

股票代號：2537

聯上開發股份有限公司

108年度法人說明會

108.12.12

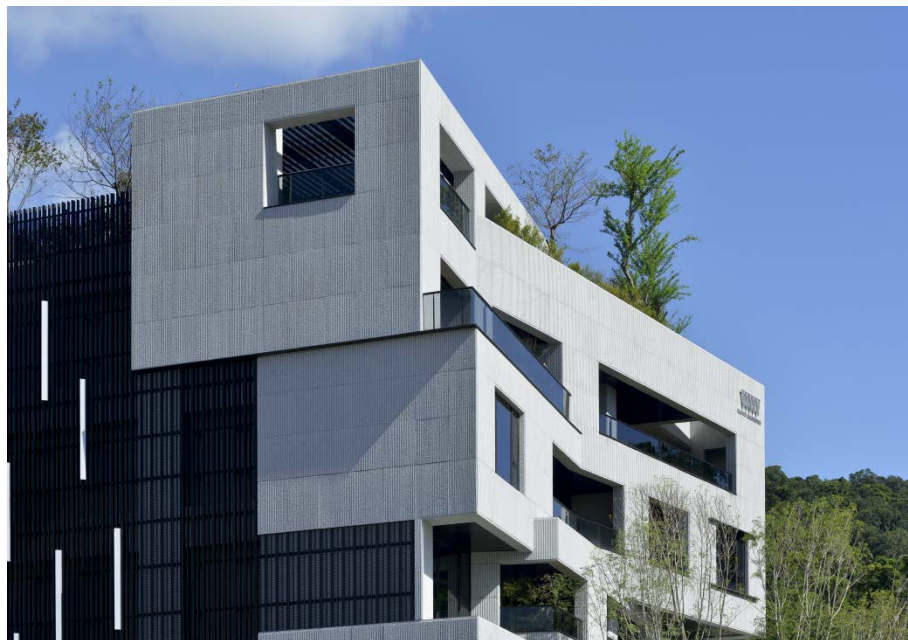


免責聲明

- 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。

歷年推案

聯上國壽



民國99年

聯上涵玥



榮獲德國iF/台灣建築獎
設計名宅
民國101年

民國100~101年

聯上跨足台北首案



聯上聽瀑

桃園高鐵特區
熱銷個案



聯上世界

民國103~104年

聯上世紀



聯上聯



民國105~106年

板橋江翠北側重劃區在建個案



聯上涵翠

聯上3Q



桃園高鐵特區
108年完銷個案

民國108年



聯上匯翠

財務資訊—資產負債表

| 項目 | 108.09.30 | | 107.09.30 | | 項目 | 108.09.30 | | 107.09.30 | |
|-------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| | 仟元 | % | 仟元 | % | | 仟元 | % | 仟元 | % |
| 營建用地 | 1,399,666 | 26% | 2,201,582 | 26% | 短期金融機構借款 | 2,487,740 | 29% | 2,763,170 | 33% |
| 在建房地 | 4,321,005 | 28% | 2,311,810 | 28% | 合約負債 | 637,114 | 8% | 459,867 | 5% |
| 待售房地 | 738,159 | 19% | 1,639,417 | 19% | 應付票據/帳款 | 421,244 | 5% | 318,460 | 4% |
| 預付土地款 | 400,000 | 5% | 431,414 | 5% | 應付公司債 | 693,151 | 8% | 689,621 | 8% |
| 存貨合計 | 6,858,830 | 81% | 6,584,223 | 78% | 其他 | 144,737 | 2% | 57,344 | 1% |
| 現金及約當現金/信託/備償專戶存款 | 816,230 | 10% | 1,116,599 | 13% | 負債合計 | 4,383,986 | 52% | 4,288,462 | 51% |
| 權益法之長期投資 | 165,620 | 2% | 206,418 | 3% | 股東權益-股本 | 3,005,579 | 36% | 3,005,579 | 36% |
| 其他 | 566,860 | 7% | 512,999 | 6% | 股東權益-保留盈餘及資本公積 | 1,017,975 | 12% | 1,126,198 | 13% |
| 總資產 | 8,407,540 | 100% | 8,420,239 | 100% | 負債及股東權益合計 | 8,407,540 | 100% | 8,420,239 | 100% |

財務資訊—綜合損益表(108年前三季)

| 項目 | 108年1~9月 | % | 107年1~9月 | % |
|---------------|-----------|-------|-------------|-------|
| | 仟元 | | 仟元 | |
| 營業收入 | 749,560 | 100% | 1,615,307 | 100% |
| 營業成本 | (690,384) | (92%) | (1,454,145) | (90%) |
| 營業毛利 | 59,176 | 8% | 161,162 | 10% |
| 營業費用 | (132,877) | (18%) | (72,697) | (4%) |
| 營業(淨損)淨利 | (73,701) | (10%) | 88,465 | 6% |
| 業外收支淨額 | (14,929) | (2%) | (36,006) | (3%) |
| 稅前淨(損)利 | (88,630) | (12%) | 52,459 | 3% |
| 所得稅費用 | (8,587) | (1%) | (13,117) | (1%) |
| 本期淨利 | (97,217) | (13%) | 39,342 | 2% |
| 基本每股(虧損)盈餘(元) | (0.32) | | 0.13 | |

