信義房屋股份有限公司

115年第3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年第三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。

115Q3最新財務表現

2,830佰萬元 合併營收 (NT$) +23%	0.26元 每股盈餘 (EPS) +0.14元
708佰萬元 合併毛利 (NT$) +27%	25% 毛利率 +1pt.
219佰萬元 合併營業利益 (NT$) +68%	8% 營業利益率 +2pt.
193佰萬元 合併淨利 (NT$) +113%	7% 淨利率 +3pt.

營收：單季營收較去年同期增加525佰萬元，其中勞務收入增加約119佰萬元，顯示核心仲介與代銷業務的動能獲得改善；此外大陸開發事業自114Q4實施新銷售計畫有利銷售及交屋回溫，銷貨收入增加約405佰萬元。

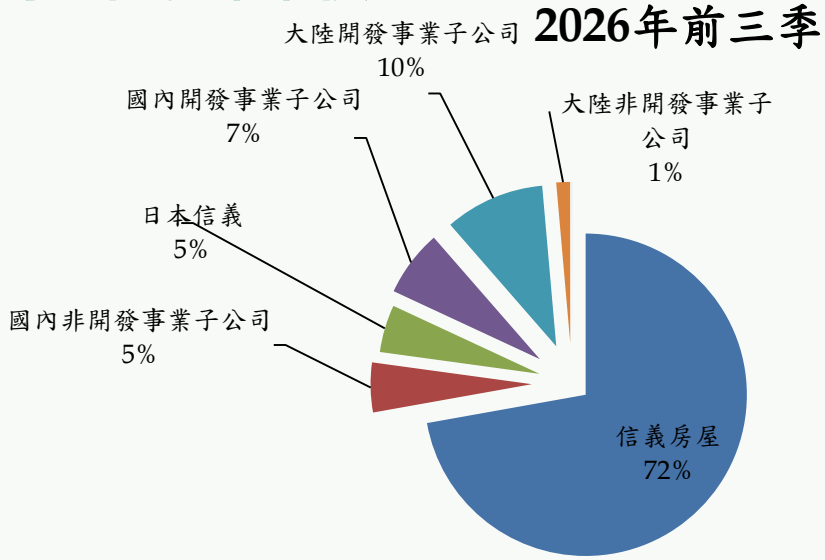
營業毛利：單季同比增加150佰萬元，主要來自仲介營收改善而使得獲利回升，另，開發事業去年同期受存貨跌價損失提列影響而呈負毛利，本期未再提列。

營業利益：單季同比增加88佰萬元，營業費用合計雖從去年的428佰萬元，微幅增加至本季的489佰萬元（主要係年獎增加及久信置業銷售費用增加），然受到毛利大幅成長之影響，營業淨利與營業淨利率均有顯著提升。

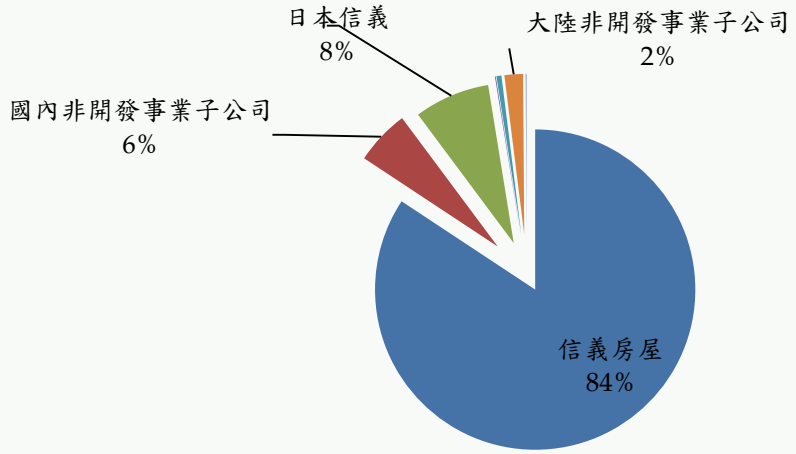
營業外淨收入增加28佰萬元，主要受惠於匯兌利益增加19佰萬元、無去年同期之投資性不動產減損14佰萬元，使整體業外表現對稅前淨利的挹注較去年同期顯著提升。

