



中連誠企業股份有限公司 四年股東常會會議記錄

開會時間：114年6月4日上午10點

召開方式：實體股東會

開會地點：台中市西屯區工業一路7號2樓（本公司會議室）

出席股數：出席股東(含委託代理及電子投票)股數共計79,592,516股，占本公司流通在外總股數108,782,968股之73.16%。

出席人員：董事—蘇南州、富陽事業(股)公司法代：陳志真、江瑞萌、劉素萍(獨董、薪酬及審計委員會主席)、林逸穎(獨董)、林清歡(獨董)，計6人。

列席人員：會計師—維揚聯合會計師事務所林惠芬會計師
律師—楊俊彥律師(視訊)

主席：蘇南州

記錄：朱麗貞

一、【報告出席股數並宣佈開會】：本公司發行股數108,782,968股，出席股數79,592,516股，出席率為73.16%，已逾發行股份總數二分之一，主席宣佈開會。

二、【主席致詞】：(略)

三、【報告事項】：

第一案：113 年度營業報告：詳附錄一。

第二案：113 年度審計委員會審查報告：詳附錄二。

第三案：113 年度盈餘分派現金情形報告

說明：(一)依公司法第 240 條及本公司公司章程第 20 條規定，年度分派盈餘如以發放現金為之，授權董事會決議分派，並報告股東會。

(二)113 年度盈餘經董事會決議分配現金情形如下：

決議日期 (年/月/日)	發放日期 (年/月/日)	性質	每股現金 (元)	發放總金額 (元)
114/02/04	114/03/12	113年盈餘	2.3	250,200,826

第四案：其他報告事項

說明：(一)資金貸與、背書保證及從事衍生性金融商品情形報告：

本公司 113 年無資金貸與他人、為他人背書保證及從事衍生性金融商品之情事。本公司不擬將資金貸與他人、為他人背書保證及從事衍生性金融商品，故已於 92 年 4 月 29 日股東常會報告廢除本公司「資金貸與他人作業程序」、「背書暨保證辦法」，並不訂定「衍生性金融商品交易處理程序」，後續若有需要，將依法訂定之。

(二)大陸投資情形報告：本公司無從事大陸投資。

(三)資產減損情形報告：本公司 113 年度無資產減損之情形。

(四)股東提案未列入議案之理由報告：

股東提案權已依公司法第 172 條之 1 規定公告，提案期間為 114 年 4 月 1 日至 114 年 4 月 10 日，本公司 113 年股東常會無接獲股東提案。

(五)前一年度員工酬勞實際分配對象及數額之彙總資訊報告：

本公司前一年度(112 年度)員工酬勞，依據 113 年度發放時之在職員工平均發放，共計配發現金新台幣 11,186 元。

(六)本公司 113 年員工酬勞及董監酬勞分派情形報告：

本公司113年員工酬勞依公司章程第二十條規定，計新台幣33,908元，以現金

方式發放。113年董監酬勞依公司章程第十四條之一規定，除致送每人每月6,000元車馬費外，並無其他酬勞。董事兼任公司其他職務者，亦得參酌同業通常水準及依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，按本公司員工薪俸等級及職務加給表之標準支給。

四、【承認事項】：

第一案：董事會提

案由：113年度營業報告書及財務報表，提請承認。

說明：(1)本公司113年度之財務報表(含個體及合併財務報表)，業經維揚聯合會計師事務所柯俊禎及林惠芬會計師查核竣事，出具查核報告。

(2)上述財務報表及營業報告書，經董事會通過，送請審計委員會審查竣事，並出具審查報告書，詳附錄二。

(3)營業報告書及財務報表，請參閱附錄一及附錄三，提請承認。

決議：無股東提問，本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數79,592,516權

表 決 結 果	占表決總權數%
贊成權數：76,454,046 權 (含電子投票：299,658 權)	96.06%
反對權數：71,524 權 (含電子投票：71,524 權)	0.09%
棄權/未投票權數：3,066,946權 (含電子投票：3,066,946 權)	3.85%
無效權數：0 權	0%

