

信義房屋 114年第 4 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

114年度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

市場展望與因應

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。

114年度

營運摘要

合併營收 11,457佰萬元

年減新台幣(下同)1,325佰萬元(-10%)，受央行信用管制影響，交易量能萎縮，惟自8月起，每月營收逐步改善，相較整體市場仍具相對韌性，年度仲介營收減少3,437佰萬元，仍維持盈餘經營。開發事業則因嘉品案交屋約8成而認列營收2,157佰萬元。

營業利益 422佰萬元

年減1,376佰萬元(-77%)，央行仍未明顯鬆綁信用管制，利率政策未見明顯轉向，仲介及觀光事業減少利益1,456佰萬元；開發事業則增加81佰萬元，雖然嘉品案增加利益4.4億元，但山水嘉庭依銷售計劃重新評估淨變現價值，增加提列減損損失324佰萬元。

合併淨利 219佰萬元

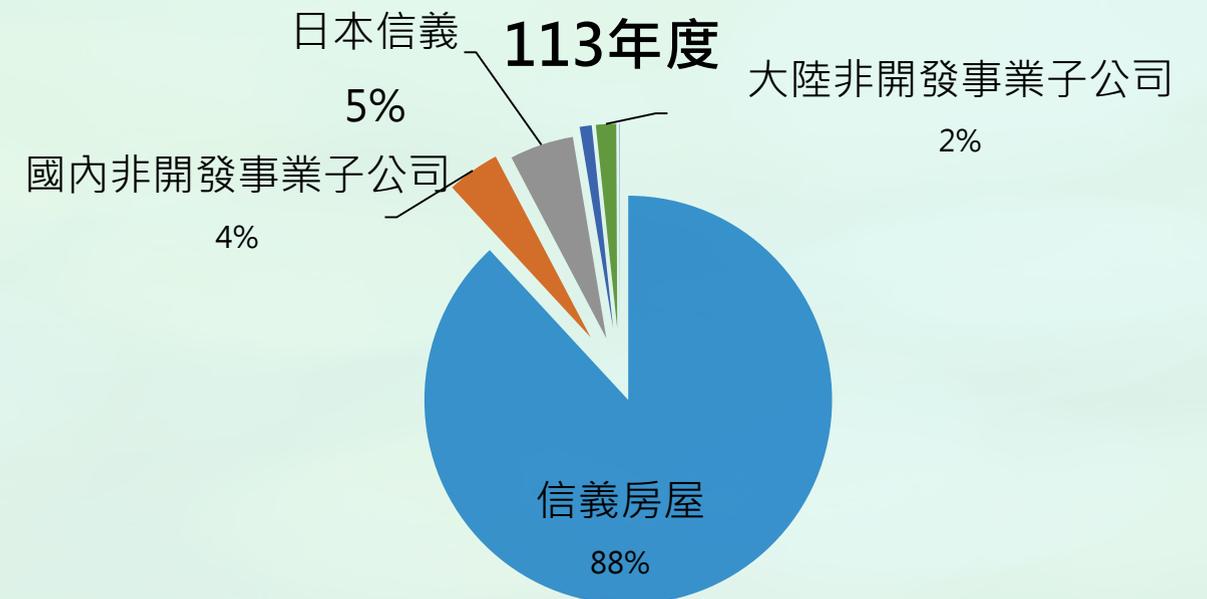
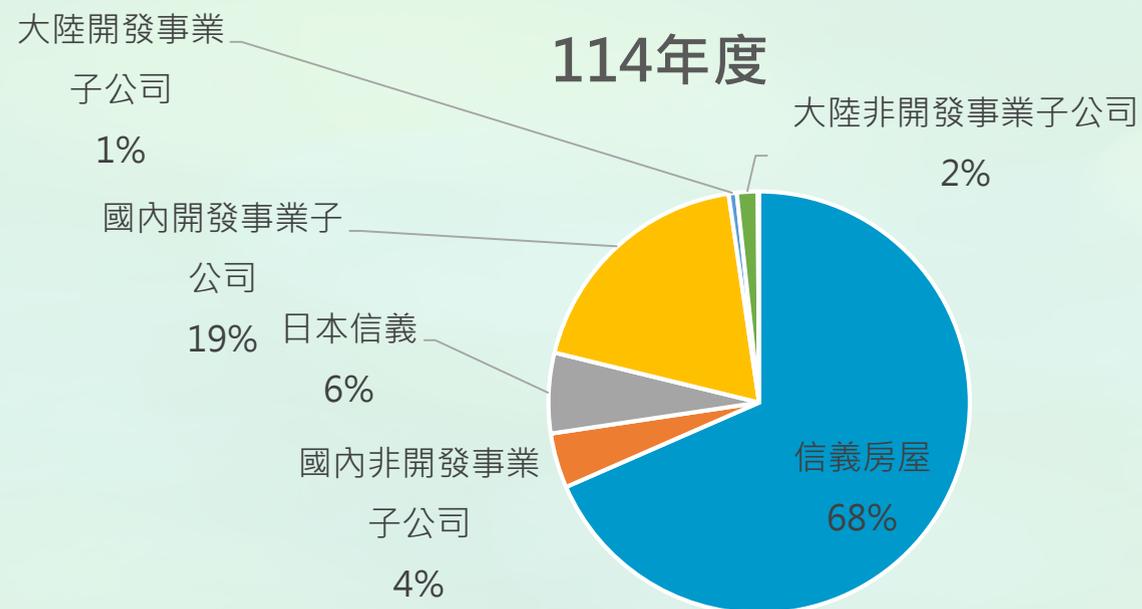
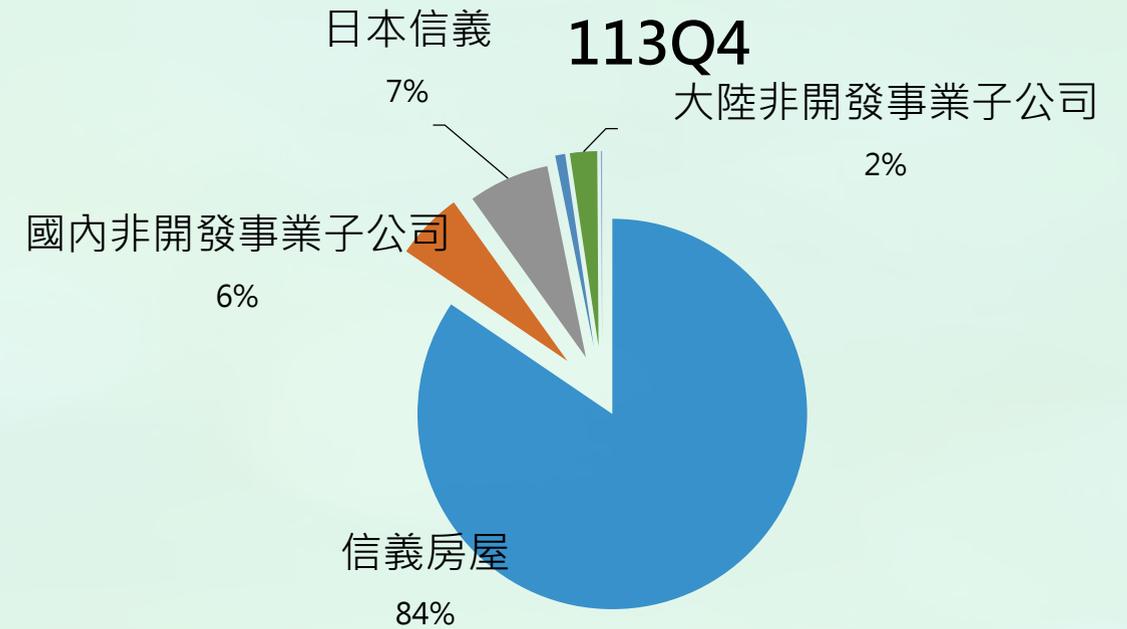
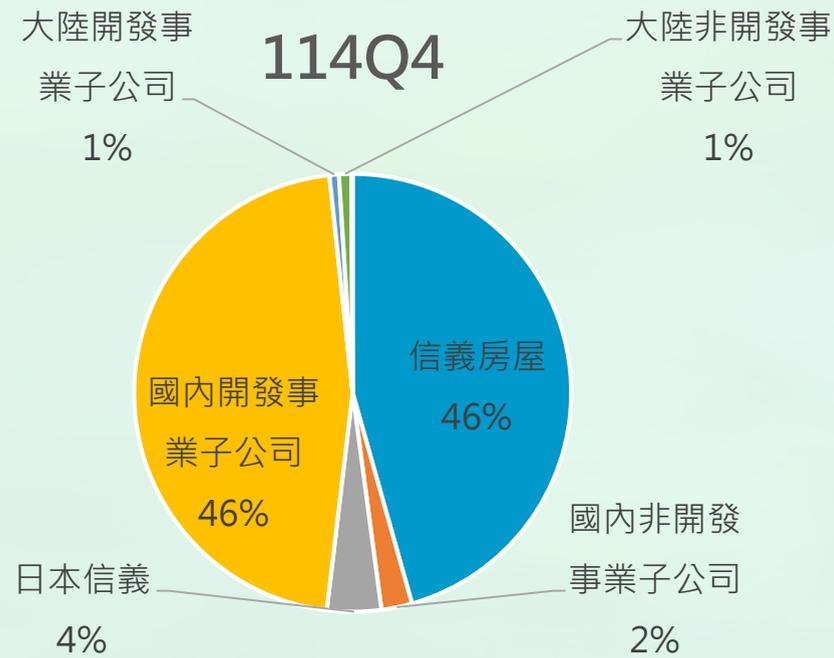
包含仲介及觀光事業淨利555佰萬元、開發事業淨損336佰萬元，合計年減1,587佰萬元(-88%)。除了營業利益減少外，另外兌換損失增加176佰萬元、淨利息支出增加116佰萬元，而所得稅費用則減少111佰萬元。

