



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

股票代號：4113

聯上實業股份有限公司

111年度法人說明會

# 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

---

聯上實業股份有限公司簡介及經營理念

銷售實績與未來推案計畫

財務績效暨財務狀況說明

# 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



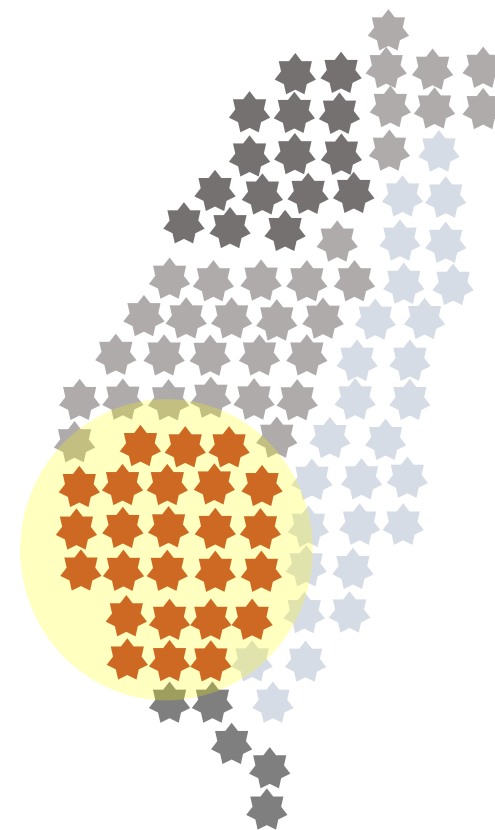
股本：2,111,382仟元(111Q2止)



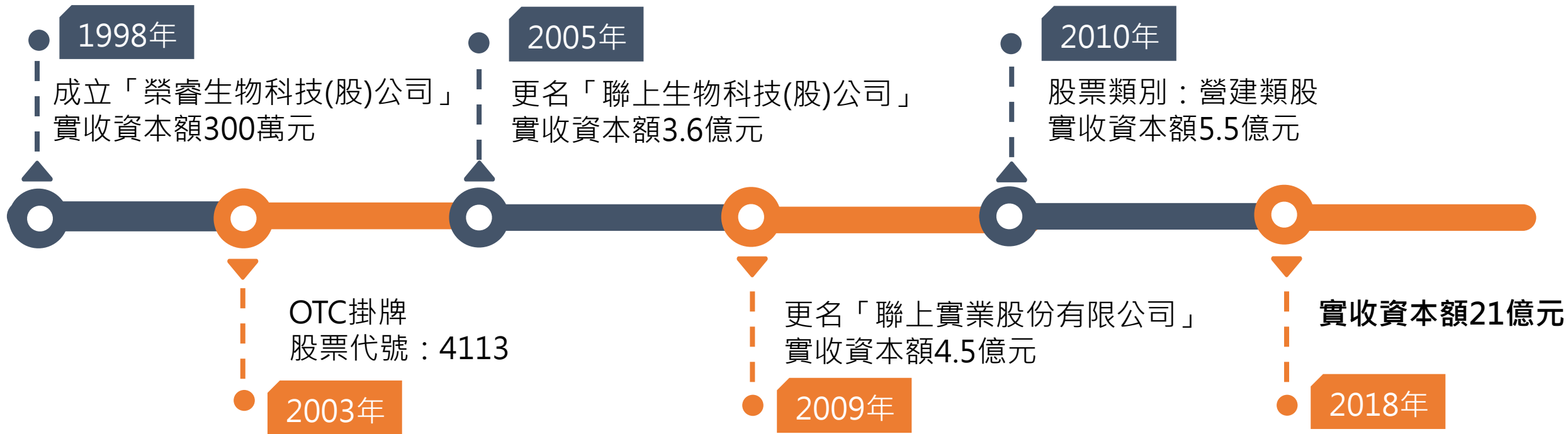
上櫃日期：民國92年7月22日



地址：高雄市左營區富國路185號17樓之2



# 公司簡介



## About VVVVV

堅守5 Values 地段/美學/收藏/實用/安心 價值之守則，成就好宅建築。

### Location 地段

掌握城市發展動態取得先機，精耕特色土地，創造地段價值

### Aesthetics 美學

藝術注入創造視覺驚艷，以美學傳達價值

### Legacy 收藏

每棟建築都是值得收藏的藝術品，讓作品締造價值

### Lifestyle 實用

以人為本，專注細節，實踐居住理想，生活品味更添價值

### Safety 安心

建構最安全的建築，永恆證明價值



# 銷售實績

## 線上個案

個案坐落高雄市及台南市精華地段，共六案，高雄三案，台南三案  
平均銷售率9成以上，受惠高雄產業進駐，其中數案已達完銷狀態  
近2000戶，總銷金額達152億元