本案照原案表決通過。

第二案：董事會提

案由：113年度盈餘分派案，提請承認。

說明：113年度盈餘分配表，請參閱附錄四。

決議：無股東提問，本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數79,592,516權

表 決 結 果	占表決總權數%
贊成權數：76,458,346 權 (含電子投票：303,958 權)	96.06%
反對權數：70,224 權 (含電子投票：70,224權)	0.09%
棄權/未投票權數：3,063,946權 (含電子投票：3,063,946 權)	3.85%
無效權數：0 權	0%

本案照原案表決通過。

五、【討論事項】：

第一案：董事會提

案由：修訂本公司「公司章程」部分條文，提請討論。

說明：依證券交易法第14條第6項規定，擬修訂本公司「公司章程」部分條文，修訂對照表如附錄五，提請討論。

決議：無股東提問，本案投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數79,592,516權

表 決 結 果	占表決總權數%
贊成權數：76,441,019權 (含電子投票：286,631 權)	96.04%
反對權數：72,552權 (含電子投票：72,552權)	0.09%
棄權/未投票權數：3,078,945權 (含電子投票：3,078,945 權)	3.87%
無效權數：0 權	0%

本案照原案表決通過。

六、【臨時動議】：無。

七、【議畢散會】：114年6月4日上午10點19分議畢，宣佈散會。

主席：蘇南州



記錄：朱麗貞



附錄一

113年度營業報告

說明：

一、經營方針：

本公司營運主軸係以提供工業用不動產之租賃為主，除充分規劃開發長短期租用客戶，並視經濟環境變化，調整出租條件，以期爭取企業最大利潤。

二、實施概況：

113年年底出租土地面積達31,587坪，出租率約78%。

三、營業計劃實施成果：

單位:新台幣千元

	113 年度	%	112 年度	%	增(減)金額	增(減)%
營業收入	158,817	100	160,493	100	(1,676)	(1)
營業成本	27,808	18	29,300	18	(1,492)	(5)
營業毛利	131,009	82	131,193	82	(184)	-
營業費用	22,276	14	23,643	15	(1,367)	(6)
營業利益	108,733	68	107,550	67	1,183	1
營業外收支淨額	230,315	145	4,300	3	226,015	5,256
稅前淨利	339,048	213	111,850	70	227,198	203
所得稅	(67,075)	(42)	(22,029)	(14)	45,046	204
本期淨利(本期 綜合損益)	271,973	171	89,821	56	182,152	203
每股盈餘	2.5 元		0.83 元			

(1).營業收入：

113年合併營收淨額為新台幣1億5仟8佰81萬7仟元，較112年1億6仟49萬3仟元，減少約1%。

(2).營業利益：

113年合併營業成本為新台幣2仟7佰80萬8仟元，佔合併營收淨額18%，合併營業費用為新台幣2仟2佰27萬6仟元，佔合併營收淨額14%，合併營業利益為新台幣1億8佰73萬3仟元，佔合併營收淨額68%，較112年增加約1%。

(3).獲利能力：

本公司113年本期淨利計新台幣2億7仟1佰97萬3仟元，112年本期淨利為8仟9佰82萬1仟元，兩年相較，113年本期淨利較112年淨利增加182,152仟元，增加203%，每股盈餘2.5元。

四、預算執行情形：

單位:新台幣千元;坪

項目	出租坪數	合併租金收入
預計數	32,418	162,000
實際數	31,587	158,817
達成率	97%	98%

出租面積占持有合併總面積約78%。

五、獲利能力分析：

113年度純益率171%，股東權益報酬率為12.18%。

六、研究發展狀況：

將最新待租售標的資訊置於本公司官網，需求者可隨時上網流覽，若租客有需求，亦可連結通訊軟體，提供線上即時賞屋服務，以提高出租效率。

相較於其他經濟體，台灣在 113 年展現了強大的經濟韌性，內需與外貿雙引擎共同推動經濟成長，根據台灣經濟研究院的數據，民間消費及資訊產品出口亮麗。本年度出售位於大甲幼獅工業區之不動產，致 113 年業外處分利益約 2.25 億，扣除所得稅費用影響數 0.45 億元後，處分稅後利益為 1.8 億。展望 114 年，受到美國總統川普重返白宮，預期其政策將對全球政經發展將帶來更多的挑戰，台灣面對此不確定性及地緣政治風險等疑慮，根據台灣銀行在 113 年 12 月的報告中，預測台灣 114 年經濟成長率為 3.13%，低於 113 年經濟成長率，儘管如此，公司團隊仍將密切注意市場動向及變化，適時調整出租條件，提高出租率，全體員工將秉持以往，竭盡全力提升營運績效，冀望達成 114 年預定目標，敬請各位股東繼續給予支持和指教，謝謝！

