



信義房屋股份有限公司

115年第2季法人說明會

 股票代號：9940

主講人：陳志桓財務長、不動產企研室曾敬德專案經理

簡報概覽



營運摘要

115年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。

最新財務表現

3,060佰萬元

合併營收 (NT\$)

+33%

0.45元

每股盈餘 (EPS)

+0.62元

378佰萬元

合併營業利益 (NT\$)

28%

毛利率

+10pt.

332佰萬元

合併淨利 (NT\$)

11%

淨利率

+16pt.

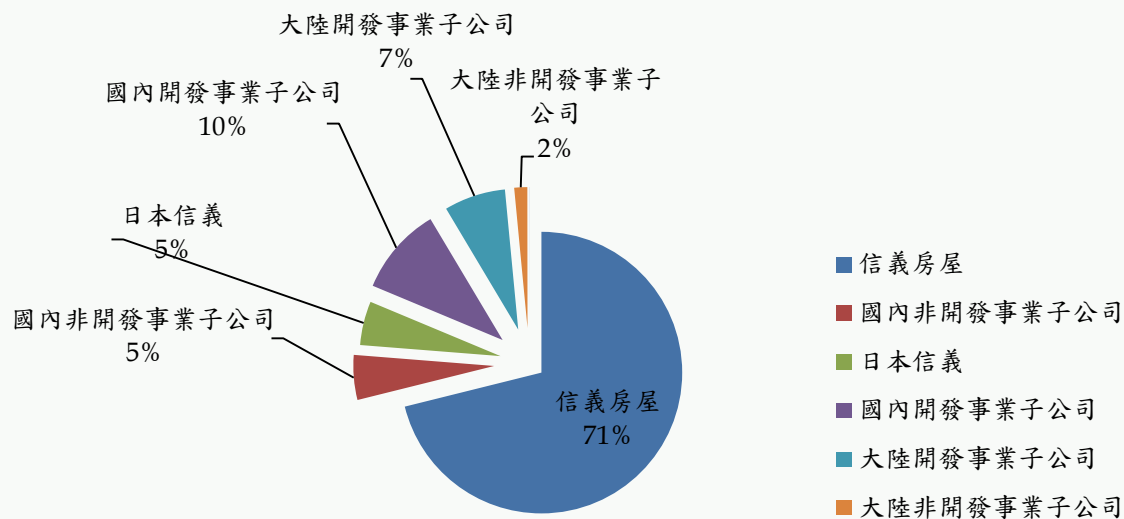
營收：單季同比增加767佰萬元(+33%)，主要來自信義房屋增加486佰萬元(+25%)及大陸開發因「山水嘉庭」案調整銷售計畫後而持續帶動銷售動能，增加308佰萬元。

營業利益：單季同比增加383佰萬元，主要係信義房屋營收增加486佰萬元，因而營業利益增加306佰萬元，另，提列久信置業「山水嘉庭」案未實現存貨跌價損失減少92佰萬元。

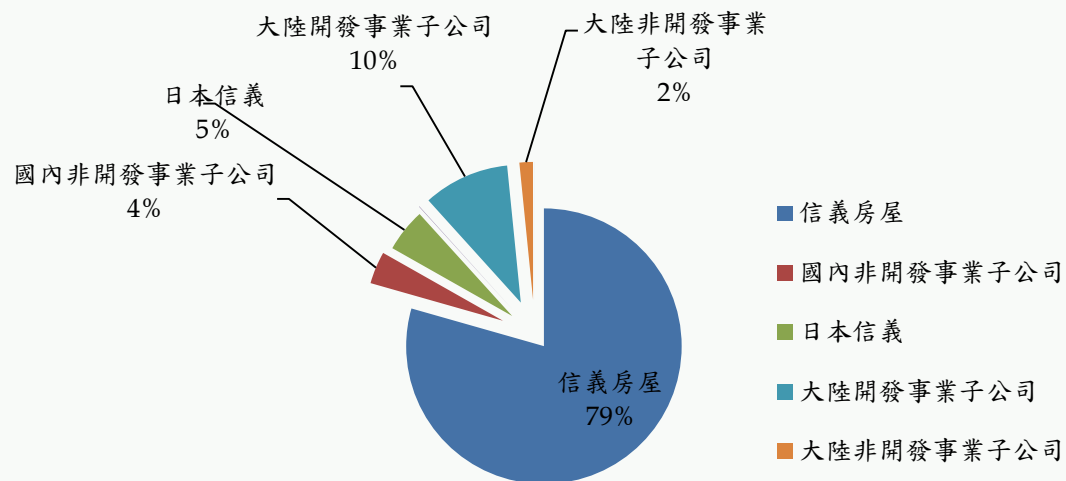
合併淨利：單季同比增加452佰萬元，主要來自營業利益增加383佰萬元，以及營業外淨收入增加105佰萬元。營業外淨收入增加係因114Q2外幣存款受到美元、人民幣及馬幣等部位貶值而產生兌換損失85佰萬元，以及本季處分大陸「信義嘉庭」商鋪而認列利益40佰萬元。另因外幣定存水位減少以致利息收入淨減少22佰萬元。

