



聯上實業 股份有限公司

114年度 法人說明會



股票代號：4113

免責聲明

- 本簡報及同時發布之相關訊息所提及之前瞻性資訊，係本公司基於公司資料及盱衡整體經濟發展現況所得之資訊。
- 此類前瞻性資訊將受風險、不確定性等原因所影響，部分將超出我們的控制之外，實際結果可能與這些前瞻性資訊大不相同；其原因可能來自於各種因素，包括但不限於原物料成本增加、市場需求、各種政策法令與金融經濟現況之改變，以及其他非本公司所能控之風險等因素。
- 本簡報資料中所提供之資訊並未明示或暗示性地表達或保證其具有正確性、完整性或可靠性，亦不代表本公司、產業狀況或後續重大發展的完整論述；僅表示對未來的展望，反映本公司截至目前為止對於未來的看法，未來若有任何變更或調整時，本公司並不保證本簡報資料之正確性，且不負有更新或修正本簡報資料內容之責任，請以公開資訊觀測站公告資訊為依據。
- 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。



簡報大綱

Content

- 01** | 聯上實業股份有限公司簡介
- 02** | 營運概況-成屋、預售
- 03** | 財務績效暨財務概況說明
- 04** | 營運概況-未來推案計畫

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

WWW

公司簡介 - 聯上實業股份有限公司

成立日期：民國87年2月11日



董事長：蘇永義



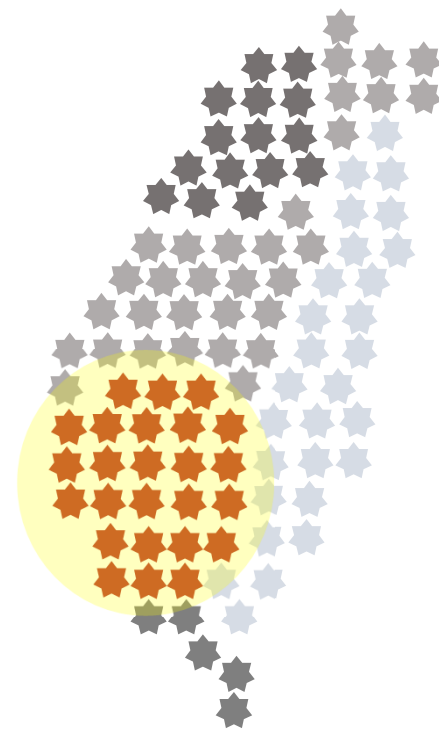
股本：2,311,381仟元(114Q3止)