董事長：



經理人：



會計主管：



113 年度審計委員會審查報告

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司一一三年度營業報告書、財務報表（含個體及合併財務報表）及盈餘分派議案，其中財務報表業經委託維揚聯合會計師事務所柯俊禎及林惠芬會計師查核竣事，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審查完竣，認為尚無不合，爰依證券交易法十四條之四及公司法第二百一十九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此 致

中連誠企業股份有限公司一一四年股東常會

審計委員會召集人：



中 華 民 國 一 一 四 年 二 月 四 日

會計師查核報告

中連誠企業股份有限公司 公鑒：

查核意見

中連誠企業股份有限公司及其子公司（中連誠集團）民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達中連誠集團民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與中連誠集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對中連誠集團民國 113 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對中連誠集團民國 113 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

主要客戶收入認列之真實性

中連誠集團之營業收入主要係出租不動產並收取租金，且集中於前 2 大客戶，其民國 113 年度之營業收入為 140,186 仟元，占整體營業收入 88.27%，其金額對合併財務報表係屬重大，由於管理階層可能存有達成預計財務目標之壓力，因是將主要客戶收入認列之真實性列為關鍵查核事項。有關會計政策及重要說明請分別參閱合併財務報表附註四(九)、四(十)及六(十二)之揭露。

本會計師因應上述關鍵查核事項已執行下列主要查核程序：

1. 針對主要客戶進行了解，評估其收入認列之合理性，並分析與去年同期之客戶變動情形有無重大異常。
2. 瞭解及評估收入認列及收款循環與查核風險攸關之內部控制設計及執行，並抽樣測試其有效性。
3. 自主要客戶之收入明細中抽核選樣，檢視其租賃合約、發票及收款憑證，核對收款對象與租賃對象是否一致，並對該等客戶發函詢證，以確認交易之真實性。

投資性不動產之處分

中連誠集團於民國 113 年度出售位於台中市大甲區之土地及其地上物，認列處分利益 225,075 仟元（帳列待出售非流動資產處分利益），占本年度綜合損益總額 82.76%，其金額對合併財務報表係屬重大，由於不動產價格先天存在不確定性，且易受供需狀況、政府政策及經濟情勢等諸多動態之影響，若未正確紀錄及反映交易實質，將使合併財務報表產生重大誤述，因是將投資性不動產之處分列為關鍵查核事項。有關會計政策及重要說明請分別參閱合併財務報表附註四(六)、四(八)及六(八)之揭露。

本會計師因應上述關鍵查核事項已執行下列主要查核程序：

1. 該投資性不動產之處分是否經董事會決議，並檢視交易合約及鑑價報告，以驗證此交易之真實性及出售價格之合理性。
2. 核算投資性不動產停止提列折舊時點之合理性及處分資產損益之正確性。
3. 核對銀行對帳單及變更登記等所有權移轉文件，確認收款對象及交易對象是否一致。

其他事項

中連誠企業股份有限公司業已編製民國 113 及 112 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估中連誠集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算中連誠集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

中連誠集團之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對中連誠集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使中連誠集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致中連誠集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於中連誠集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成中連誠集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對中連誠集團民國 113 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