各事業體比重

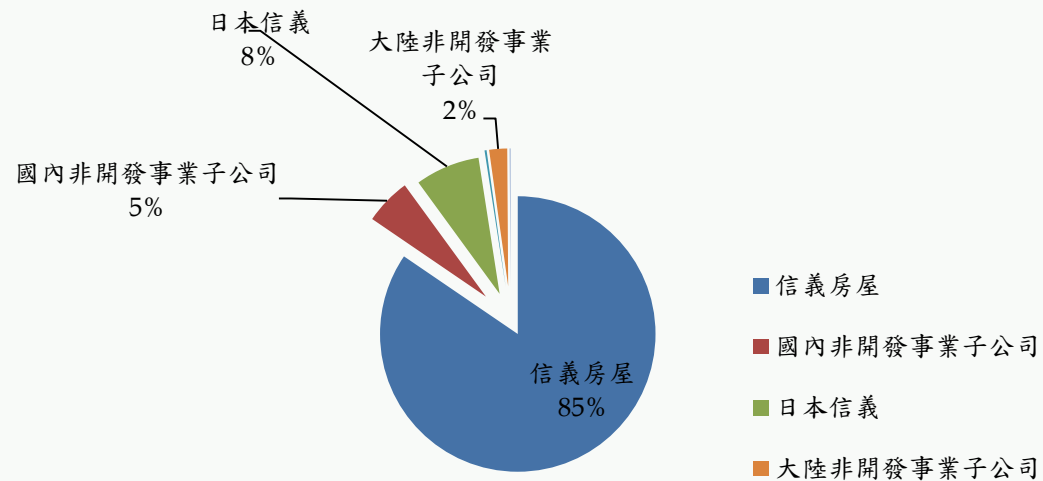
2026H1



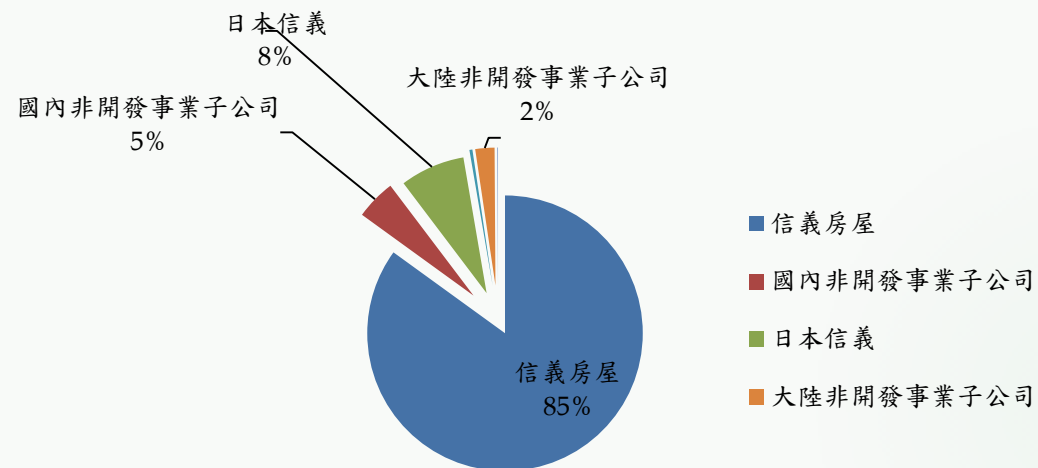
2026Q2



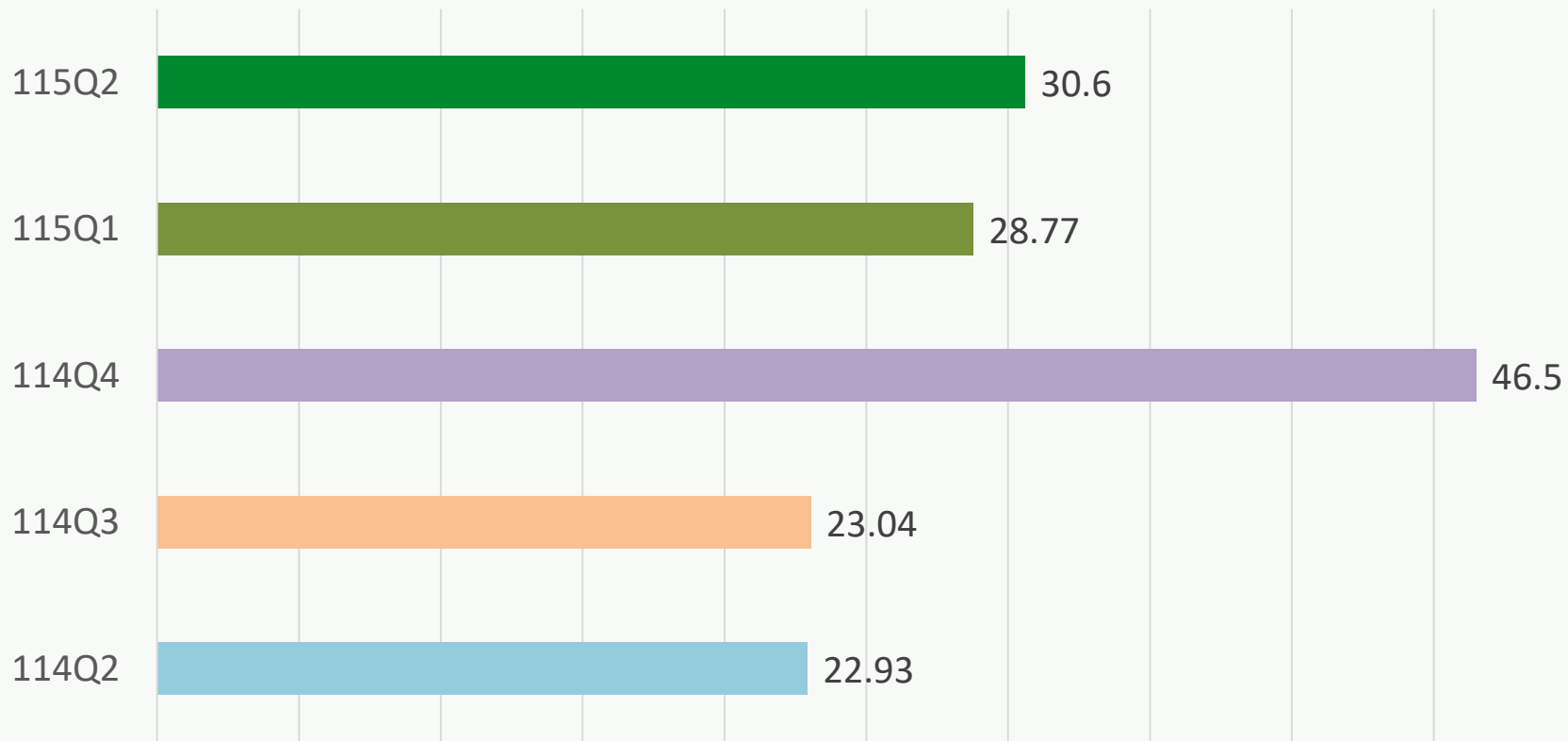
2025H1



2025Q2



近期季度合併營收趨勢表現(單位：新台幣億元)



114Q4合併營收高達46.5億元，為近5季的歷史高點主要是受惠於「嘉品」案在該季集中進行約8成的房屋與車位交屋。仲介本業展現穩定基底，經歷114年中低迷期後，115年連續兩季成長。

115年7月底及4月底店數及分布

桃竹地區

<u>7月</u>	<u>62</u>
<u>4月</u>	<u>63</u>

雙北地區

<u>7月</u>	<u>247</u>
<u>4月</u>	<u>249</u>

台中地區

<u>7月</u>	<u>63</u>
<u>4月</u>	<u>64</u>

南高地區

<u>7月</u>	<u>58</u>
<u>4月</u>	<u>60</u>



店鋪總數

<u>7月</u>	<u>430</u>
<u>4月</u>	<u>436</u>

信義房屋子公司115Q2開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積(截止至115年6月底)			115Q2	
		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	-	-
山水嘉庭	608套	74%	461	新台幣 69.60億元	24	新台幣 310佰萬元
嘉學	100戶	100%	-	-	-	-