每股盈餘 0.28元

毛利率 20%(-9pt.)

淨利率 2%(-12pt.)

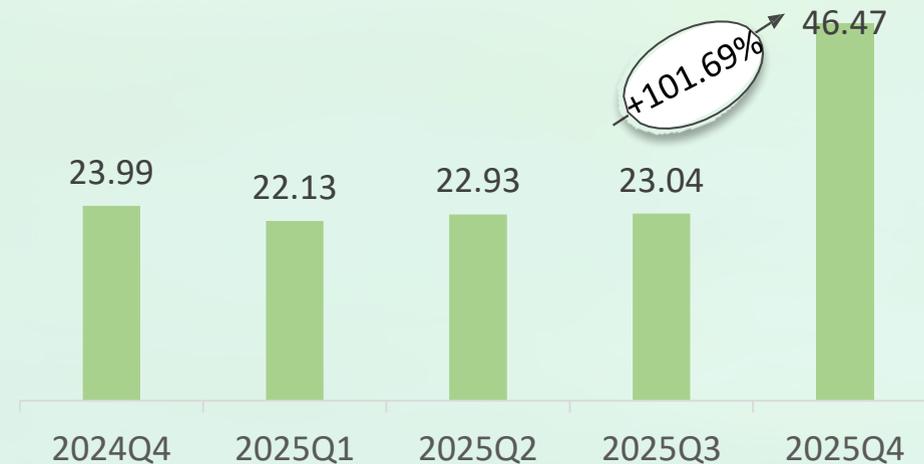
事業單位營收比重



季度營收及獲利表現

營業收入(合併)

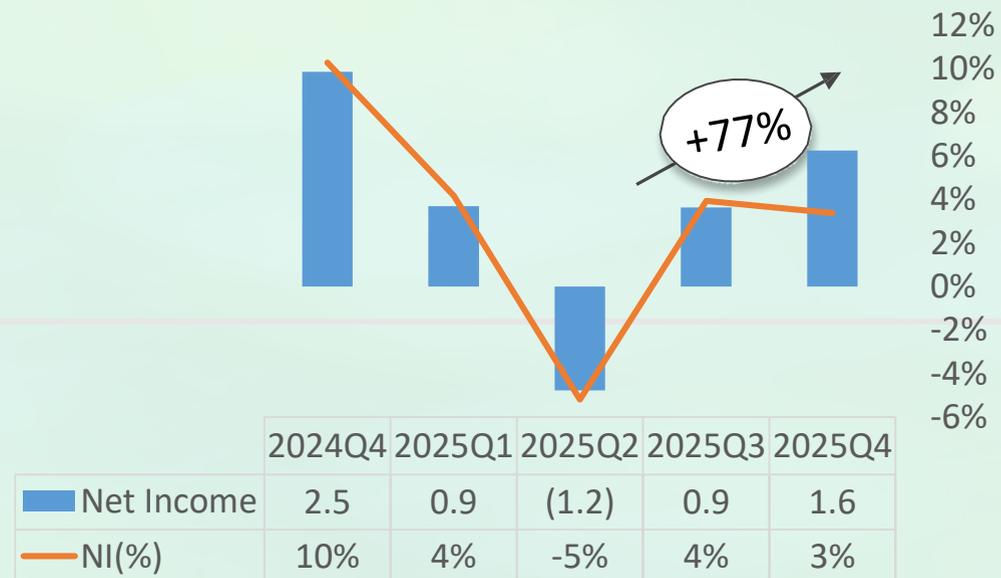
(單位：新台幣億元)



Q4相較前一季

- 受央行不動產信用管制影響略為緩解，且分店業務動能轉強，信義仲介營收較第三季成長10%。
- 嘉品案於2025Q4交屋約8成，營收貢獻22億元，山水嘉庭銷售計畫調整而銷售增加。
- 嘉品貢獻毛利4.4億元；山水嘉庭Q4增提未實現存貨跌價損失3.7億元，開發事業營業毛利淨增加0.7億元。
- 所得稅費用增加1.12億元，主要因嘉品案獲利。

