

中連誠企業股份有限公司

法人說明會-2022年第二季

主講人：

職稱：副總經理

姓名：侯冠朱

會議議程

1. 公司概況

2. 產業概況

3. 營運概況

4. 財務概況

5. 未來展望

6. Q&A

免責聲明

- ▶ 本簡報中包含的前瞻性陳述有風險和不確定性，實際結果可能會與這些前瞻性聲明中明示或暗示的內容大不相同。
- ▶ 中連誠企業股份有限公司對這些前瞻性陳述的準確性和完整性不作任何聲明或保證，中連誠企業股份有限公司也不承擔更新任何前瞻性陳述的義務，無論是新的訊息還是未來的事件。

一、公司概況

▶ 1.基本資料:

▶ 成立日期：1954年8月09日

▶ 地址：台中市西屯區工業區一路七號

▶ 實收資本額：NT\$10.88億

▶ 員工人數：11人 (含合併公司)

▶ 董事長：蘇南州 先生

▶ 總經理：江瑞萌 先生

▶ 主要產品：不動產租賃

一、公司概况(續1)

▶ 2. 公司沿革:

43年成立，主要經營路線貨運業

86年股票正式上櫃

93年合併台南貨運

108年企業轉型，退出貨運市場轉型為
不動產租賃業

一、公司概況(續2)

▶ 3.業務範圍:

