

# 信義房屋 115年第 1 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

115年第一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

市場觀察與因應

# 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 2,877佰萬元

單季同比增加664佰萬元(+30%)，主要因信義開發之「嘉品」案2成餘屋交付認列營收601佰萬元；房屋仲介勞務收入則與去年同期相當。

### 營業利益 209佰萬元

單季同比增加179佰萬元(+589%)，主要係信義開發「嘉品」案餘屋交付產生營業毛利123佰萬元，仲介及觀光旅遊事業營業利益亦因成本費用減少而使得營業利益增加61佰萬元。

### 合併淨利 163佰萬元

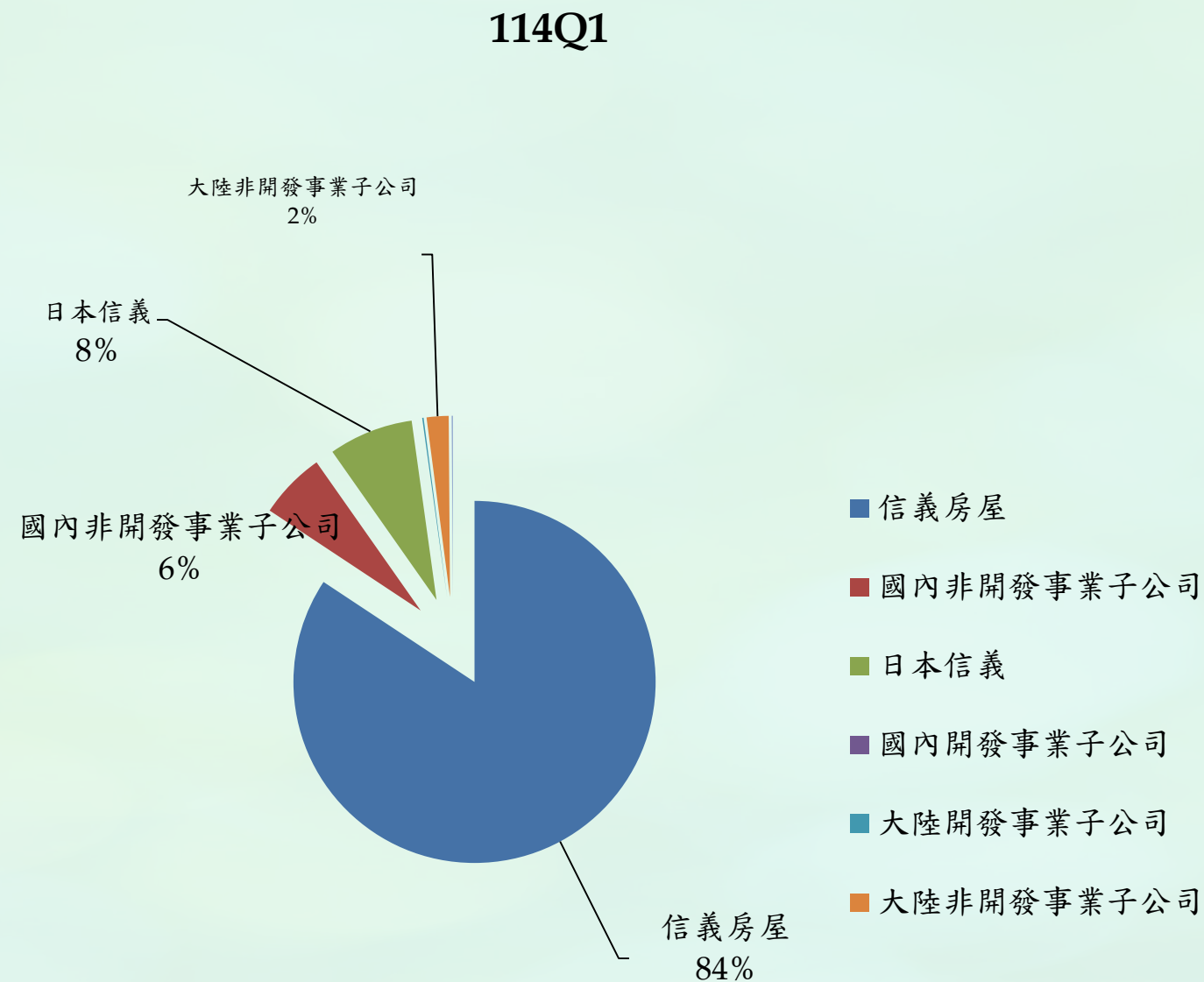
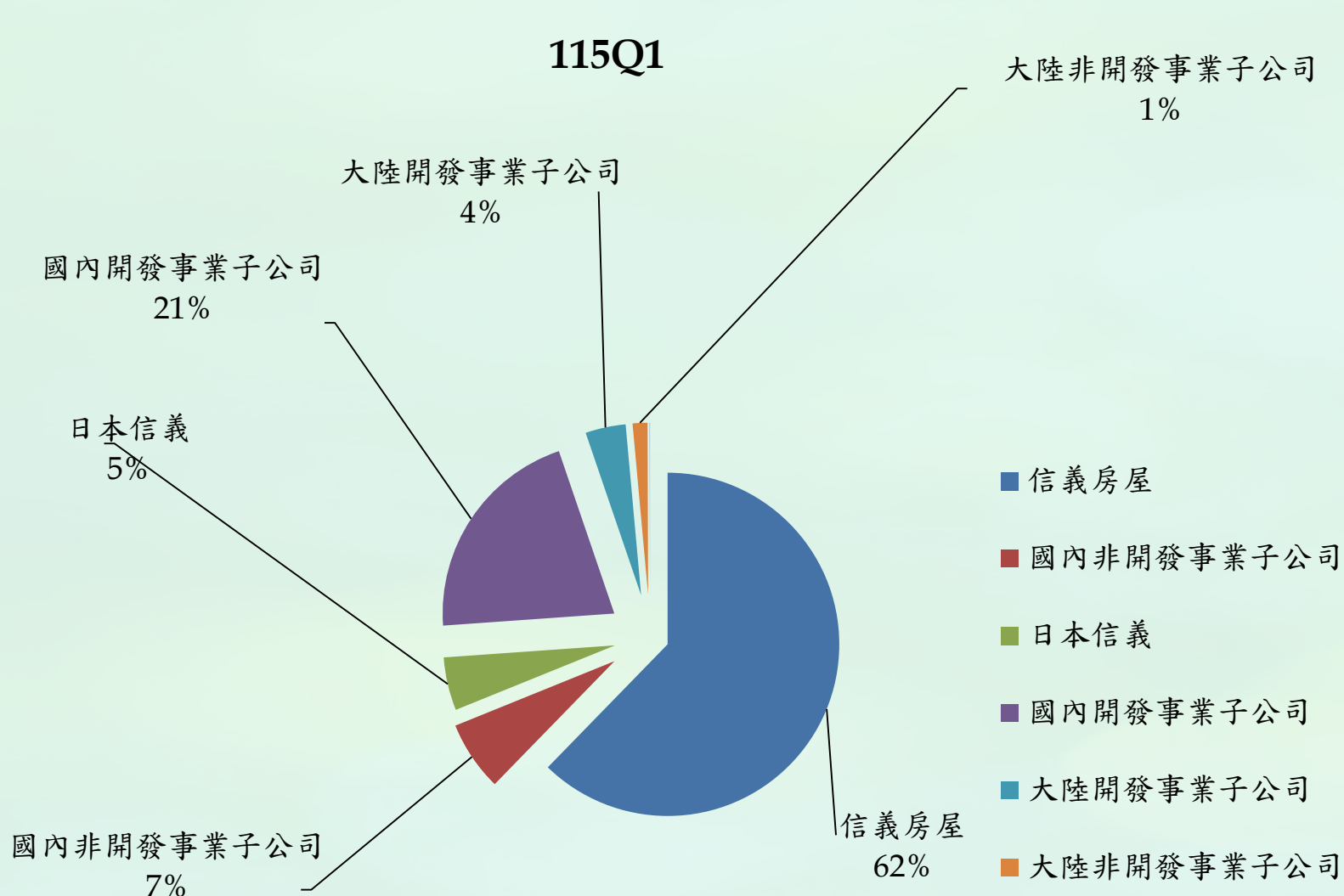
單季同比增加71佰萬元(+77%)，來自營業利益增加179萬元，但因兌換利益較去年同期減少、利息收入因外幣定期存款水位下降而減少，以及銀行利息支出增加等因素，營業外淨收入減少71佰萬元，以及所得稅費用主要因信義開發獲利而增加37佰萬元。

### 每股盈餘 0.22元(+0.10元)

毛利率 23%(+2pt.)