稅後淨利(合併)

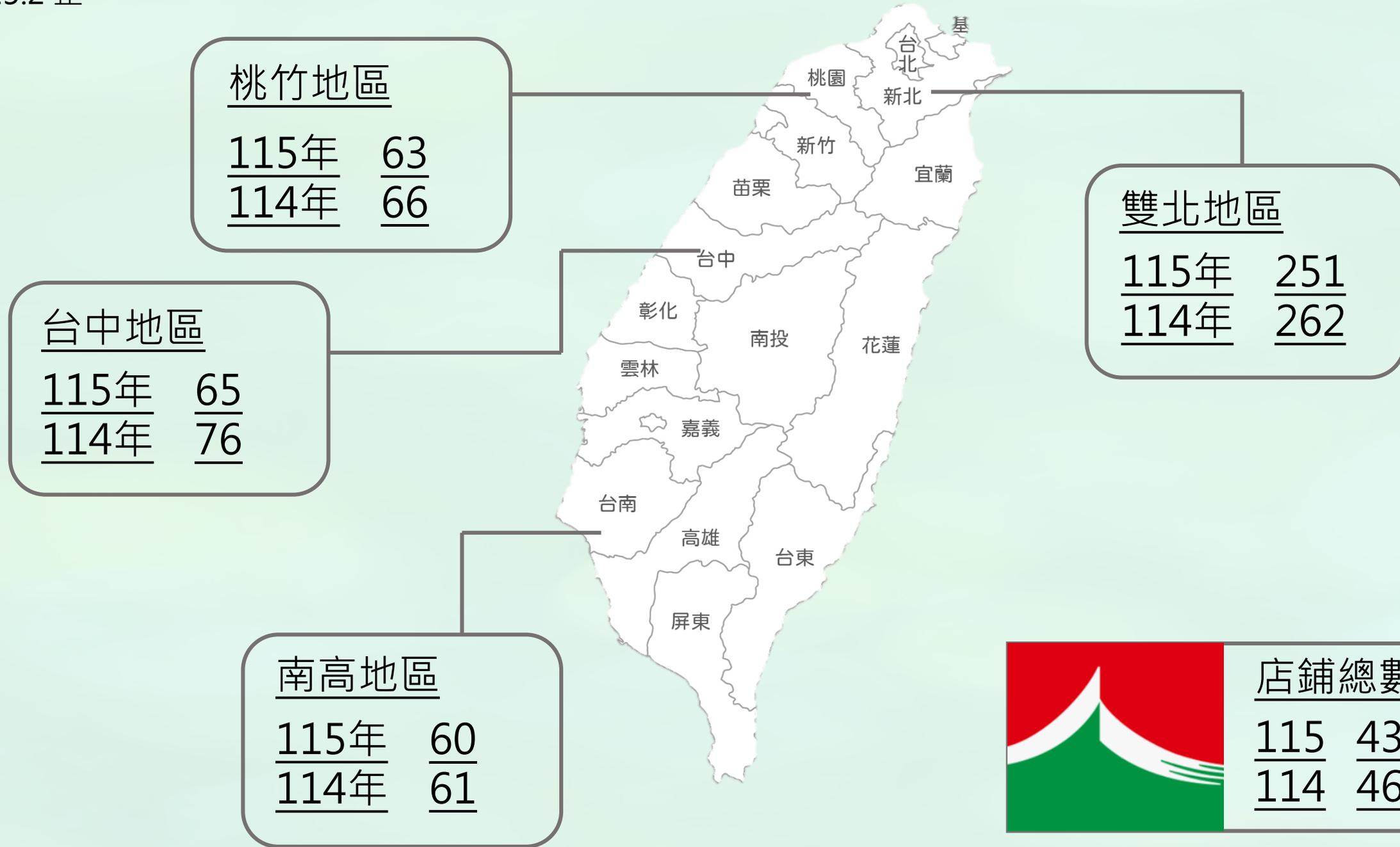


去年同期比較

- 房市雖持續盤整，但政策略有緩解，且分店業務動能相較去年同期提高。
- 嘉品案交屋產生營收獲利貢獻，山水嘉庭營收亦增加。
- 山水嘉庭案增提未實現存貨跌價損失3.5億元，開發事業營業毛利淨增加0.9億元。
- 所得稅費用主要因嘉品案獲利。

115年及114年2月店數及分布

統計至115.2 止



信義房屋子公司114年度開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積(截止至114年底)			114年度	
		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%	-	-	91	新台幣2,157 佰萬元
山水嘉庭	608套	70%	426	新台幣 65.43億元	4	新台幣 59佰萬元
嘉學	100戶	100%	-	-	-	-

