



中連誠企業股份有限公司

法人說明會-2023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、公司概況(續1)

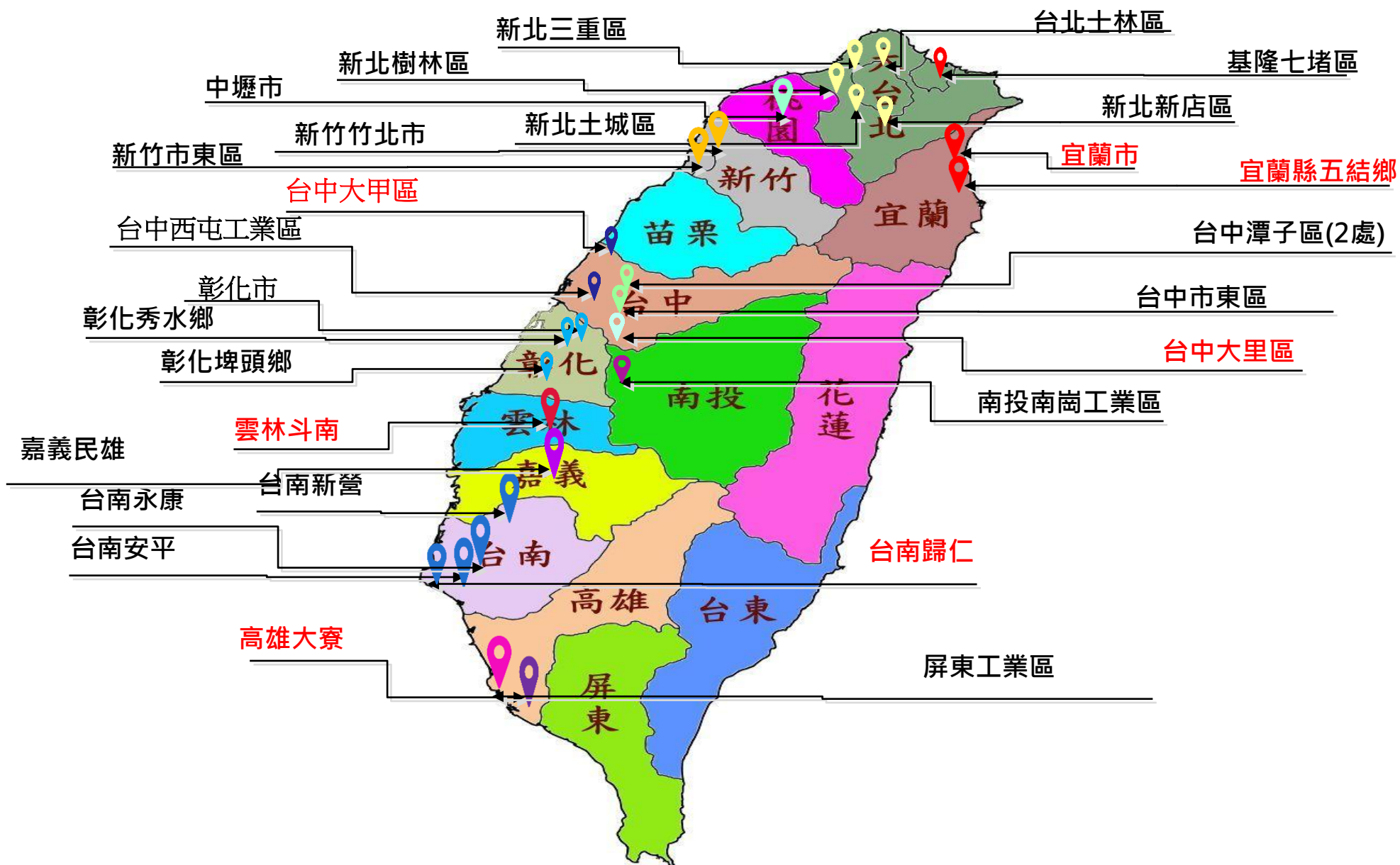
- 2.公司沿革:
 - 43年成立，主要經營路線貨運業
 - 86年股票正式上櫃
 - 93年合併台南貨運
 - 108年企業轉型，退出貨運市場轉型為不動產租賃業

