


股票代號：2537



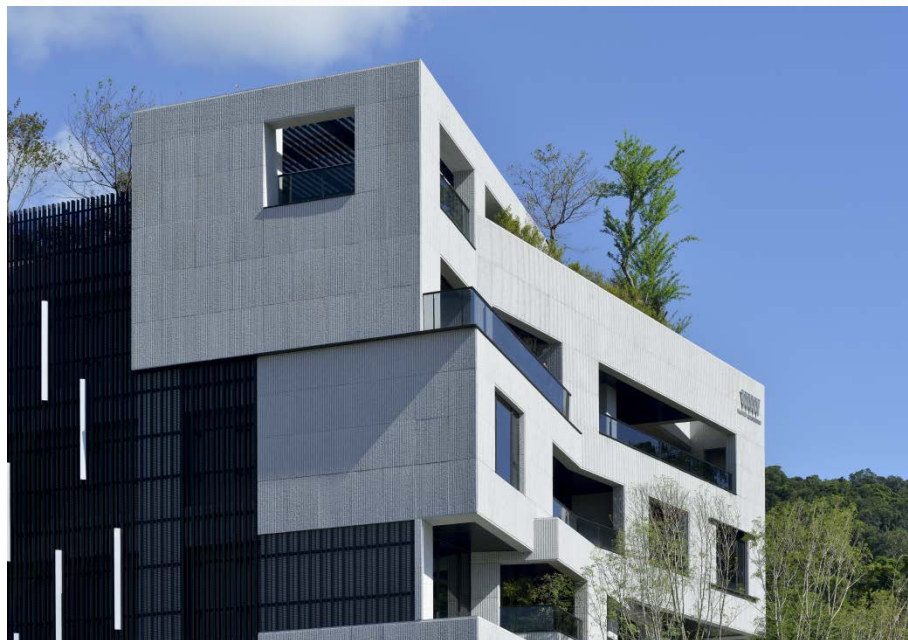
聯上開發股份有限公司
109年度法人說明會

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—資產負債表

項目	109.09.30		108.09.30		項目	109.09.30		108.09.30	
	仟元	%	仟元	%		仟元	%	仟元	%
營建用地	3,759,601	33%	1,399,666	17%	短期金融機構 借款	5,178,350	46%	2,487,740	29%
在建房地	3,387,771	30%	4,321,005	51%	合約負債	677,098	6%	637,114	8%
待售房地	2,080,231	19%	738,159	9%	應付票據/帳款	507,053	5%	421,244	5%
預付土地款	564,202	5%	400,000	5%	應付公司債	696,680	6%	693,151	8%
存貨合計	9,791,805	87%	6,858,830	82%	其他	144,737	1%	144,737	2%
現金及約當現金/信託/備償專戶存款	801,701	7%	816,230	9%	負債合計	7,147,956	64%	4,383,986	52%
權益法之長期投資	18,887	1%	165,620	2%	股東權益-股本	3,005,579	27%	3,005,579	36%
其他	566,860	5%	566,860	7%	股東權益-保留 盈餘及資本公積	1,070,417	9%	1,017,975	12%
總資產	11,223,952	100%	8,407,540	100%	負債及股東 權益合計	11,223,952	100%	8,407,540	100%

財務資訊—綜合損益表(109年前三季)

項目	109年1~9月	%	108年1~9月	%
	仟元		仟元	
營業收入	1,475,992	100%	749,560	100%
營業成本	(1,131,691)	(77%)	(690,384)	(92%)
營業毛利	344,301	23%	59,176	8%
營業費用	(105,344)	(7%)	(132,877)	(18%)
營業(淨損)淨利	238,957	16%	(73,701)	(10%)
業外收支淨額	(13,847)	(1%)	(14,929)	(2%)
稅前淨(損)利	225,110	15%	(88,630)	(12%)
所得稅費用	(5,708)	(-%)	(8,587)	(1%)
本期淨利	219,402	15%	(97,217)	(13%)
基本每股(虧損)盈餘(元)	0.73		(0.32)	

財務資訊彙整

(新台幣：仟元)