維揚聯合會計師事務所

會計師 柯 俊 禎

會計師 林 惠 芬

柯俊禎



林惠芬



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
(89)台財證(六)第 075627 號

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0960045973 號

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 4 日

中連誠企業股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國 113 年及 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	附 註	113年12月31日		112年12月31日	
			金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1110	現金	四及六(一)	\$ 5,322	-	\$ 3,863	-
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	四及六(二)	429,416	15	283,148	11
1170	應收帳款	四及六(四、十二)	530	-	850	-
1200	其他應收款	四	2	-	59	-
1220	本期所得稅資產		-	-	16	-
1410	預付款項		268	-	277	-
1470	其他流動資產		5	-	-	-
11XX	流動資產總計		<u>435,543</u>	<u>15</u>	<u>288,213</u>	<u>11</u>
	非流動資產					
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	四及六(三)	900	-	900	-
1600	不動產、廠房及設備	四及六(六)	6,546	-	7,823	-
1755	使用權資產	四及六(七)	12,907	-	15,290	-
1760	投資性不動產	四、六(八)及八	2,388,738	85	2,421,542	89
1840	遞延所得稅資產	四及六(十四)	214	-	210	-
1920	存出保證金	四	747	-	747	-
15XX	非流動資產總計		<u>2,410,052</u>	<u>85</u>	<u>2,446,512</u>	<u>89</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 2,845,595</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,734,725</u>	<u>100</u>
	負債及權益					
	流動負債					
2130	合約負債－流動	四及六(十二)	\$ 63	-	\$ 81	-
2150	應付票據		30	-	38	-
2200	其他應付款	六(九)	8,413	-	7,597	-
2230	本期所得稅負債	四	64,410	3	5,176	-
2280	租賃負債－流動	四及六(七)	2,698	-	2,606	-
2300	其他流動負債		2,184	-	2,595	-
21XX	流動負債總計		<u>77,798</u>	<u>3</u>	<u>18,093</u>	<u>-</u>
	非流動負債					
2570	遞延所得稅負債	四及六(十四)	468,537	16	468,537	17
2580	租賃負債－非流動	四及六(七)	12,651	-	15,349	1
2645	存入保證金		25,880	2	26,424	1
25XX	非流動負債總計		<u>507,068</u>	<u>18</u>	<u>510,310</u>	<u>19</u>
2XXX	負債總計		<u>584,866</u>	<u>21</u>	<u>528,403</u>	<u>19</u>
	權益					
3111	普通股股本	六(十一)	1,087,830	38	1,087,830	40
3200	資本公積	六(十一)	83,846	3	83,846	3
	保留盈餘	六(十一)				
3310	法定盈餘公積		518,816	18	618,617	23
3320	特別盈餘公積		281,328	10	284,672	10
3350	未分配盈餘		288,909	10	131,357	5
3XXX	權益總計		<u>2,260,729</u>	<u>79</u>	<u>2,206,322</u>	<u>81</u>
	負債及權益總計		<u>\$ 2,845,595</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,734,725</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



中連誠企業股份有限公司及子公司
合併綜合損益表
民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		附 註	113 年度		112 年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四及六(十二)	\$ 158,817	100	\$ 160,493	100
5000	營業成本	四及六(十三)	(27,808)	(18)	(29,300)	(18)
5900	營業毛利		<u>131,009</u>	<u>82</u>	<u>131,193</u>	<u>82</u>
	營業費用					
6200	管理費用	四及六(十三)	(22,276)	(14)	(23,643)	(15)
6450	預期信用減損利益	四	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計		(22,276)	(14)	(23,643)	(15)
6900	營業利益		<u>108,733</u>	<u>68</u>	<u>107,550</u>	<u>67</u>
	營業外收入及支出					
7010	其他收入		1,763	1	1,549	1
7100	利息收入		64	-	764	-
7229	待出售非流動資產處分利益	六(八)	225,075	142	-	-
7235	透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益		4,006	2	2,582	2
7510	利息費用	六(十三)	(593)	-	(595)	-
7000	營業外收入及支出合計		<u>230,315</u>	<u>145</u>	<u>4,300</u>	<u>3</u>
7900	稅前淨利		339,048	213	111,850	70
7950	所得稅費用	四及六(十四)	(67,075)	(42)	(22,029)	(14)
8200	本年度淨利		<u>271,973</u>	<u>171</u>	<u>89,821</u>	<u>56</u>
8300	本年度其他綜合損益(稅後淨額)		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額		<u>\$ 271,973</u>	<u>171</u>	<u>\$ 89,821</u>	<u>56</u>
	每股盈餘	六(十五)				
9750	基 本		<u>\$ 2.50</u>		<u>\$ 0.83</u>	
9850	稀 釋		<u>\$ 2.50</u>		<u>\$ 0.83</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部份。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



