



聯上實業 股份有限公司

113年度 法人說明會

WWW

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、預售及未來推案
- 03** | 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



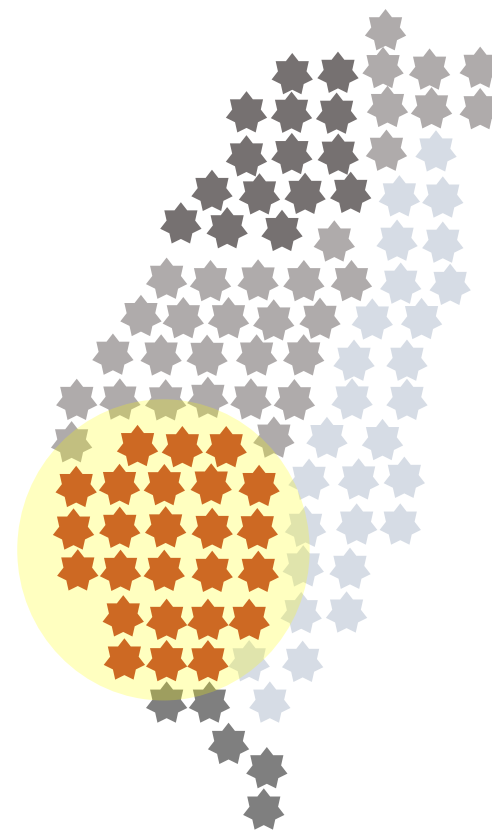
股本：2,311,381仟元(113Q3止)



