



股票代號：4113

聯上實業股份有限公司

112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



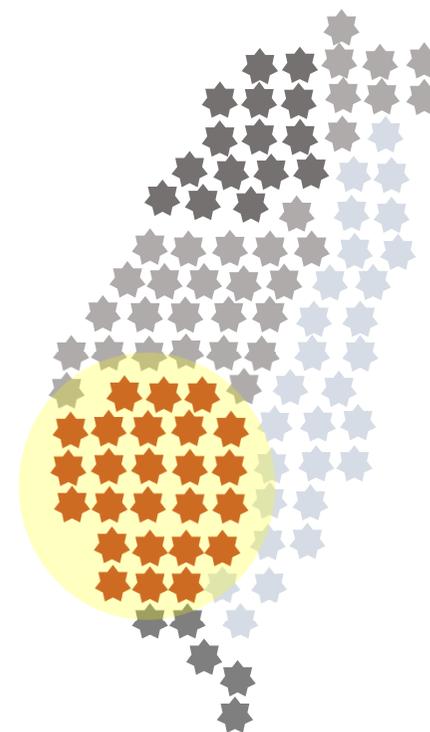
股本：2,111,382仟元(112Q3止)



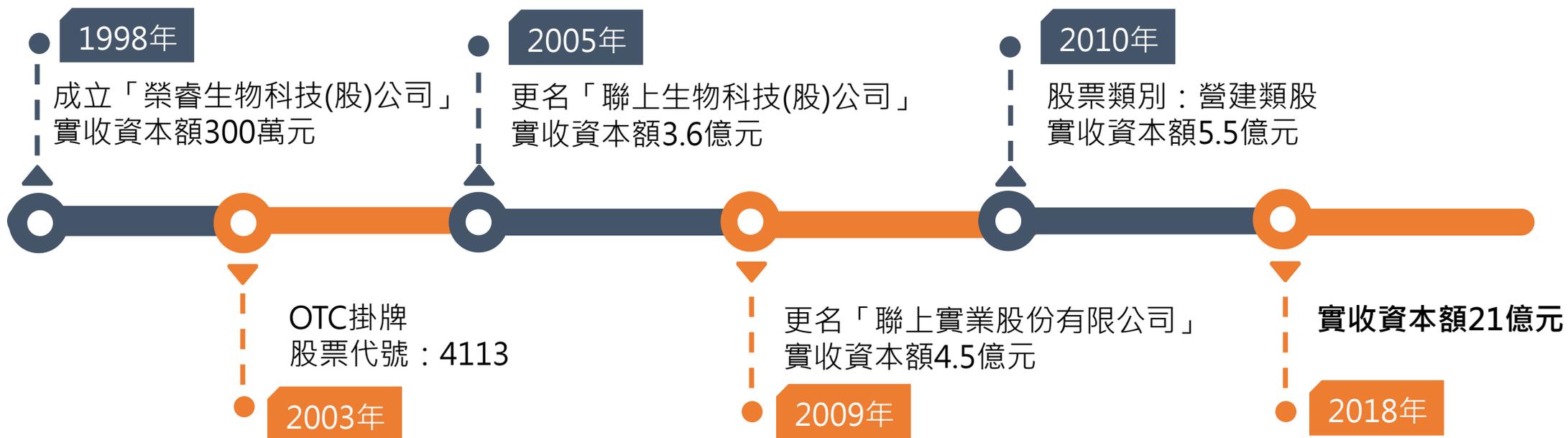
上櫃日期：民國92年7月22日



地址：高雄市左營區富國路185號17樓之2



公司簡介



經營理念

About WVVVV

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

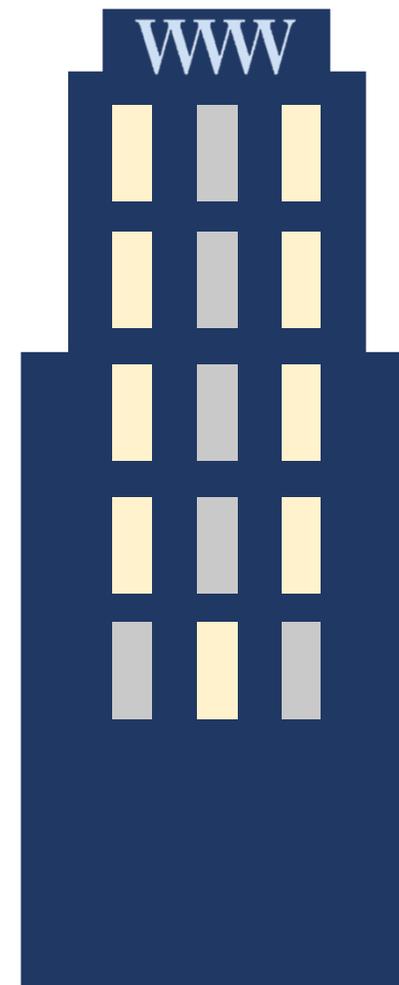
每棟建築都是值得收藏的藝術品，讓作品締造價值

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



WVVVV

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

銷售實績



高雄

聯上V1

◉ <高雄火車站商圈>

- » ◆ 基地面積：268坪
- ◆ 建築規劃：15F/B5
- ◆ 總戶數：住家112戶 店面2戶
- ◆ 產品規劃：23~42坪
- ◆ 銷售情況：住家完銷，剩下店鋪 2 間
- ◆ 銷售率：98%