註：

- 一、本季信義嘉庭另有出售車位(未列入本表)，營收為13佰萬元。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位，且尚有11套已銷售未交屋。
- 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，餘屋預計於115Q1交屋完成。

東馬觀光旅遊事業

一、馬林松酒店進度



主要進行結構樓層工程施作(一樓至十一樓)與發包，及樣板房精裝修工程確認作業。

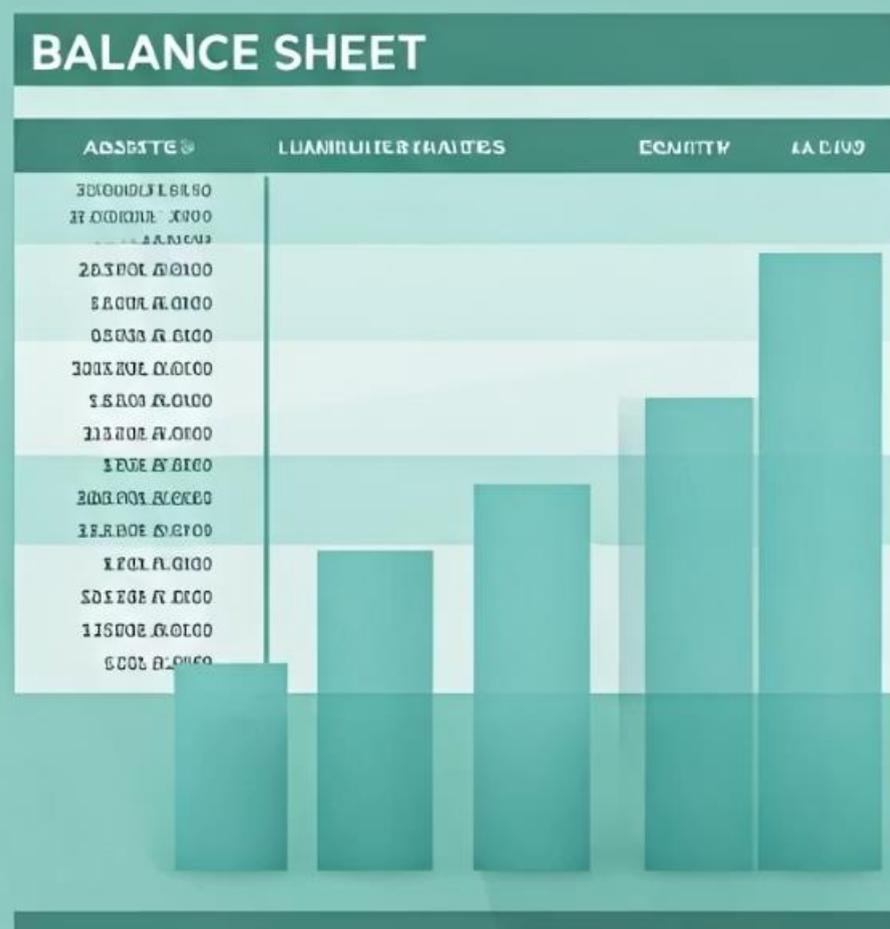
二、環灘島開發進度

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，進行長期海龜生態研究，經營孵化場提升孵化率。
- 2.於島上執行土壤改造、濕地修護與造林計畫，並研究再生能源儲能方案。
- 3.完成森林碳匯方法學評估，進行碳匯取樣調查及查證。

114年底資產負債重點變動

vs 113年底



存貨

減少新台幣(下同)1,512百萬元，主要係嘉品案於Q4交付房車約8成及嘉學案工程投入而淨減少934百萬元。

信義嘉庭及山水嘉庭因交付房屋及車位減少67百萬元，及山水嘉庭依調整後銷售計畫評估淨變現價值而提列減損490百萬元。



其他金融資產-流動

減少1,545百萬元，主要係信義房屋及子公司減少金融機構質押定存及3個月以上定存。



不動產、廠房及設備

增加1,325百萬元，主要係持有之北關農場(含土地及建物)，由租賃用途轉為自用及論衡商舖已簽署出售合約，自投資性不動產分別轉列至「不動產、廠房及設備」；另，馬來西亞酒店工程持續投入興建成本，因而增加705百萬元。

