

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

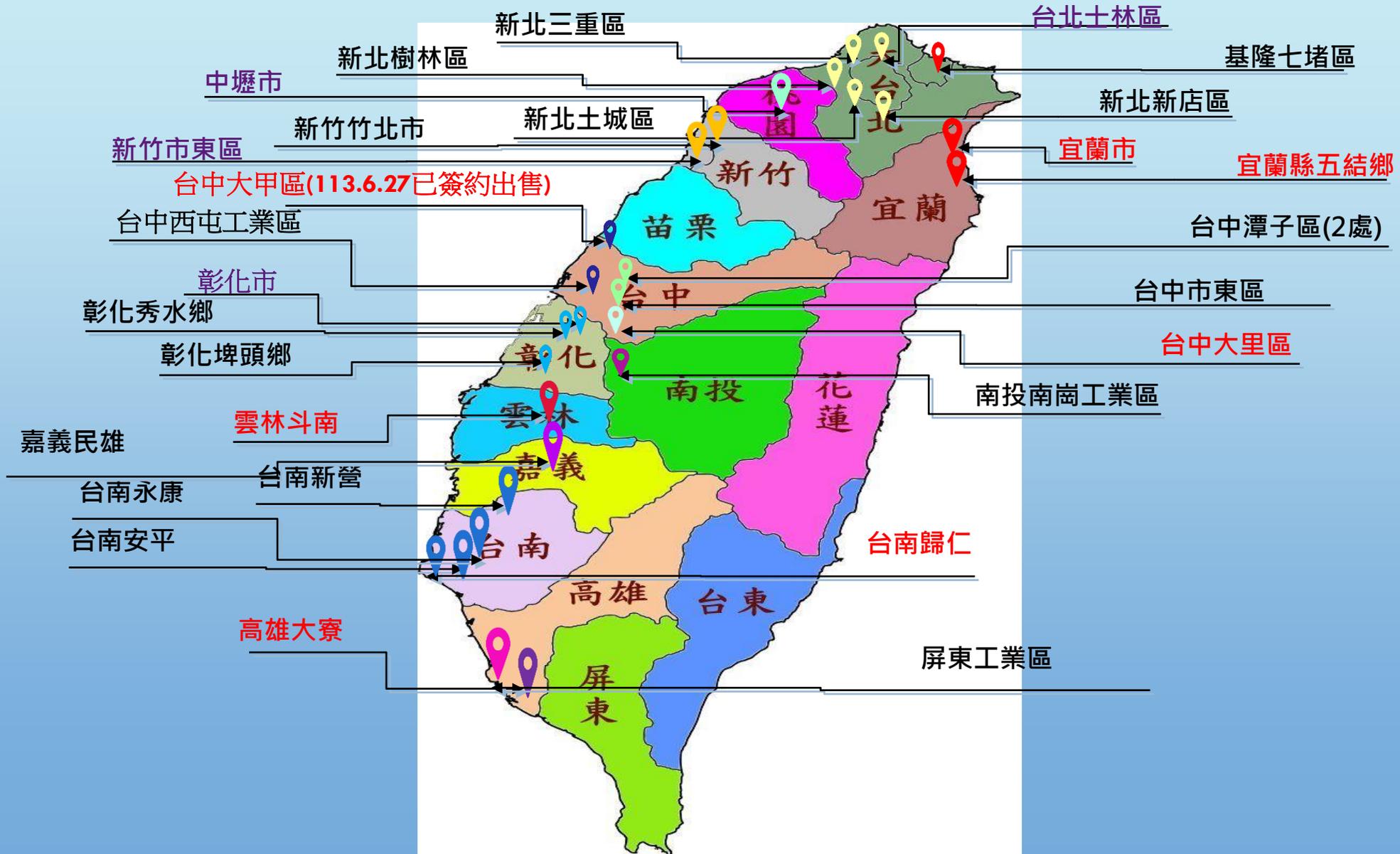
不動產租賃業