V1

WWW

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

銷售實績

高雄

聯上鉑麗

使照取得 112年底陸續交屋

 <高雄五福商圈>

- » ◆ 基地面積：436坪
- ◆ 建築規劃：15F/B6
- ◆ 總戶數：住家252戶 店面1戶
- ◆ 產品規劃：20~28坪
- ◆ 總銷金額：18億
- ◆ 銷售率：成屋銷售



銷售實績



高雄

聯上WE

◉ <高雄文山特區>

- » ◆ 基地面積：1172坪
- ◆ 建築規劃：15F/B3
- ◆ 總戶數：住家216戶 店面6戶
- ◆ 產品規劃：22~46坪
- ◆ 總銷金額：22億
- ◆ 銷售率：98%

銷售實績

台南

聯上海棠

使照取得 112年底陸續交屋

 <台南國平重劃區>

- » ◆ 基地面積：1500坪
- ◆ 建築規劃：29F/B5
- ◆ 總戶數：住家417戶 店面2戶
- ◆ 產品規劃：22~72坪
- ◆ 總銷金額：40億
- ◆ 銷售率：97%



WWW

WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

銷售實績

台南

聯上康橋

📍 <台南大橋重劃區>

- » ◆ 基地面積：2058坪
- ◆ 建築規劃：22F/B4
- ◆ 總戶數：住家532戶 店面17戶
- ◆ 產品規劃：20~38坪
- ◆ 總銷金額：44億
- ◆ 銷售率：全案完銷



銷售實績

線上個案

個案坐落高雄市及台南市精華地段，共五案，高雄三案，台南二案
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
待入帳總銷金額達125億元