註：

- 一、上表之嘉品案未含商場(1樓至4樓)，本季認列商場停車場租金收入1佰萬元。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位27個；另有35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、信義開發之土城樹林線之捷運聯開案LG17、LG16A、LG16B正進行都審作業前之前置作業中；中山長春段公辦都更案獲最優申請人。

東馬觀光旅遊事業

一、馬林松酒店進度

113年

116年底



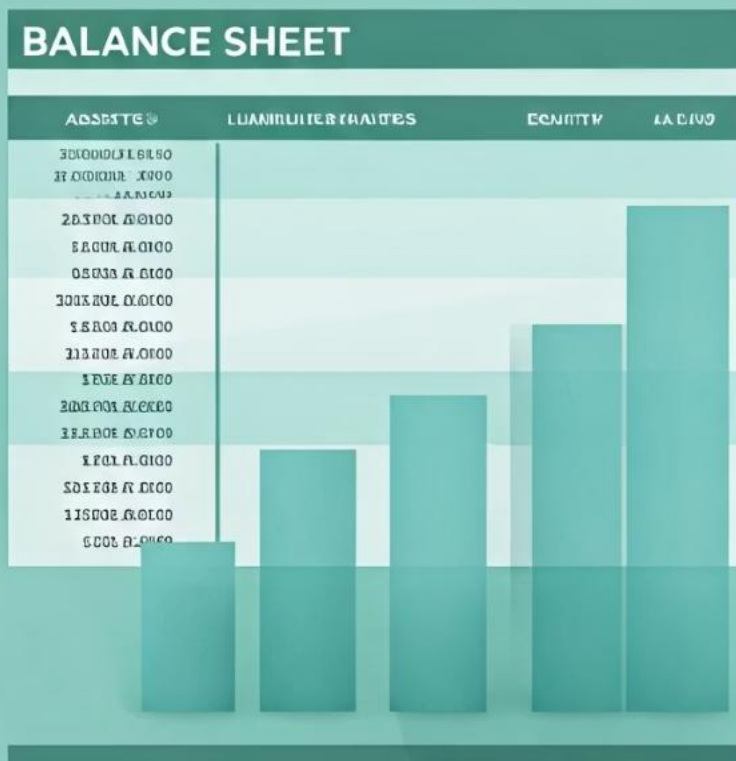
主要進行主樓棟(共11棟)結構工程施作(一樓至二十樓) 及樣板房精裝修、機電工程等作業管理。

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。
- 4.推展遊客登島一日遊觀光體驗之營運規劃

115年6月底資產負債重點變動 vs 114年底



透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動
增加128佰萬元(+9%)，主要係持有之Orix股份市值淨增加164佰萬元及全數出售漢宇創投股權而減少34佰萬元。



應收票據及應收帳款

增加130佰萬元(+11%)，主要係本季勞務收入較114Q4增加11%。



存貨

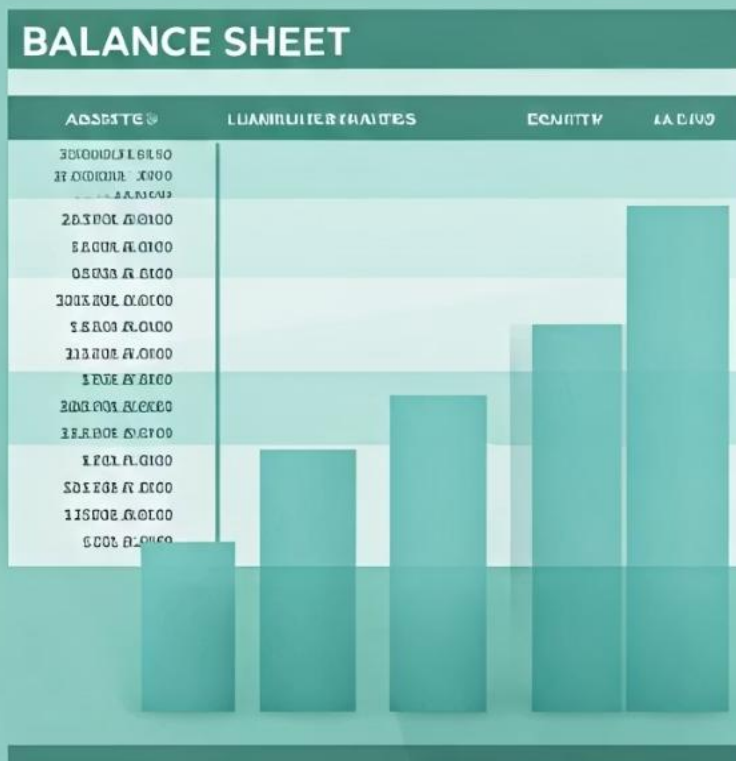
減少662佰萬元(-10%)，主要係嘉品案已於115Q1全數餘屋交屋完畢及嘉學案工程投入而淨減少315佰萬元，另，信義嘉庭案及山水嘉庭案因交付房屋及車位而減少319佰萬元並重新評估淨變現價值提列未實現存貨跌價損失 28佰萬元。



