

股票代號：2537



聯上開發股份有限公司  
113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](http://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)

	108年	109年	110年	111年	112年
營業收入	788,704	1,476,336	2,334,383	1,682,018	545,850
營收成長率(%)	(58%)	87%	58%	(28%)	(68%)
毛利	61,031	344,388	717,398	416,246	144,780
毛利率(%)	8%	23%	31%	25%	27%
營業利潤(損失)	(97,413)	211,341	521,103	246,468	37,288
營業利潤率(%)	(12%)	14%	22%	15%	7%
稅後淨利(損)	(264,298)	176,390	414,729	77,902	(60,134)
本期淨利率(%)	(33%)	12%	18%	5%	(11%)
每股盈餘(元)	(0.88)	0.59	1.38	0.26	(0.20)
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	113.06.30		112.06.30		項目	113.06.30		112.06.30	
	仟元	%	仟元	%		仟元	%	仟元	%
現金及約當現金	614,841	4%	503,837	3%	短期金融機構 借款	7,109,754	43%	7,139,299	46%
營建用地	3,599,481	22%	3,594,963	24%	合約負債	1,977,030	12%	1,319,135	9%
在建房地	7,863,579	48%	6,944,024	45%	應付票據/帳款	562,570	3%	359,005	2%
待售房地	1,087,397	6%	1,581,898	10%	應付公司債	1,997,121	12%	1,995,590	13%
預付土地款	322,082	2%	444,647	3%	其他	596,118	4%	469,710	3%
<b>存貨合計</b>	<b>12,872,539</b>	<b>78%</b>	<b>12,565,532</b>	<b>82%</b>	<b>負債合計</b>	<b>12,242,593</b>	<b>74%</b>	<b>11,282,739</b>	<b>73%</b>
權益法之長期投資	98,013	-	38,019	-	股東權益-股本	3,005,579	18%	3,005,579	20%
其他流動及非流動資 產小計	2,884,839	18%	2,257,842	15%	股東權益-保留盈 餘及資本公積	1,222,060	8%	1,076,912	7%
<b>總資產</b>	<b>16,470,232</b>	<b>100%</b>	<b>15,365,230</b>	<b>100%</b>	<b>負債及股東權益 合計</b>	<b>16,470,232</b>	<b>100%</b>	<b>15,365,230</b>	<b>100%</b>

## 財務資訊—綜合損益表(113年上半年度)

項目	113年1~6月	%	112年1~6月	%
	仟元		仟元	
營業收入	1,236,601	100%	196,089	100%
營業成本	(918,264)	(74%)	(149,626)	(76%)
營業毛利	318,337	26%	46,463	24%
營業費用	(109,187)	(9%)	(42,624)	(22%)
營業淨利	209,150	17%	3,839	2%
業外收支淨額	(33,314)	(3%)	(65,809)	(34%)
稅前淨利(損)	175,836	14%	(61,970)	(32%)
所得稅(費用)利益	(23,466)	(2%)	9,020	5%
本期淨利(損)	152,370	12%	(52,950)	(27%)
基本每股(虧損)盈餘(元)	0.51		(0.18)	

## 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	13.8
聯上聯	新北市新莊區	商	
聯上天母	台北市士林區	住商	

## 預售個案執行情形

案名	聯上拾玉	聯上大喜	聯上灃朗
座落位置	新北市新店區	新北市三重區	新北市新店區
使用分區	商業區	住宅區	住宅區
基地面積	287.10坪	1,233.40坪	3,449.45坪
建築規劃	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9.5億元	新台幣17億元	新台幣102.3億元(註)
銷售情形	完銷	92%	80%
預計使照取得時間	113Q3	114Q2	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。

## 預售個案執行情形

案名	聯上光域	聯上琚川
座落位置	桃園市中壢區	新北市三重區
使用分區	商業區	住宅區
基地面積	1,544.95坪	563.75坪
建築規劃	地下4層/地上15層	地下5層/地上21層
已簽約金額	新台幣32.3億元	新台幣13.7億元
銷售情形	91%	86%
預計使照取得時間	116	118

## 規劃中個案

案名	北投新洲美案 #1	高雄林德官案	北投新洲美案 #2	台南科工案
座落位置	台北市北投區	高雄市苓雅區	台北市北投區	台南市安南區
使用分區	科技產業專區	商業區	住宅區	住宅區
基地面積	1,156.73坪	681.53坪	343.85坪	5,204.73坪
建築規劃	地下5層/地上 18層	地下6層/地上 28層	地下3層/地上 11層	規劃中
預計總銷金額	新台幣72億元	新台幣40億元	新台幣6.7億元	—
預計推案時間	興建中	興建中	規劃中	114Q2
預計使照取得 時間	117	118	117	—