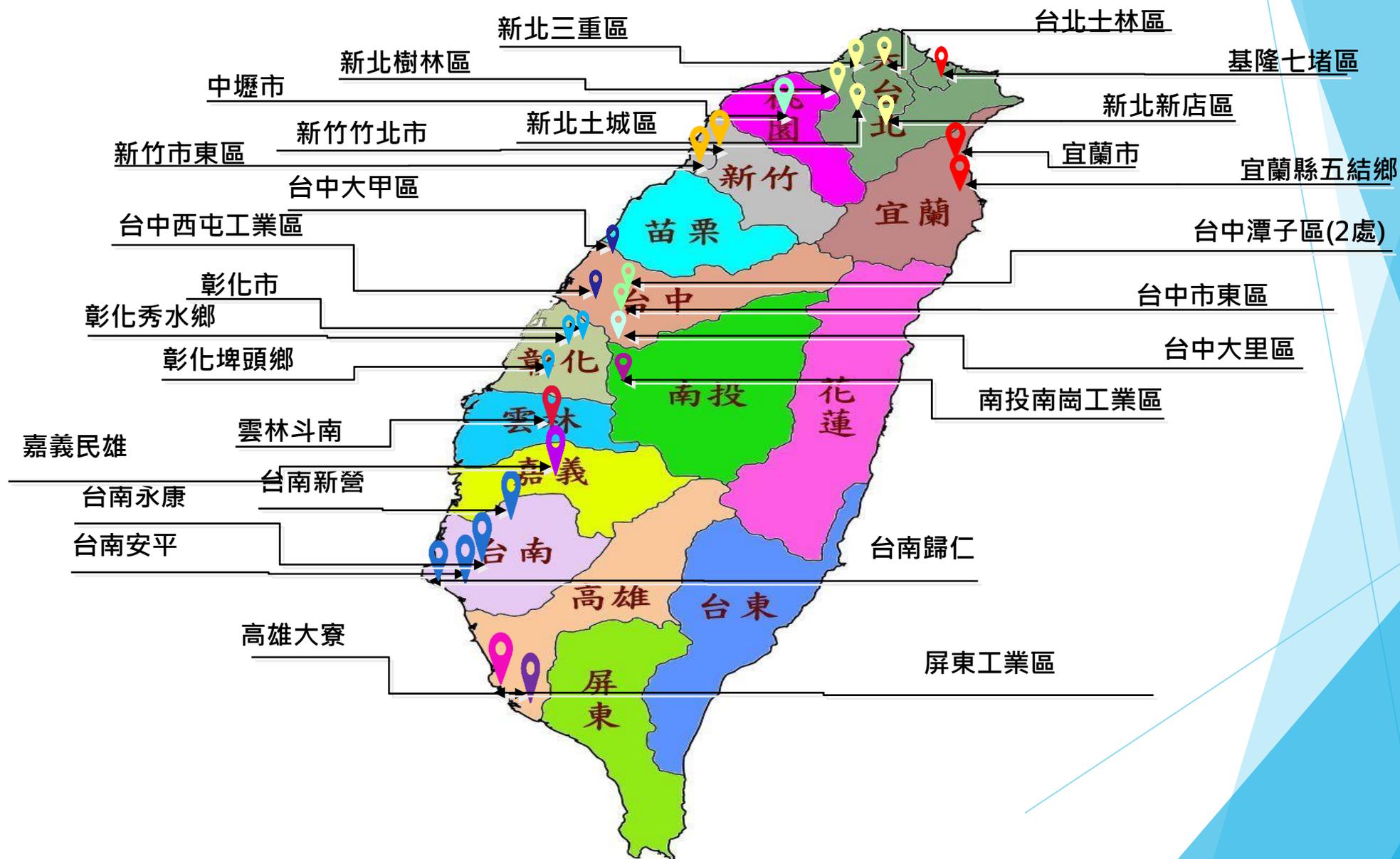
主要提供台灣本島西部及東北部地區由北到南工業廠房租賃

▶ 4.主要產品:

退出貨運經營後，以原供自用貨運站轉而提供外部企業承租

一、公司概況(續3)

