

信義房屋 114年第 2 季 法人說明會

主講人：財務長 陳志桓

企研室專案經理 曾敬德



簡報概覽



營運摘要

第二季財務表現與財務指標



營運狀況

仲介與其他事業單位表現



財務概況

資產負債重點變動說明



未來展望

市場預測與因應

免責聲明

本文件可能包含對未來展望的表述。該類表述是基於對現況的預期，但同時受限於已知或未知風險或不確定性因素影響。因此實際結果將可能明顯不同於表述內容。除法規規定外，本公司並無義務因應新資訊的產生或未來事件的發生，主動更新對未來展望之表述。

合併營收 2,293佰萬元

年減47%，主係國內房市政策持續偏緊，仲介事業收入減少

稅後淨利 (119佰萬元)

年減117%，市場冷清與成交量下滑，又遇美金兌台幣匯率波動造成短期匯損

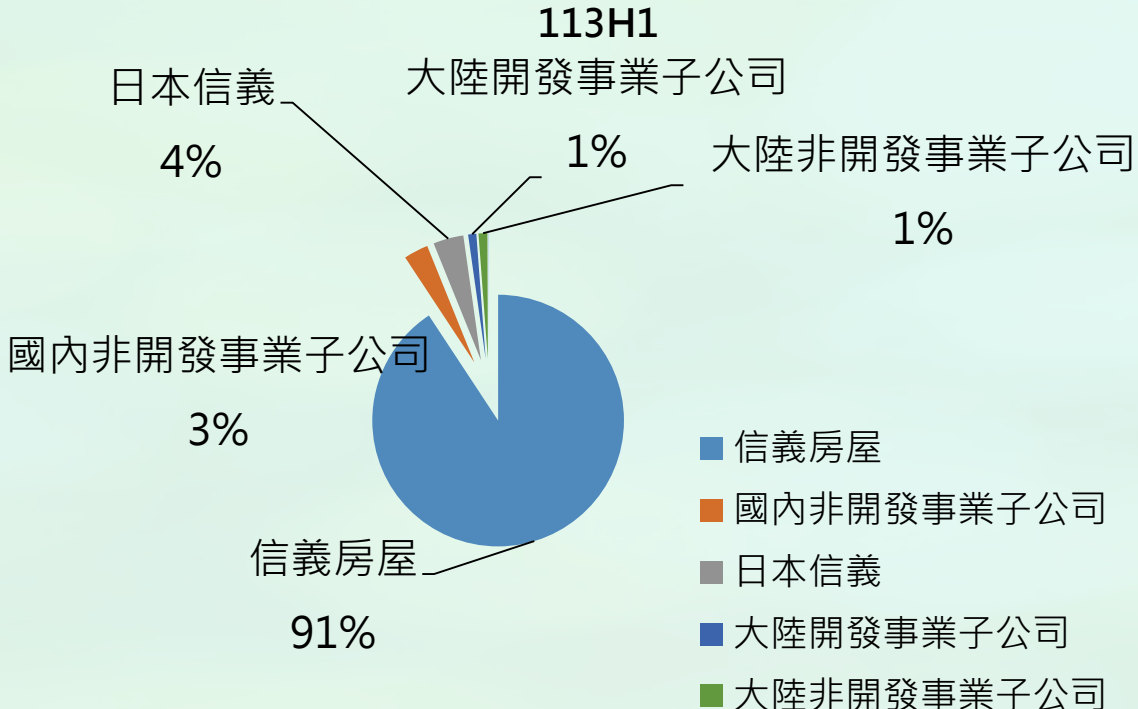
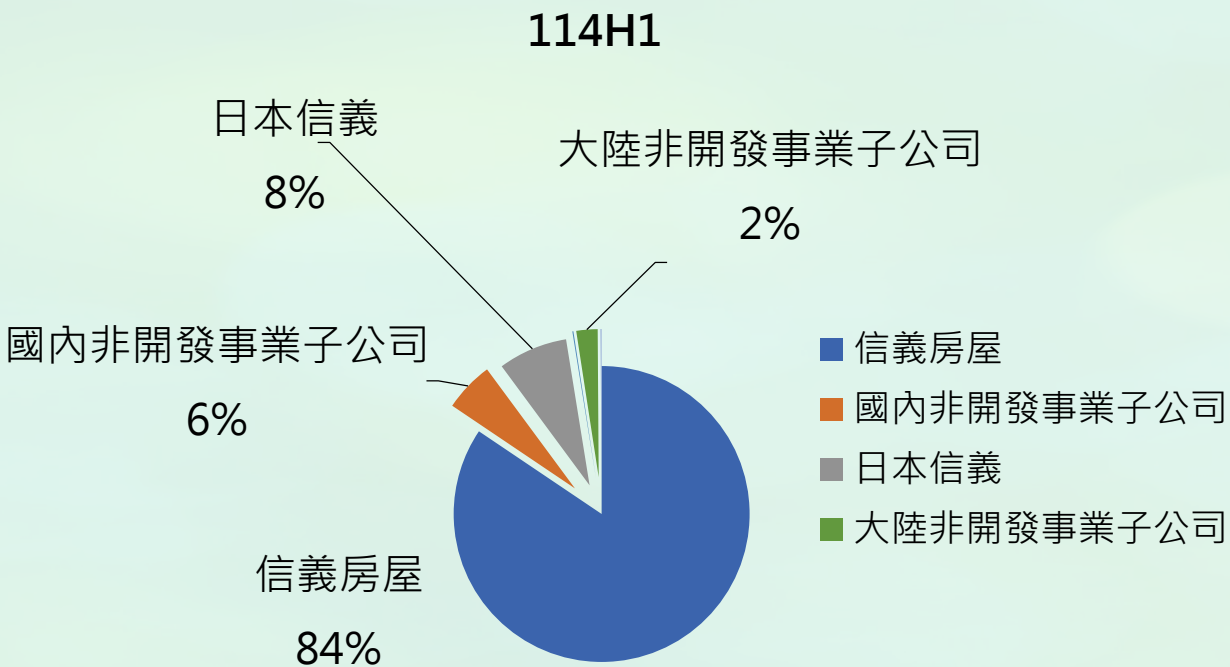
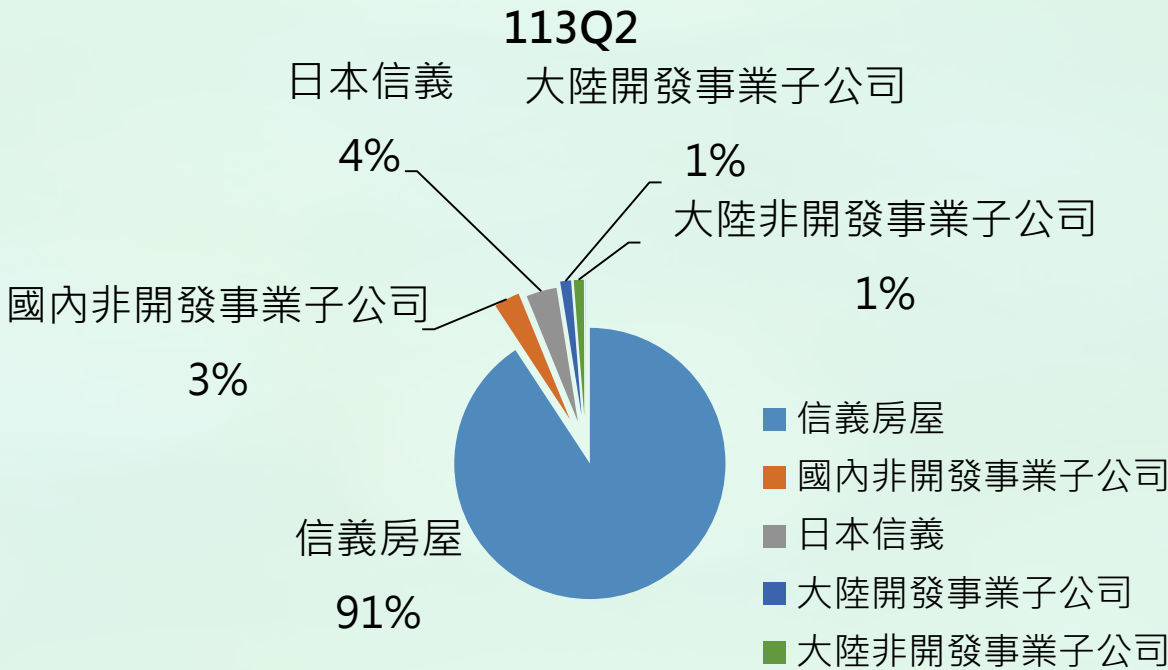
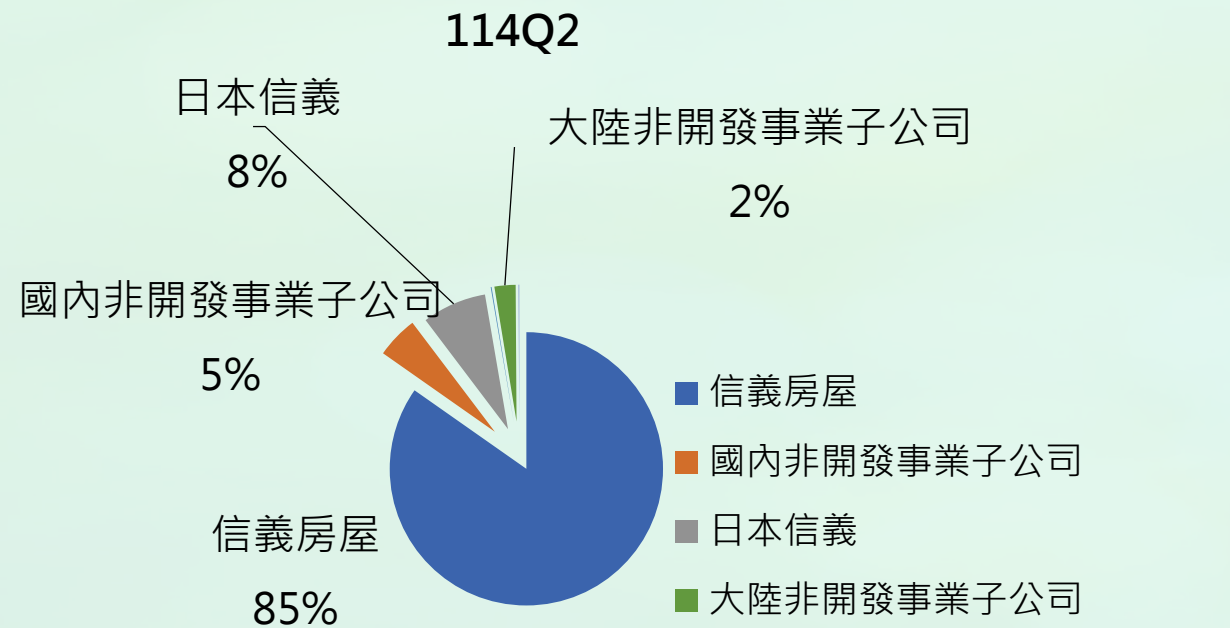
每股盈餘 (0.17元)