	104年	105年	106年	107年	108年
營業收入	2,165,893	1,364,525	352,153	1,900,407	788,704
營收成長率(%)	100%	(37%)	(74%)	440%	(58%)
毛利	874,225	542,392	97,708	186,018	61,031
毛利率(%)	40%	40%	28%	10%	8%
營業利潤	732,611	419,754	(7,215)	82,392	(97,413)
營業利潤率(%)	34%	31%	(2%)	4%	(12%)
稅後淨利	673,064	360,794	(51,535)	28,444	(256,528)
本期淨利率(%)	31%	26%	(15%)	1%	(33%)
每股盈餘(元)	2.52	1.25	(0.17)	0.09	(0.88)
現金股利(元)	0.8	0.4	-	-	-
股票股利(元)	0.8	0.4	-	-	-
股利發放率(%)	63%	64%	-	-	-

目前推案執行情形



聯上天母
(預計110Q1可
成屋銷售) 民國110年



新店斯馨段案
(110Q2預售)



民國109年

民國111~115年



聯上淳
(已完銷)



聯上拾玉
(已完銷)



聯上大喜
(預售中)

- 台電仁愛路案
- 北投新洲美案
- 桃園青昇案
- 桃園大園區土地
- 高雄四維案
- 高雄鳳山區國泰自辦市地重劃土地

預售個案執行情形(截至109.12.10)

案名	聯上匯翠	聯上3Q	聯上淳	聯上拾玉
座落位置	新北市板橋區	桃園市中壢區	桃園市中壢區	新北市新店區
使用分區	商業區	住宅區	住宅區	商業區
基地面積	1,700.28坪	1,342.77坪	886.53坪	287.10坪
建築規劃	地下3層/地上 19層	地下3層/地上 15層	地下3層/地上 19層	地下4層/地上 15層
可售金額	新台幣23億元	新台幣11.4億元	新台幣8.8億元	新台幣9.5億元
銷售率	84%	100%	100%	100%
預計使照取得 時間	110Q1	110Q4	111Q3	112Q4

110年可執行之成屋銷售個案

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
聯上天母	台北市士林區	住	28
合計			34.6

110年執行預售個案

案名	位置	產品	基地面積(坪)	預計可售金額 (億元)	備註
聯上大喜	新北市三重區	住	1,233.40	17	合建分屋
新店斯馨段	新北市新店區	住商	3,449.41	57.2	合建分售
合計				74.2	

本公司個案執行總覽

個案	預計總銷金額 (新台幣億元)	銷售率	110	111	112	113
聯上世界	2.3(註)	—				
聯上聯	3.2(註)	—				
聯上涵翠	1.1(註)	—				
聯上天母	28(註)	—				
聯上匯翠	23	84%				
聯上3Q	11.4	100%				
聯上淳	8.8	100%				
聯上拾玉	9.5	100%				

(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
		1,156.73
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	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

《雙北市個案位置》



《桃園市個案位置》

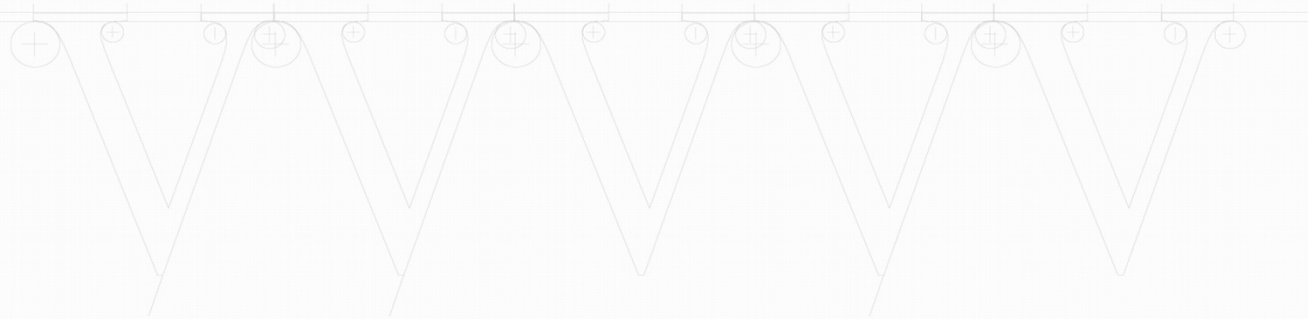


《高雄市個案位置》

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