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



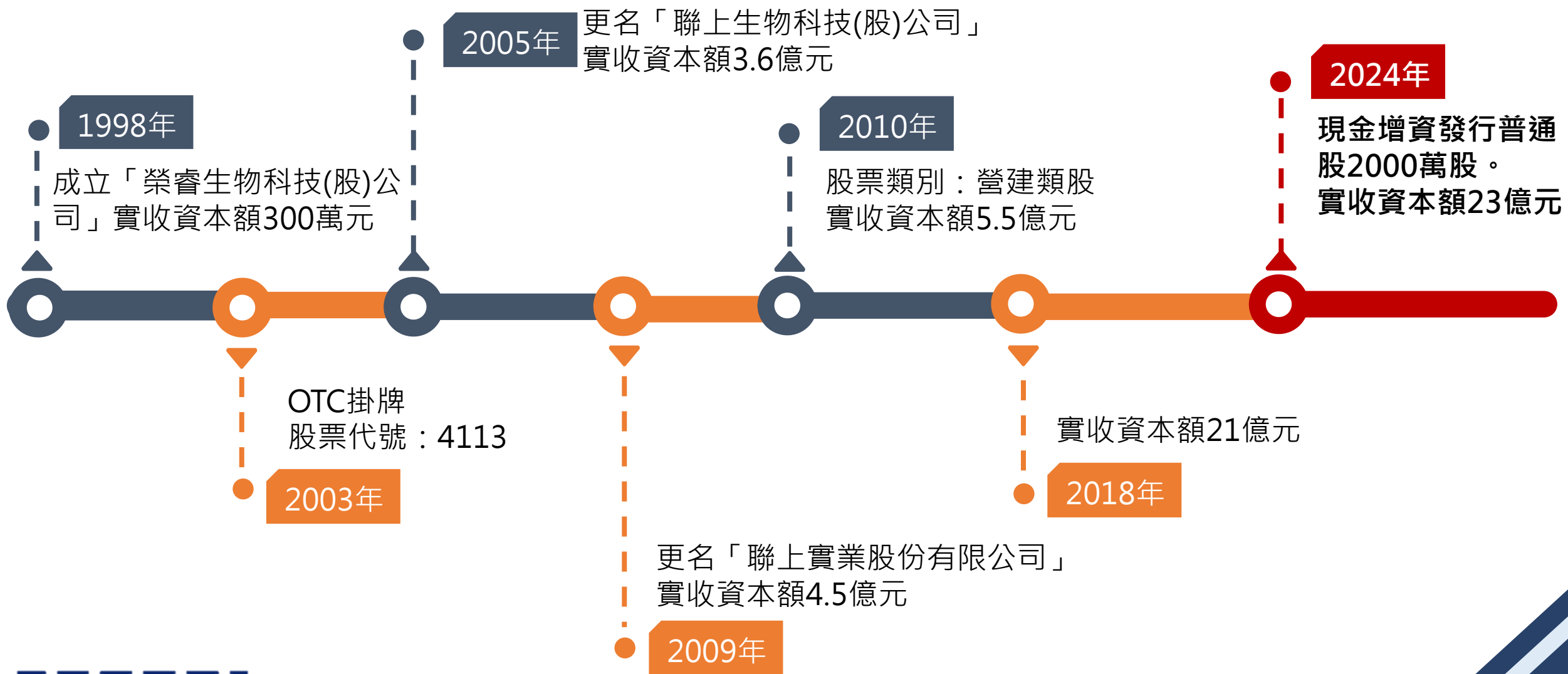
WWW



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



營運概況

成屋銷售概況

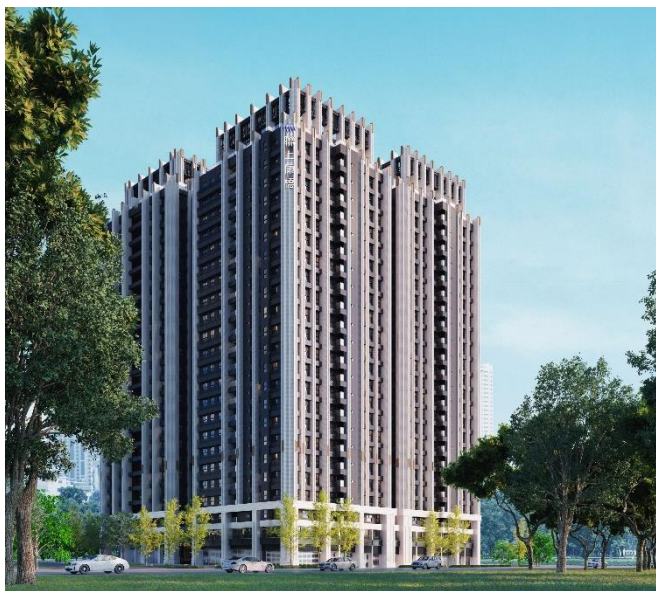
地區	案名	戶數	預估總銷	已售戶數	銷售率	已入帳比率	建築規劃
高雄地區	V1	114戶 (112戶+2店面)	10.3億	114	100%	99%	B5/15F
	聯上鉑麗	253戶 (252戶+1店面)	21.8億	179	71%	97%	B6/15F 20~28坪
	聯上WE	222戶 (216戶+6店面)	22億	217	98%	13%	B3/15F 22~46坪
台南地區	聯上海棠	419戶 (417戶+2店面)	40億	405	97%	99%	B5/29F 22~72坪

資料來源自113年9月30日

營運概況

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 (532戶+17店面)	44億	405	100%	B4/22F 20~38坪	115年



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**15,000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**15,000坪**並持續獵地！

海北段土地

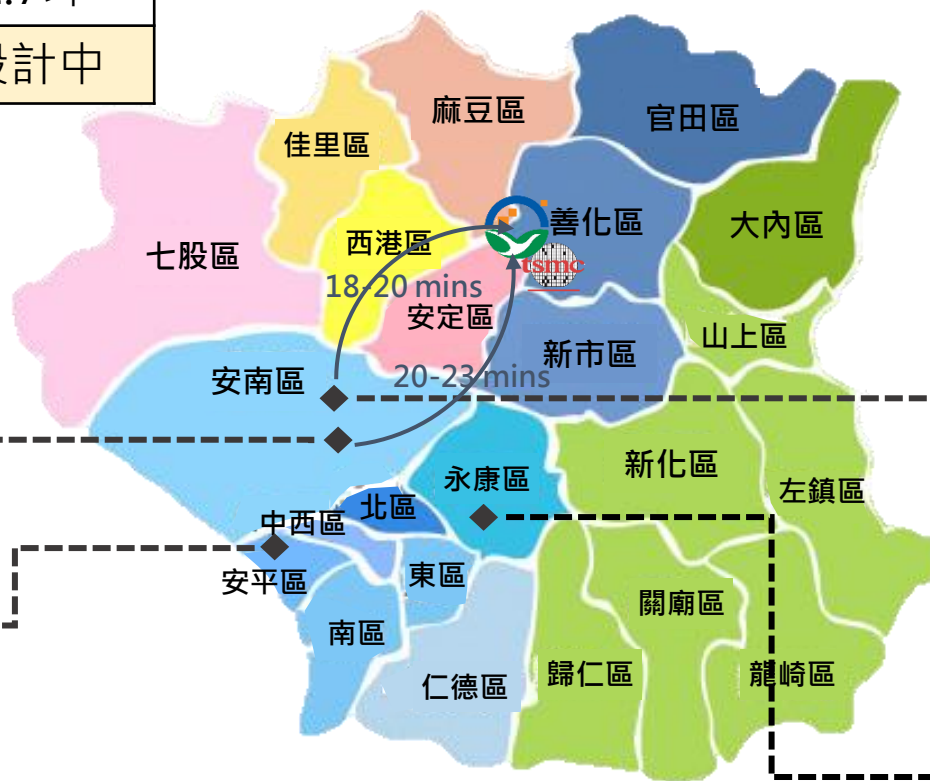
1,451.7坪

規劃設計中

溪心段土地

2,020.3坪

規劃設計中



古堡段土地

3,339.3坪

B2/27F

都更程序進行中

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



WE & WIV DIVERSIFICATION CO.,LTD.