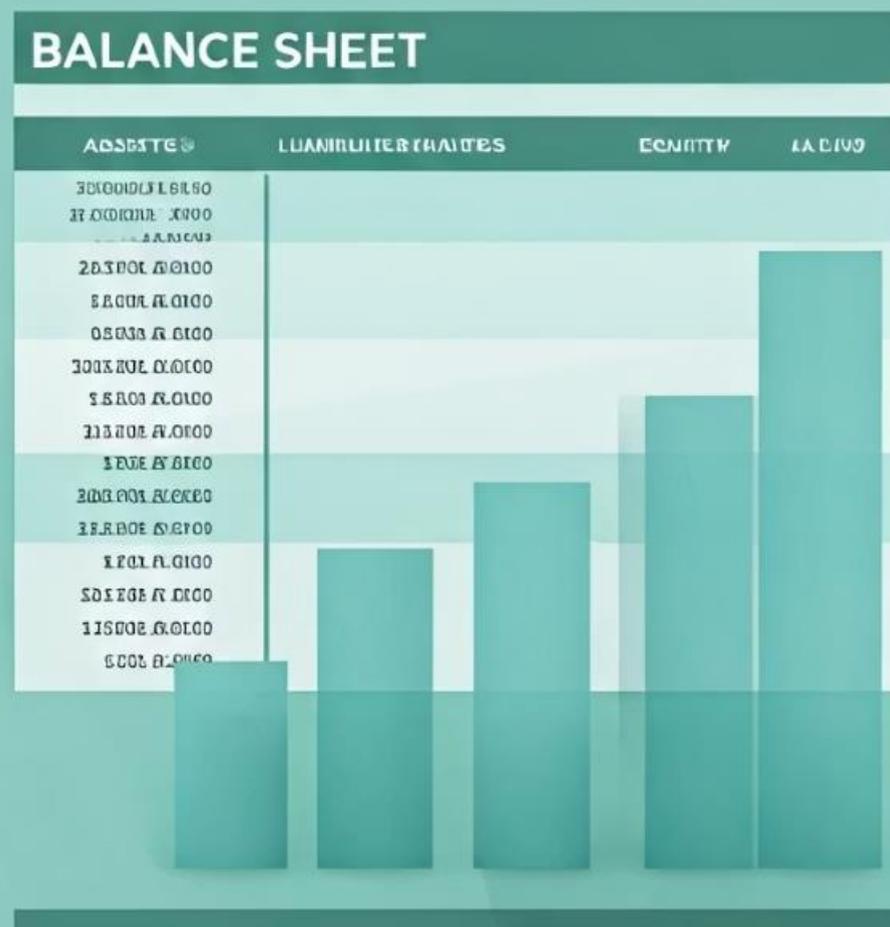


流動比率305%(+33pt)；負債比率58%(+1pt)

財務比率仍穩健。

114年底資產負債重點變動(續)

vs 113年底



短期及長期借款

減少149百萬元(-2%)，主要係信義房屋因營運需求而增加銀行融資351百萬元，信義開發因嘉品案交屋償還土建融融資款，另建案工程持續投入，因此借款淨減少500百萬元。



其他應付款

減少520百萬元(-17%)，主要係114年初支付113年底各項獎金且依114年度業績及獲利估列各項變動獎金，淨減少應付薪獎494百萬元。



其他非流動負債

減少380百萬元(-37%)，主要係信義房屋將一年內支付之長期發展獎金338百萬元轉列至流動負債，另年度實際業績同比衰退，使應付長期發展獎金費用減少。



其他權益

增加162百萬元，主要係玉山金控股價漲幅25%、未實現利益增加36百萬元，及Orix股價漲幅33%，未實現利益增加127百萬元。

未來展望與因應對策

房市氛圍觀察

預期將延續「量價盤整」走勢，消費者購屋態度仍趨保守審慎，房市交易量回溫幅度有限。

開發案進度

嘉品預計於115Q1完成交付餘屋及車位，同步展開商場正式營運；嘉學預計117年交屋，LG捷開案皆已簽約完成，持續推進開發進程。



仲介策略

持續深化圓夢行動計畫，善用數位科技、直營體系與品牌優勢提升專業服務。

日本事業

整合台日鏈資源強化在地品牌服務進行在地經營的「涉谷」及「麻步十番」兩店展店計畫擴大經營租賃仲介市場。

115年上半年市場展望

- 前兩月移轉僅年減4%，脫離雙位數年減幅度，房市進入盤整期
- 若股市表現佳，將對於房市形成支撐
- 房貸申貸放款逐漸正常，惟首購仍是銀行優選
- 預售市場巨幅量縮後略見反彈，觀察後續開發商定價與銷售策略
- 廠辦、辦公、工業等商用市場能見度仍高