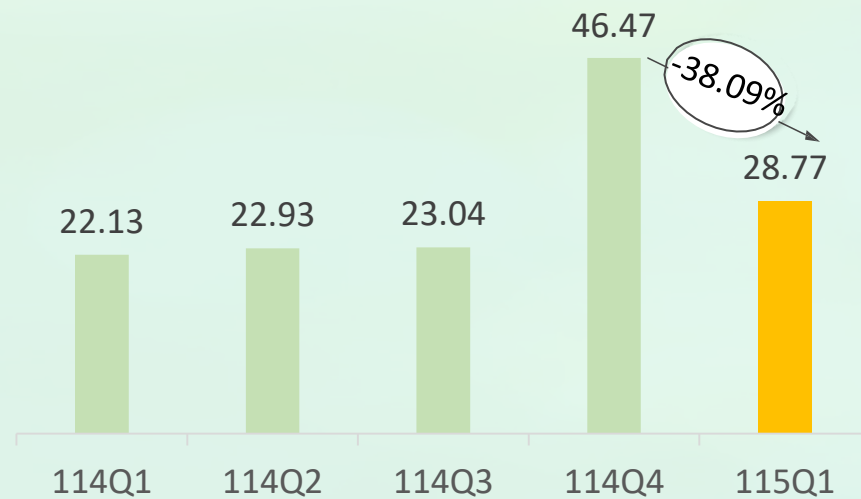
淨利率 6%(+2pt.)

# 事業體營收比重



# 季度營收及獲利表現

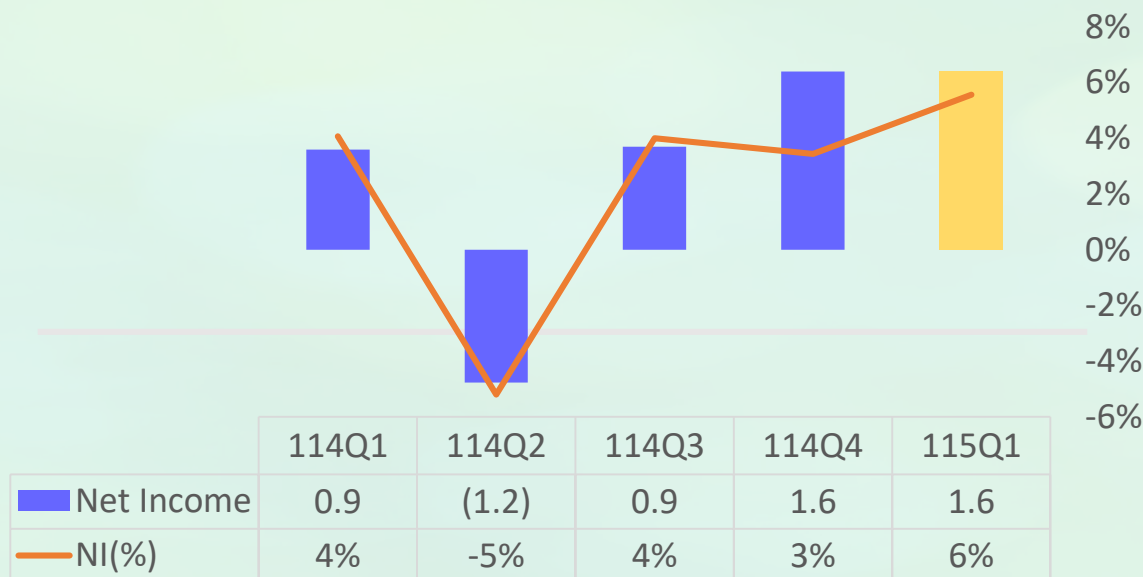
營業收入(合併) (單位：新台幣億元)



### Q1相較前一季

- 受到第一季傳統工作天數減少等淡季影響，房仲勞務收入較114Q4減少291百萬元(-12%)。
- 信義開發於114Q4交付房屋及車位約8成，115Q1則交付2成餘屋，因此營收減少1,556百萬元。
- 營業利益同比減少57百萬元。
- 合併淨利同比增加8百萬元；淨利率自3%增加至6%。