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)

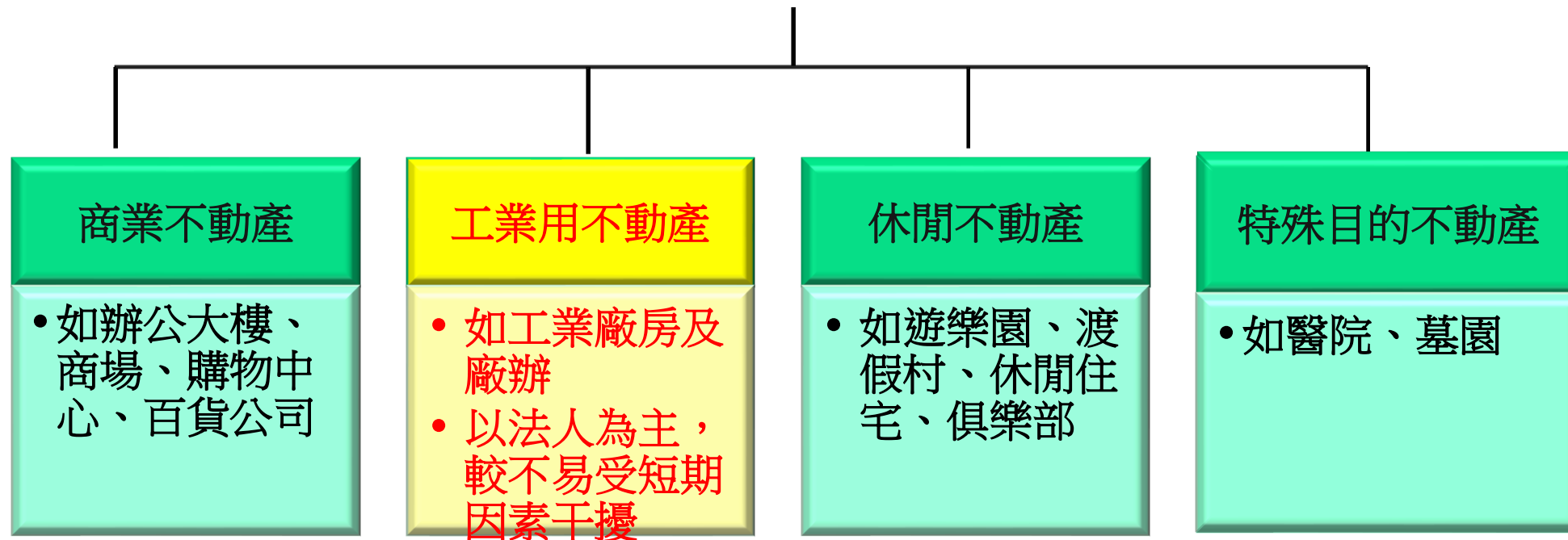
5.業務分佈圖



二、產業概況

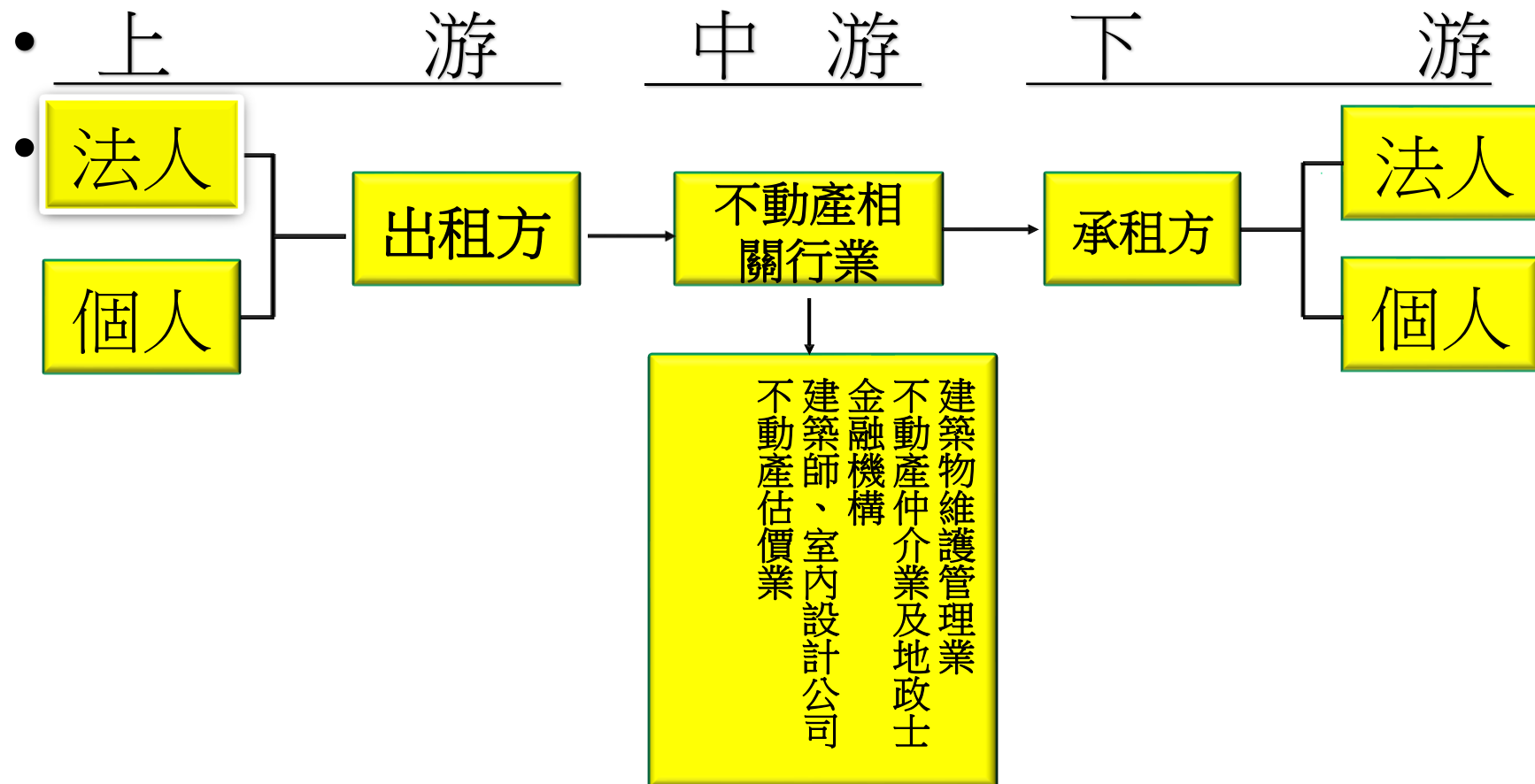
- 1. 產業現況與發展

- 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



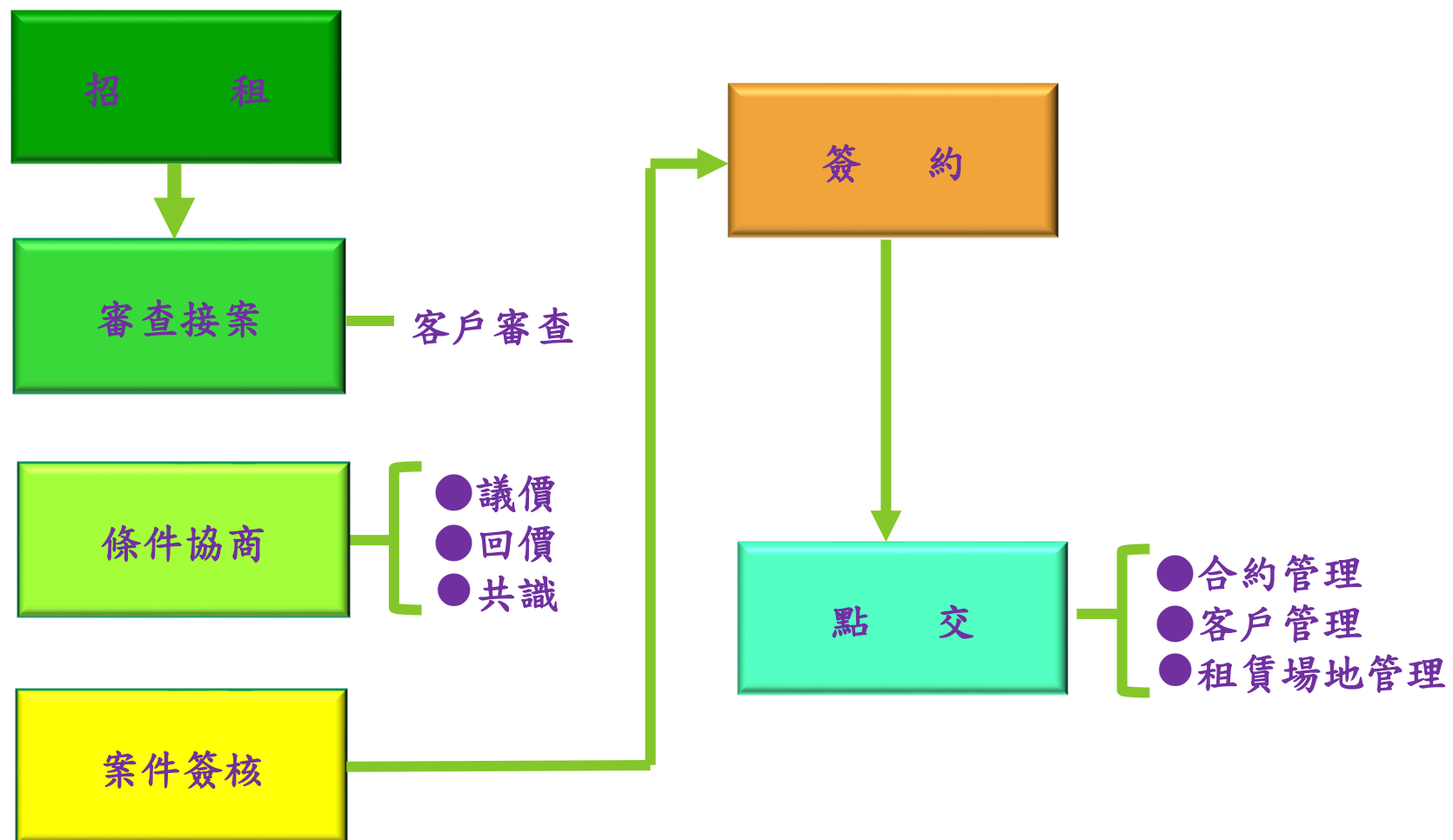
二、產業概況(續2)

- 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

112年Q2(1-6月)

主要產品	數量(坪)	金額	比重(%)
租金收入	32,366	79,826	100

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



三、營運概況(續2)

3.市場及產銷概況

112年Q2