財務資訊彙整

(新台幣：仟元)

| | 103年 | 104年 | 105年 | 106年 | 107年 |
|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 營業收入 | 1,083,905 | 2,165,893 | 1,364,525 | 352,153 | 1,900,407 |
| 營收成長率(%) | (53%) | 100% | (37%) | (74%) | 440% |
| 毛利 | 412,211 | 874,225 | 542,392 | 97,708 | 186,018 |
| 毛利率(%) | 38% | 40% | 40% | 28% | 10% |
| 營業利潤 | 317,999 | 732,611 | 419,754 | (7,215) | 82,392 |
| 營業利潤率(%) | 29% | 34% | 31% | (2%) | 4% |
| 稅後淨利 | 283,122 | 673,064 | 360,794 | (51,535) | 28,444 |
| 本期淨利率(%) | 26% | 31% | 26% | (15%) | 1% |
| 每股盈餘(元) | 1.07 | 2.52 | 1.25 | (0.17) | 0.09 |
| 現金股利(元) | 0.2 | 0.8 | 0.4 | - | - |
| 股票股利(元) | 0.8 | 0.8 | 0.4 | - | - |
| 股利發放率(%) | 93% | 63% | 64% | - | - |

成屋銷售個案

| 案名 | 位置 | 產品 | 預計可售金額 (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 |
| 聯上聯 | 新北市新莊區 | 住商 | 4.6 |
| 合計 | | | 10.2 |

預售個案執行情形

| 案名 | 聯上涵翠 | 聯上匯翠 | 聯上3Q |
|----------|------------|------------|------------|
| 座落位置 | 新北市板橋區 | 新北市板橋區 | 桃園市中壢區 |
| 使用分區 | 住宅區 | 商業區 | 住宅區 |
| 基地面積 | 1,310.25坪 | 1,700.28坪 | 1,342.77坪 |
| 建築規劃 | 地下4層/地上17層 | 地下3層/地上19層 | 地下3層/地上15層 |
| 可售金額 | 新台幣13億元 | 新台幣23億元 | 新台幣12億元 |
| 銷售率 | 88% | 77% | 100% |
| 預計使照取得時間 | 108.12 | 110Q1 | 110Q3 |

預計推出銷售個案

| 案名 | 位置 | 產品 | 基地面積(坪) | 預計可售金額 (億元) | 備註 |
|------|--------|----|----------|----------------|--------|
| 聯上淳 | 桃園市中壢區 | 住 | 886.53 | 8.8 | 合建分屋 |
| 三重段 | 新北市三重區 | 住 | 1,233.40 | 17.8 | 合建分屋 |
| 聯上天母 | 台北市士林區 | 住 | 512.13 | 28.8 | 都更合建分屋 |
| 寶強段 | 新北市新店區 | 住商 | 287.10 | 8.6 | 危老合建分屋 |
| 斯馨段 | 新北市新店區 | 住商 | 3,449.41 | 57.2 | 合建分售 |
| 合計 | | | | 121.2 | |

庫存土地

| 基地位置 | 產品 | 基地面積(坪) |
|-----------------|-------------------|----------|
| 桃園市大園區五塊厝段 | 非都市土地 (丁種建築用地) | 1,612.84 |
| 桃園市中壢區青昇段 (註) | 住商 | 1,544.95 |
| 高雄市苓雅區林德官段 | 住商 | 681.53 |
| 高雄市鳳山區國泰自辦重劃區土地 | 住商 | 1,000.00 |

(註)合建案

《雙北市個案位置》



《桃園市個案位置》

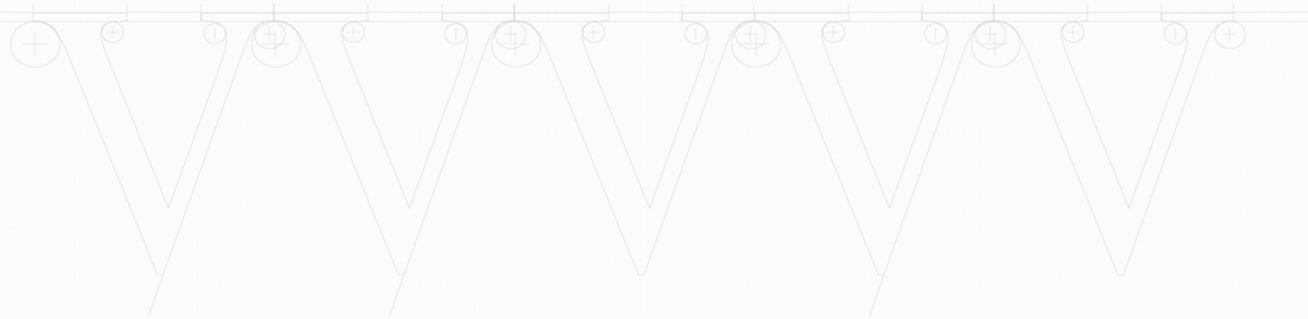


《高雄市個案位置》

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