

股票代號：2537



聯上開發股份有限公司
112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)

	107年	108年	109年	110年	111年
營業收入	1,900,407	788,704	1,476,336	2,334,383	1,682,018
營收成長率(%)	440%	(58%)	87%	58%	(28%)
毛利	186,018	61,031	344,388	717,398	416,246
毛利率(%)	10%	8%	23%	31%	25%
營業利潤(損失)	82,392	(97,413)	211,341	521,103	246,468
營業利潤率(%)	4%	(12%)	14%	22%	15%
稅後淨利(損)	28,444	(264,298)	176,390	414,729	77,902
本期淨利率(%)	1%	(33%)	12%	18%	5%
每股盈餘(元)	0.09	(0.88)	0.59	1.38	0.26
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	112.09.30		111.09.30		項目	112.09.30		111.09.30	
	仟元	%	仟元	%		仟元	%	仟元	%
現金及約當現金	311,635	2%	388,870	3%	短期金融機構 借款	7,218,260	47%	6,866,008	46%
營建用地	3,594,963	23%	5,565,842	37%	合約負債	1,579,065	10%	1,171,965	8%
在建房地	7,221,694	46%	3,934,552	26%	應付票據/帳款	516,942	3%	393,420	3%
待售房地	1,468,321	10%	1,787,405	12%	應付公司債	1,995,973	13%	1,993,988	13%
預付土地款	444,647	3%	552,977	5%	其他	189,535	1%	251,139	2%
存貨合計	12,729,625	82%	11,840,776	80%	負債合計	11,499,775	74%	10,676,520	72%
權益法之長期投資	37,928	-	38,368	-	股東權益-股本	3,005,579	19%	3,005,579	20%
其他流動及非流動資 產小計	2,498,264	16%	2,577,463	17%	股東權益-保留盈 餘及資本公積	1,072,098	7%	1,163,378	8%
總資產	15,577,452	100%	14,845,477	100%	負債及股東權益 合計	15,577,452	100%	14,845,477	100%

財務資訊—綜合損益表(112年前三季)

項目	112年1~9月	%	111年1~9月	%
	仟元		仟元	
營業收入	356,649	100%	1,616,653	100%
營業成本	(263,500)	(74%)	(1,225,625)	(76%)
營業毛利	93,149	26%	391,028	24%
營業費用	(66,896)	(19%)	(139,677)	(9%)
營業淨利	26,253	7%	251,351	15%
業外收支淨額	(91,985)	(25%)	(90,733)	(5%)
稅前淨(損)利	(65,732)	(18%)	160,618	10%
所得稅利益(費用)	7,968	2%	(48,652)	(3%)
本期淨(損)利	(57,764)	(16%)	111,966	7%
基本每股(虧損)盈餘(元)	(0.19)		0.37	

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	19.75
聯上聯	新北市新莊區	商	
聯上涵翠	新北市板橋區	商	
聯上天母	台北市士林區	住商	

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102.3億元 (註)
銷售情形	完銷	完銷	92%	80%
預計使照取得 時間	113Q1	113Q3	114Q1	118

(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
預計推案時間	113Q2	規劃中	規劃中
預計使照取得時間	116	117	117

規劃中個案

案名	台南科工案 (第1期)	三重仁信案	高雄林德官案
座落位置	台南市安南區	新北市三重區	高雄市苓雅區
使用分區	住宅區	住宅區	商業區
基地面積	5,204.73坪	563.75坪	681.53坪
建築規劃	規劃中	地下5層/地上21層	地下6層/地上28層
預計總銷金額	—	新台幣14億元	新台幣40億元
預計推案時間	113Q4	113Q2	規劃中
預計使照取得 時間	116	118	118

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	113	114	115	116	117	118
聯上世界、聯上聯、 聯上涵翠、聯上天母	19.75 (註1)	—						
聯上淳	8.8	100%						
聯上拾玉	9.5	100%						
聯上大喜	18.5	92%						
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	—						
台南科工案	—	—						
聯上灩朗	102.3 (註2)	80%						
三重區仁信案	14	—						
高雄林德官案	40	—						

(註1) 預計可售個案成屋金額。

(註2) 係本合建分售案已完成簽約金額，尚未換算公司與地主得比例。

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
台北市萬華區直興段	住	354.83
桃園市大園區五塊厝段	非都市土地 (丁種建築用地)	1,612.84
台南市安南區淵北段	住	1,420.85
高雄市鳳山區華泰段土地	住	1,000.00