聯上WE



高雄

聯上V1

112戶+2店面

剩下店面2間

住家完銷

📍 <高雄火車站商圈>

聯上鉑麗

252戶+1店面

總銷18億

成屋銷售

📍 <高雄五福商圈>

聯上WE

216戶+6店面

總銷22億

銷售98%

📍 <高雄文山特區>

台南

聯上海棠

417戶+2店面

總銷40億

銷售97%

📍 <台南國平重劃區>

聯上康橋

532戶+17店面

總銷44億

全案完銷

📍 <台南大橋重劃區>

聯上海棠



聯上康橋



未來推案

未來個案

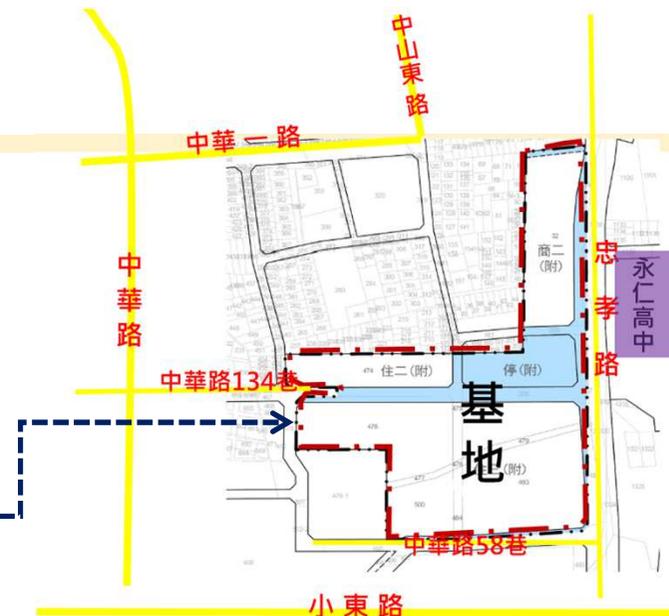
深耕南台灣，多元開發：都市更新、危老重建及轉投資事業

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，提供近1,100戶住宅。

■ 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：○→政府公營住宅-興建中，預計113年底完工。

○→商二基地開發。

○→住三基地開發。

■ 總銷：預估逾180億元。

未來推案

未來個案

深耕南台灣，多元開發：都市更新、危老重建及轉投資事業

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28億

112年6月9日動土

左西段土地
661.9坪
B4/29F
預估總銷40億

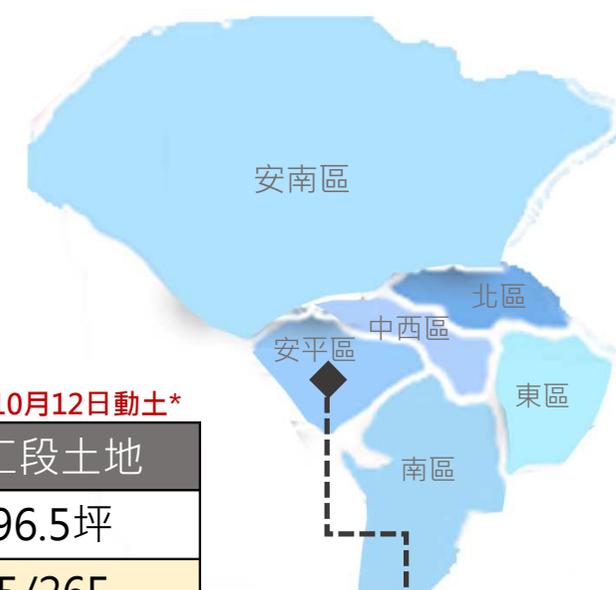
五福案土地
416.5坪
B6/15F
預估總銷32億

112年10月12日動土

明仁段土地
496.5坪
B5/26F
預估總銷23億

民生段土地
362.1坪
整合中

古堡段土地
3,339.3坪
B2/27F
都更程序進行中



轉投資事業

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

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



財務 – 綜合損益表

單位:新台幣仟元

項目	年度	112Q3		111年度		111Q3	
		金額	%	金額	%	金額	%
營業收入		\$ 278,526	100	\$ 86,534	100	\$ 86,225	100
營業成本		(217,619)	(78)	(59,130)	(68)	(59,116)	(69)
營業毛利		60,907	22	27,404	32	27,109	31
營業費用		(69,440)	(25)	(93,732)	(108)	(56,551)	(66)
營業利益		(8,533)	(3)	(66,328)	(76)	(29,442)	(35)
業外收支		(112,110)	(40)	(77,850)	(91)	(62,494)	(72)
稅前淨(損)利		(120,643)	(43)	(144,178)	(167)	(91,936)	(107)
所得稅費用		-	-	(27)	-	(1,824)	(2)
稅後淨(損)利		\$ (120,643)	(43)	\$ (144,205)	(167)	\$ (93,760)	(109)
每股盈餘		\$ (0.57)		\$ (0.68)		\$ (0.44)	
股東權益報酬率		-3.77%		-4.32%		-2.79%	



財務 – 資產負債表 – 資產

單位:新台幣仟元

項目	年度	112年9月30日		111年12月31日		111年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
待售房地		\$ 52,094	-	\$ 264,121	2	\$ 264,121	2
營建用地		3,382,238	23	3,932,371	28	3,875,674	28
在建房地		8,949,755	60	7,217,621	51	6,818,133	50
預付房地款		169,360	1	184,734	1	164,819	1
存貨小計		12,553,447	84	11,598,847	82	11,122,747	81
取得合約之增額成本		540,915	4	539,726	4	533,915	4
現金及其他流動資產		870,824	6	1,086,856	9	1,129,917	10
長期投資		35,095	-	35,095	-	35,095	-
使用權資產		52,139	-	53,542	-	55,117	-
其他非流動資產		858,953	6	727,965	5	744,834	5
資產總計		\$ 14,911,373	100	\$ 14,042,031	100	\$ 13,621,625	100

財務 – 資產負債表 – 負債&權益

單位:新台幣仟元

項目	年度	112年9月30日		111年12月31日		111年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期金融機構融資		\$ 7,625,379	51	\$ 6,775,890	48	\$ 6,325,848	46
預收房地款		1,900,702	13	1,848,013	13	1,791,383	13
其他流動負債		698,035	5	610,387	4	541,032	4
應付公司債		1,494,868	10	1,493,624	11	1,597,314	12
租賃負債		53,829	-	54,960	-	56,443	-
其他非流動負債		311	-	265	-	624	-
負債總計		11,773,124	79	10,783,139	76	10,312,644	75
實收資本額		2,111,382	14	2,111,382	15	2,111,382	16
資本公積		808,138	5	808,138	6	808,138	6
保留盈餘		218,729	2	339,372	3	389,461	3
權益總計		3,138,249	21	3,258,892	24	3,308,981	25
負債及股東權益		\$ 14,911,373	100	\$ 14,042,031	100	\$ 13,621,625	100
每股淨值(元)		\$ 14.86		\$ 15.43		\$ 15.67	



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)
111年度	(0.68)				
110年度	0.63	0.4000000		3.35%	63%
109年度	(0.5)	0.3000000		2.19%	160%
108年度	(0.68)				
107年度	0.69	0.3039848		2.90%	44%

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%

謝 謝 聆 聽

The End

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

 Contact us : 07-5575242