各事業體營收比重

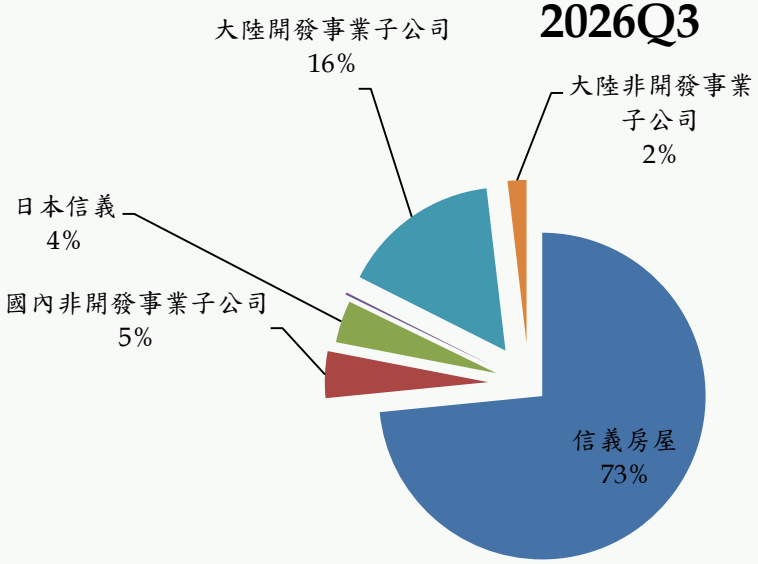
2026年前三季



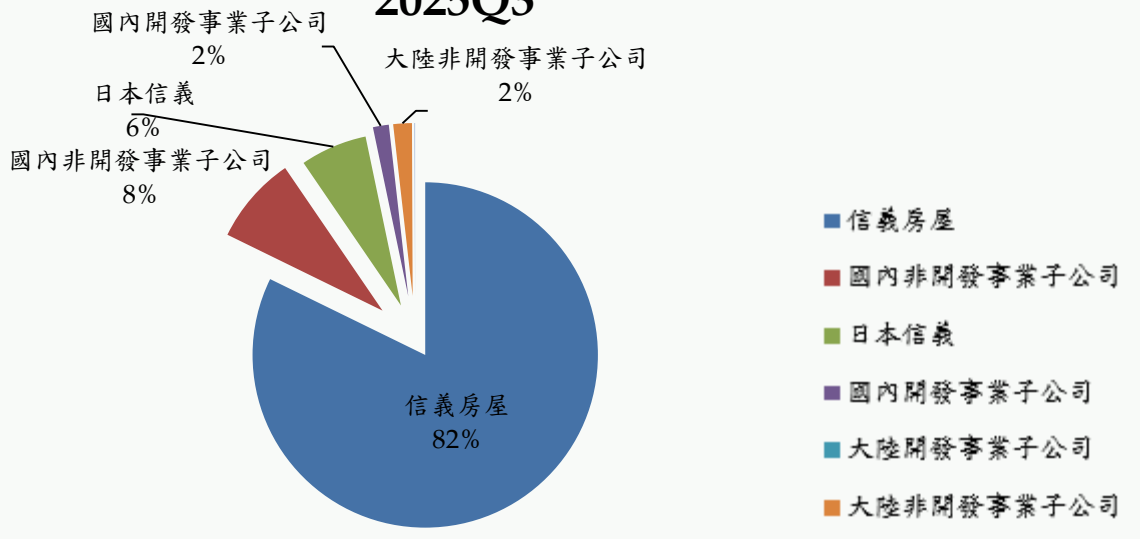
2025年前三季



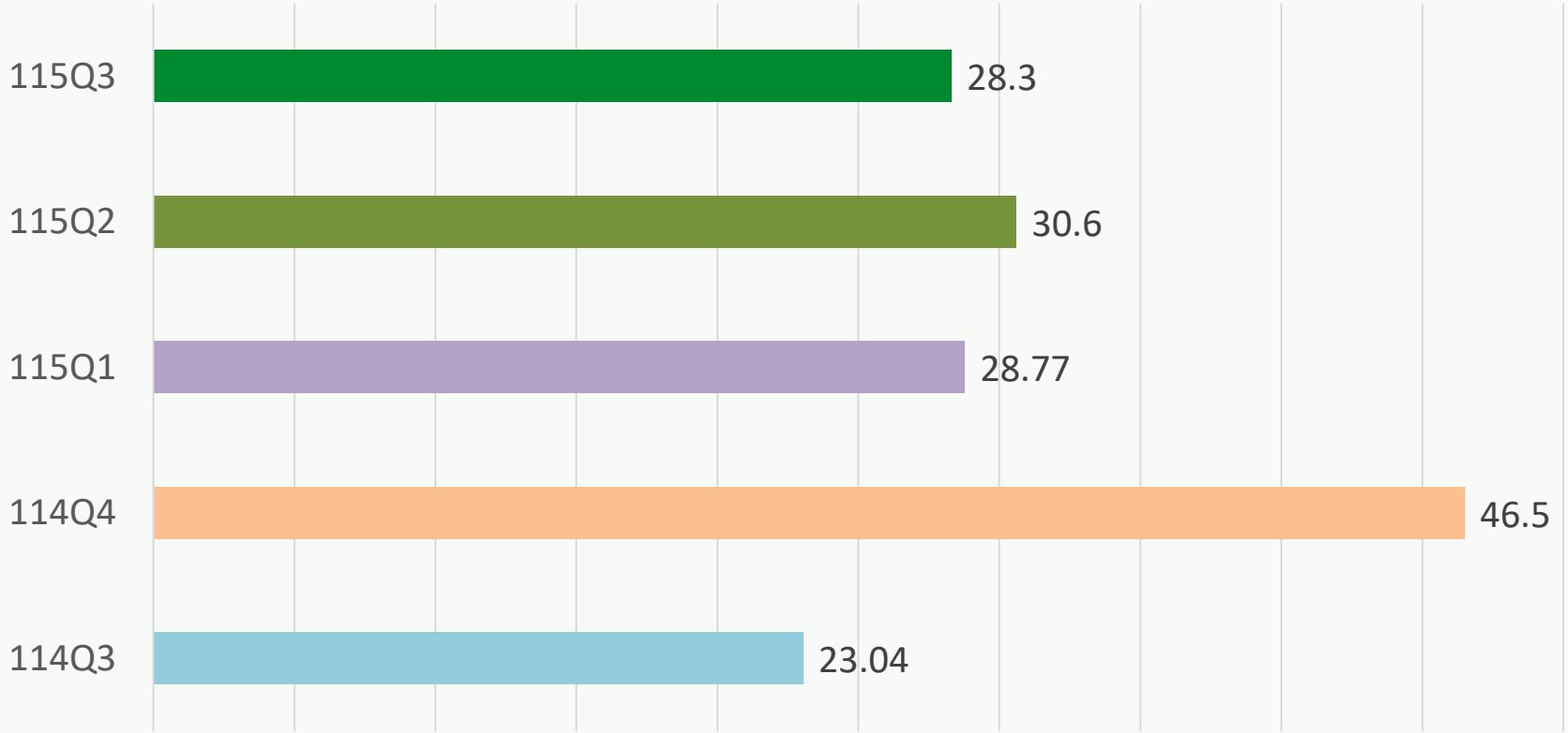
2026Q3



2025Q3



近期季度合併營收趨勢表現(單位：新台幣億元)



114Q4合併營收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。**115Q3即使在政策或景氣干擾的環境下，仲介本業表現較去年同期增加；「山水嘉庭」案之銷售及交屋於115年前三季亦表現明顯優於去年同期。**