附錄一 同比差異說明-合併損益

單位：新台幣仟元

	114年度 Per Audit	113年度 Per Audit	DIFF.	DIFF. %
營業收入	11,457,445	12,781,951	(1,324,506)	-10%
營業成本	9,237,674	9,123,883	113,791	1%
營業毛利	2,219,771	3,658,068	(1,438,297)	-39%
營業費用	1,797,597	1,860,339	(62,742)	-3%
營業利益	422,174	1,797,729	(1,375,555)	-77%
營業外淨收(支)	93,641	416,120	(322,479)	-77%
稅前淨利	515,815	2,213,849	(1,698,034)	-77%
所得稅費用	296,768	407,286	(110,518)	-27%
本期淨利	219,047	1,806,563	(1,587,516)	-88%
其他綜合(損)益	202,583	817,204	(614,621)	-75%
本期綜合損益	421,630	2,623,767	(2,202,137)	-84%
歸屬母公司之本期淨利	204,594	1,784,390	(1,579,796)	-89%
營業毛利率	20%	29%	-9pt.	
營業利益率	4%	14%	-10pt.	
淨利率	2%	14%	-12pt.	
每股盈餘	0.28	2.42	-2.14	-88%

附錄二

同比差異說明—仲介事業暨觀光事業損益

單位：新台幣仟元

Per Review	114年度 Per Audit	113年度 Per Audit	DIFF.	DIFF. %
勞務收入	9,223,067	12,659,979	(3,436,912)	-27%
勞務成本	6,955,328	8,859,604	(1,904,276)	-21%
營業毛利	2,267,739	3,800,375	(1,532,636)	-40%
營業費用	1,595,865	1,672,121	(76,256)	-5%
營業利益	671,874	2,128,254	(1,456,380)	-68%
營業外淨收 (支)	117,499	403,119	(285,620)	-71%
稅前淨利	789,373	2,531,373	(1,742,000)	-69%
所得稅費用	234,597	555,580	(320,983)	-58%
本期淨利	554,776	1,975,793	(1,421,017)	-72%
營業毛利率	25%	30%	-5pt.	
營業利益率	7%	17%	-10pt.	
淨利率	6%	16%	-10pt.	

附錄三

同比差異說明—仲介事業單位營收損益

單位：新台幣仟元

營業收入	114年度 Per Audit	113年度 Per Audit	DIFF.	DIFF.%
信義房屋(母公司)	7,842,313	11,262,017	(3,419,704)	-30%
安信&安新建經	217,802	268,220	(50,418)	-19%
上海信義	113,839	110,353	3,486	3%
蘇州信義	50,621	66,130	(15,509)	-23%
日本信義	705,451	648,694	56,757	9%
信義全球資產	257,193	259,858	(2,665)	-1%
其他	35,848	44,706	(8,858)	-20%
合計	9,223,067	12,659,978	(3,436,911)	-27%

附錄四 同比差異說明—仲介及觀光旅遊事業損益

單位：新台幣仟元

	114年度 Per Audit	113年度 Per Audit	Diff.	Diff.%
日本信義	331,928	304,409	27,519	9%
信義全球資產	56,853	57,231	(378)	-1%
安信及安新	38,760	49,768	(11,008)	-22%
大馬信義(富德)	(2,784)	(4,899)	2,115	na.
上海信義	(9,317)	(1,079)	(8,238)	na.
蘇州信義	6,138	5,878	260	4%
小 計	421,578	411,308	10,270	2%
觀光旅遊事業	(120,023)	(100,217)	(19,806)	na.
其 他	(16,228)	(6,269)	(9,959)	na.
合 計	285,327	304,822	(19,495)	-6%

附錄五 同比差異說明-開發事業損益

單位：新台幣仟元

	114年度 Per Audit	113年度 Per Audit	DIFF.	DIFF.%
銷貨收入	2,228,871	121,973	2,106,898	1727%
勞務收入	5,507	-	5,507	na.
銷貨成本	2,282,346	264,279	2,018,067	764%
營業毛利	(47,968)	(142,306)	94,338	na.
營業費用	201,732	188,217	13,515	7%
營業利益(損失)	(249,700)	(330,523)	80,823	na.
營業外收(支)	(23,858)	13,000	(36,858)	-284%
稅前淨利(損)	(273,558)	(317,523)	43,965	na.
所得稅費用(利益)	62,171	(148,294)	210,465	na.
本期淨利(損)	(335,729)	(169,229)	(166,500)	na.
營業毛(損)利率	-2%	-117%	115pt.	
營業(損失)利益率	-11%	-271%	260pt.	
淨(損)利率	-15%	-139%	124pt.	

附錄六 差異說明-資產

單位：新台幣仟元

	114.12.31	113.12.31	Diff.	Diff.%
流動資產				
現金及約當現金	4,474,574	4,205,337	269,237	6%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,503,807	1,345,620	158,187	12%
應收票據及款項	1,226,928	1,252,859	(25,931)	-2%
其他應收款	50,948	75,031	(24,083)	-32%
本期所得稅資產	55,847	84,771	(28,924)	-34%
存貨	6,365,519	7,877,191	(1,511,672)	-19%
待出售非流動資產	98,077	-	98,077	
其他金融資產-流動	2,521,455	4,066,799	(1,545,344)	-38%
其他流動資產	427,158	417,450	9,708	2%
流動資產總計	16,724,313	19,325,058	(2,600,745)	-13%
流動比率	305%	272%	33pt.	
速動比率	181%	155%	26pt.	