流動比率320%(+15pt.)；負債比率58%(-0pt.)

財務比率仍穩健。

115年6月底資產負債重點變動 vs 114年底



不動產、廠房及設備

增加947百萬元(+16%)，主要係馬來西亞酒店工程持續投入興建成本，因而增加978百萬元。



借款總額

增加 856百萬元(+11%)，主要係信義房屋因營運需求增加銀行融資1,400百萬元，信義開發因償還商業本票及建案工程投入資金需求，因此淨減少544百萬元。



合約負債及應付帳款

流動減少216百萬元(-25%)、應付帳款減少87百萬元(-16%)，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121百萬元(-5%)主要係支付114年底各項獎金且依115年上半年業績及獲利估列獎金，合計淨減少應付薪獎495百萬元。另114年現金股利442百萬元轉列其他應付款。其餘為支付各項獎金而使代收相關獎金補充保費減少53百萬元，及展誠支付工程期款而減少應付工程款20百萬元。

未來展望與計畫



仲介策略

持續深化圓夢行動計畫，
善用AI數位科技工具、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
- 已於東京港區新開幕「三田店」，落實在地經營
- 擴大經營租賃仲介市場。



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117年下半年正式推案。
- 公辦都更案中山區長春段一小段持續進行中。
- 嘉品商場積極招商。
- 信義開發持續非購地式之潛案開發。



觀光旅遊事業

- 持續推進酒店興建工程
- 啟動開幕前相關前置作業
- 落實環灘島海洋生態保育與造林、濕地及碳匯研究等永續作為。

115H2台灣房市展望

📈 市場整體趨勢：房市維持年增築底復甦態勢。

🎯 金融政策：青安3.0上路有利首購置盤支撐。

📈 股市加持：股市波動加劇 資產配置有利房市資金。

🛡️ 預售表現：預售仍個案表現，雙北相較其他區域穩健。

🌐 商用不動產：AI商機持續，廠辦、辦公、工業等產品仍受惠。

Q & A 意見交流

感謝各位法人與投資人先進蒞臨指教



投資人關係發言團隊
Investor@sinyi.com.tw



<https://www.sinyi.com.tw>



(02) 2755-7666

附錄：主要財務數據

損益同比明細

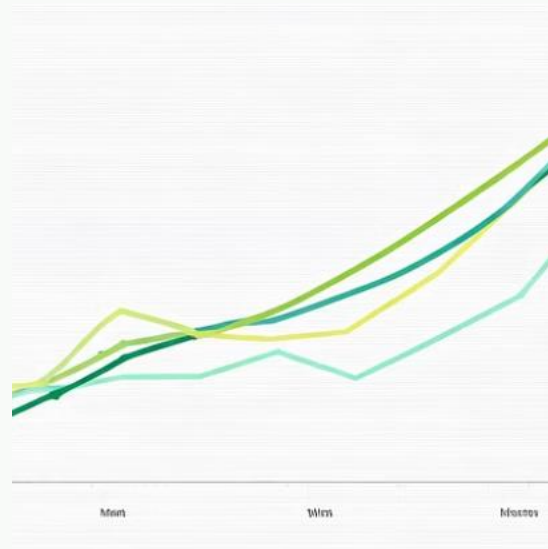
存貨明細表

資產負債科目變動

現金流摘要



Item	2023	2022	2021	2020	2019
Revenue	10,000	9,500	9,000	8,500	8,000
Cost of Sales	(6,000)	(5,800)	(5,600)	(5,400)	(5,200)
Gross Profit	4,000	3,700	3,400	3,100	2,800
Selling Expenses	(1,000)	(950)	(900)	(850)	(800)
Administrative Expenses	(1,500)	(1,400)	(1,300)	(1,200)	(1,100)
Finance Expenses	(500)	(450)	(400)	(350)	(300)
Income Before Tax	1,000	900	800	700	600
Income Tax	(200)	(180)	(160)	(140)	(120)
Net Income	800	720	640	560	480