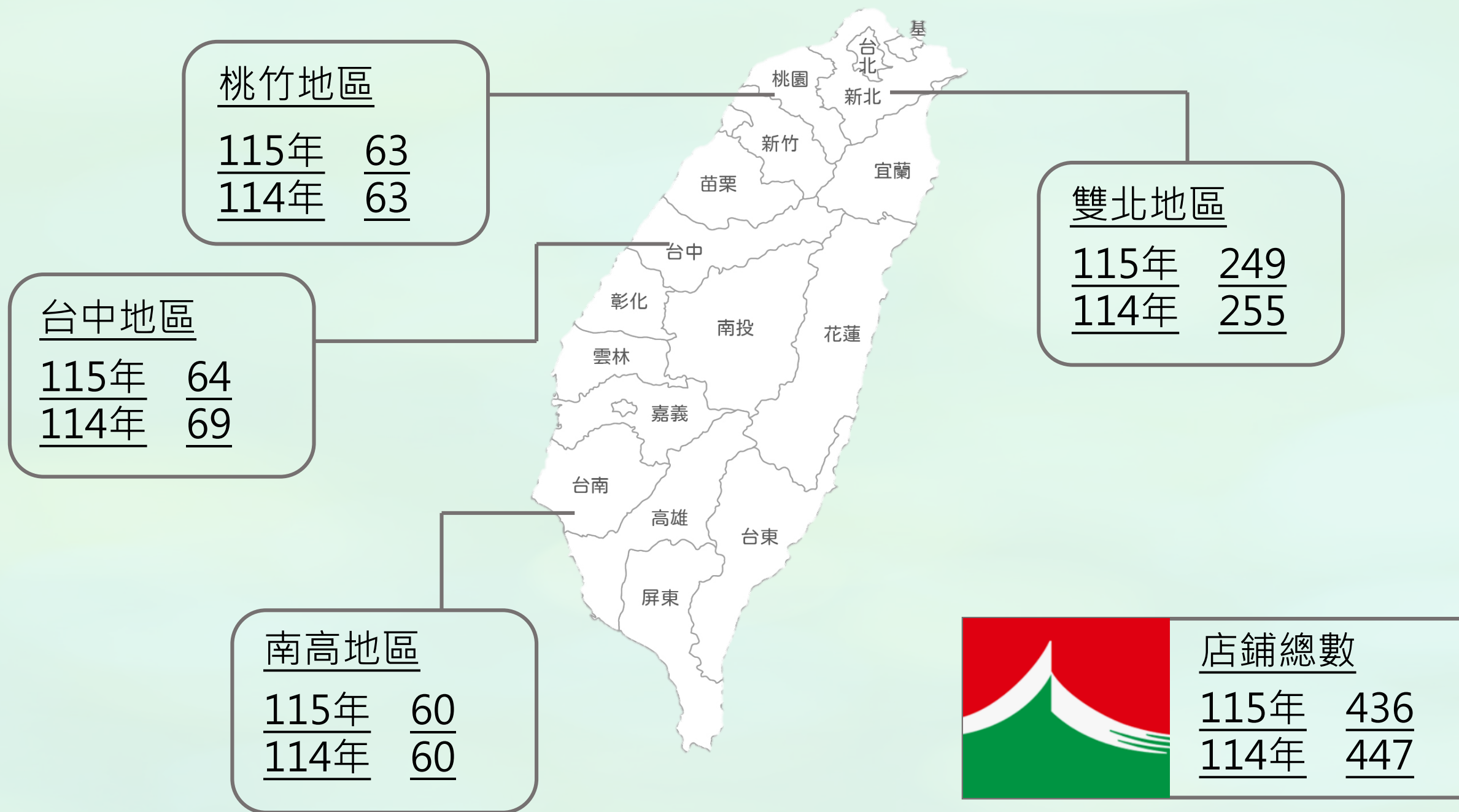
稅後淨利(合併)



### 去年同期比較

- 營收同比增加664百萬元，主要係信義開發嘉品案交屋認列營收及獲利。餘說明請詳第4頁。

# 115年4月底及114年底店數及分布



# 信義房屋子公司115Q1開發案明細

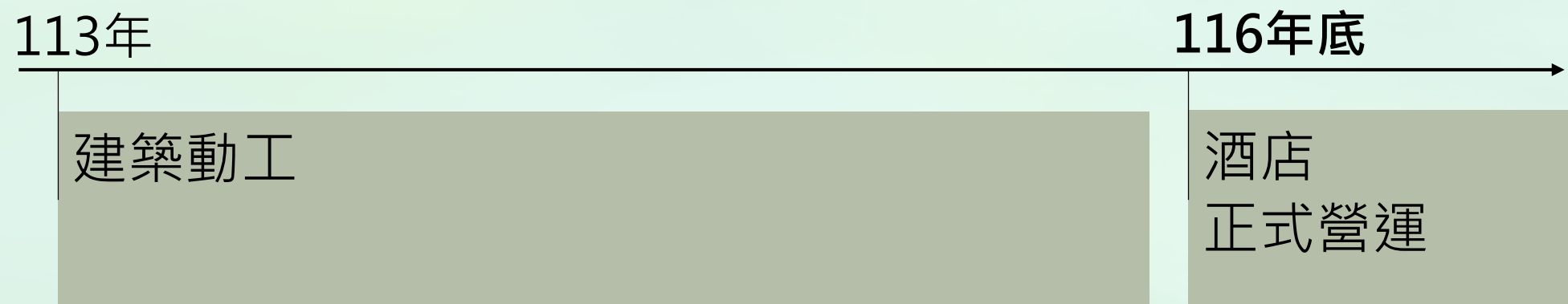
銷售個案	可銷售套數	全案累積(截止至115年3月底)			115Q1	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉品	114戶	100%	114	新台幣 2,758佰萬元	23	新台幣 601佰萬元
山水嘉庭	608套	74%	437	新台幣 66.50億元	9	新台幣 107佰萬元
嘉學	100戶	100%	-	-	-	-