年減117%，反映整體獲利下滑

毛利率 18%

下降14個百分點

事業體營收比重

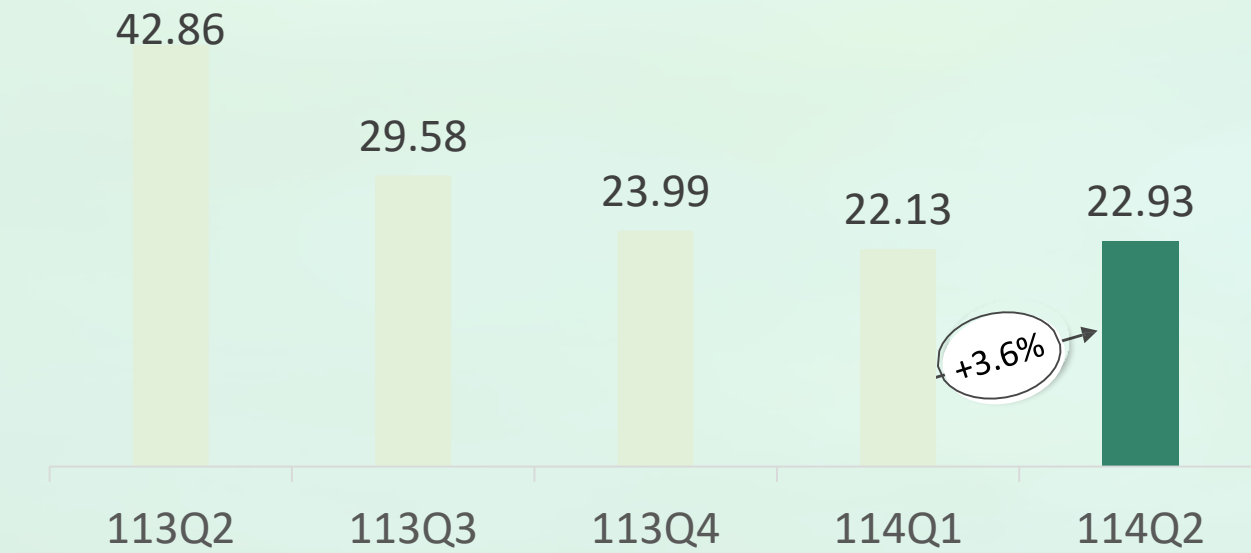


季度營收及獲利表現

營運狀況

營業收入(合併)

(單位：新台幣億元)