115年11月初及7月底店數與分布

桃竹地區

11月	58
7月	62

台中地區

11月	63
7月	63

南高地區

11月	58
7月	58



雙北地區

11月	244
7月	247

店鋪總數

11月	423
7月	430

信義房屋子公司115Q3開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積(截止至115年9月底)			115Q3	
		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	85%	497	新台幣73.97億元	36	新台幣437佰萬元
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。

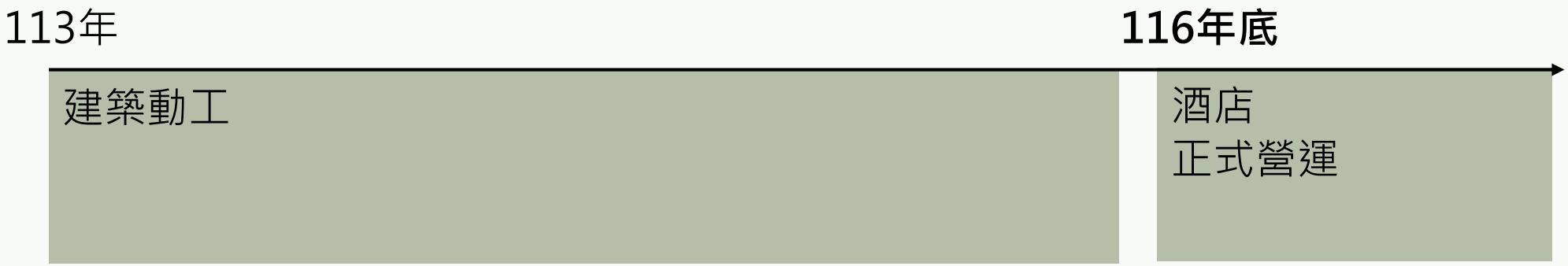
二、山水嘉庭認列之營收包含車位65個；另有20套已銷售未交屋而尚未認列營收。

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



二、環灘島開發進度

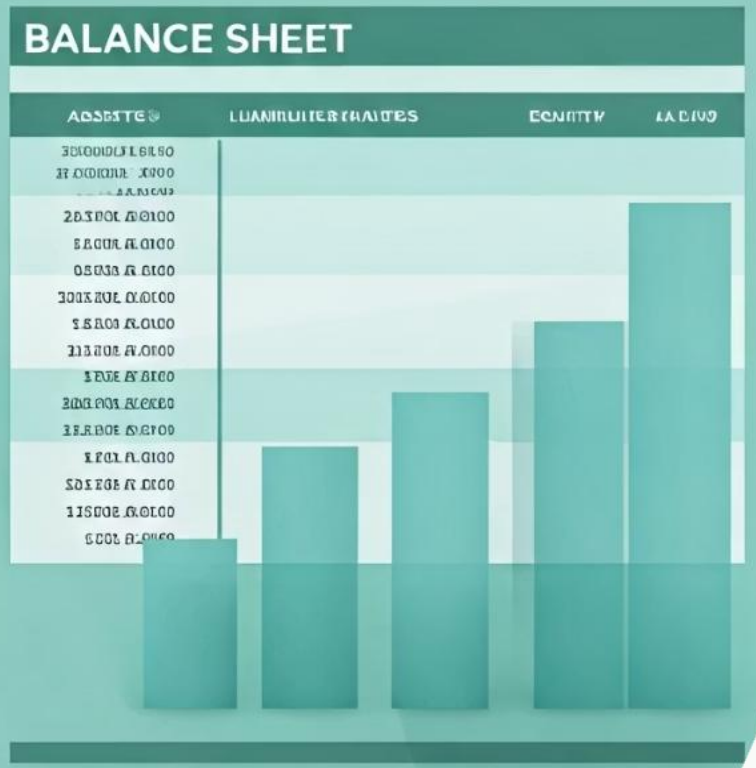
主要以投入海洋及島上復育兩方面工作為主。

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。

115年9月底合併資產負債重點變動



vs 114年底

現金

增加1,247佰萬元，主要係前三季獲利與嘉品案交屋而產生營業活動淨現金流入1,362佰萬元，另東馬酒店工程等持續投入固定資產而支出1,866佰萬元，加上銀行借款增加2,336佰萬元、支出使用權(租金)本金367佰萬元及現金股利442佰萬元。