註：

- 一、上表之嘉品案未含商場(1樓至4樓)。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位；另有12套已銷售未交屋，而尚未認列營收。
- 三、已完銷之嘉學案總銷(含稅)為28.1億元。
- 四、115Q1信義嘉庭另有出售車位(未列入本表)，營收為新台幣2佰萬元。

# 東馬觀光旅遊事業

## 一、馬林松酒店進度



主要進行主樓棟結構工程施作(一樓至十七樓) 及樣板房精裝修、機電工程  
等作業管理。

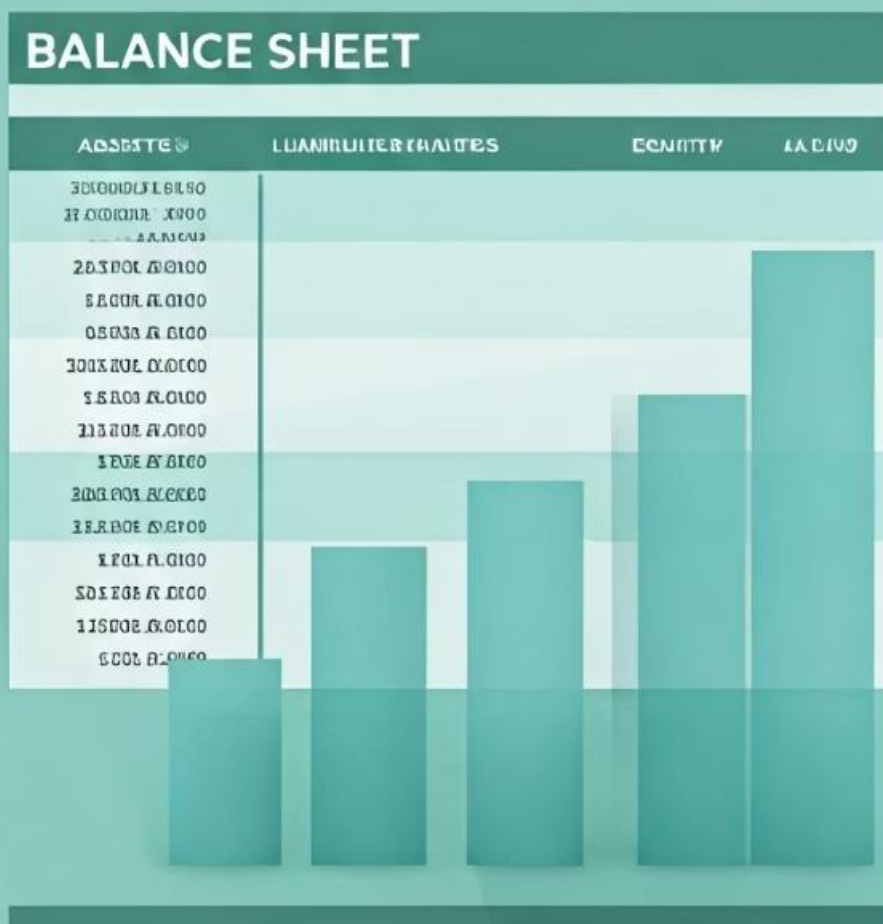
## 二、環灘島開發進度

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，進行巡護員培訓及長期海龜生態研究。
- 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.依森林碳匯方法學，進行碳匯取樣調查、查證及蒐集碳匯量數據。

# 115年3月底資產負債重點變動

vs 114年底



## 現金及約當現金

增加新台幣(下同)221百萬元，主係EBITDA433百萬元、信義嘉品交付餘屋收取交屋款、支付114年獎金及所得稅、購置固定資產351百萬元、借款淨增加878百萬元及匯率變動影響數。