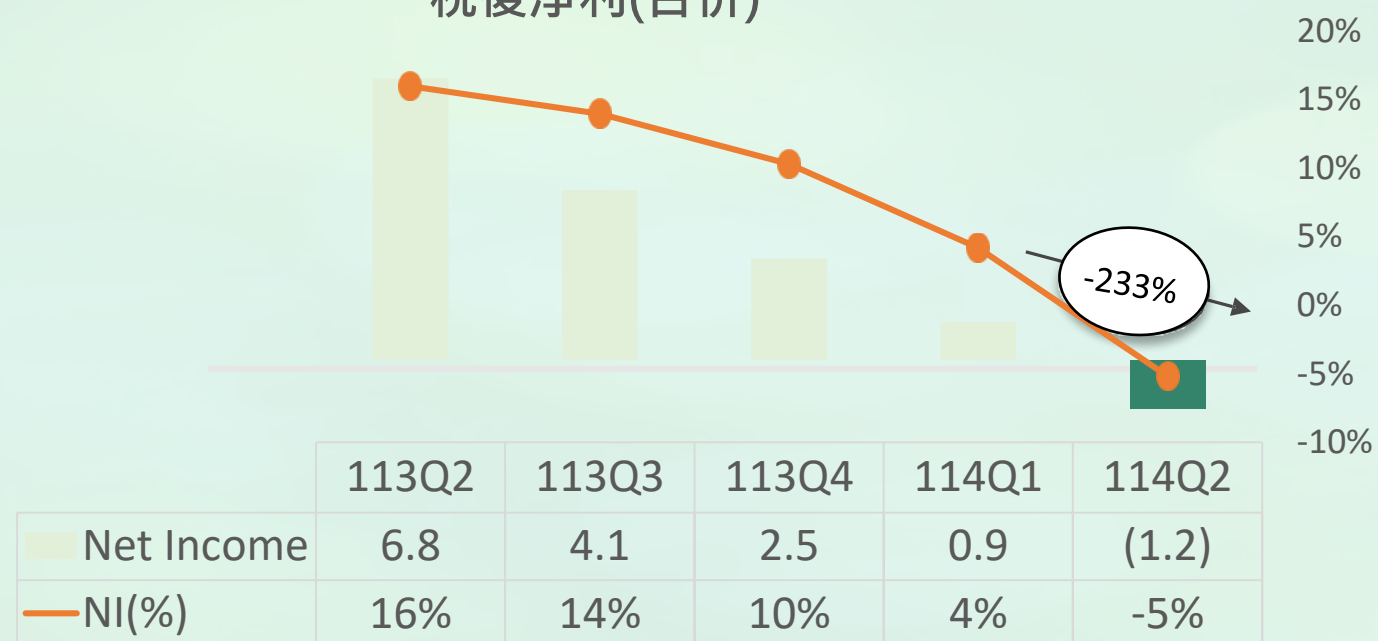
Q2相較前一季

說明：

在市場景氣趨緩下，114Q2營收較Q1呈現成長，維持基本動能，續積築底回升動力。

營業利益回升，但業外受到匯損影響而呈現Q2淨損。

稅後淨利(合併)