Balance Sheet

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
Common Stock	Intangible Assets	10	10	10
Retained Earnings	Other Assets	10	10	10
Dividends Payable	Other Liabilities	10	10	10
Accrued Expenses	Other Assets	10	10	10
Income Tax Payable	Other Liabilities	10	10	10
Deferred Tax Liabilities	Other Assets	10	10	10
Other Liabilities	Other Assets	10	10	10
Other Assets	Other Liabilities	10	10	10

附錄一 同比差異說明-合併損益

16 /

單位：新台幣仟元

Per Rivew	115.04.01- 06.30	114.04.01- 06.30	115.01.01- 06.30	114.01.01- 06.30	115& 114Q2 DIFF.	115& 114Q2 DIFF. %
營業收入	3,059,706	2,292,616	5,935,881	4,505,584	767,090	33 %
營業成本	2,192,429	1,882,731	4,404,228	3,628,855	309,698	16 %
營業毛利	867,277	409,885	1,531,653	876,729	457,392	112%
營業費用	489,068	414,880	944,587	851,328	74,188	18 %
營業利益	378,209	(4,995)	587,066	25,401	383,204	na.
營業外淨收(支)	61,670	(42,766)	85,266	51,332	104,436	na.
稅前淨利	439,879	(47,761)	672,332	76,733	487,640	na.
所得稅費用	107,516	71,461	176,968	103,633	36,055	50 %
本期淨利	332,363	(119,222)	495,364	(26,900)	451,585	na.
其他綜合(損)益	105,142	(1,157,053)	314,890	(928,534)	1,262,195	na.
本期綜合(損)益	437,505	(1,276,275)	810,254	(955,434)	1,713,780	na.
歸屬母公司之本期淨利	329,128	(122,585)	488,710	(31,842)	451,713	na.
營業毛利率	28%	18%	26%	20%	10pt.	
營業利益率	12%	-	10%	1%	12pt.	
淨利率	11%	(5%)	9%	-	16pt.	
每股盈餘	0.45	(0.17)	0.66	(0.04)	0.62	na.

附錄二 同比差異說明-仲介事業暨觀光事業損益

17 /

單位：新台幣仟元

Per Review	115.04.01-06.30	114.04.01-06.30	115.01.01-06.30	114.01.01-06.30	115&114Q2 DIFF.	115&114Q2 DIFF. %
勞務收入	2,747,666	2,290,180	4,914,563	4,494,876	457,486	20%
勞務成本	1,887,099	1,758,654	3,524,983	3,501,685	128,445	7%
營業毛利	860,567	531,526	1,389,580	993,191	329,041	62%
營業費用	429,859	371,519	835,056	770,523	58,340	16%
營業利益	430,708	160,007	554,524	222,668	270,701	169%
營業外收支	31,687	(35,070)	66,312	51,169	66,757	na.
稅前淨利	462,395	124,937	620,836	273,837	337,458	270%
所得稅費用	114,312	79,163	165,860	114,802	35,149	44%
本期淨利	348,083	45,774	454,976	159,035	302,309	660%
營業毛利率	31%	23%	28%	22%	8pt.	
營業利益率	16%	7%	11%	5%	9pt.	
淨利率	13%	2%	9%	4%	11pt.	

附錄三 同比差異說明-仲介事業單位營收

單位：新台幣仟元

Per Review	115.04.01-06.30	114.04.01-06.30	115.01.01-06.30	114.01.01-06.30	115& 114Q2 DIFF.	115& 114Q2 DIFF. %
信義房屋	2,428,694	1,942,763	4,220,389	3,798,872	485,931	25%
安信&安新建經	50,061	54,747	100,301	101,101	(4,686)	(9%)
上海信義	30,424	37,611	47,910	64,939	(7,187)	(19%)
蘇州信義	11,197	13,995	27,691	29,982	(2,798)	(20%)
日本信義	155,062	174,318	299,087	341,417	(19,256)	(11%)
信義全球資產	63,559	56,849	201,643	140,954	6,710	12%
其他	8,669	9,897	17,542	17,611	(1,228)	(12%)
合計	2,747,666	2,290,180	4,914,563	4,494,876	457,486	20%