聯上V1
112戶+2店面
總銷13億
銷售98%

聯上鉑麗
252戶+1店面
總銷15億
全案封盤

聯上WE
216戶+6店面
總銷21億
銷售98%

聯上WE



聯上W1
202戶+35店面
總銷21億
銷售94%

聯上海棠
417戶+2店面
總銷38億
銷售95%

聯上康橋
532戶+17店面
總銷44億
全案完銷

聯上康橋



聯上海棠





# 未來推案

## 未來個案

深耕南台灣，多元開發：都市更新、危老案例及轉投資事業  
未來開發個案精華地段土地原料庫存近12,000坪  
版圖延伸商用不動產開發，進駐高雄精華商圈

### 都市更新

台南市永康區精忠二村 眷改土地都市更新



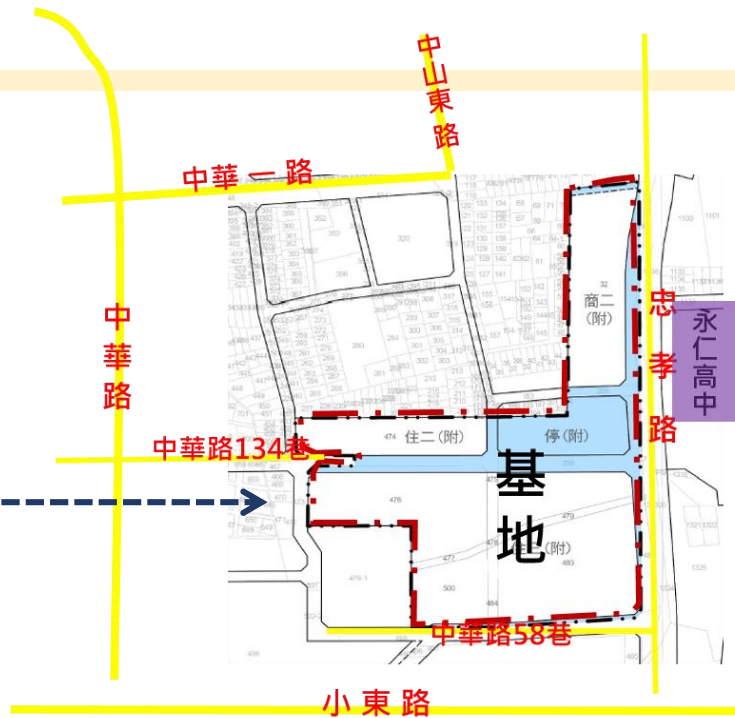
■ 基地面積：5,707.02坪。

■ 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：都市更新已核定，各基地建照陸續取得，未來分期開發。

