

股票代號：2537

聯上開發股份有限公司
110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	110.09.30		109.09.30		項目	110.09.30		109.09.30	
	仟元	%	仟元	%		仟元	%	仟元	%
現金及約當現金	1,051,847	8%	240,451	2%	短期金融機構 借款	5,433,598	42%	5,178,350	46%
營建用地	3,041,065	24%	3,759,601	33%	合約負債	908,086	7%	677,098	6%
在建房地	3,851,755	30%	3,387,771	30%	應付票據/帳款	388,323	3%	507,053	5%
待售房地	2,391,925	19%	2,080,231	19%	應付公司債	1,684,653	13%	696,680	6%
預付土地款	833,783	6%	564,202	5%	其他	223,142	2%	88,775	1%
存貨合計	10,118,528	79%	9,791,805	87%	負債合計	8,637,802	67%	7,147,956	64%
權益法之長期投資	33,840	-	18,887	-	股東權益-股本	3,005,579	23%	3,005,579	27%
其他流動及非流動資 產小計	1,705,697	13%	1,172,809	11%	股東權益-保留盈 餘及資本公積	1,266,531	10%	1,070,417	9%
總資產	12,909,912	100%	11,223,952	100%	負債及股東權益 合計	12,909,912	100%	11,223,952	100%

財務資訊—綜合損益表(110年前三季)

項目	110年1~9月	%	109年1~9月	%
	仟元		仟元	
營業收入	1,925,569	100%	1,475,992	100%
營業成本	(1,330,905)	(69%)	(1,131,691)	(77%)
營業毛利	594,664	31%	344,301	23%
營業費用	(152,324)	(8%)	(105,344)	(7%)
營業(淨損)淨利	442,340	23%	238,957	16%
業外收支淨額	(59,087)	(3%)	(13,847)	(1%)
稅前淨(損)利	383,253	20%	225,110	15%
所得稅費用	(23,783)	(1%)	(5,708)	(-%)
本期淨利	359,470	19%	219,402	15%
基本每股(虧損)盈餘(元)	1.20		0.73	

財務資訊彙整

(新台幣：仟元)

	105年	106年	107年	108年	109年
營業收入	1,364,525	352,153	1,900,407	788,704	1,476,336
營收成長率(%)	(37%)	(74%)	440%	(58%)	87%
毛利	542,392	97,708	186,018	61,031	344,388
毛利率(%)	40%	28%	10%	8%	23%
營業利潤	419,754	(7,215)	82,392	(97,413)	211,341
營業利潤率(%)	31%	(2%)	4%	(12%)	14%
稅後淨利	360,794	(51,535)	28,444	(264,298)	176,390
本期淨利率(%)	26%	(15%)	1%	(33%)	12%
每股盈餘(元)	1.25	(0.17)	0.09	(0.88)	0.59
現金股利(元)	0.4	-	-	-	0.4
股票股利(元)	0.4	-	-	-	-
股利發放率(%)	64%	-	-	-	68%

預售個案執行情形-1

案名	聯上3Q	聯上淳	聯上拾玉
座落位置	桃園市中壢區	桃園市中壢區	新北市新店區
使用分區	住宅區	住宅區	商業區
基地面積	1,342.77坪	886.53坪	287.10坪
建築規劃	地下3層/地上15層	地下3層/地上19層	地下4層/地上15層
已售金額	新台幣11.4億元	新台幣8.8億元	新台幣9.5億元
銷售情形	完銷	完銷	完銷
預計使照取得時間	110Q4	112Q2	112Q4

預售個案執行情形-2

案名	聯上大喜	聯上灃朗
座落位置	新北市三重區	新北市新店區
使用分區	住宅區	住宅區
基地面積	1,233.40坪	3,449.45坪
建築規劃	地下5層/地上24層	地下4層/地上33層
已簽約金額	新台幣12億元	新台幣55.8億元(註)
預計使照取得時間	114	116

(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。

111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
聯上匯翠	新北市板橋區	商	1.5
聯上天母	台北市士林區	住商	26
合計			34.1

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	111	112	113	114
聯上天母	26(註)	—				
聯上3Q	11.4	100%				
聯上淳	8.8	100%				
聯上拾玉	9.5	100%				
聯上大喜	17	70%				

(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
台南市安南區科工段	住	5,204.73
高雄市苓雅區林德官段	住	681.53
高雄市鳳山區國泰自辦重 劃區土地	住	1,000.00

《桃園市個案位置》



《台南市個案位置》



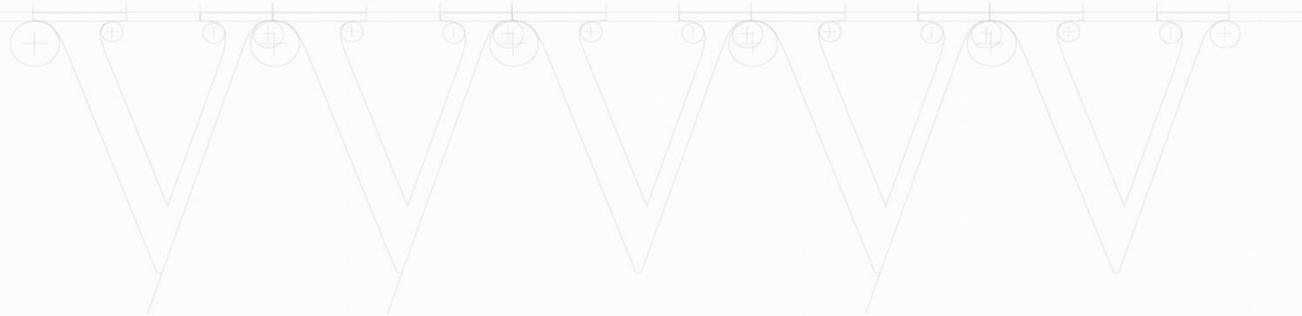
安南區科工段

《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