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

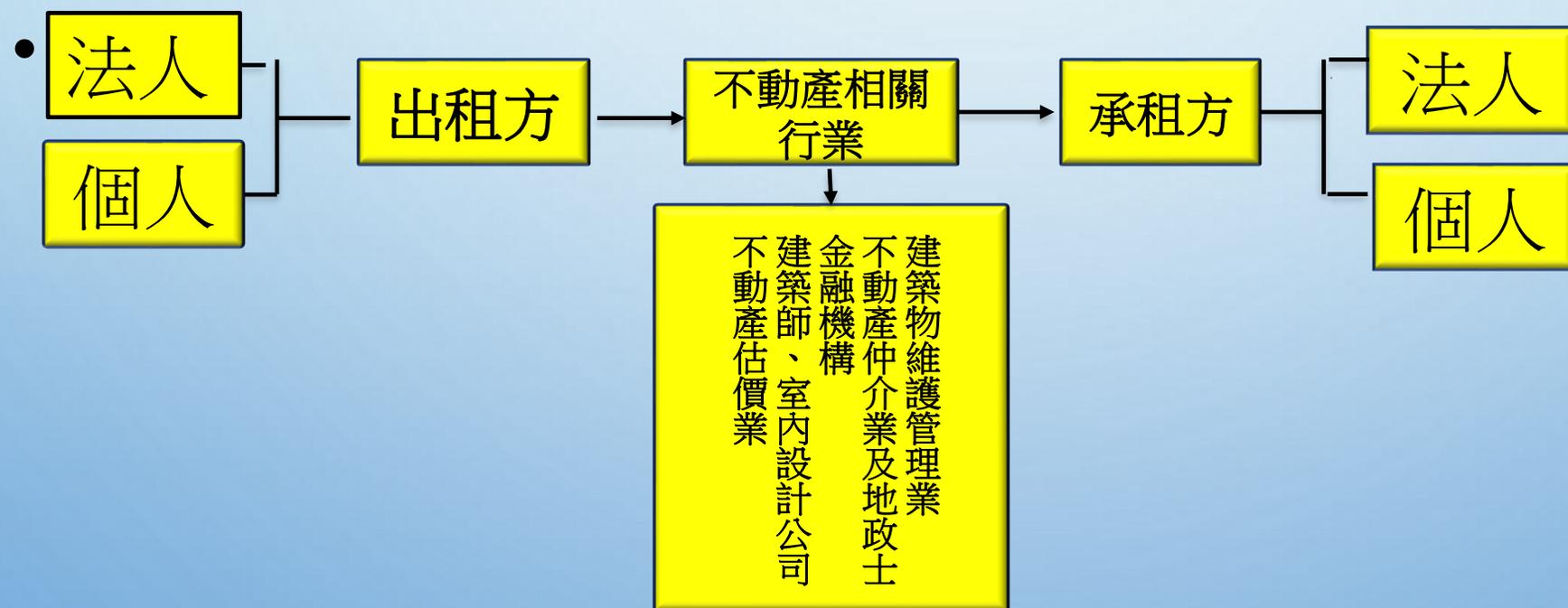
- 不動產租賃業 } 住宅
- } 商用不動產



二、產業概況(續1)