■ 規劃：高層建築，提供近1,100戶住宅。

■ 預估總銷：超越百億元。





# 未來推案

## 未來個案

深耕南台灣，多元開發：都市更新、危老案例及轉投資事業

未來開發個案精華地段土地原料庫存近12,000坪

版圖延伸商用不動產開發，進駐高雄精華商圈

### 開發基地

加昌段土地

1,120.5坪

B3/15F

預估總銷25億

左西段土地

661.9坪

B4/29F

預估總銷35億

五福案土地

416.5坪

B6/15F

預估總銷30億

明仁段土地

496.5坪

B4/25F

預估總銷20億

民生段土地

362.1坪

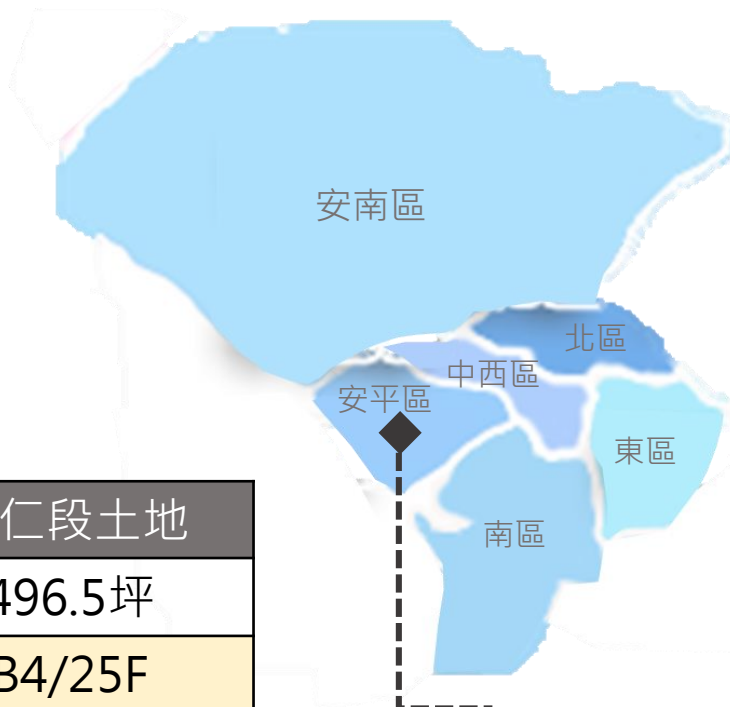
整合中

古堡段土地

3,339.3坪

B2/27F

都更進行中



深耕南台灣，多元開發：都市更新、危老案例及轉投資事業  
版圖延伸商用不動產開發，進駐高雄精華商圈

### 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年設定地上權開發案



# 財務 – 綜合損益表

單位:新台幣仟元

項目	年度	111Q2		110年度		110Q2	
		金額	%	金額	%	金額	%
營業收入		\$ 85,897	100	\$ 1,439,191	100	\$ 562,707	100
營業成本		(59,103)	(69)	(1,074,700)	(75)	(428,757)	(76)
營業毛利		26,794	31	364,491	25	133,950	24
營業費用		(38,687)	(45)	(165,297)	(11)	(61,603)	(11)
營業利益		(11,893)	(14)	199,194	14	72,347	13
業外收支		(34,543)	(40)	(64,473)	(5)	(32,360)	(6)
稅前淨(損)利		(46,436)	(54)	134,721	9	39,987	7
所得稅費用		(1,824)	(2)	(1,072)	-	(669)	-
稅後淨(損)利		\$ (48,260)	(56)	\$ 133,649	9	\$ 39,318	7
每股盈餘		\$ (0.23)		\$ 0.63		\$ 0.19	
股東權益報酬率		-1.41%		3.87%		1.14%	

# 財務 – 資產負債表 – 資產

單位:新台幣仟元

項目	年度	111年6月30日		110年12月31日		110年6月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
待售房地		\$ 264,121	2	\$ 317,937	3	\$ 952,280	8
營建用地		3,805,989	29	3,625,459	29	3,544,370	29
在建房地		6,534,765	50	5,966,583	47	5,330,743	43
預付房地款		164,819	1	164,819	1	79,784	-
存貨小計		10,769,694	82	10,074,798	80	9,907,177	80
取得合約之增額成本		526,001	4	482,397	4	464,730	4
現金及其他流動資產		967,316	8	1,340,212	11	1,531,365	12
長期投資		35,095	-	-	-	-	-
使用權資產		56,692	-	59,842	-	62,170	1
其他非流動資產		738,484	6	645,095	5	441,593	3
資產總計		\$ 13,093,282	100	\$ 12,602,344	100	\$ 12,407,035	100

# 財務 – 資產負債表 – 負債&損益

單位:新台幣仟元

項目	年度	111年6月30日		110年12月31日		110年6月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期金融機構融資		\$ 5,734,482	44	\$ 5,272,708	42	\$ 5,786,765	47
預收房地款		1,757,245	13	1,651,648	13	1,608,423	13
其他流動負債		591,613	5	533,129	4	493,022	4
應付公司債		1,596,919	12	1,596,128	13	998,413	8
租賃負債		57,919	-	60,848	-	63,678	-
其他非流動負債		623	-	687	-	636	-
負債總計		9,738,801	74	9,115,148	72	8,950,937	72
實收資本額		2,111,382	16	2,111,382	17	2,111,382	17
資本公積		808,138	6	808,138	6	808,138	7
保留盈餘		434,961	4	567,676	5	536,578	4
權益總計		3,354,481	26	3,487,196	28	3,456,098	28
負債及股東權益		\$ 13,093,282	100	\$ 12,602,344	100	\$ 12,407,035	100
每股淨值(元)		\$ 15.89		\$ 16.52		\$ 16.37	



# 股利政策

年度	每股盈餘	現金股利	股票股利	現金殖利率 <sup>(註1)</sup>	盈餘分配率 <sup>(註2)</sup>
110 年度	0.63	0.4000000		3 %	63 %
109 年度	(0.50)	0.3000000		2 %	160 %
108 年度	(0.68)				
107 年度	0.69	0.3039848		3 %	44 %
106 年度	0.42	0.1119217	0.2611507	1 %	89 %

註1：現金殖利率 = (每股現金股利 ÷ 除息日前收盤價) \* 100%

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

謝 謝 聆 聽

The End



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



Contact us : 07-5575242