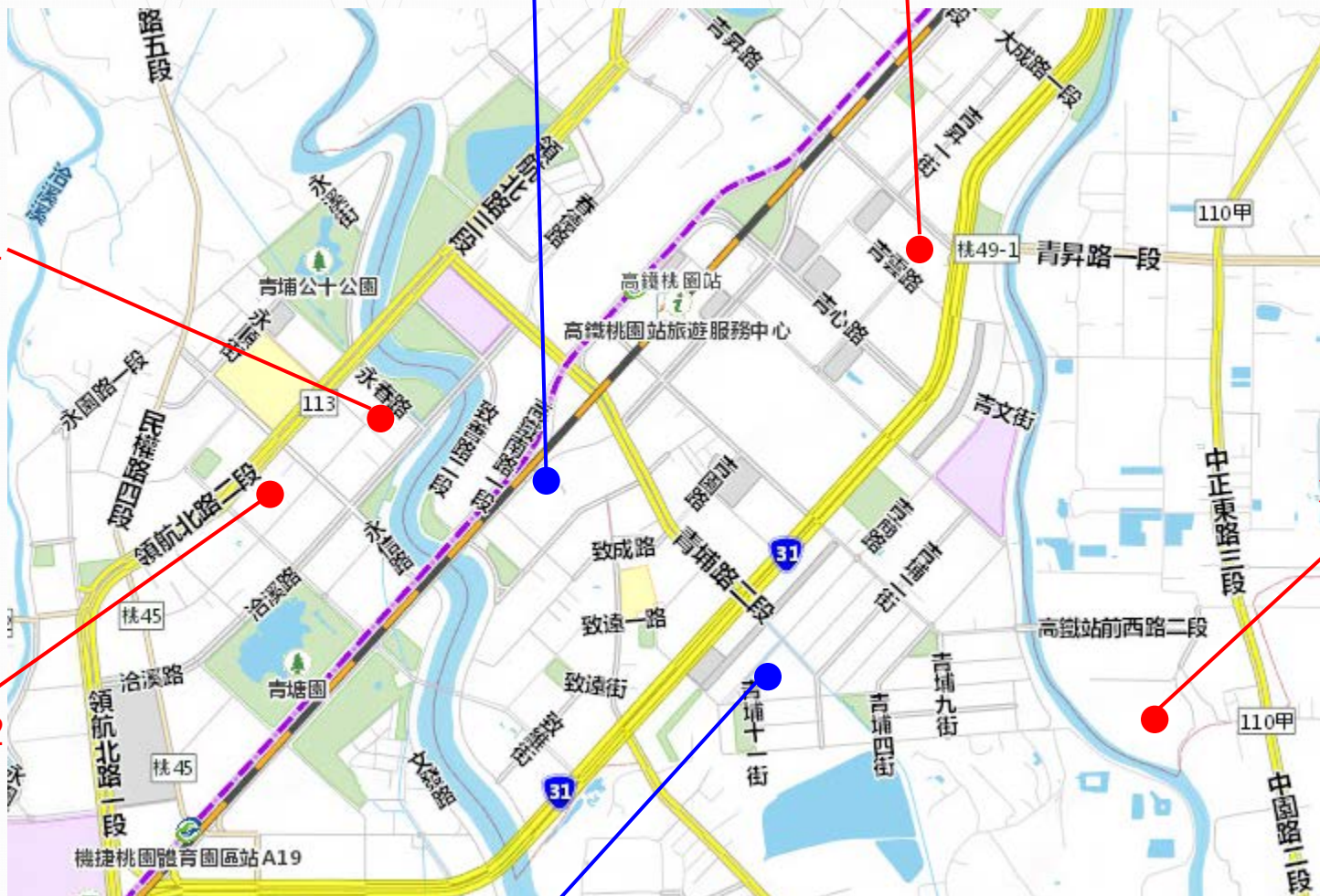


庫存土地

基地位置	產品	基地面積(坪)
台北市士林區天母段 (註1)	住	512.13
桃園市大園區五塊厝段	工	1,612.84
桃園市中壢區青昇段 (註2)	住	1,544.95
桃園市中壢區青溪段 # 1 (註2)	住	886.53
桃園市中壢區青溪段 # 2 (註2)	住	1,342.77
高雄市苓雅區林德官段	住	681.53
新北市三重區三重段 (註2)	住	1,233.40
高雄市鳳山區國泰自辦重劃區土地	住	1,000.00
新北市新店區斯馨段 (註2)	住	3,449.41

(註1)興建中都市更新案；(註2)合建案

《桃園市個案位置》



聯上世界案

中壢區青昇段

中壢區青溪段#1

中壢區青溪段#2

大園區五塊厝段

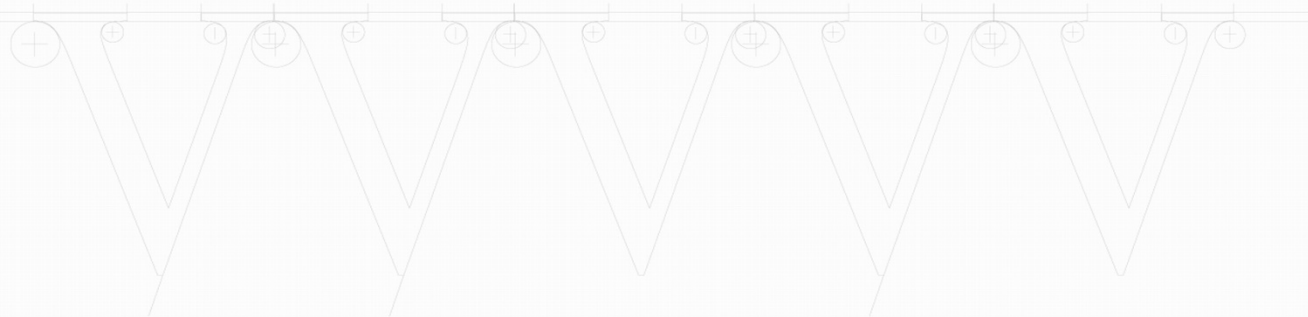
聯上世紀案

《高雄市個案位置》

鳳山區國泰自辦重劃區土地



苓雅區林德官段



Q & A



感謝您的蒞臨！

公司網站

www.5v.com.tw

如有問題歡迎來信

3623@5v.com.tw