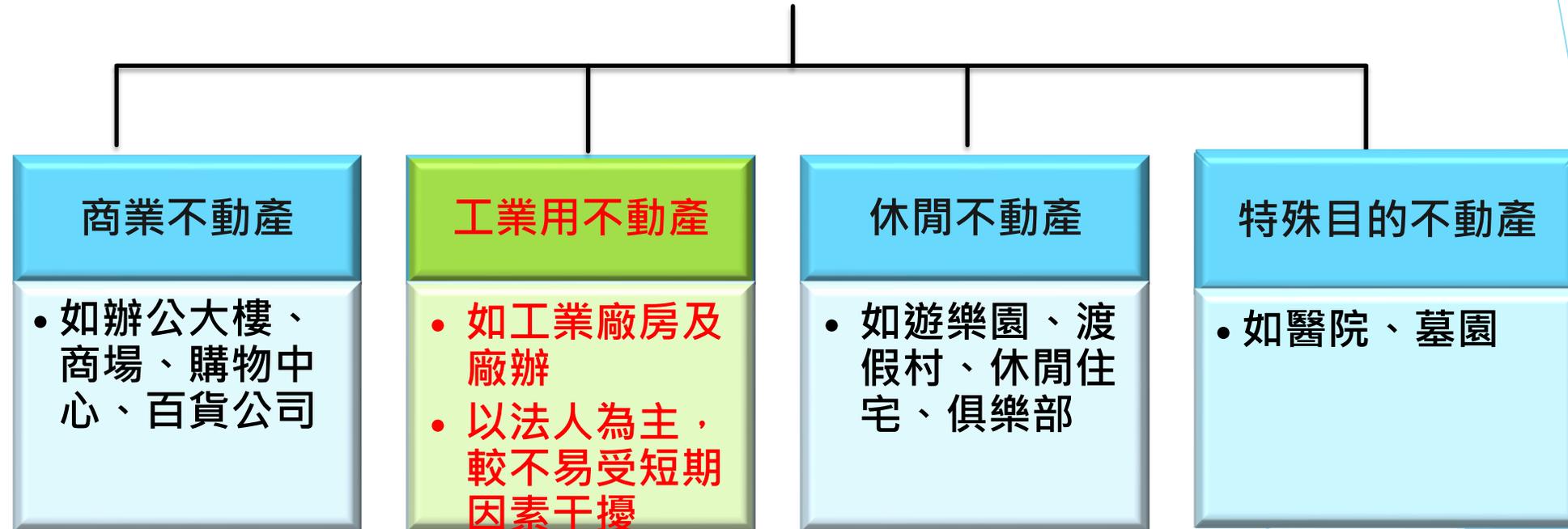
5.業務分佈圖



二、產業概況

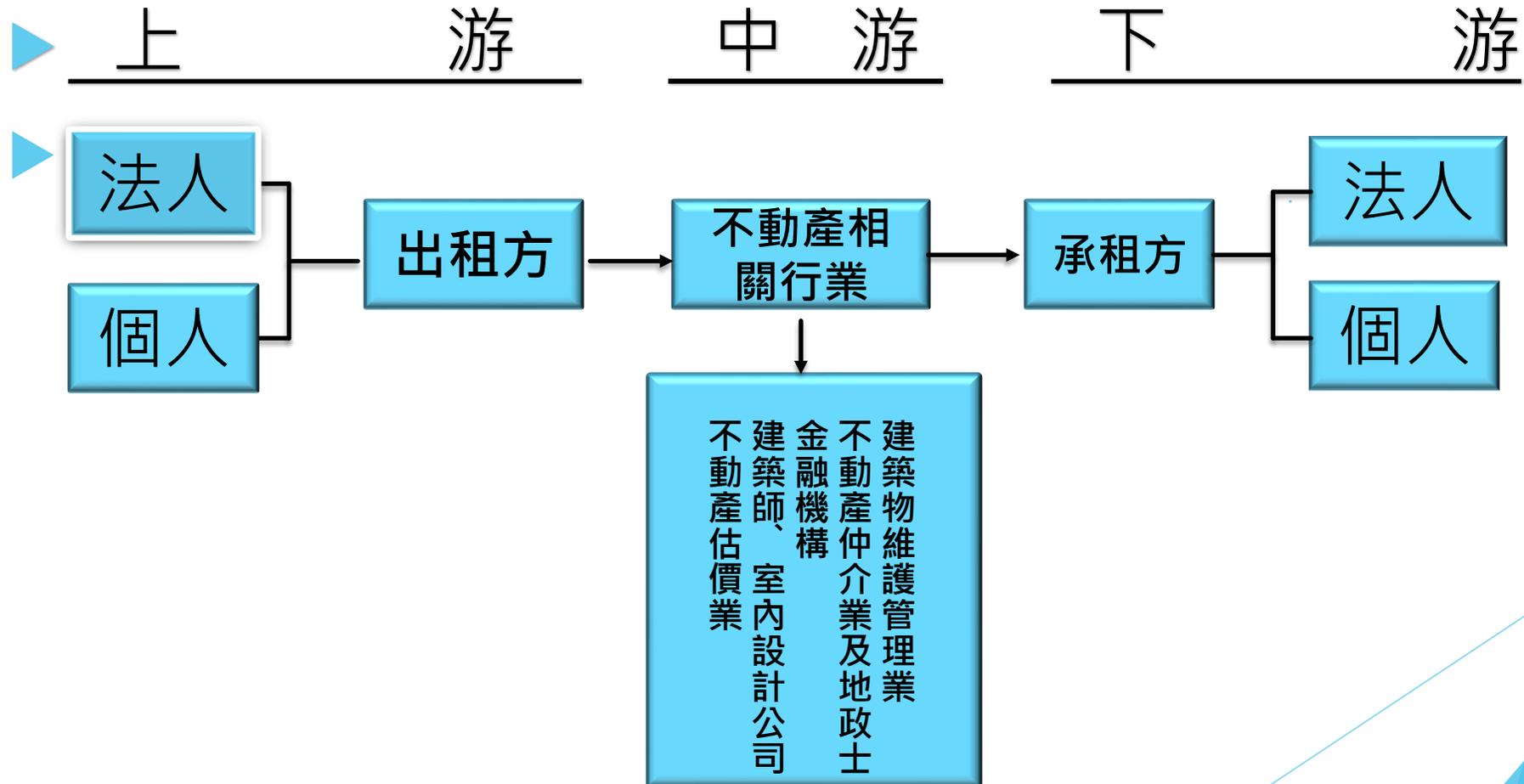
▶ 1. 產業現況與發展

- ▶ 不動產租賃業
- ▶ 住宅
- ▶ 商用不動產



二、產業概況(續1)