## 應收票據及應收帳款

減少99百萬元，主要係3月份勞務收入較114年12月份減少7%，使應收帳款減少91百萬元。



## 存貨

增加467百萬元，主要係嘉品案已於第1季全數餘屋交屋及嘉學案工程投入而淨減少422百萬元，另，信義嘉庭案及山水嘉庭案因交付房屋車位而減少45百萬元。

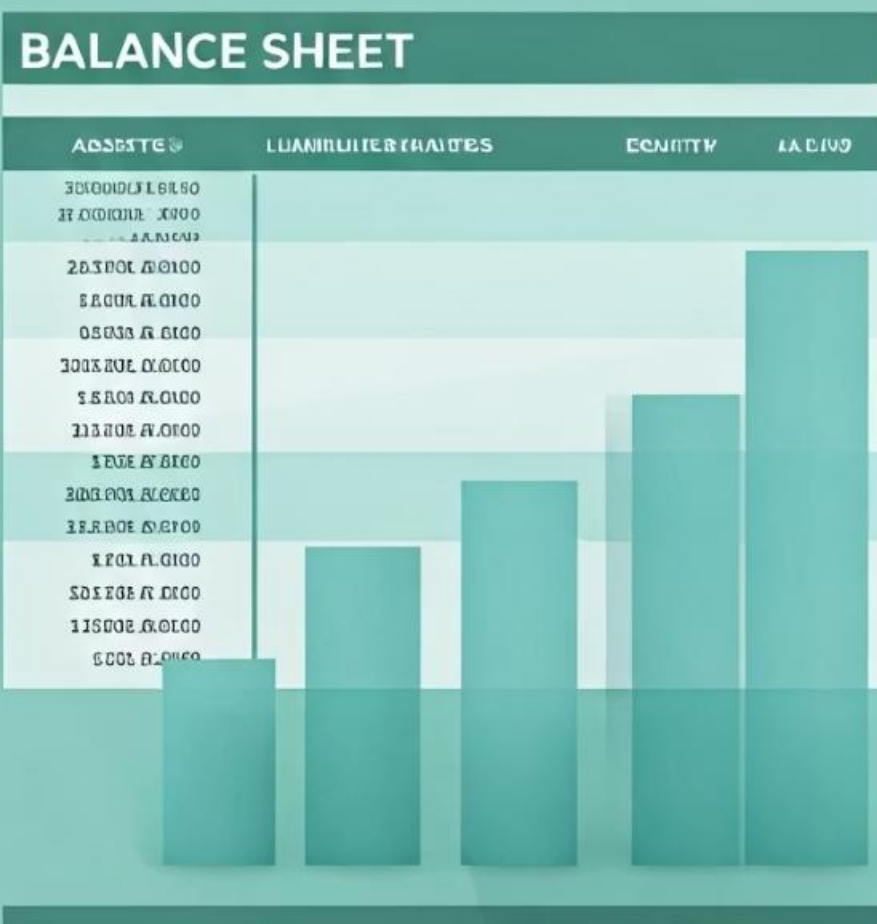


## 流動比率388%(+83pt.)；負債比率56%(-2pt.)

財務比率仍穩健。

# 115年3月底資產負債重點變動

vs 114年底



## 不動產、廠房及設備

增加297百萬元，主要係馬來西亞酒店工程持續投入興建成本，因而增加280百萬元。



## 借款總額

增加878百萬元，主要係信義房屋因營運需求而增加銀行融資1,450百萬元，信義開發因償還商業本票及建案工程投入而淨減少借款572百萬元。



## 合約負債及應付帳款

流動減少306百萬元(-35%)、應付帳款減少65百萬元(-12%)，主要係信義開發嘉品案100%交屋完成，使該案之預收房地款全數轉列收入及結付相關工程款。



## 其他應付款

減少876百萬元(-35%)主要係支付114年底各項獎金且依115年第1季業績及獲利估列獎金，合計淨減少應付薪獎744百萬元。

# 未來展望與計畫

## 房市氛圍觀察

央行略為調整房市政策，有助緩解房市低迷氛圍，但維持「量價盤整」走勢，消費者購屋態度仍趨保守審慎。

## 開發案進度

- 嘉學案預計117年交屋。
- LG捷開案皆已簽約完成，持續推進開發進程，預計陸續於116年下半年正式推案。
- 持續進行非購地式之潛案開發。
- 嘉品商場積極招商。



## 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「麻布十番」兩店展店計畫擴大經營租賃仲介市場。

## 115Q3房市展望

- 央行理監事會議後買氣略見回籠
- 股市創高對於房市形成支撐
- 第七波管制已上路逾18個月 市場逐漸消化利空
- 預售市場仍呈現個案表現，觀察開發商定價與銷售策略
- 廠辦、辦公、工業等受惠產業發展 商用市場仍有能見度