中連誠企業股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘	盈 餘	未 分 配 盈 餘	權 益 總 計
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積		
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,087,830	\$ 83,846	\$ 718,138	\$ 284,672	\$ 159,581	\$ 2,334,067
	111 年度盈餘指撥及分配						
B1	提列法定盈餘公積	-	-	9,262	-	(9,262)	-
B5	普通股現金股利	-	-	(108,783)	-	(108,783)	(217,566)
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	89,821	89,821
D3	112 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	112 年度綜合損益總額	-	-	-	-	89,821	89,821
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	1,087,830	83,846	618,617	284,672	131,357	2,206,322
	112 年度盈餘指撥及分配						
B1	提列法定盈餘公積	-	-	8,982	-	(8,982)	-
B5	普通股現金股利	-	-	(108,783)	-	(108,783)	(217,566)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(3,344)	3,344	-
D1	113 年度淨利	-	-	-	-	271,973	271,973
D3	113 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	113 年度綜合損益總額	-	-	-	-	271,973	271,973
Z1	113 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,087,830	\$ 83,846	\$ 518,816	\$ 281,328	\$ 288,909	\$ 2,260,729

後附之附註係本合併財務報告之一部份。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



中連誠企業股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113 年度	112 年度
營業活動之現金流量			
A10000	本年度稅前淨利	\$ 339,048	\$ 111,850
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,987	10,525
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產		
	淨利益	(4,006)	(2,582)
A20900	利息費用	593	595
A21200	利息收入	(64)	(764)
A23000	處分待出售非流動資產利益	(225,075)	-
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動數		
A31150	應收帳款	320	(122)
A31180	其他應收款	57	5,377
A31230	預付款項	9	(6)
A31240	其他流動資產	(5)	-
A32125	合約負債－流動	(18)	(34)
A32130	應付票據	(8)	4
A32180	其他應付款	(543)	(240)
A32230	其他流動負債	(411)	(459)
A33000	營運產生之現金	117,884	124,144
A33100	收取之利息	64	993
A33300	支付之利息	(174)	(201)
A33500	退還之所得稅	16	-
A33500	支付之所得稅	(7,845)	(954)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>109,945</u>	<u>123,982</u>
投資活動之現金流量			
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	324,500
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(3,682,666)	(2,543,659)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,540,404	2,309,195
B02600	處分待出售非流動資產價款	255,252	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(86)
B05400	取得投資性不動產	(760)	-
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>112,230</u>	<u>89,950</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113 年度	112 年度
CCCC	籌資活動之現金流量		
C03100	存入保證金減少	(\$ 544)	(\$ 1,935)
C04020	租賃本金償還	(2,606)	(2,579)
C04500	發放現金股利	(<u>217,566</u>)	(<u>217,566</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(<u>220,716</u>)	(<u>222,080</u>)
EEEE	本年度現金增加 (減少)	1,459	(8,148)
E00100	年初現金餘額	<u>3,863</u>	<u>12,011</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 5,322</u>	<u>\$ 3,863</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部份。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



會計師查核報告

中連誠企業股份有限公司 公鑒：

查核意見

中連誠企業股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達中連誠企業股份有限公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與中連誠企業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對中連誠企業股份有限公司民國 113 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對中連誠企業股份有限公司民國 113 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

主要客戶收入認列之真實性

中連誠企業股份有限公司之營業收入主要係出租不動產並收取租金，且集中於前 2 大客戶，其民國 113 年度之營業收入為 140,186 仟元，占整體營業收入 90.22%，其金額對個體財務報表係屬重大，由於管理階層可能存有達成預計財務目標之壓力，因是將主要客戶收入認列之真實性列為關鍵查核事項。有關會計政策及重要說明請分別參閱個體財務報表附註四(十)、四(十一)及六(十一)之揭露。