附錄七 差異說明-資產

單位：新台幣仟元

	114.12.31	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	28,890	6,071	22,819	376%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	107,669	115,280	(7,611)	-7%
採用權益法之投資	226,462	232,782	(6,320)	-3%
不動產、廠房及設備	5,759,075	4,434,408	1,324,667	30%
使用權資產	5,327,457	5,061,379	266,078	5%
投資性不動產	2,262,059	2,859,244	(597,185)	-21%
無形資產	23,642	29,868	(6,226)	-21%
其他非流動資產	425,781	361,403	64,378	18%
非流動資產總計	14,161,035	13,100,435	1,060,600	8%
資產總計	30,885,348	32,425,493	(1,540,145)	-5%

附錄八 差異說明-負債

單位：新台幣仟元

	114.12.31	113.12.31	Diff.	Diff.%
流動負債				
短期借款	394,512	618,619	(224,107)	-36%
合約負債	868,447	829,967	38,480	5%
應付票據及帳款	531,182	388,803	142,379	37%
其他應付款	2,528,785	3,048,587	(519,802)	-17%
本期所得稅負債	312,663	340,938	(28,275)	-8%
租賃負債	490,619	475,093	15,526	3%
一年內到期之長期負債	-	1,000,000	(1,000,000)	-100%
其他流動負債	359,191	396,615	(37,424)	-9%
流動負債合計	5,485,399	7,098,622	(1,613,223)	-23%

附錄九 差異說明-負債

單位：新台幣仟元

	114.12.31	113.12.31	Diff.	Diff.%
非流動負債				
應付公司債	900,000	900,000	-	-
長期借款	7,570,121	6,494,972	1,075,149	17%
租賃負債	2,956,767	2,776,523	180,244	6%
存入保證金	28,938	30,613	(1,675)	-5%
所得稅負債-非流動	114,689	-	114,689	na
遞延所得稅負債	134,969	125,571	9,398	7%
其他非流動負債	652,402	1,032,239	(379,837)	-37%
非流動負債合計	12,357,886	11,359,918	997,968	9%
負債總計	17,843,285	18,458,540	(615,255)	-3%
負債比率	58%	57%	1pt.	

附錄十 差異說明—股東權益

單位：新台幣仟元

	114.12.31	113.12.31	Diff.	Diff.%
普通股股本	7,368,465	7,368,465	-	0%
資本公積	63,983	63,790	193	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	2,059,814	2,568,760	(508,946)	-20%
其他權益				
國外營運機構財報換算之兌換差額	(642,245)	(615,700)	(26,545)	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	313,797	125,425	188,372	150%
合計	(328,448)	(490,275)	161,827	na.
本公司業主權益總計	12,911,904	13,830,341	(918,437)	-7%
非控制權益	130,159	136,612	(6,453)	-5%
股東權益總計	13,042,063	13,966,953	(924,890)	-7%
負債及股東權益總計	30,885,348	32,425,493	(1,540,145)	-5%

附錄十一 存貨明細表

單位：新台幣仟元

	依銷售合約之預計完工年度	114.12.31	113.12.31
開發中不動產			
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,523,683	1,290,664
新北市板橋區嘉品案	115年底前	946,243	2,603,813
待開發不動產			
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216
新北市樹林區		13,151	-
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490
商品存貨			
無錫市濱湖區山水嘉庭案		2,050,570	2,613,990
新北市板橋區嘉品案		477,554	-
上海市嘉定區信義嘉庭案		73,612	88,018
存貨總計		6,365,519	7,877,191

附錄十二 114年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	114年度	113年度	YoY
期初現金	4,205,337	5,081,864	(876,527)
營業活動之現金流（出）入	1,738,909	2,070,848	(331,939)
投資活動之現金流入（出）	659,376	(1,710,065)	2,369,441
籌資活動之現金流入（出）	(1,981,793)	(1,571,133)	(410,660)
匯率影響數	(147,255)	333,823	(481,078)
期末現金	4,474,574	4,205,337	269,237

Νοίκιτε Ράσον ΣΥΝΕΤΑ ΤΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΚΛΟΝΕΤΟΣ

ΓΕΣΕ ΑΔΙΟΤΕΣ

ΕΙΣΕ ΠΕΙΡΕΣΤΗ (ΕΠΙΟΡΕ ΤΟΝ)

Εοοοοοοο

...

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