《雙北市個案位置》

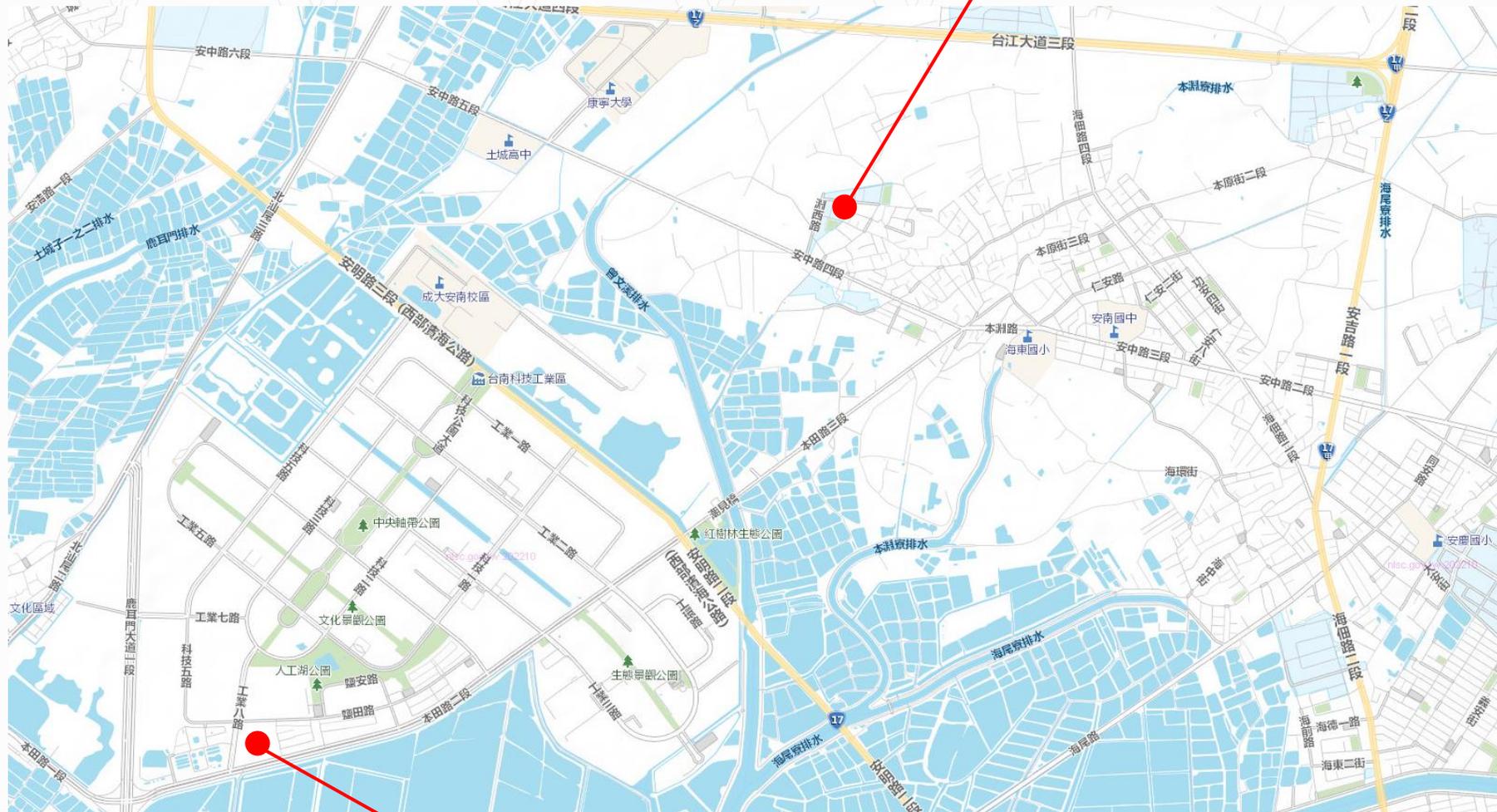


《桃園市個案位置》



《台南市個案位置》

安南區淵北段



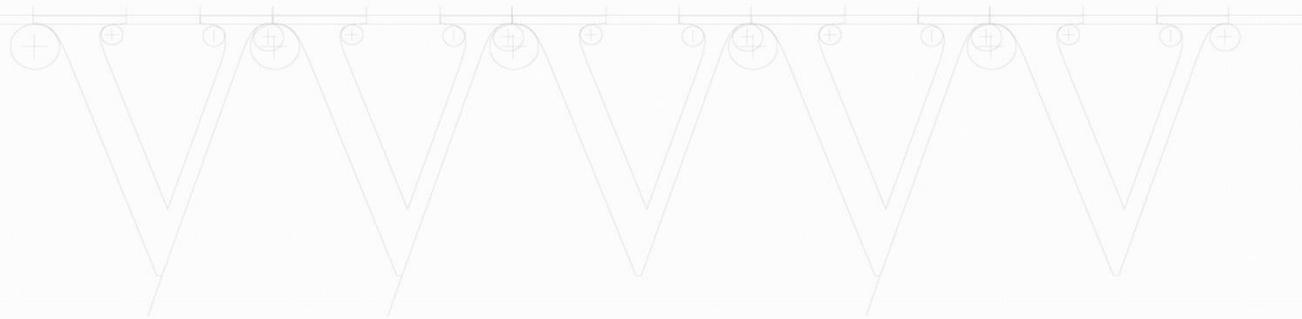
安南區科工段

《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