▶ 2. 產業上中下游關聯性



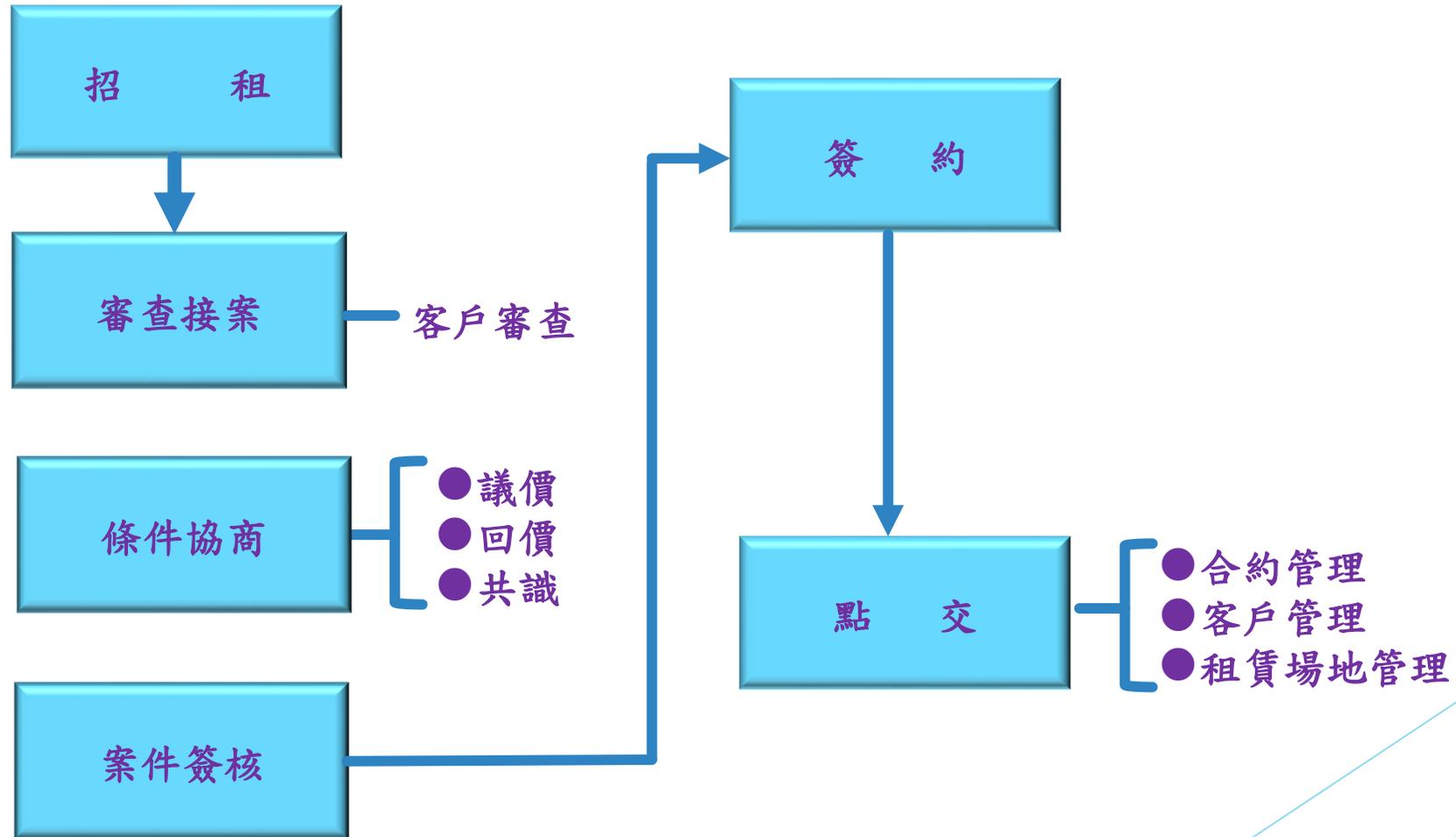
二、產業概況(續2)

▶ 3. 發展趨勢及競爭情形

近年政府推動優化投資環境，提供超過**600**公頃產業用地以租售並行，出租優於出售為原則，藉以吸引投資企業，提升工業用土地供給，而增添競爭變數。

三、營運概況

1. 銷售流程



三、營運概況(續1)

2.主要業務內容及比重

111年Q2(1-6月)

主要產品	數量(坪)	金額	比重(%)
租金收入	32,361	80,327	100

110年Q2(1-6月)

主要產品	數量(坪)	金額	比重(%)
租金收入	30,288	70,457	100

三、營運概況(續2)

3.市場及產銷概況

111年Q2

分佈地區	地區縣市	數量(場)	土地面積(坪)A	出租面積(坪)B	出租率(%) B/A
北部地區	宜蘭-新竹	11	9,899	7,512	76%
中部地區	苗栗-雲林	12	17,532	14,157	81%
南部地區	嘉義-屏東	7	13,965	10,692	77%
合計		30	41,396	32,361	78%

110年Q2

分佈地區	地區縣市	數量(場)	土地面積(坪)A	出租面積(坪)B	出租率(%) B/A
北部地區	宜蘭-新竹	11	9,899	7,512	76%
中部地區	苗栗-雲林	12	18,554	12,084	65%
南部地區	嘉義-屏東	7	13,965	10,692	77%
合計		30	42,418	30,288	71%

三、營運概況(續3)