本會計師因應上述關鍵查核事項已執行下列主要查核程序：

1. 針對主要客戶進行了解，評估其收入認列之合理性，並分析與去年同期之客戶變動情形有無重大異常。
2. 瞭解及評估收入認列及收款循環與查核風險攸關之內部控制設計及執行，並抽樣測試其有效性。
3. 自主要客戶之收入明細中抽核選樣，檢視其租賃合約、發票及收款憑證，核對收款對象與租賃對象是否一致，並對該等客戶發函詢證，以確認交易之真實性。

投資性不動產之處分

中連誠企業股份有限公司於民國 113 年度出售位於台中市大甲區之土地及其地上物，認列處分利益 225,075 仟元（帳列待出售非流動資產處分利益），占本年度綜合損益總額 82.76%，其金額對個體財務報表係屬重大，由於不動產價格先天存在不確定性，且易受供需狀況、政府政策及經濟情勢等諸多動態之影響，若未正確紀錄及反映交易實質，將使個體財務報表產生重大誤述，因是將投資性不動產之處分列為關鍵查核事項。有關會計政策及重要說明請分別參閱個體財務報表附註四(六)、四(八)及六(七)之揭露。

本會計師因應上述關鍵查核事項已執行下列主要查核程序：

1. 該投資性不動產之處分是否經董事會決議，並檢視交易合約及鑑價報告，以驗證此交易之真實性及出售價格之合理性。
2. 核算投資性不動產停止提列折舊時點之合理性及處分資產損益之正確性。
3. 核對銀行對帳單及變更登記等所有權移轉文件，確認收款對象及交易對象是否一致。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估中連誠企業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算中連誠企業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

中連誠企業股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對中連誠企業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使中連誠企業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致中連誠企業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於中連誠企業股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成中連誠企業股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對中連誠企業股份有限公司民國 113 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

維揚聯合會計師事務所

會計師 柯 俊 禎

柯俊禎



會計師 林 惠 芬

林惠芬



財政部證券暨期貨管理委員會核准
(89)台財證(六)第 075627 號

行政院金融監督管理委員會核准文號
金管證六字第 0960045973 號

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 4 日

中連誠企業股份有限公司
個體資產負債表
民國 113 年及 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產 附 註	113年12月31日		112年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金	\$ 3,348	-	\$ 2,604	-
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	427,498	15	280,659	10
1170	應收帳款	530	-	850	-
1200	其他應收款	2	-	59	-
1220	本期所得稅資產	-	-	16	-
1410	預付款項	268	-	277	-
1470	其他流動資產	5	-	-	-
11XX	流動資產總計	431,651	15	284,465	10
	非流動資產				
1550	採用權益法之投資	39,958	2	40,010	2
1600	不動產、廠房及設備	6,546	-	7,823	-
1755	使用權資產	12,907	-	15,290	1
1760	投資性不動產	2,349,562	83	2,382,186	87
1840	遞延所得稅資產	128	-	125	-
1920	存出保證金	747	-	747	-
15XX	非流動資產總計	2,409,848	85	2,446,181	90
1XXX	資 產 總 計	\$ 2,841,499	100	\$ 2,730,646	100
	流動負債				
2130	合約負債－流動	\$ 63	-	\$ 81	-
2150	應付票據	30	-	38	-
2200	其他應付款	6,342	-	5,542	-
2230	本期所得稅負債	64,410	2	5,176	-
2280	租賃負債－流動	2,698	-	2,606	-
2300	其他流動負債	2,146	-	2,558	-
21XX	流動負債總計	75,689	2	16,001	-
	非流動負債				
2570	遞延所得稅負債	467,450	17	467,450	17
2580	租賃負債－非流動	12,651	-	15,349	1
2645	存入保證金	24,980	1	25,524	1
25XX	非流動負債總計	505,081	18	508,323	19
2XXX	負債總計	580,770	20	524,324	19
	權 益				
3111	普通股股本	1,087,830	39	1,087,830	40
3200	資本公積	83,846	3	83,846	3
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	518,816	18	618,617	23
3320	特別盈餘公積	281,328	10	284,672	10
3350	未分配盈餘	288,909	10	131,357	5
3XXX	權益總計	2,260,729	80	2,206,322	81
	負 債 及 權 益 總 計	\$ 2,841,499	100	\$ 2,730,646	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：蘇南州 