## 附錄一 同比差異說明-合併損益

單位：新台幣仟元

	115Q1	114Q1	DIFF.	DIFF. %
營業收入	2,876,811	2,212,968	663,843	30%
營業成本	2,211,799	1,746,124	465,675	27%
營業毛利	665,012	466,844	198,168	42%
營業費用	455,519	436,448	19,071	4%
營業利益	209,493	30,396	179,097	589%
營業外淨收(支)	22,960	94,098	(71,138)	-76%
稅前淨利	232,453	124,494	107,959	87%
所得稅費用	69,452	32,172	37,280	116%
本期淨利	163,001	92,322	70,679	77%
其他綜合(損)益	209,748	228,519	(18,771)	-8%
本期綜合損益	372,749	320,841	51,908	16%
歸屬母公司之本期淨利	159,582	90,743	68,839	76%
營業毛利率	23%	21%	+2pt.	
營業利益率	7%	2%	+5pt.	
淨利率	6%	4%	+2pt.	
每股盈餘	0.22	0.12	0.1	76%

Per Review	115Q1	114Q1	DIFF.	DIFF. %
勞務收入	2,166,897	2,204,696	(37,799)	-2%
勞務成本	1,637,884	1,743,031	(105,147)	-6%
營業毛利	529,013	461,665	67,348	15%
營業費用	405,197	399,004	6,193	2%
營業利益	123,816	62,661	61,155	98%
營業外淨收 (支)	34,625	86,239	(51,614)	-60%
稅前淨利	158,441	148,900	9,541	6%
所得稅費用	51,548	35,639	15,909	45%
本期淨利	106,893	113,261	(6,368)	-6%
營業毛利率	24%	21%	3pt.	
營業利益率	6%	3%	3pt.	
淨利率	5%	5%	0pt.	

### 附錄三

### 同比差異說明—仲介事業單位營收

單位：新台幣仟元

營業收入	115Q1	114Q1	DIFF.	DIFF.%
信義房屋(母公司)	1,791,695	1,856,109	(64,414)	-3%
安信&安新建經	50,240	46,354	3,886	8%
上海信義	17,486	27,328	(9,842)	-36%
蘇州信義	16,494	15,987	507	3%
日本信義	144,025	167,099	(23,074)	-14%
信義全球資產	138,084	84,105	53,979	64%
其他	8,873	7,714	1,159	15%
合計	2,166,897	2,204,696	(37,799)	-2%

## 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

	115Q1	114Q1	Diff.	Diff.%
日本信義	54,807	75,139	(20,332)	-27%
信義全球資產	38,708	17,647	21,061	119%
安信及安新	7,330	5,786	1,544	27%
大馬信義(富德)	(2,683)	(1,026)	(1,657)	na.
上海信義	(5,443)	(6,769)	1,326	na.
蘇州信義	3,657	3,842	(185)	-5%
小 計	96,376	94,619	1,757	2%
觀光旅遊事業	(29,666)	(32,287)	2,621	na.
其 他	(3,472)	(4,433)	961	na.
合 計	63,238	57,899	5,339	9%

## 附錄五 同比差異說明-開發事業損益

單位：新台幣仟元

	115Q1	114Q1	DIFF.	DIFF.%
銷貨收入	708,743	2,764	705,979	25542%
勞務收入	-	5,508	(5,508)	na.
租賃收入	1,171	-	1,171	na.
銷貨成本	573,915	3,093	570,822	18455%
營業毛利	135,999	5,179	130,820	2526%
營業費用	50,322	37,444	12,878	34%
營業利益(損失)	85,677	(32,265)	117,942	na.
營業外收(支)	(11,665)	7,859	(19,524)	-248%
稅前淨利(損)	74,012	(24,406)	98,418	na.
所得稅費用(利益)	17,904	(3,467)	21,371	na.
本期淨利(損)	56,108	(20,939)	77,047	na.
營業毛(損)利率	19%	63%	-44pt	
營業(損失)利益率	12%	-390%	402pt.	
淨(損)利率	8%	-253%	261pt.	

## 附錄六 差異說明-資產

單位：新台幣仟元

	115.3.31	114.12.31	Diff.	Diff.%
流動資產				
現金及約當現金	4,695,442	4,474,574	220,868	5%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,469,173	1,503,807	(34,634)	-2%
應收票據及款項	1,127,436	1,226,928	(99,492)	-8%
其他應收款	45,530	50,948	(5,418)	-11%
本期所得稅資產	50,596	55,847	(5,251)	-9%
存貨	5,898,565	6,365,519	(466,954)	-7%
待出售非流動資產	99,414	98,077	1,337	1%
其他金融資產-流動	2,491,057	2,521,455	(30,398)	-1%
其他流動資產	426,199	427,158	(959)	0%
流動資產總計	16,303,412	16,724,313	(420,901)	-3%
流動比率	388%	305%	83pt.	
速動比率	237%	181%	56pt.	