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	9,903	7,516	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	10,693	77%
合計		30	41,400	32,366	78%

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%

以上出租面積含停車場(與年報表達不同)

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，故可免不利因素之影響

四、財務概況
1.合併資產負債表

科目	112Q2	%	111年Q4	%	111年Q2	%
現金	5,608	-	12,011	-	7,619	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	221,992	9	46,102	2	102,197	3
按攤銷後成本衡量之金融資產-流動	-	-	324,500	11	274,500	8
其他流動資產(含應收帳款、其他應收款及預付款項等)	6,658	-	6,664	-	10,116	-
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	900	-	900	13	600,900	17
投資性不動產	2,424,840	90	2,428,298	85	2,432,022	70
其他非流動資產(含PPE、延所得稅資產、存出保證金等)	31,710	1	44,239	2	57,732	2
資產總計	2,691,708	100	2,862,714	100	3,485,086	100
其他應付款	13,311	1	7,443	-	674,416	19
其他流動負債(含合約負債、NP、租賃負債等)	5,705	-	5,931	-	6,018	-
遞延所得稅負債	469,108	17	469,108	16	469,108	13
其他非流動負債(含租賃負債-非流動、存入保證金等)	42,998	2	46,314	2	47,606	2
股本	1,087,830	40	1,087,830	38	1,087,830	31
資本公積	83,846	3	83,846	2	83,846	3
保留盈餘	988,910	37	1,162,391	41	1,116,262	32
負債及權益總計	2,691,708	100	2,862,714	100	3,485,086	100