附錄四 同比差異說明-信義房屋損益

19 /

單位：新台幣仟元

Per Review	115.04.01-06.30	114.04.01-06.30	115.01.01-06.30	114.01.01-06.30	115&114Q2 DIFF.	115 & 114Q2 DIFF.%
勞務收入	2,428,693	1,942,763	4,220,389	3,798,872	485,930	25%
勞務成本	1,717,167	1,581,993	3,142,609	3,130,301	135,174	9%
營業毛利	711,526	360,770	1,077,780	668,571	350,756	97%
營業費用	332,732	288,067	638,408	591,106	44,665	16%
營業利益	378,794	72,703	439,372	77,465	306,091	421%
營業外淨收(支)	(18,023)	(109,632)	(41,246)	(77,668)	91,609	na.
稅前淨利	360,771	(36,929)	398,126	(203)	397,700	na.
所得稅費用	84,880	58,724	106,856	76,611	26,156	45%
本期淨利	275,891	(95,653)	291,270	(76,814)	371,544	na.
營業毛利率	29%	19%	26%	18%	10pt.	
營業利益率	16%	4%	10%	2%	12pt.	
淨利率	11%	(5%)	7%	(2%)	16pt.	

附錄五 同比差異說明-仲介及觀光旅遊事業損益

20 /

單位：新台幣仟元

Per Review	115.04.01- 06.30	114.04.01- 06.30	115.01.01- 06.30	114.01.01- 06.30	115& 114Q2 DIFF.	115 & 114Q2 DIFF.%
日本信義	10,482	12,948	49,190	30,595	(2,466)	(19%)
信義全球資產	76,300	88,768	131,107	163,907	(12,468)	(14%)
安信及安新	6,919	8,594	14,249	14,380	(1,675)	(19%)
大馬信義(富德)	(1,282)	(444)	(3,965)	(1,470)	(838)	na.
上海信義	5,218	8,755	(225)	1,986	(3,537)	(40%)
蘇州信義	(1,118)	624	2,539	4,466	(1,742)	(279%)
小 計	96,519	119,245	192,895	213,864	(22,726)	(19%)
觀光旅遊事業	(37,006)	(28,629)	(66,672)	(60,916)	(8,377)	na.
其 他	(7,599)	(3,312)	(11,071)	(7,745)	(4,287)	na.
合 計	51,914	87,304	115,152	145,203	(35,390)	(41%)

附錄六 同比差異說明-開發事業損益

21 /

單位：新台幣仟元

Per Review	115.04.01-06.30	114.04.01-06.30	115.01.01-06.30	114.01.01-06.30	115&114 Q2 DIFF	115&114Q2 DIFF %
銷貨收入	310,868	2,436	1,018,975	5,200	308,432	12661%
租賃收入	1,172	-	2,343	-	1,172	na.
勞務收入	-	-	-	5,508	-	na
銷貨成本	305,330	124,077	879,245	127,170	181,253	146%
營業毛利	6,710	(121,641)	142,073	(116,462)	128,351	na
營業費用	59,209	43,361	109,531	80,805	15,848	37%
營業利益(損失)	(52,499)	(165,002)	32,542	(197,267)	112,503	na
營業外收(支)	29,983	(7,696)	18,954	163	37,679	na
稅前淨利(損)	(22,516)	(172,698)	51,496	(197,104)	150,182	na
所得稅費用(利益)	(6,796)	(7,702)	11,108	(11,169)	906	na.
本期淨利(損)	(15,720)	(164,996)	40,388	(185,935)	149,276	na
營業毛利率	2%	(4993%)	14%	(1088%)	4996pt.	
營業利益(損失)率	(17%)	(6773%)	3%	(1842%)	6757pt.	
淨利(損)率	(5%)	(6773%)	4%	(1736%)	6768pt.	

附錄七 差異說明-資產

22 /

單位：新台幣仟元

	115.6.30	114.12.31	Diff.	Diff.%
流動資產				
現金及約當現金	4,603,150	4,474,574	128,576	3%
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產-流 動	1,632,069	1,503,807	128,262	9%
應收票據及款項	1,356,730	1,226,928	129,802	11%
其他應收款	55,665	50,948	4,717	9%
本期所得稅資產	39,217	55,847	(16,630)	-30%
存貨	5,703,869	6,365,519	(661,650)	-10%
待出售非流動資產	-	98,077	(98,077)	-100%
其他金融資產-流動	2,714,056	2,521,455	192,601	8%
其他流動資產	436,597	427,158	9,439	2%
流動資產總計	16,541,353	16,724,313	(182,960)	-1%
流動比率	320%	305%	15pt.	
速動比率	201%	181%	20pt.	