- 2.產業上中下游關聯性

- 上 游 中 游 下 游



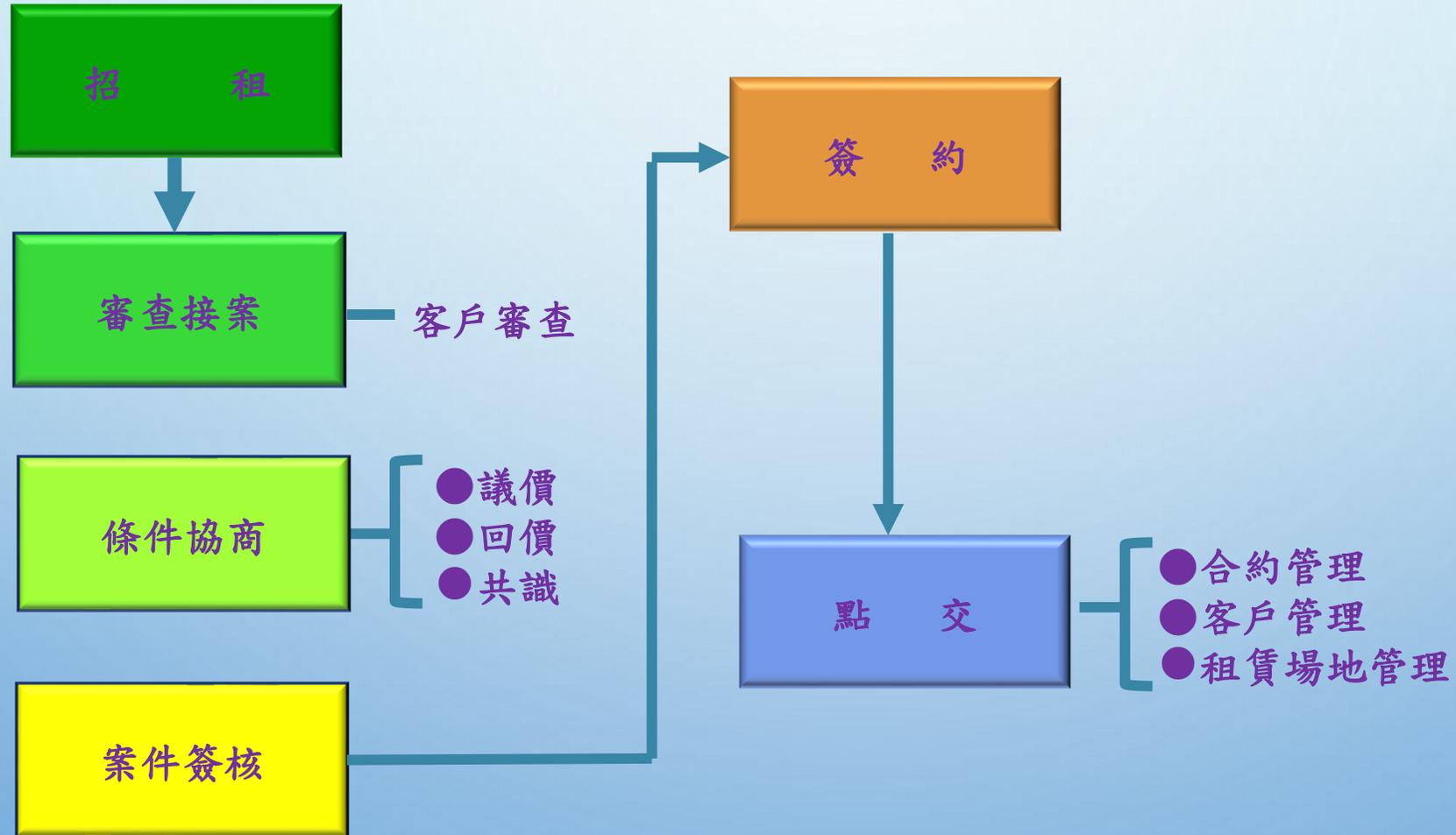
二、產業概況(續2)

- 3.發展趨勢及競爭情形

台商受中美貿易戰等國際情勢影響，轉向回台或轉往亞洲他地區投資，有利台灣工業地產需求，但美中兩強爭霸伴隨而來的地緣政治變化，促使台廠赴海外設廠，此相對減少在台擴廠所需工業地廠的需求。

三、營運概況

1. 銷售流程



三、營運概況(續1)

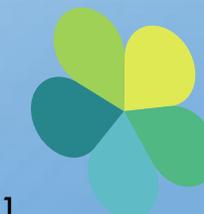
2.主要業務內容及比重

113年Q2(1-6月)

主要產品	數量(坪)	金額	比重(%)
租金收入	31,586	79,650	100

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



三、營運概況(續2)