去年同比

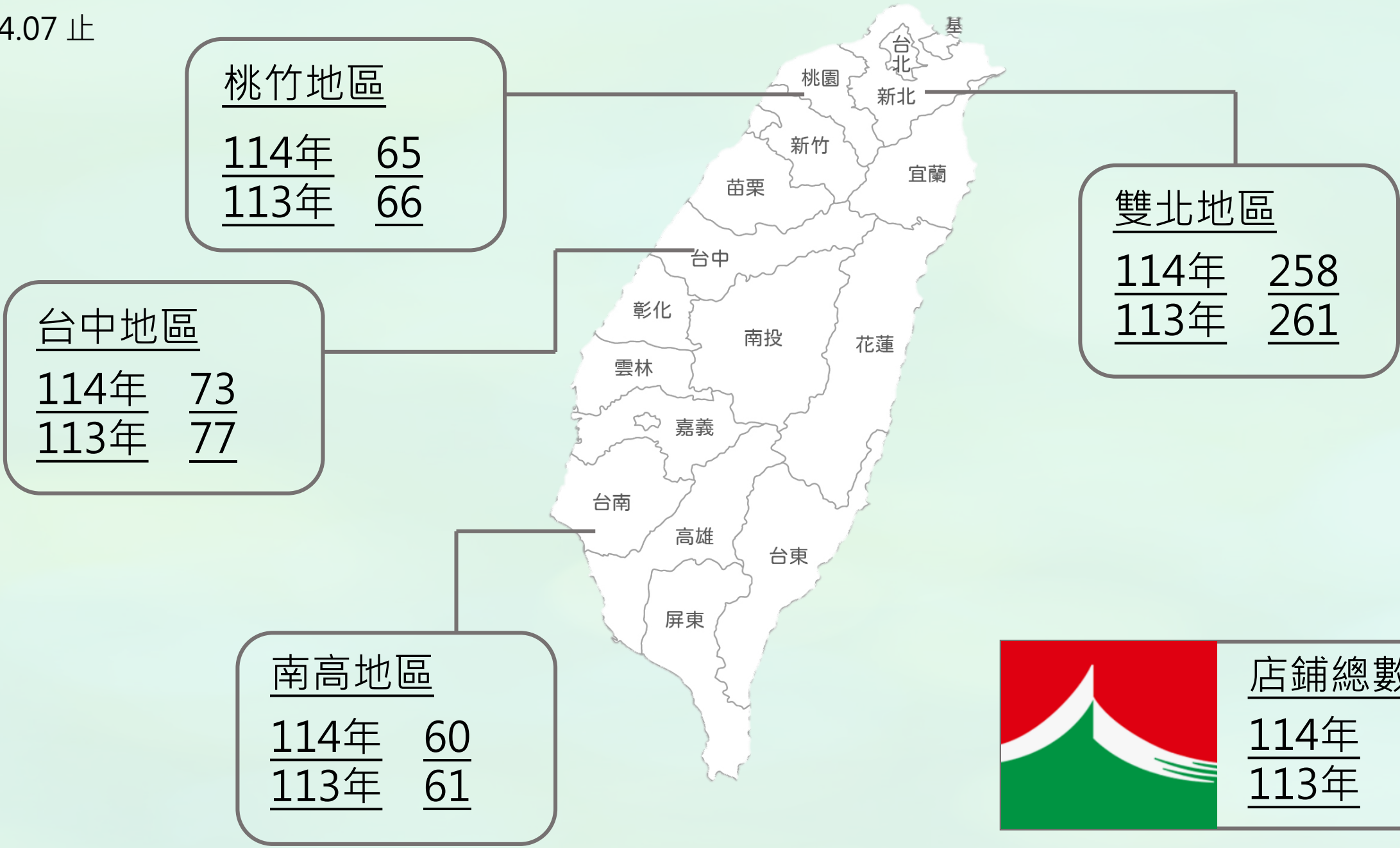
說明：

相較去年同期大幅下滑，主因受近期關稅政策調整及2024年下半年房貸緊縮等打炒房措施影響所致。

受到營收大幅下降及匯損影響，稅後淨利明顯減少。

店數及分布

統計至114.07 止



	<u>店鋪總數</u>	
	<u>114年</u>	<u>456</u>
	<u>113年</u>	<u>465</u>

信義房屋子公司114Q2開發案明細

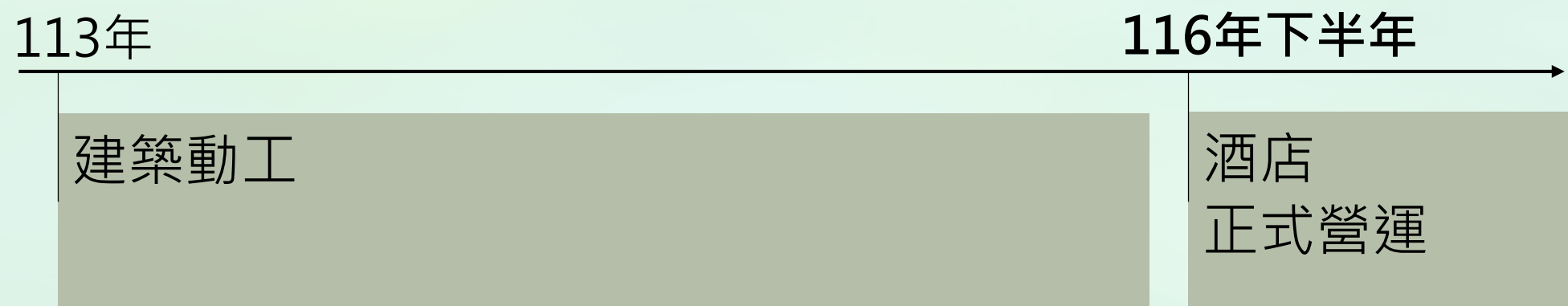
銷售個案	可銷售套數	全案累積(截止至114年6月底)			114Q2	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	70%	424	新台幣 64.88億元	-	新台幣 2佰萬元
嘉學	100戶	100%	-	-	-	-

註：

- 一、本季信義嘉庭另有出售車位(未列入本表)，營收未達新台幣1佰萬元。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位，本季認列車位營收2佰萬元。
- 三、已完銷之嘉學案總銷(含稅)為28.1億元。
- 四、已完銷(未含商場)之嘉品案總銷(含稅)為28.3億元。