經理人：江瑞萌 

會計主管：侯冠朱 

中連誠企業股份有限公司
個體綜合損益表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼		附註	113 年度		112 年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四及六(十一)	\$ 155,375	100	\$ 157,051	100
5000	營業成本	四及六(十二)	(26,680)	(17)	(28,190)	(18)
5900	營業毛利		<u>128,695</u>	<u>83</u>	<u>128,861</u>	<u>82</u>
	營業費用					
6200	管理費用	四、六(十二)及七	(19,874)	(13)	(21,358)	(14)
6450	預期信用減損利益	四	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計		(19,874)	(13)	(21,358)	(14)
6900	營業利益		<u>108,821</u>	<u>70</u>	<u>107,503</u>	<u>68</u>
	營業外收入及支出					
7010	其他收入		1,763	1	1,549	1
7070	採用權益法認列之子公司損益份額		(52)	-	76	-
7100	利息收入		43	-	745	-
7229	待出售非流動資產處分利益	六(七)	225,075	145	-	-
7235	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益		3,978	2	2,558	2
7510	利息費用	六(十二)	(579)	-	(581)	-
7000	營業外收入及支出合計		<u>230,228</u>	<u>148</u>	<u>4,347</u>	<u>3</u>
7900	稅前淨利		339,049	218	111,850	71
7950	所得稅費用	四及六(十三)	(67,076)	(43)	(22,029)	(14)
8200	本年度淨利		<u>271,973</u>	<u>175</u>	<u>89,821</u>	<u>57</u>
8300	本年度其他綜合損益（稅後淨額）		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500	本年度綜合損益總額		<u>\$ 271,973</u>	<u>175</u>	<u>\$ 89,821</u>	<u>57</u>
	每股盈餘	六(十四)				
9750	基本		<u>\$ 2.50</u>		<u>\$ 0.83</u>	
9850	稀釋		<u>\$ 2.50</u>		<u>\$ 0.83</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部份。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



中連誠企業股份有限公司

個體權益變動表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘	盈 餘	未 分 配 盈 餘	權 益 總 計
				法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積		
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,087,830	\$ 83,846	\$ 718,138	\$ 284,672	\$ 159,581	\$ 2,334,067
	111 年度盈餘指撥及分配						
B1	提列法定盈餘公積	-	-	9,262	-	(9,262)	-
B5	普通股現金股利	-	-	(108,783)	-	(108,783)	(217,566)
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	89,821	89,821
D3	112 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	112 年度綜合損益總額	-	-	-	-	89,821	89,821
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	1,087,830	83,846	618,617	284,672	131,357	2,206,322
	112 年度盈餘指撥及分配						
B1	提列法定盈餘公積	-	-	8,982	-	(8,982)	-
B5	普通股現金股利	-	-	(108,783)	-	(108,783)	(217,566)
B17	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	(3,344)	3,344	-
D1	113 年度淨利	-	-	-	-	271,973	271,973
D3	113 年度稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
D5	113 年度綜合損益總額	-	-	-	-	271,973	271,973
Z1	113 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,087,830	\$ 83,846	\$ 518,816	\$ 281,328	\$ 288,909	\$ 2,260,729

