

股票代號：2537



聯上開發股份有限公司

111年度法人說明會

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 《5V 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。

財務資訊彙整

(新台幣：仟元)

	106年	107年	108年	109年	110年
營業收入	352,153	1,900,407	788,704	1,476,336	2,334,383
營收成長率(%)	(74%)	440%	(58%)	87%	58%
毛利	97,708	186,018	61,031	344,388	717,398
毛利率(%)	28%	10%	8%	23%	31%
營業利潤	(7,215)	82,392	(97,413)	211,341	521,103
營業利潤率(%)	(2%)	4%	(12%)	14%	22%
稅後淨利	(51,535)	28,444	(264,298)	176,390	414,729
本期淨利率(%)	(15%)	1%	(33%)	12%	18%
每股盈餘(元)	(0.17)	0.09	(0.88)	0.59	1.38
現金股利(元)	-	-	-	0.4	0.9
股票股利(元)	-	-	-	-	-
股利發放率(%)	-	-	-	68%	65%

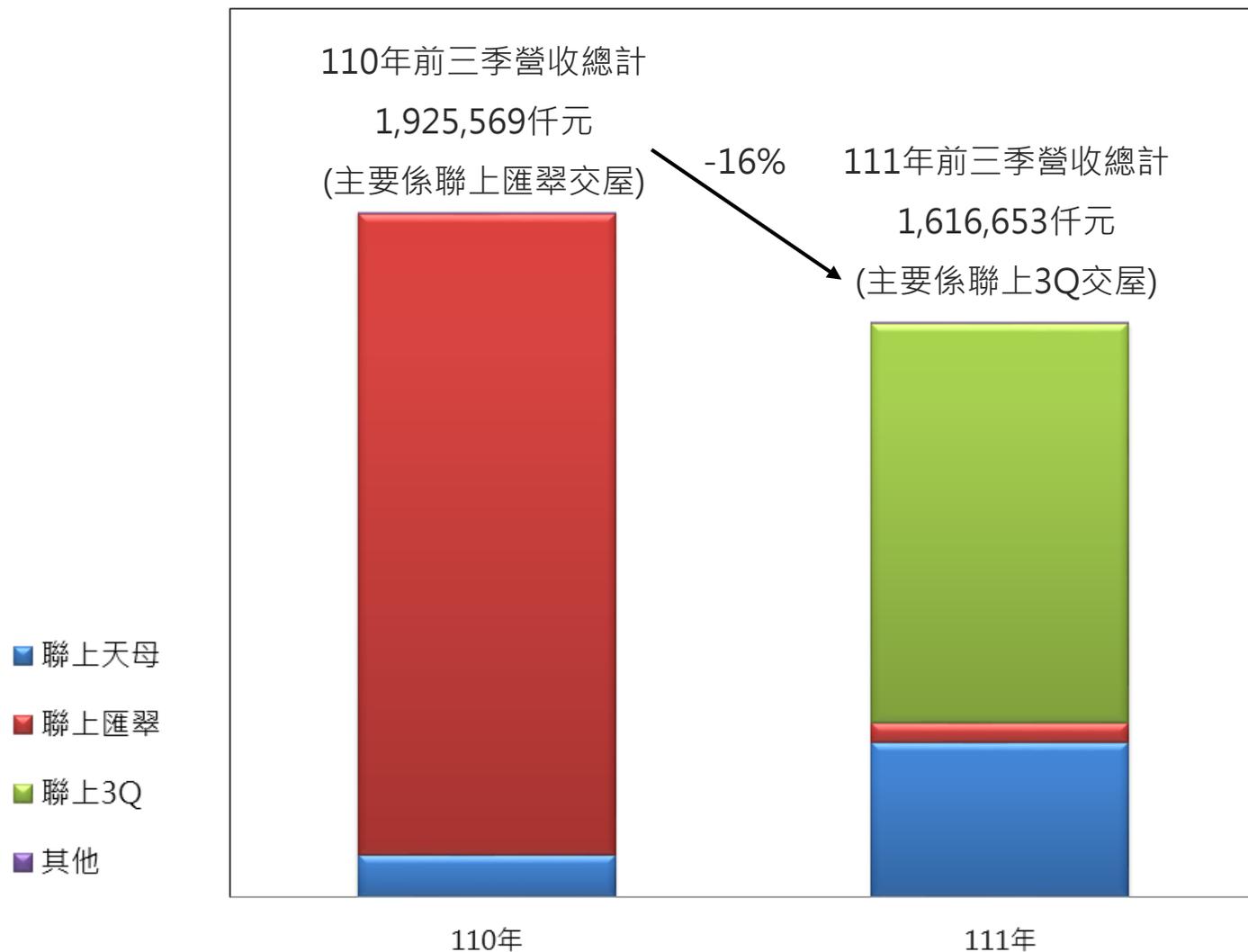
財務資訊—資產負債表

項目	111.09.30		110.09.30		項目	111.09.30		110.09.30	
	仟元	%	仟元	%		仟元	%	仟元	%
現金及約當現金	388,870	3%	1,051,847	8%	短期金融機構 借款	6,492,008	44%	5,433,598	42%
營建用地	5,565,842	37%	3,041,065	24%	合約負債	1,171,965	8%	908,086	7%
在建房地	3,934,552	26%	3,851,755	30%	應付票據/帳款	393,420	3%	388,323	3%
待售房地	1,787,405	12%	2,391,925	19%	應付公司債	1,993,988	13%	1,684,653	13%
預付土地款	552,977	5%	833,783	6%	其他	625,139	4%	223,142	2%
存貨合計	11,840,776	80%	10,118,528	79%	負債合計	10,676,520	72%	8,637,802	67%
權益法之長期投資	38,368	-	33,840	-	股東權益-股本	3,005,579	20%	3,005,579	23%
其他流動及非流動資 產小計	2,577,463	17%	1,705,697	13%	股東權益-保留盈 餘及資本公積	1,163,378	8%	1,266,531	10%