東馬觀光旅遊事業

一、馬林松酒店進度



主要進行結構體施作工程(一樓或二樓)與精裝修工程檢討作業。

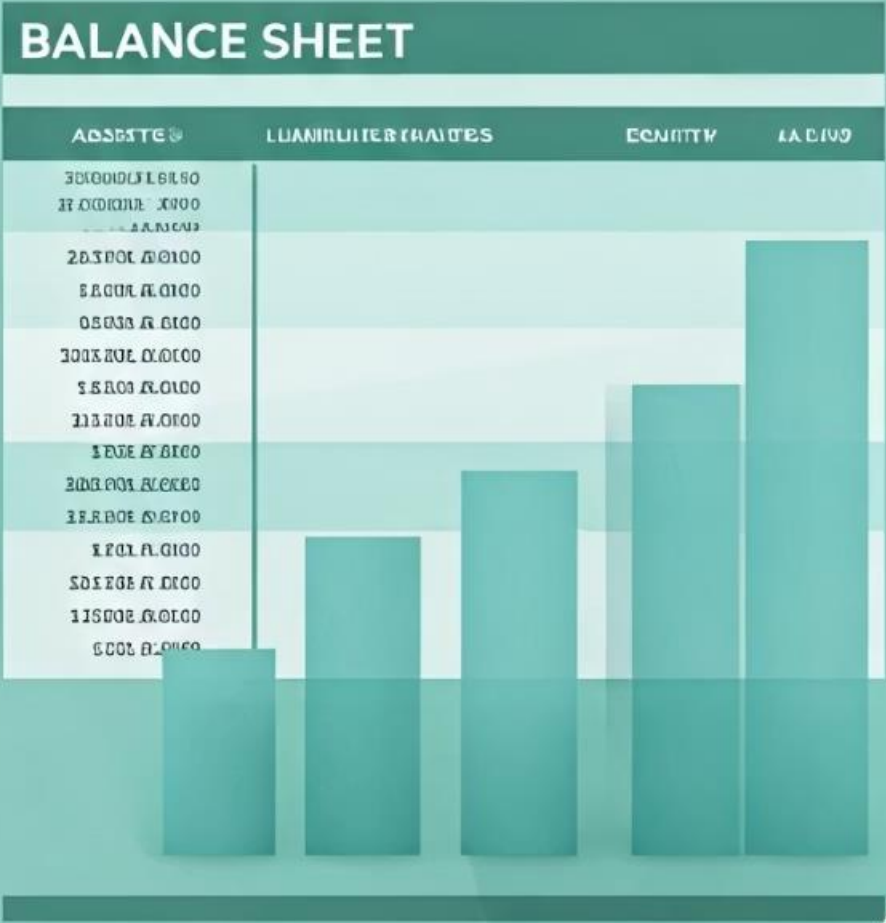
二、環灘島開發進度

主要以投入海洋及島上復育兩方面工作為主。

- 1.海洋方面，與當地保育團體合作，進行長期海龜孵化提升率及珊瑚復育。
- 2.於島上執行土壤改造、濕地修護與造林計畫。

114年6月底資產負債重點變動

vs 113年底



現金及約當現金

增加774 佰萬元，主係EBITDA545佰萬元；
借款淨增加1,715佰萬元；
另發放113年底應付之各類獎金而減少1,324佰萬元



借款總額

短借增加 2,292佰萬元，支應營運與償還集團母子公司間
資金貸與款項，以及商業本票資金利率相對低。
長借減少577佰萬元。



存貨

減少66 佰萬元，主要為 (1) 嘉品、嘉學案施工投入, (2) 山水
嘉庭車位移轉而轉列成本及重新評估淨變現價值而提列減損。



流動比率

降至183%，財務比率仍穩健。

未來展望與因應對策

房市氛圍觀察

央行政策未鬆綁，隨美關稅政策底定，觀望氣氛漸消散

開發案進度

嘉品Q4交屋，嘉學預計117年交屋，LG捷開案116年啟動規劃



仲介策略

落實業務圓夢行動計畫
提升集團轉介媒合效率

日本事業

充分運用台日鏈優勢
結合並加強在地服務
發展租賃服務
擴展代銷新築案件量

114H2市場預測

- 美國關稅不確定因素漸解除，房市回歸基本面
- 房貸仍偏向緊縮，年底銀行自主管理時間屆滿，觀察後續央行態度與銀行水位
- 預售市場仍個案表現，開發商努力推出有競爭力產品
- 商用市場貸款相對支持，發展看企業未來性