## 附錄七 差異說明-資產

單位：新台幣仟元

	115.3.31	114.12.31	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	28,021	28,890	(869)	-3%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	104,095	107,669	(3,574)	-3%
採用權益法之投資	227,567	226,462	1,105	0%
不動產、廠房及設備	6,056,256	5,759,075	297,181	5%
使用權資產	5,327,669	5,327,457	212	0%
投資性不動產	2,268,528	2,262,059	6,469	0%
無形資產	27,488	23,642	3,846	16%
其他非流動資產	424,864	425,781	(917)	0%
非流動資產總計	14,464,488	14,161,035	303,453	2%
資產總計	30,767,900	30,885,348	(117,448)	0%

## 附錄八 差異說明-負債

單位：新台幣仟元

	115.3.31	114.12.31	Diff.	Diff.%
<b>流動負債</b>				
短期借款	404,164	394,512	9,652	2%
合約負債	562,944	868,447	(305,503)	-35%
應付票據及帳款	466,582	531,182	(64,600)	-12%
其他應付款	1,652,696	2,528,785	(876,089)	-35%
本期所得稅負債	311,764	312,663	(899)	0%
租賃負債	486,737	490,619	(3,882)	-1%
其他流動負債	320,082	359,191	(39,109)	-11%
<b>流動負債合計</b>	<b>4,204,969</b>	<b>5,485,399</b>	<b>(1,280,430)</b>	<b>-23%</b>

## 附錄九 差異說明-負債

單位：新台幣仟元

	115.3.31	114.12.31	Diff.	Diff. %
非流動負債				
應付公司債	900,000	900,000	-	-
長期借款	8,438,314	7,570,121	868,193	11%
租賃負債	2,926,551	2,956,767	(30,216)	-1%
存入保證金	28,705	28,938	(233)	-1%
所得稅負債-非流動	95,574	114,689	(19,115)	-17%
遞延所得稅負債	136,798	134,969	1,829	1%
其他非流動負債	622,045	652,402	(30,357)	-5%
非流動負債合計	13,147,987	12,357,886	790,101	6%
負債總計	17,352,956	17,843,285	(490,329)	-3%
負債比率	56%	58%	-2pt.	

## 附錄十 差異說明—股東權益

單位：新台幣仟元

	115.3.31	114.12.31	Diff.	Diff.%
普通股股本	7,368,465	7,368,465	-	0%
資本公積	64,115	63,983	132	0%
法定盈餘公積	3,257,815	3,257,815	-	0%
特別盈餘公積	490,275	490,275	-	0%
未分配盈餘	2,213,356	2,059,814	153,542	7%
其他權益				
國外營運機構財報換算之兌換差額	(402,054)	(642,245)	240,191	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	289,394	313,797	(24,403)	-8%
合計	(112,660)	(328,448)	215,788	na.
本公司業主權益總計	13,281,366	12,911,904	369,462	3%
非控制權益	133,578	130,159	3,419	3%
股東權益總計	13,414,944	13,042,063	372,881	3%
負債及股東權益總計	30,767,900	30,885,348	(117,448)	0%

# 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	115.03.31	114.12.31	114.03.31
<b>開發中不動產</b>				
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,579,308	1,523,683	1,345,253
新北市板橋區嘉品案	115年底前	945,895	946,243	2,657,287
<b>待開發不動產</b>				
高雄市楠梓區		1,280,816	1,280,216	1,280,216
新北市樹林區		13,151	13,151	-
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490	490
<b>商品存貨</b>				
無錫市濱湖區山水嘉庭案		2,005,517	2,050,570	2,668,453
上海市嘉定區信義嘉庭案		73,388	73,612	88,364
新北市板橋區嘉品案		-	477,554	-
<b>存貨總計</b>		<b>5,898,565</b>	<b>6,365,519</b>	<b>8,040,063</b>

## 附錄十二

### 合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	115第一季	114第一季	YoY
期初現金	4,474,574	4,205,337	269,237
營業活動之現金流入(出)	(303,993)	(1,117,628)	813,635
投資活動之現金流入(出)	(300,580)	(746,660)	446,080
籌資活動之現金流入(出)	754,898	1,156,175	(401,277)
匯率影響數	70,543	92,942	(22,399)
期末現金	4,695,442	3,590,166	1,105,276

Νοίκιτε Ράσον ΣΥΝΕΤΑ ΤΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΚΛΟΝΕΤΟΣ

⊙ ΓΕΣΕ ΑΔΙΟΤΕΣ

⊙ ΕΙΣΕ ΠΕΡΙΣΤΕΙΝ (ΕΠΟΡΕ ΤΟΝ)

Εσσιπτιο

...

## 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