附錄八 差異說明-資產

23 /

單位：新台幣仟元

	115.6.30	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	40,021	28,890	11,131	39%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	88,846	107,669	(18,823)	-17%
採用權益法之投資	216,046	226,462	(10,416)	-5%
不動產、廠房及設備	6,705,588	5,759,075	946,513	16%
使用權資產	5,271,726	5,327,457	(55,731)	-1%
投資性不動產	2,316,386	2,262,059	54,327	2%
無形資產	27,220	23,642	3,578	15%
其他非流動資產	433,695	425,781	7,914	2%
非流動資產總計	15,099,528	14,161,035	938,493	7%
資產總計	31,640,881	30,885,348	755,533	2%

附錄九 差異說明-負債

24 /

單位：新台幣仟元

	115.6.30	114.12.31	Diff.	Diff.%
流動負債				
短期借款	344,561	394,512	(49,951)	-13%
合約負債	652,271	868,447	(216,176)	-25%
應付票據及帳款	444,429	531,182	(86,753)	-16%
其他應付款	2,407,950	2,528,785	(120,835)	-5%
本期所得稅負債	260,818	312,663	(51,845)	-17%
租賃負債	475,368	490,619	(15,251)	-3%
一年內到期之長期負債	200,000	-	200,000	na.
其他流動負債	381,504	359,191	22,313	6%
流動負債合計	5,166,901	5,485,399	(318,498)	-6%

附錄十 差異說明-負債

25 /

單位：新台幣仟元

	115.6.30	114.12.31	Diff.	Diff.%
非流動負債				
應付公司債	900,000	900,000	-	-
長期借款	8,276,229	7,570,121	706,108	9%
租賃負債	2,914,752	2,956,767	(42,015)	-1%
存入保證金	27,826	28,938	(1,112)	-4%
所得稅負債-非流動	76,459	114,689	(38,230)	-33%
遞延所得稅負債	136,964	134,969	1,995	1%
其他非流動負債	744,102	652,402	91,700	14%
非流動負債合計	13,076,332	12,357,886	718,446	6%
負債總計	18,243,233	17,843,285	399,948	2%
負債比率	58%	58%	0pt.	

附錄十一 差異說明-股東權益

26 /

單位：新台幣仟元

	115.6.30	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	3,282,402	3,257,815	24,587	1%
特別盈餘公積	328,448	490,275	(161,827)	-33%
未分配盈餘	2,237,616	2,059,814	177,802	9%
其他權益				
國外營運機構財報換算之兌換差額	(449,747)	(642,245)	192,498	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	442,229	313,797	128,432	41%
合計	(7,518)	(328,448)	320,930	na.
本公司業主權益總計	13,273,528	12,911,904	361,624	3%
非控制權益	124,120	130,159	(6,039)	-5%
股東權益總計	13,397,648	13,042,063	355,585	3%
負債及股東權益總計	31,640,881	30,885,348	755,533	2%

附錄十二 存貨明細表

27 /

單位：新台幣仟元

	依銷售 合約之 預計完 工年度	115.06.30	114.12.31	114.06.30
開發中不動產				
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,676,505	1,523,683	1,382,055
新北市板橋區嘉品案	115年底前	945,895	946,243	2,795,061
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216	1,280,216
新北市樹林區		23,231	13,151	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		1,704,189	2,050,570	2,271,956
上海市嘉定區信義嘉庭案		73,343	73,612	78,587
新北市板橋區嘉品案		-	477,554	-
存貨總計		5,703,869	6,365,519	7,811,345

附錄十三 合併現金流量表

28 /

單位：新台幣仟元

	115上半年	114上半年	YoY
期初現金	4,474,574	4,205,337	269,237
營業活動之現金流入（出）	701,731	(618,106)	1,319,837
投資活動之現金流（出）入	(1,228,092)	407,653	(1,635,745)
籌資活動之現金流入	596,889	1,456,598	(859,709)
匯率影響數	58,048	(471,764)	529,812
期末現金	4,603,150	4,979,718	(376,568)