# 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、 聯上天母	13.8 (註1)	—						
聯上拾玉	9.5	100%						
聯上大喜	18.5	92%						
聯上光域	35.4	91%						
北投區新洲美案#1	72	—						
北投區新洲美案#2	6.7	—						
台南科工業	—	—						
聯上灩朗	102.3 (註2)	80%						
聯上琺川	15.9	86%						
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。

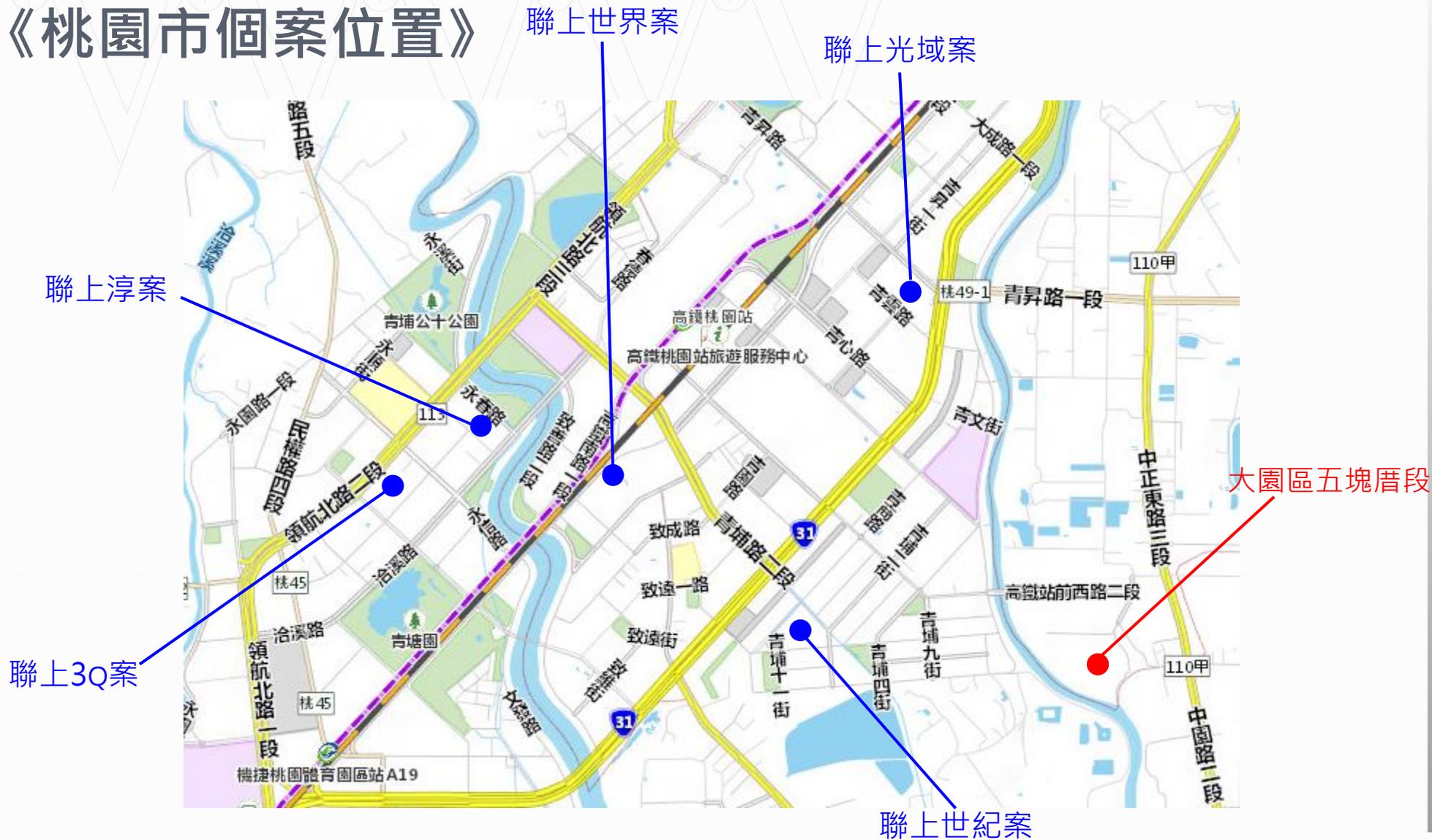