上櫃日期：民國92年7月22日

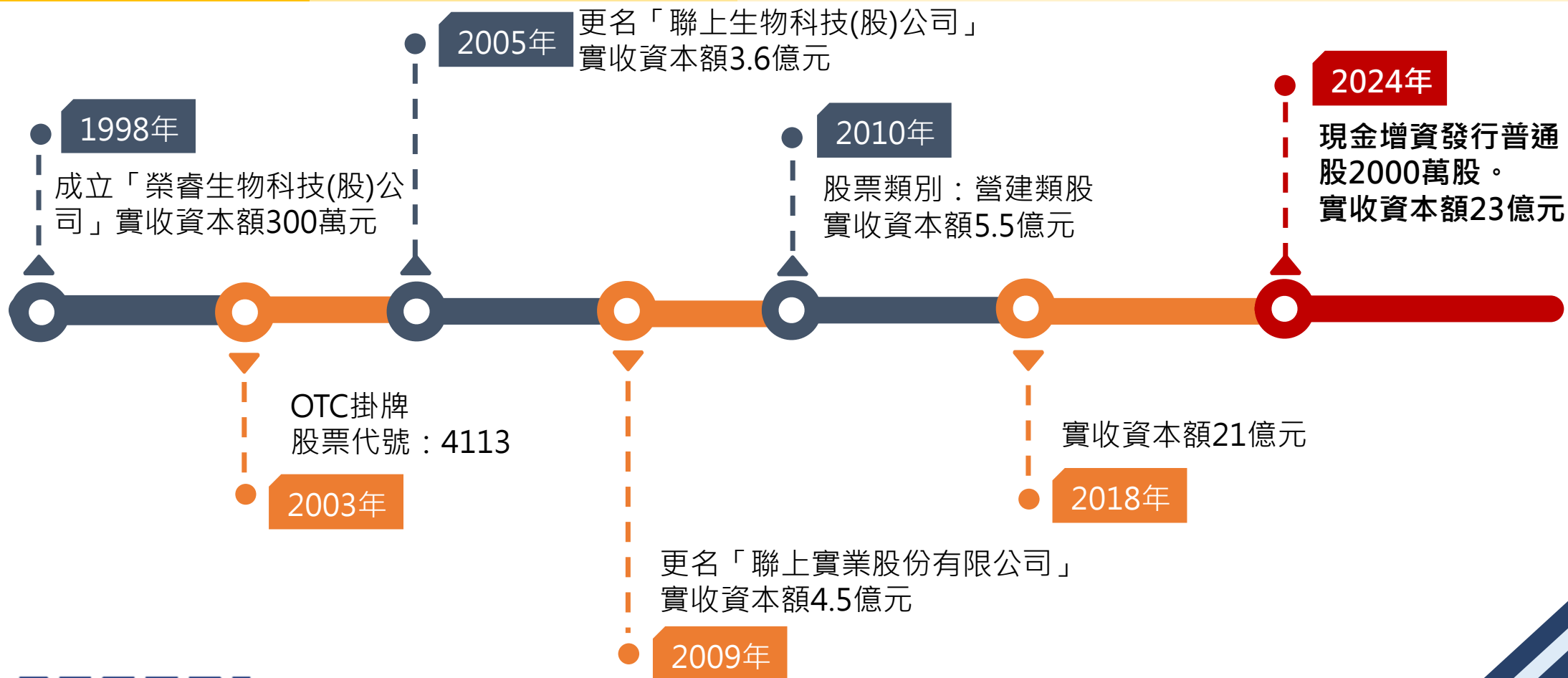


主要經營項目：住宅及大樓開發租售、不動產買賣及租賃，包含新市鎮、新社區開發、投資興建公共建設



地址：高雄市左營區富國路185號17樓之2
WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

公司簡介 - 發展沿革





WWW

營運概況說明

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

營運概況

成屋銷售概況

地區	案名	戶數	預估總銷	已售戶數	銷售率	已售戶入帳比率	建築規劃
高雄地區	聯上鉑麗	253戶 (住252+1店面)	21.8億 (餘屋總銷約9億)	184	73%	100%	B6/15F 20~28坪
	聯上WE	222戶 (住216+6店面)	22億 (餘屋總銷約1.8億)	217	98%	100%	B3/15F 22~46坪
台南地區	聯上海棠	419戶 (住417+2店面)	40億 (餘屋總銷約5億)	405	97%	100%	B5/29F 22~72坪

資料統計截止日114年10月31日

預售銷售概況

地區	案名	戶數	預估總銷	已售戶數	銷售率	建築規劃	預計完工
台南地區	聯上康橋	549戶 (住532+17店面)	44億	549	100%	B4/22F 20~38坪	115年



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

營運概況

114年度下半年公開銷售之預售案件

地區	案名	戶數	預估總銷	建築規劃	預計完工
高雄地區	聯上世界極	232戶 (住224+8店面)	30億	B3/15F	117年
	聯上佐川	100戶 (住100+0店面)	28億	B5/26F	118年
	聯上芯城	273戶 (住269+4店面)	40億	B6/29F	118年
台南地區	聯上豐實	262戶 (住252+10店面)	45億	B4/15F	117年

資料統計截止日114年10月31日



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.