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

113年底取得使照。

商二基地

113年07月動工興建。

住三基地

114年Q2~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-未來推案

未來預售推案

地區	案名	戶數	預估總銷	銷售率	建築規劃	開工時間	預計完工
高雄地區	五福案	167戶 (住165+2店面)	35億	尚未銷售	B6/15F	112.08	116年
	加昌案	224戶 (住216+8店面)	30億	尚未銷售	B3/15F	113.07	117年
	明仁案	100戶 (住100+0店面)	28億	尚未銷售	B5/26F	113.01	118年
	左西案	237戶 (住233+4店面)	40億	尚未銷售	B4/29F	112.08	118年
台南地區	精忠商二案	262戶 (住252+10店面)	45億	尚未銷售	B4/15F	113.07	117年
	精忠住三案	712戶 (住698+14店面)	135億	尚未銷售	B3/21~23F	預計 114Q2~Q3	119年

合計約313億

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114年底完工

財務 - 綜合損益表

項目	年度	113Q3		112年度		112Q3	
		金額	%	金額	%	金額	%
營業收入		\$ 4,407,753	100	\$ 518,059	100	\$ 278,526	100
營業成本		(3,091,613)	(70)	(408,832)	(79)	(217,619)	(78)
營業毛利		1,316,140	30	109,227	21	60,907	22
營業費用		(352,591)	(8)	(116,044)	(22)	(69,440)	(25)
營業利益		963,549	22	(6,817)	(1)	(8,533)	(3)
業外收支		(69,012)	(2)	(132,671)	(26)	(112,110)	(40)
稅前淨(損)利		894,537	20	(139,488)	(27)	(120,643)	(43)
所得稅費用		(191,096)	(4)	(6,242)	(1)	-	-
稅後淨(損)利		\$ 703,441	16	\$ (145,730)	(28)	\$ (120,643)	(43)
每股盈餘		\$ 3.31		\$ (0.69)		\$ (0.57)	
股東權益報酬率		18.59%		-4.57%		-3.77%	

財務 - 資產負債表【資產】

項目	年度	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
待售房地		\$ 2,303,651	17	\$ 3,655,500	24	\$ 52,094	-
營建用地		3,102,154	23	3,054,324	20	3,382,238	23
在建房地		5,557,862	40	6,090,987	40	8,949,755	60
預付房地款		156,904	1	169,360	1	169,360	1
存貨小計		11,120,571	81	12,970,171	85	12,553,447	84
取得合約之增額成本		286,441	2	529,243	3	540,915	4
現金及其他流動資產		1,400,458	10	874,003	6	870,824	6
長期投資		77,550	1	53,121	-	35,095	-
使用權資產		48,056	-	50,557	-	52,139	-
其他非流動資產		795,380	6	866,123	6	858,953	6
資產總計		\$ 13,728,456	100	\$ 15,343,218	100	\$ 14,911,373	100

財務 - 資產負債表【負債 & 權益】

項目	年度	113年9月30日		112年12月31日		112年9月30日	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期金融機構融資		\$ 5,686,417	42	\$ 7,620,362	49	\$ 7,625,379	51
預收房地款		1,236,873	9	2,036,838	13	1,900,702	13
其他流動負債		770,123	5	993,876	7	698,035	5
應付公司債		1,496,528	11	1,495,283	11	1,494,868	10
租賃負債		50,066	-	52,328	-	53,829	-
其他非流動負債		31,534	-	31,533	-	311	-
負債總計		9,271,541	67	12,230,220	80	11,773,124	79
實收資本額		2,311,382	17	2,111,382	14	2,111,382	14
資本公積		1,248,614	9	808,138	5	808,138	5
保留盈餘		896,919	7	193,478	1	218,729	2
權益總計		4,456,915	33	3,112,998	20	3,138,249	21
負債及股東權益		\$ 13,728,456	100	\$ 15,343,218	100	\$ 14,911,373	100
每股淨值(元)		\$ 19.28		\$ 14.74		\$ 14.86	

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)
113年Q3	3.31	*113年度股利政策仍依財報及董事會、股東會決議為主。			
112 年度	(0.69)				
111 年度	0.63	0.4000000		3 %	63 %
110 年度	(0.50)	0.3000000		2 %	160 %
109 年度	(0.68)				
108 年度	0.69	0.3039848		3 %	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