# 庫存土地

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》

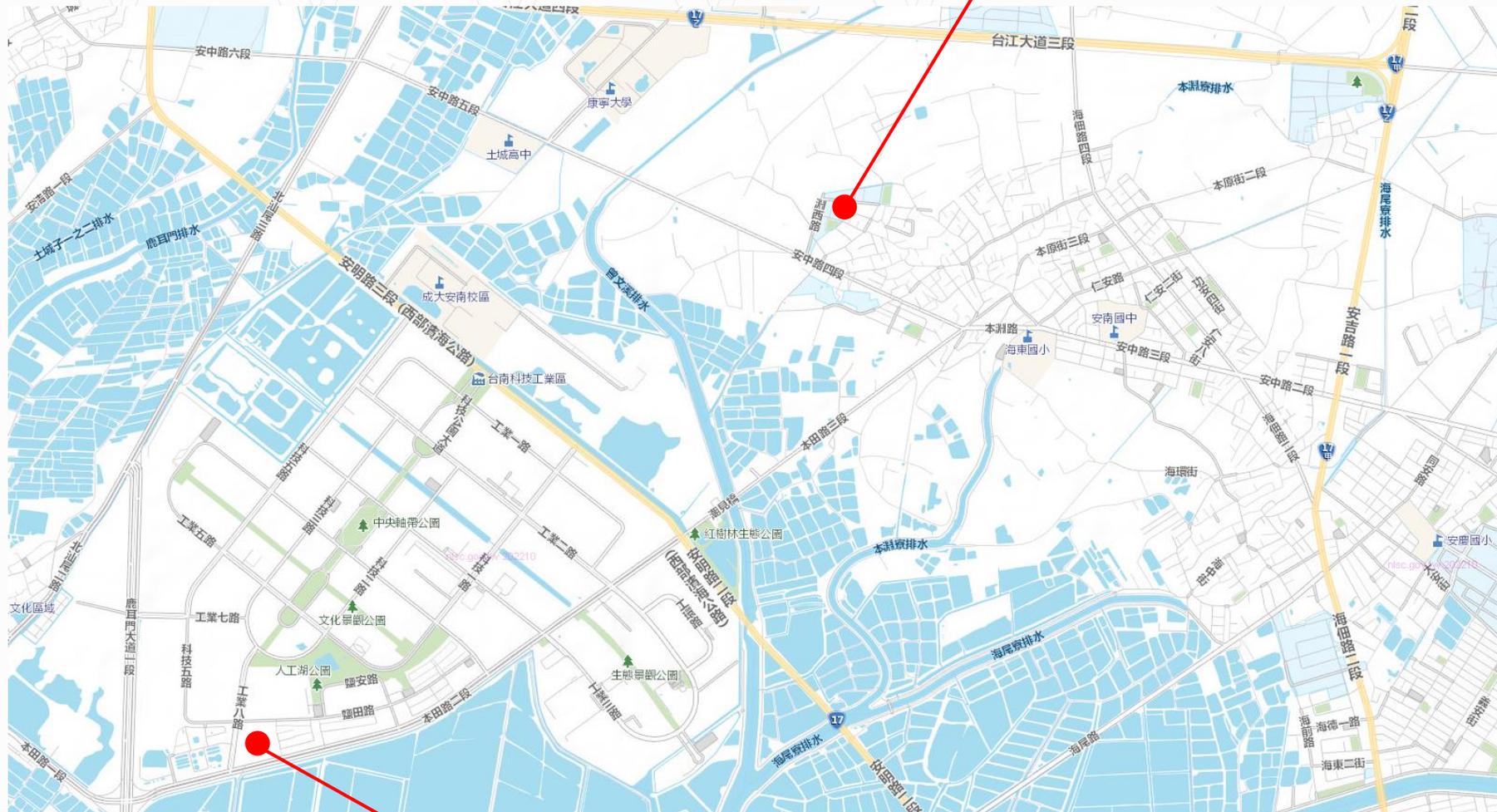


# 《桃園市個案位置》



# 《台南市個案位置》

安南區淵北段



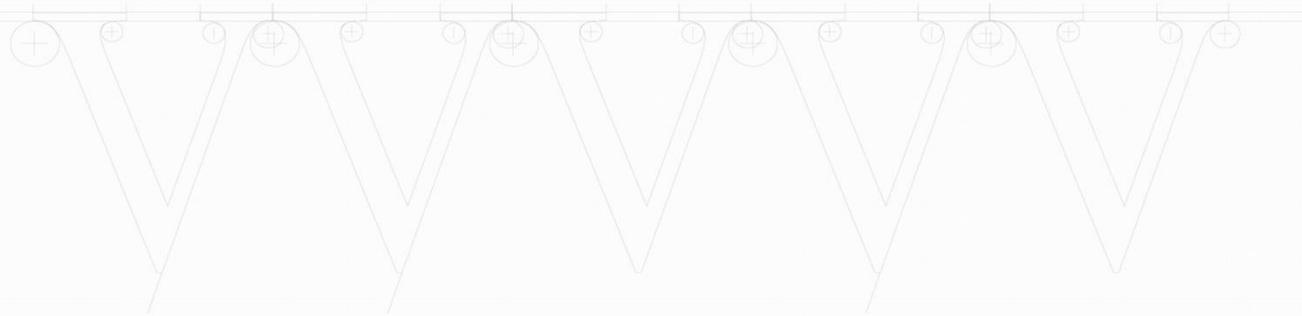
安南區科工段

# 《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](http://www.5v.com.tw)

如有問題歡迎來信

[3623@5v.com.tw](mailto:3623@5v.com.tw)