營運概況-土地庫存

土地庫存

精華地段土地原料庫存近**16,000坪**並持續獵地！

加昌案
1,120.5坪
B3/15F
預估總銷30億

左西案
661.9坪
B4/29F
預估總銷40億

五福案
416.5坪
B6/15F
預估總銷35億

明仁案
496.5坪
B5/26F
預估總銷28億

大港案
373.2坪
規劃設計中

民族建國案
631.62坪
B6/34F
預估總銷66億

民生案
362.1坪
整合中



營運概況-土地庫存

土地庫存

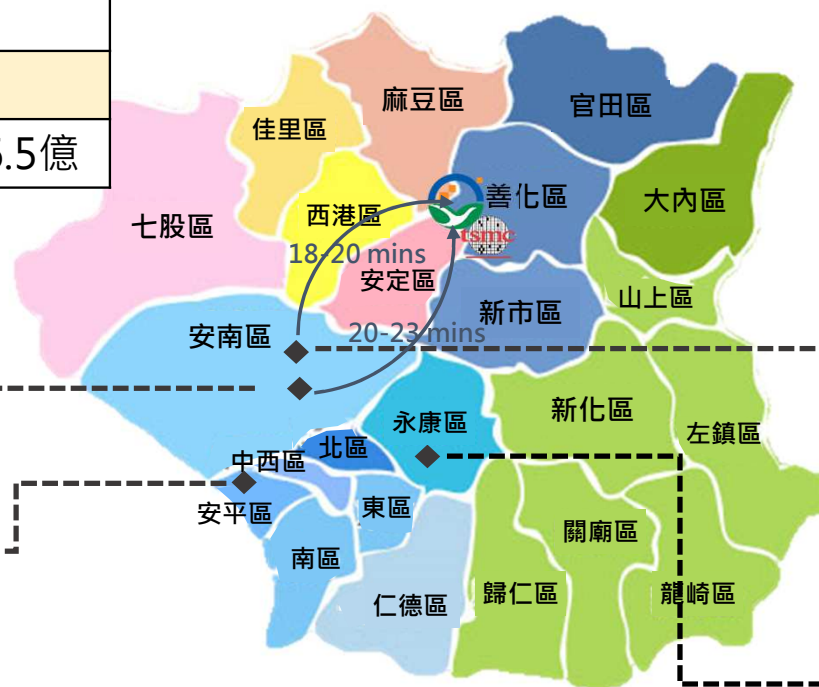
精華地段土地原料庫存近**16,000坪**並持續獵地！

海北段土地
1,451.7坪
B3/15F
預估配回總銷16.5億

古堡段土地
3,339.3坪
B2/27F
都更程序進行中



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.



溪心段土地
2,020.3坪
規劃設計中

精忠商二
1,123坪
B4/15F
預估總銷45億

精忠住三
3,867坪
B3/21~23F
預估總銷135億

營運概況 - 都市更新

【深耕南台灣，多元開發：都市更新、危老重建】

都市更新 台南市永康區精忠二村 眷改土地都市更新

- 基地面積：5,707.02坪，提供近1,000戶住宅。(不含市府公宅)
- 坐落：永康區永仁高中旁，往南臨近南紡夢時代及平實營區，往北為永康大橋及台南市總圖書館。
- 進度：



政府公宅	已移交予台南市政府。
商二基地	113年07月動工興建，預計117年取得使照。
住三基地	預計115年Q3動工興建。

基地	基地面積	建築規劃		預估總銷
商二基地	1,123坪	B4/15F	262戶 (住252+10店面)	45億
住三基地	3,867坪	B3/21~23F	712戶 (住698+14店面)	135億
合計			974戶	約180億

營運概況－整合開發

【深耕南台灣，多元開發：整合開發】

整合開發

6分鐘三鐵共構高雄車站 × 3分鐘捷運黃線Y10站

大港五小段案

- 基地面積：631.62坪
- 坐落：民族一路 vs 建國二路



建築規劃

➤ B6/34F

➤ 2~3房捷運樂活水岸宅

WWW

WE & WIV DIVERSIFICATION CO., LTD.