四、財務概況(續1)

2. 合併損益表

單位:千元

16

項目	112Q2	111Q2	增(減)	增(減)%
營業收入	79,826	80,327	(501)	(1)
營業成本	14,714	14,599	115	-
營業毛利	65,112	65,728	(616)	(1)
營業費用	12,247	10,856	1,391	13
營業淨利	52,865	54,872	(2,007)	(4)
營業外收支	1,936	3,297	(1,361)	(41)
稅前淨利	54,801	58,169	(3,368)	(6)
所得稅	10,716	11,678	(962)	(8)
本期淨利(本期綜合損益總額)	44,085	46,491	(2,406)	(5)
基本(稀釋)每股盈餘	0.41元/股	0.43元/股	(0.02)	(5)

四、財務概況(續2)

17

3.財務績效指標-1

分析項目		年度	112Q2	111Q2
財務 結構	負債占資產比率(%)		19.73	34.35
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)		109.10	113.98
償債 能力	流動比率(%)		1231.90	57.97
	速動比率(%)		1229.52	57.90
	利息保障倍數		191	201

四、財務概況(續3)

18

3.財務績效指標-2

分析項目		年度	112Q2	111Q2
經營能力	應收帳款週轉率(次)		110	226
	平均收現天數		2	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)

19

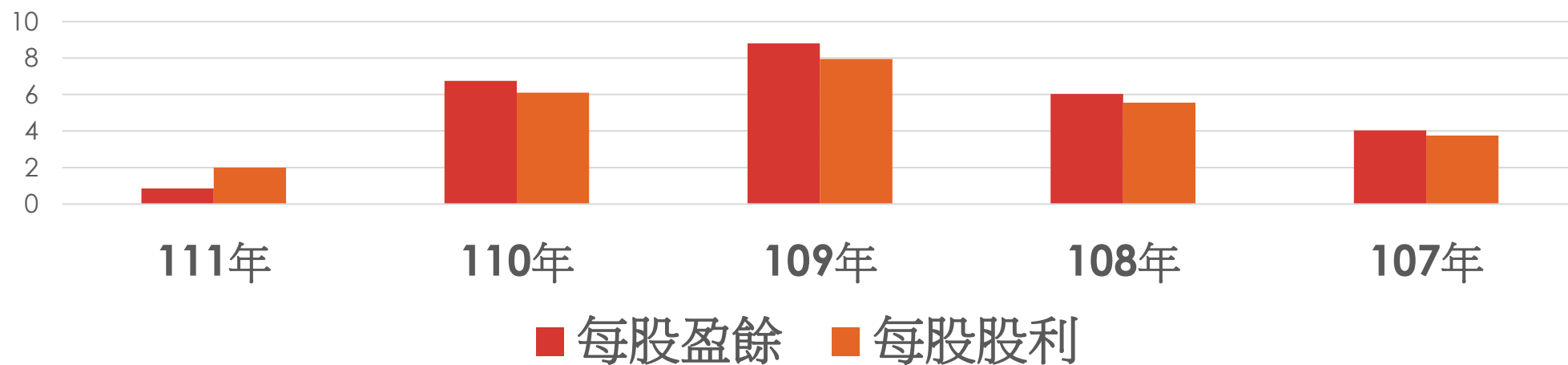
3.財務績效指標-3

分析項目		年度	112Q2	111Q2
獲利能力	資產報酬率(%)		1.59	1.35
	權益報酬率(%)		1.96	1.79
	稅前純益占實收資本額比率(%)		5.04	5.35
	純益率(%)		55.23	57.88
	每股盈餘(元)		0.41	0.43

4.股利發放情形-以所得所屬年度

項目 \ 年度	111年	110年	109年	108年	107年
淨利(千元)	92,621	734,069	957,681	656,823	438,245
每股盈餘(元)	0.85	6.75	8.8	6.04	4.03
每股股利(元) (全數現金)	2	6.1	7.95	5.55	3.75

近五年每股盈餘與股利配發情形



五、未來展望

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