附錄：主要財務數據

損益同比明細

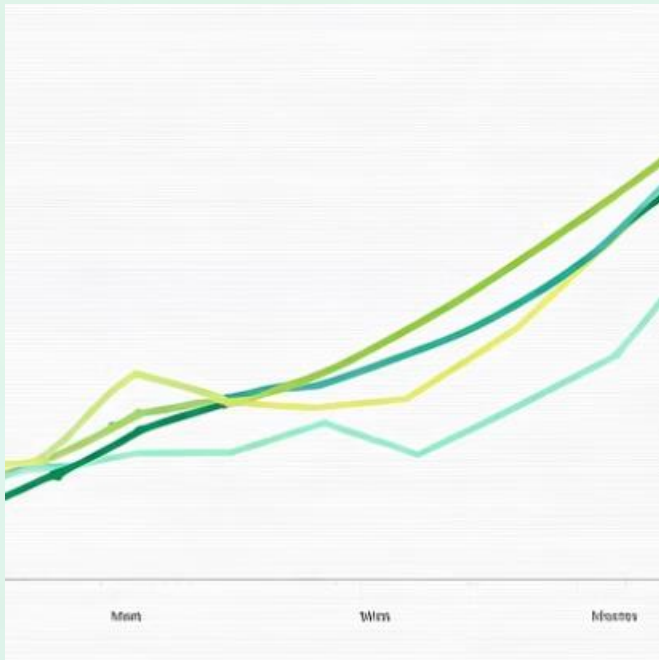
存貨明細表

資產負債科目變動

現金流摘要



	2023	2022	2021	2020	2019
Revenue	1,234,567	1,123,456	1,012,345	901,234	890,123
Cost of Sales	(678,901)	(654,321)	(632,109)	(610,987)	(598,765)
Gross Profit	555,666	469,135	380,236	290,247	291,358
Selling Expenses	(123,456)	(112,345)	(101,234)	(90,123)	(89,012)
Administrative Expenses	(98,765)	(87,654)	(76,543)	(65,432)	(54,321)
Research & Development	(45,678)	(34,567)	(23,456)	(12,345)	(1,234)
Interest Income	12,345	23,456	34,567	45,678	56,789
Interest Expense	(34,567)	(45,678)	(56,789)	(67,890)	(78,901)
Income Before Tax	266,544	227,034	157,792	90,270	112,982
Income Tax	(66,636)	(56,789)	(45,678)	(34,567)	(23,456)
Net Income	199,908	170,245	112,114	55,703	89,526



Balance Shet				
LIABILITIES	ASSETS	\$	€	¥
Current Liabilities	Current Assets	100	100	100
Accounts Payable	Accounts Receivable	50	50	50
Short-Term Debt	Inventory	30	30	30
Long-Term Debt	Property, Plant, and Equipment	20	20	20
Equity	Goodwill	10	10	10
Retained Earnings	Intangible Assets	10	10	10
Dividends Payable	Other Assets	10	10	10
Deferred Tax Liabilities	Other Liabilities	10	10	10
Other Liabilities	Other Assets	10	10	10
Total Liabilities	Total Assets	100	100	100

附錄一

同比差異說明—損益

	114Q2	113Q2	Diff.	Diff(%)
營業收入	2,292,616	4,285,552	(1,992,936)	-47%
營業成本	1,882,731	2,921,518	(1,038,787)	-36%
營業毛利	409,885	1,364,034	(954,149)	-70%
營業費用	414,880	499,992	(85,112)	-17%
營業利益	(4,995)	864,042	(869,037)	-101%
營業外淨收(支)	(42,766)	41,306	(84,072)	-204%
稅前淨利	(47,761)	905,348	(953,109)	-105%
所得稅費用	71,461	220,776	(149,315)	-68%
本期淨利	(119,222)	684,572	(803,794)	-117%
其他綜合(損)益	(1,157,053)	151,028	(1,308,081)	-866%
本期綜合損益	(1,276,275)	835,600	(2,111,875)	-253%
歸屬母公司之本期淨利	(122,585)	678,478	(801,063)	-235%
營業毛利率	18%	32%	-14pt.	
營業利益率	0%	20%	-20pt.	
淨利率	-5%	16%	-21pt.	
每股盈餘	-0.17	0.92	-1.09	-117%

附錄二

差異說明—資產

	114.6.30	113.12.31	Diff.	Diff(%)
流動資產				
現金及約當現金	4,979,718	4,205,337	774,381	18%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,266,816	1,345,620	(78,804)	-6%
應收票據及款項	1,090,536	1,252,859	(162,323)	-13%
其他應收款	94,189	75,031	19,158	26%
本期所得稅資產	31,843	84,771	(52,928)	-62%
存貨	7,811,345	7,877,191	(65,846)	-1%
其他金融資產-流動	3,190,919	4,066,799	(875,880)	-22%
其他流動資產	390,968	417,450	(26,482)	-6%
流動資產總計	18,856,334	19,325,058	(468,724)	-2%
流動比率	183%	272%	-89pt.	
速動比率	104%	155%	-51pt.	