營運概況－捷運聯開

【深耕南台灣，多元開發：捷運聯合開發案】

捷運聯開

高雄市大眾捷運系統橘線O9站(A)基地土地開發案

體育核心 X 藝術之丘 雙門戶

■ 中正一路vs輔仁路，基地面積1,570.88坪，預計可提供600餘戶住宅。

苓雅運動中心&國際游泳池



WWW

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

營運概況－捷運聯開

【深耕南台灣，多元開發：捷運聯合開發案】

捷運聯開

高雄市大眾捷運系統橘線O9站(A)基地土地開發案

›› 基地面積1,570.88坪

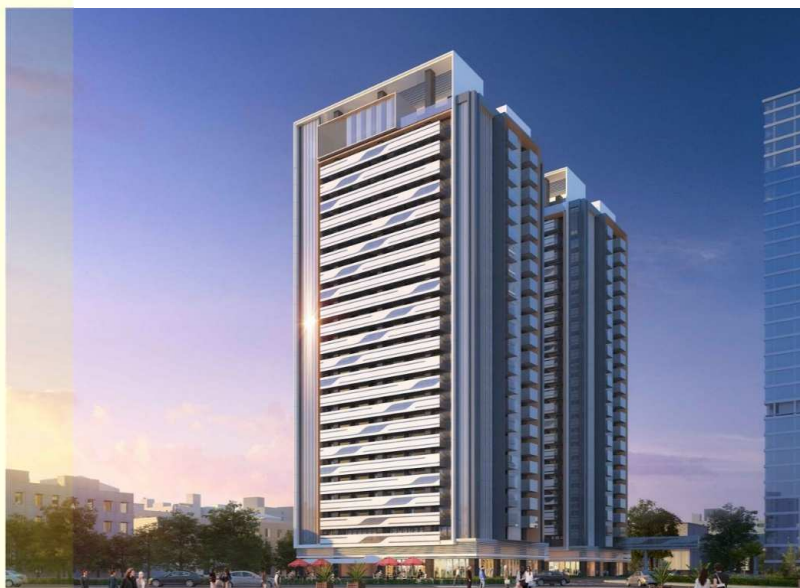
›› 公益設施
公共托嬰中心+親子館

›› B6/22F

›› 2~3房TOD捷運宅

›› 銀級綠建築
銀級智慧建築

›› 總樓地板約22,900.7坪



WW

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

體育核心 X 藝術之丘 雙門戶

投資 事業

商用不動產

高雄精華地帶，A級辦公暨商業空間開發案

- 基地面積：2,533.68坪
- 坐落農16特區，與知名餐廳林皇宮酒店及富邦地上權案比鄰而居，鄰近漢神巨蛋及義享天地兩大百貨，高雄最值得期待的商業發展地帶。
- 規劃：A級辦公空間、購物商場
- 50年+20年BOT開發案
- 預計115年Q2完工



WE & WII/ DIVERSIFICATION CO., LTD.

WWW

財務概況説明

WE & WIIW DIVERSIFICATION CO.,LTD.

財務說明 - 綜合損益表

項目	年度	114Q3		113年度		113Q3	
		金額	%	金額	%	金額	%
營業收入		\$ 572,679	100	\$ 5,715,260	100	\$ 4,407,753	100
營業成本		(461,749)	(81)	(4,197,534)	(74)	(3,091,613)	(70)
營業毛利		110,930	19	1,517,726	26	1,316,140	30
營業費用		(95,756)	(16)	(472,994)	(8)	(352,591)	(8)
營業利益		15,174	3	1,044,732	18	963,549	22
業外收支		(52,398)	(9)	(80,499)	(1)	(69,012)	(2)
稅前淨(損)利		(37,224)	(6)	964,233	17	894,537	20
所得稅費用		(267)	-	(193,421)	(3)	(191,096)	(4)
稅後淨(損)利		\$ (37,491)	(6)	\$ 770,812	14	\$ 703,441	16
每股盈餘		\$ (0.16)		\$ 3.55		\$ 3.31	
股東權益報酬率		-0.85%		20.18%		18.59%	

財務說明 - 資產負債表【資產】

項目	年度	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
待售房地		\$ 739,047	5	\$ 1,200,694	9	\$ 2,303,651	17
營建用地		5,180,308	34	2,545,862	19	3,102,154	23
在建房地		7,150,203	46	6,542,164	50	5,557,862	40
預付房地款		54,443	-	274,123	2	156,904	1
存貨小計		13,124,001	85	10,562,843	80	11,120,571	81
取得合約之增額成本		200,070	1	224,096	2	286,441	2
現金及其他流動資產		757,579	5	1,540,332	11	1,400,458	10
長期投資		97,523	1	77,550	1	77,550	1
使用權資產		57,866	-	52,243	-	48,056	-
其他非流動資產		1,187,899	8	745,343	6	795,380	6
資產總計		\$ 15,424,938	100	\$ 13,202,407	100	\$ 13,728,456	100