總資產	14,845,477	100%	12,909,912	100%	負債及股東權益 合計	14,845,477	100%	12,909,912	100%

財務資訊—綜合損益表(111年前三季)

項目	111年1~9月	%	110年1~9月	%
	仟元		仟元	
營業收入	1,616,653	100%	1,925,569	100%
營業成本	(1,225,625)	(76%)	(1,330,905)	(69%)
營業毛利	391,028	24%	594,664	31%
營業費用	(139,677)	(9%)	(152,324)	(8%)
營業(淨損)淨利	251,351	15%	442,340	23%
業外收支淨額	(90,733)	(5%)	(59,087)	(3%)
稅前淨(損)利	160,618	10%	383,253	20%
所得稅費用	(48,652)	(3%)	(23,783)	(1%)
本期淨利	111,966	7%	359,470	19%
基本每股(虧損)盈餘(元)	0.37		1.20	

個案前三季營收變動情形



目前可執行成屋銷售個案

案名	位置	產品	預計可售金額 (億元)
聯上世界	桃園市大園區	商	2.3
聯上聯	新北市新莊區	商	3.2
聯上涵翠	新北市板橋區	商	1.1
聯上匯翠	新北市板橋區	商	0.8
聯上天母	台北市士林區	住商	19.3
合計			26.7

預售個案執行情形

案名	聯上淳	聯上拾玉	聯上大喜	聯上灃朗
座落位置	桃園市中壢區	新北市新店區	新北市三重區	新北市新店區
使用分區	住宅區	商業區	住宅區	住宅區
基地面積	886.53坪	287.10坪	1,233.40坪	3,449.45坪
建築規劃	地下3層/地上 19層	地下4層/地上 15層	地下5層/地上 24層	地下4層/地上 33層
已簽約金額	新台幣8.8億元	新台幣9.5億元	新台幣17億元	新台幣89.5億元 (註)
銷售情形	完銷	完銷	97%	69%
預計使照取得 時間	112Q2	113Q2	114Q1	117

(註) 係本合建分售案已完成簽約金額，尚未換算本公司與地主分得比例。

規劃中個案

案名	中壢青昇案	北投新洲美案#1	北投新洲美案#2
座落位置	桃園市中壢區	台北市北投區	台北市北投區
使用分區	商業區	科技產業專區	住宅區
基地面積	1,544.95坪	1,156.73坪	343.85坪
建築規劃	地下4層/地上15層	地下5層/地上18層	地下3層/地上10層
預計總銷金額	新台幣31億元	新台幣72億元	新台幣6.7億元
預計使照取得時間	115	116	116

本公司主要個案執行總覽

個案	預計總銷金額 (新台幣億元)	銷售率	112	113	114	115	116
聯上天母	19.3(註)	—					
聯上淳	8.8	100%					
聯上拾玉	9.5	100%					
聯上大喜	18.5	97%					
中壢區青昇案	31	—					
北投區新洲美案#1	72	—					
北投區新洲美案#2	6.7	—					