附錄二

差異說明—資產

	114.6.30	113.12.31	Diff.	Diff(%)
非流動資產				
透過損益按公允價值 衡量之金融資產-非流動	6,071	6,071	0	0%
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產-非流動	150,212	115,280	34,932	30%
採用權益法之投資	220,509	232,782	(12,273)	-5%
不動產、廠房及設備	5,085,347	4,434,408	650,939	15%
使用權資產	5,032,116	5,061,379	(29,263)	-1%
投資性不動產	2,296,946	2,859,244	(562,298)	-20%
無形資產	27,580	29,868	(2,288)	-8%
其他非流動資產	513,389	361,403	151,986	42%
非流動資產總計	13,332,170	13,100,435	231,735	2%

附錄二

差異說明—負債

	114.6.30	113.12.31	Diff.	Diff(%)
流動負債				
短期借款	2,910,538	618,619	2,291,919	370%
合約負債	943,563	829,967	113,596	14%
應付票據及帳款	357,889	388,803	(30,914)	-8%
其他應付款	3,451,473	3,048,587	402,886	13%
本期所得稅負債	230,423	340,938	(110,515)	-32%
租賃負債	483,911	475,093	8,818	2%
一年內到期之長期負債	1,600,000	1,000,000	600,000	60%
其他流動負債	304,995	396,615	(91,620)	-23%
流動負債合計	10,282,792	7,098,622	3,184,170	45%

附錄二

差異說明—負債

	114.6.30	113.12.31	Diff.	Diff(%)
非流動負債				
應付公司債	900,000	900,000	-	-
長期借款	5,317,940	6,494,972	(1,177,032)	-18%
租賃負債	2,834,274	2,776,523	57,751	2%
存入保證金	29,140	30,613	(1,473)	-5%
所得稅負債	152,919	-	152,919	na.
遞延所得稅負債	118,277	125,571	(7,294)	-6%
其他非流動負債	888,356	1,032,239	(143,383)	-14%
非流動負債合計	10,240,906	11,359,918	(1,119,012)	-10%
負債總計	20,523,698	18,458,540	2,065,158	11%
負債比率	64%	57%	7pt.	

附錄二

差異說明—股東權益

	114.6.30	113.12.31	Diff.	Diff(%)
普通股股本	7,368,465	7,368,465	-	0%
資本公積	63,790	63,790	-	0%
法定盈餘公積	3,257,815	3,073,308	184,507	6%
特別盈餘公積	490,275	1,246,293	(756,018)	-61%
未分配盈餘	1,782,105	2,568,760	(786,655)	-31%
其他權益				
國外營運機構財報換算之 兌換差額	(1,625,757)	(615,700)	(1,010,057)	na.
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產未實現 利益	206,955	125,425	81,530	65%
合計	(1,418,802)	(490,275)	(928,527)	na.
本公司業主權益總計	11,543,648	13,830,341	(2,286,693)	-17%
非控制權益	121,158	136,612	(15,454)	-11%
股東權益總計	11,664,806	13,966,953	(2,302,147)	-16%

附錄三

存貨明細表

	依銷售合 約之預計 完工年度	114.06.30	113.12.31	113.06.30
開發中不動產				
新北市板橋區嘉品案	115年底前	2,795,061	2,603,813	2,399,870
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,382,055	1,290,664	1,125,933
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216	1,279,571
新北市樹林區		2,980	-	-
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區山水嘉庭案		2,271,956	2,613,990	2,811,846
上海市嘉定區信義嘉庭案		78,587	88,018	93,199
存貨總計		7,811,345	7,877,191	7,710,909

附錄四

114H1合併現金流量表

	114H1	113H1	YoY
期初現金	4,205,337	5,081,864	(876,527)
營業活動之現金流（出）入	(618,106)	672,244	(1,290,350)
投資活動之現金流入（出）	407,653	(1,376,986)	1,784,639
籌資活動之現金流入（出）	1,456,598	(676,315)	2,132,913
匯率影響數	(471,764)	249,670	(721,434)
期末現金	4,979,718	3,950,477	1,029,241

Moine Person Cventur toy CAnuhoKlonetotot

⊙ tnce Adioness

⊙ tate uelgusotn (Inocpe totot)

Coctototot

...

聯絡資訊



公司發言人

陳志桓 副總經理



財務處聯絡窗口

財務問題請洽財務處
蘇珮宜 經理#42602



聯絡電話

(02)2755-7666



電子郵件

Investor@sinyi.com.tw