財務說明 - 資產負債表【負債 & 權益】

項目	年度	114年9月30日		113年12月31日		113年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期金融機構融資		\$ 8,012,088	52	\$ 5,488,290	41	\$ 5,686,417	42
預收房地款		816,046	5	925,372	7	1,236,873	9
其他流動負債		850,518	6	781,525	6	770,123	5
應付公司債		1,398,126	9	1,396,931	11	1,496,528	11
租賃負債		60,264	-	54,346	-	50,066	-
其他非流動負債		312	-	31,412	-	31,534	-
負債總計		11,137,354	72	8,677,876	65	9,271,541	67
實收資本額		2,311,382	15	2,311,382	18	2,311,382	17
資本公積		1,248,614	8	1,248,614	10	1,248,614	9
保留盈餘		727,588	5	964,535	7	896,919	7
權益總計		4,287,584	28	4,524,531	35	4,456,915	33
負債及股東權益		\$ 15,424,938	100	\$ 13,202,407	100	\$ 13,728,456	100
每股淨值(元)		\$ 18.55		\$ 19.58		\$ 19.28	

股利政策

年度	每股盈餘	現金股利	股票股利	現金殖利率 ^(註1)	盈餘分配率 ^(註2)
114年Q3	(0.16)	*114年度股利政策仍依財報及董事會、股東會決議為主。			
113年度	3.55	0.85		4%	24%
112年度	(0.69)				
111 年度	0.63	0.40		3%	63 %
110 年度	(0.50)	0.30		2%	160 %
109 年度	(0.68)				

註1：參考櫃買中心上櫃盤後資訊

註2：盈餘分配率 = (現金股利 + 股票股利) ÷ 當年度EPS * 100%

WW

未來提案計畫

WE & WIIW DIVERSIFICATION CO.,LTD.

營運概況-未來推案計畫

年度 (依預計完工年度)	案名	戶數	預估總銷	建築規劃	開工時間
115年	聯上康橋	549戶 (住532+17店面)	44億	B3/15F	109.03
	聯上鉑麗	253戶 (住252+1店面)	21.8億 (餘屋總銷約9億)	B6/15F	成屋
	聯上WE	222戶 (住216+6店面)	22億 (餘屋總銷約1.8億)	B3/15F	成屋
	聯上海棠	419戶 (住417+2店面)	40億 (餘屋總銷約5億)	B5/29F	成屋



116年	五福案	164戶 (住163+1店面)	35億	B6/15F	112.08
------	-----	--------------------	-----	--------	--------



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

營運概況-未來推案計畫



年度 (依預計完工年度)	案名	戶數	預估總銷	建築規劃	開工時間
117年	聯上世界極	232戶 (住224+8店面)	30億	B3/15F	113.07
	聯上豐實	262戶 (住252+10店面)	45億	B4/15F	113.07



118年	聯上佐川	100戶 (住100+0店面)	28億	B5/26F	113.01
	聯上芯城	273戶 (住269+4店面)	40億	B6/29F	112.08

營運概況-未來推案計畫



年度 (依預計完工年度)	案名	戶數	預估總銷	建築規劃	開工時間
119年~120年	海北案	291戶 (住280+11店面)	16.5億 (合作開發)	B3/15F	預計116Q2 (建照申請中)
	精忠住三案	712戶 (住698+14店面)	135億	B3/21~23F	預計115Q3



121年	O9(A)案	639戶 (住630+9店面)	45.5億 (合作開發)	B6/22F	預計116Q4
	大港五小段案	501戶 (住494+7店面)	66億	B6/34F	預計117Q1 (危老申請中)



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

115年→121年 **〔合計逾500億〕**

謝 謝 聆 聽

The End



Website : <http://kh.vvvvv.com.tw>



Contact us : 07-5575242

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

WWW