(註) 預計可售個案成屋金額。

庫存土地

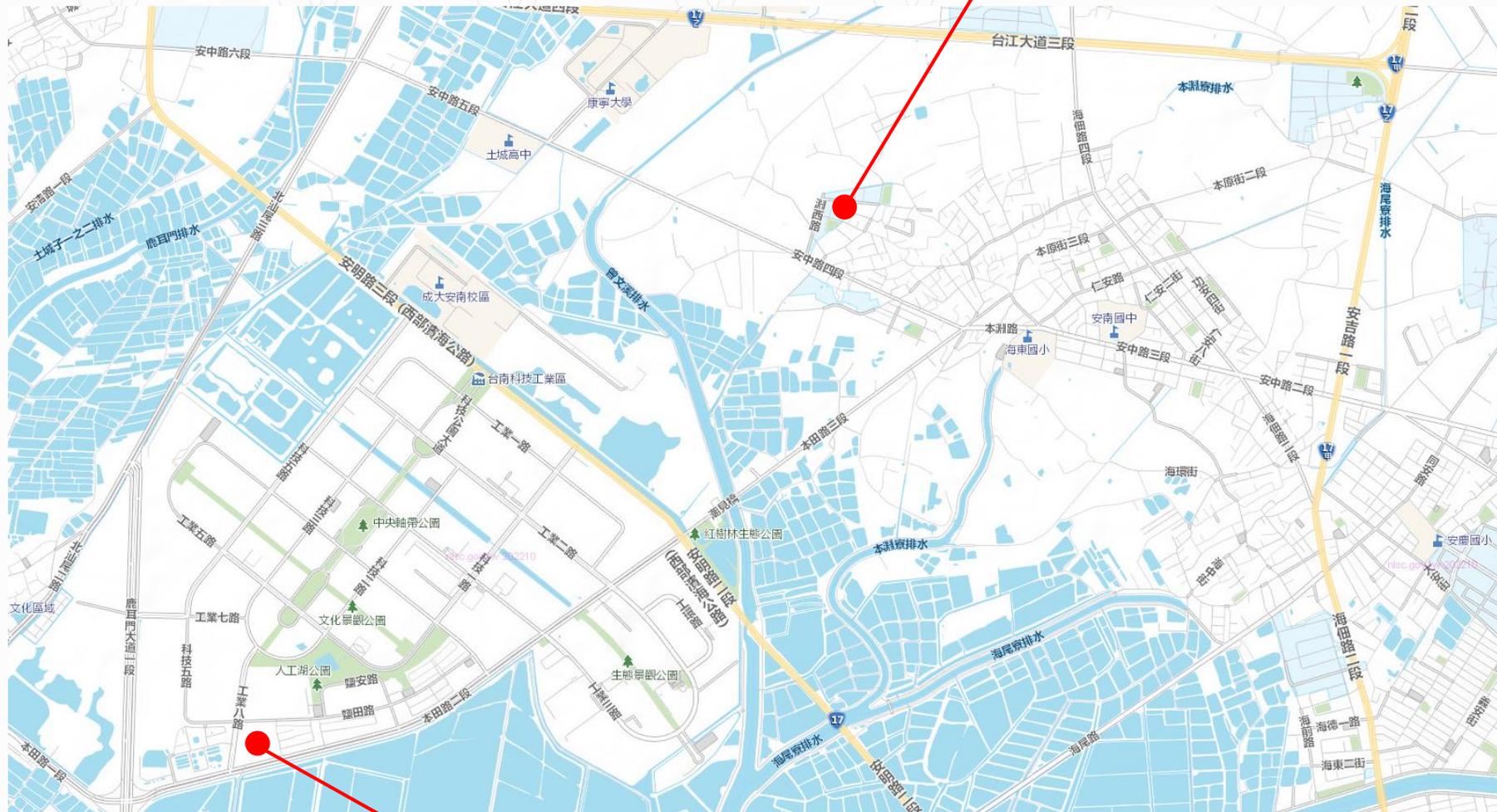
基地位置	產品	基地面積(坪)
台北市中正區臨沂段	住	145.50
台北市北投區新洲美段	商	1,732.45
新北市三重區仁信段	住	563.75
桃園市大園區五塊厝段	非都市土地 (丁種建築用地)	1,612.84
台南市安南區科工段	住	5,204.73
台南市安南區淵北段	住	1,420.85
高雄市苓雅區林德官段	住	681.53
高雄市鳳山區華泰段土地	住	1,000.00

《雙北市個案位置》



《台南市個案位置》

安南區淵北段



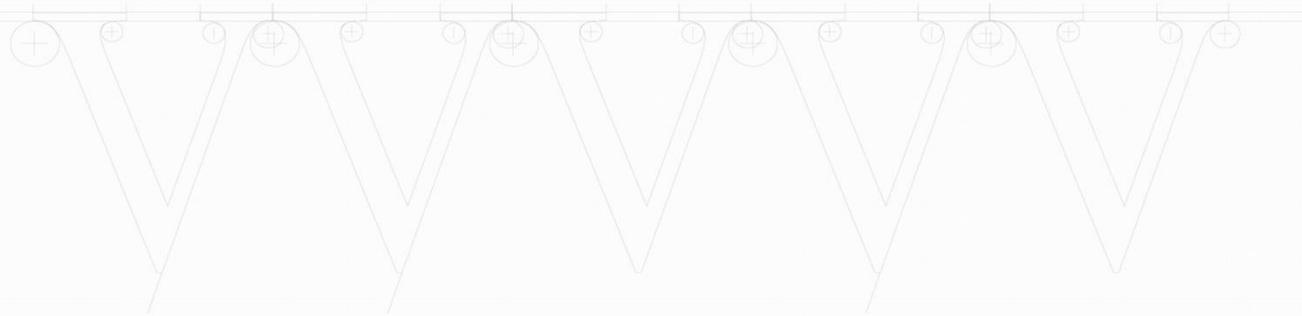
安南區科工段

《高雄市個案位置》

鳳山區華泰段



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