- ▶ 4.市場未來供需狀況與成長性
- ▶ 政府近年鑑於工業用地需求旺盛，推動優化台灣投資環境，除在水電力求穩定供應外，更提供經濟部開發之工業區，吸引企業設廠，增加供給，預估未來設廠效益，朝平穩中成長格局，但仍須關注政治、戰事及通膨影響等市場變數。

三、營運概況(續4)

- ▶ 5.競爭利基及發展遠景之有利因素、不利因素與因應策略
- ▶ (1)競爭利基:出租標的分散全省，可分散區域化風險
- (2)有利因素:政府延長投資台灣三大方案至2024年，吸引投資企業來台設廠生產
- (3)不利因素與因應對策:倘發生重大政治、戰爭、金融危機，或因通膨加劇發生經濟停滯，勢必衝擊不動產租售市場，但除本島發生重大戰爭外，因承租方以法人為主，且主為5年以上之長約，固可免不利因素之影響

四、財務概況

1. 合併資產負債表

單位:千元

科目	111Q2	%	110年Q4	%	110年Q2	%
現金	7,619	-	8,185	-	6,910	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	102,197	3	34,072	1	810,338	19
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	274,500	8	274,500	8	324,500	8
其他流動資產(含應收帳款、其他應收款及預付款項等)	10,116	-	10,565	-	7,147	-
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	600,900	17	601,776	18	601,776	14
投資性不動產	2,432,022	70	2,435,867	71	2,440,044	57
其他非流動資產(含PPE、延所得稅資產、存出保證金等)	57,732	2	71,183	2	84,562	2
資產總計	3,485,086	100	3,436,148	100	4,275,277	100
其他應付款	674,416	19	6,637	-	10,665	-
其他流動負債(含合約負債、NP、租賃負債等)	6,018	-	6,489	-	6,343	-
遞延所得稅負債	469,108	13	469,108	14	487,188	11
其他非流動負債(含租賃負債-非流動、存入保證金等)	47,606	2	48,892	2	66,070	2
股本	1,087,830	31	1,087,830	32	1,087,830	25
資本公積	83,846	3	83,846	2	83,846	2
保留盈餘	1,116,262	32	1,733,346	50	2,533,335	60
負債及權益總計	3,485,086	100	3,436,148	100	4,275,277	100

四、財務概況(續1)

2. 合併損益表

單位:千元

項目	111Q2	110Q2	增(減)	增(減)%
營業收入	80,327	70,457	9,870	14
營業成本	14,599	14,708	(109)	(1)
營業毛利	65,728	55,749	9,979	18
營業費用	10,857	9,919	938	9
營業淨利	54,871	45,830	9,041	20
營業外收支	3,297	634,084	(630,787)	(99)
稅前淨利	58,168	679,914	(621,746)	(91)
所得稅	11,678	10,681	997	9
本期淨利(本期綜合損益總額)	46,490	669,233	(622,293)	(93)
基本(稀釋)每股盈餘	0.43元/股	6.15元/股	(5.72)	(93)

四、財務概況(續2)

3.財務績效指標-1

分析項目		年度	111Q2	110Q2
財務 結構	負債占資產比率(%)		34.35	13.34
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)		113.98	172.23
償債 能力	流動比率(%)		57.97	6,755.03
	速動比率(%)		57.90	6,751.89
	利息保障倍數		201	2,932

四、財務概況(續3)

3.財務績效指標-2

分析項目		年度	
		111Q2	110Q2
經營能力	應收帳款週轉率(次)	226	227
	平均收現天數	1	1
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.03	0.03
	總資產周轉率(次)	0.02	0.02

四、財務概況(續4)

3.財務績效指標-3

分析項目		年度	111Q2	110Q2
獲利能力	資產報酬率(%)		1.35	16.68
	權益報酬率(%)		1.79	19.86
	稅前純益占實收資本額比率(%)		5.35	62.50
	純益率(%)		57.88	949.85
	每股盈餘(元)		0.43	6.15

四、財務概況(續5)

4. 股利發放情形-以所得所屬年度

項目 \ 年度	110年	109年	108年	107年	106年
淨利(千元)	734,069	957,681	656,823	438,245	85,573
每股盈餘(元)	6.75	8.8	6.04	4.03	0.79
每股股利(元) (全數現金)	6.1	7.95	5.55	3.75	1.5

近五年每股盈餘與股利配發情形



五、未來展望

- ▶ 受惠台商回流，審慎評估承租方及相關租賃條件，以期尋找優質客戶，適地價上漲，在合適條件下，將待租土地活化出售。

六、Q & A