3.市場及產銷概況

113年Q2

112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	6,685	68%
中部地區	苗栗-雲林	11	16,525	14,208	86%
南部地區	嘉義-屏東	7	13,965	10,693	77%
合計		29	40,393	31,586	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	9,903	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%

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
- 供給面：民間+政府具多元管道。
- 需求面：1. 政府鼓勵台商回流及外資來台投資
- 2. 2024年上半年建築開發商積極佈局未來的新案項
- 目，而自用企業積極擴展生產能力和基地面積。

結論：2024年上半年，台灣市場資金充裕，投資環境相對穩定，吸引了大量資金流入股市和房地產市場。這些資金的增加不僅支撐了股市和房市的升高，同時也加劇了對工業土地的需求。但下半年工業土地市場是否仍延續上半年活躍情形，則端賴國際經濟動能，地緣政治變化情形等。

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，或因通膨導致經濟停滯，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

單位:千元

科目	113Q2	%	112年Q4	%	112年Q2	%
現金	3,400	-	3,863	-	5,608	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	166,694	7	283,148	11	221,992	9
其他流動資產(含應收帳款、其他應收款及預付款項等)	932	-	1,202	-	6,658	-
待出售非流動資產	30,177	1	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	900	-	900	-	900	-
投資性不動產	2,390,554	91	2,421,542	89	2,424,840	90
其他非流動資產(含PPE、延所得稅資產、存出保證金等)	22,057	1	24,070	-	31,710	1
資產總計	2,614,714	100	2,734,725	100	2,691,708	100
其他應付款	12,533	-	7,597	-	13,311	1
其他流動負債(含合約負債、NP、租賃負債、本期所得稅負債、預收房地款等)	58,457	2	10,496	-	5,705	-
遞延所得稅負債	468,537	18	468,537	16	469,108	17
其他非流動負債(含租賃負債-非流動、存入保證金等)	40,450	2	41,773	2	42,998	2
股本	1,087,830	42	1,087,830	38	1,087,830	40
資本公積	83,846	3	83,846	2	83,846	3
保留盈餘	863,061	33	1,034,646	41	988,910	37
負債及權益總計	2,614,714	100	2,734,725	100	2,691,708	100

四、財務概況(續1)

2. 合併損益表

單位:千元

項目	113Q2	112Q2	增(減)	增(減)%
營業收入	79,650	79,826	(176)	-
營業成本	13,361	14,714	(1,353)	(9)
營業毛利	66,289	65,112	1,177	2
營業費用	10,531	12,247	(1,716)	(14)
營業淨利	55,758	52,865	(2,893)	(5)
營業外收支	1,707	1,936	(229)	(12)
稅前淨利	57,465	54,801	2,664	5
所得稅	11,484	10,716	768	7
本期淨利(本期綜合損益總額)	45,981	44,085	1,896	4
基本(稀釋)每股盈餘	0.42元/股	0.41元/股	0.01	2

四、財務概況(續2)

3.財務績效指標-1

分析項目		年度	
		113Q2	112Q2
財務 結構	負債占資產比率(%)	22.18	19.73
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	105.47	109.10
償債 能力	流動比率(%)	283.42	1231.90
	速動比率(%)	282.79	1229.52
	利息保障倍數	191	182

四、財務概況(續3)

3.財務績效指標-2

分析項目		年度	113Q2	112Q2
經營能力	應收帳款週轉率(次)		121	110
	平均收現天數		1	2
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		0.03	0.03
	總資產周轉率(次)		0.03	0.03

四、財務概況(續4)

3.財務績效指標-3

分析項目		年度	113Q2	112Q2
		獲	資產報酬率(%)	1.73
利	權益報酬率(%)	2.17	1.96	
能	稅前純益占實收資本額比率(%)	5.28	5.04	
力	純益率(%)	57.73	55.23	
	每股盈餘(元)	0.42	0.41	

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	112年	111年	110年	109年	108年
淨利(千元)	89,821	92,621	734,069	957,681	656,823
每股盈餘(元)	0.83	0.85	6.75	8.8	6.04
每股股利(元) (全數現金)	2	2	6.1	7.95	5.55

近5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