後附之附註係本個體財務報告之一部份。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



中連誠企業股份有限公司

個體現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113 年度	112 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 339,049	\$ 111,850
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,807	10,344
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產		
	淨利益	(3,978)	(2,558)
A20900	利息費用	579	581
A21200	利息收入	(43)	(745)
A22400	採用權益法認列之子公司損益份額	52	(76)
A23000	處分待出售非流動資產利益	(225,075)	-
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動數		
A31150	應收帳款	320	(122)
A31180	其他應收款	57	5,377
A31230	預付款項	9	(6)
A31240	其他流動資產	(5)	-
A32125	合約負債－流動	(18)	(34)
A32130	應付票據	(8)	4
A32180	其他應付款	(545)	(235)
A32230	其他流動負債	(412)	(459)
A33000	營運產生之現金	117,789	123,921
A33100	收取之利息	43	974
A33300	支付之利息	(174)	(201)
A33500	退還之所得稅	16	-
A33500	支付之所得稅	(7,845)	(954)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>109,829</u>	<u>123,740</u>
	投資活動之現金流量		
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	324,500
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(3,659,814)	(2,522,406)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	3,516,953	2,288,441
B02600	處分待出售非流動資產價款	255,252	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(86)
B05400	取得投資性不動產	(760)	-
BBBB	投資活動之淨現金流入	<u>111,631</u>	<u>90,449</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113 年度	112 年度
CCCC	籌資活動之現金流量		
C03100	存入保證金減少	(\$ 544)	(\$ 1,936)
C04020	租賃本金償還	(2,606)	(2,579)
C04500	發放現金股利	(<u>217,566</u>)	(<u>217,566</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(<u>220,716</u>)	(<u>222,081</u>)
EEEE	本年度現金增加 (減少)	744	(7,892)
E00100	年初現金餘額	<u>2,604</u>	<u>10,496</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 3,348</u>	<u>\$ 2,604</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部份。

董事長：蘇南州



經理人：江瑞萌



會計主管：侯冠朱



【附錄四】

中連誠企業股份有限公司

113年度盈餘分配表



單位：新台幣元

項 目	金 額		備 註
期初未分配盈餘 (A)		13,592,106	110 年特別盈餘公積迴轉(已扣除法公)：13,592,106 元
本期稅前淨利	339,049,130		
減：所得稅費用	<u>(67,075,670)</u>		
本期稅後淨利	271,973,460		
迴轉特別盈餘公積	3,343,422		
本期稅後淨利加計本期淨利以外計入之當年度未分配盈餘(B)		275,316,882	
減：提列法定盈餘公積 (C)		(27,531,688)	
累計可供分配盈餘(A)+(B)+(C)		261,377,300	流通在外總股數 108,782,968 股
分配項目：【註】 股東股利-現金(每股 2.3 元)		250,200,826	分配項目： ①113 年盈餘(已扣除法公)：244,776,114 元 ②113 年特別盈餘公積迴轉(已扣除法公)：3,009,080 元 ③110 年特別盈餘公積迴轉(已扣除法公)：2,415,632 元
期末未分配盈餘		11,176,474	110 年特別盈餘公積迴轉(已扣除法公)：11,176,474 元
【註】依本公司公司章程第 20 條規定，年度分派盈餘如以發放現金為之時，授權董事會決議分派，並報告股東會。			

說明：現金配發至元為止(元以下無條件捨去)，分派不足壹元之畸零款合計數，計入本公司之其他收入。

董事長：



經理人：



會計主管：



【附錄五】

中連誠企業股份有限公司

公司章程

修訂對照表

條 文	修正後條文	現行條文	說 明
第二十條	本公司因應必要之規模擴充、重大投資、穩定獲利率及兼顧資本適足率下，採取剩餘股利政策。本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點零一為本公司員工酬勞 <u>(本項員工酬勞數額不低於百分之十為基層員工分配酬勞)</u> ，其分配對象，包括本公司持有其全部表決權之從屬公司員工。 <u>基層員工其條件認定係依中小企業員工加薪薪資費用加成減除辦法辦理。</u> 但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。 (...餘略...)	本公司因應必要之規模擴充、重大投資、穩定獲利率及兼顧資本適足率下，採取剩餘股利政策。本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點零一為本公司員工酬勞，其分配對象，包括本公司持有其全部表決權之從屬公司員工。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。 (...餘略...)	依證交法第14條第6項規定辦理
第廿三條	本章程訂立於中華民國四十三年四月一日。 第一次修正於中華民國四十八年四月二十七日 ...(略)... 第五十四次修正於民國一一一年六月六日 <u>第五十五次修正於民國一一四年六月四日</u>	本章程訂立於中華民國四十三年四月一日。 第一次修正於中華民國四十八年四月二十七日 ...(略)... 第五十四次修正於民國一一一年六月六日	新增修正日期