存貨

減少885佰萬元，主要為信義開發嘉品案、久信置業山水嘉庭案交屋認列及信義開發嘉學工程投入。

不動產、廠房及設備

增加1,766佰萬元，主要係展誠馬來西亞酒店工程投入增加約1,814佰萬元。

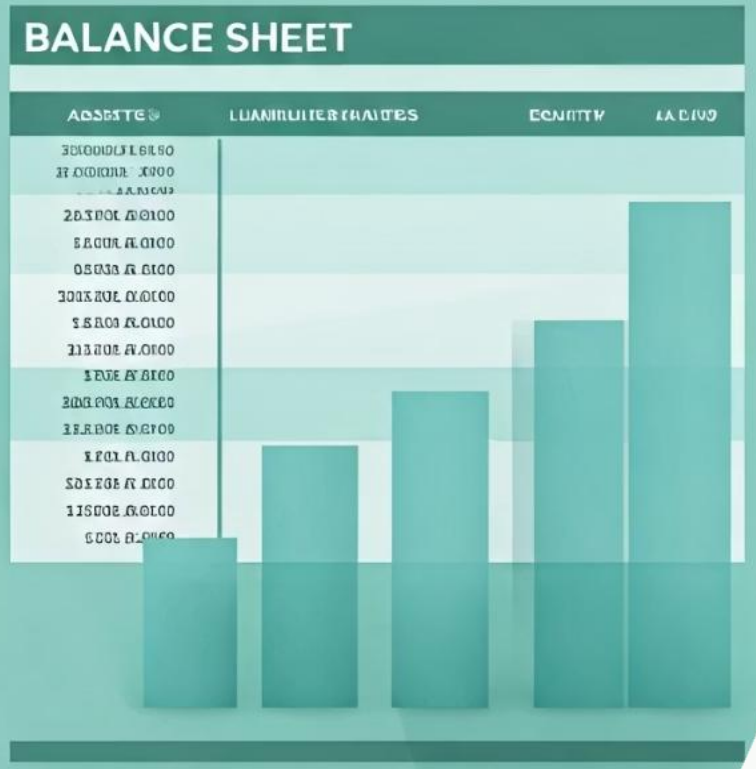
流動比率361%(+56pt.)；負債比率58%(+1pt.)

財務比率仍穩健。

完整財務數據請參閱附錄資料。

115年9月底合併資產負債重點變動

vs 114年底



借款總額

增加2,336佰萬元：主要係信義房屋借款增加2,650佰萬元，信義開發借款減少314佰萬元。

合約負債

減少278佰萬元：信義開發嘉品案交屋而減少245佰萬元、論衡商鋪交屋減少106佰萬元；久信置業久信山水已銷售尚未交屋部分增加73佰萬元。

其他應付帳款

減少440佰萬元，主要係信義房屋及子公司應付薪獎減少。

完整財務數據請參閱附錄資料。

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

- 持續優化台日鏈服務，積極招募在地化經營之人才，透過台日鏈之資源共享方式，深化在地化服務量能。
- 發展租賃仲介業務。

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年下半年起推案預售。
- 積極整合公辦都更案中山區長春段鄰地以擴大開發基地面積。
- 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。

115Q4台灣房市展望

- 市場整體趨勢：房市移轉由年減轉微幅年增 房市緩步復甦。
- 金融政策：第七波管制已上路2年影響淡化 觀察房貸市場是否穩定。
- 股市加持：股市波動加劇 短期觀察市場信心。
- 預售表現：預售市場個案表現，個案條件成順銷關鍵。
- 商用不動產：廠辦、辦公、工業等受惠AI發展 商用市場仍有能見度。

Q & A 意見交流

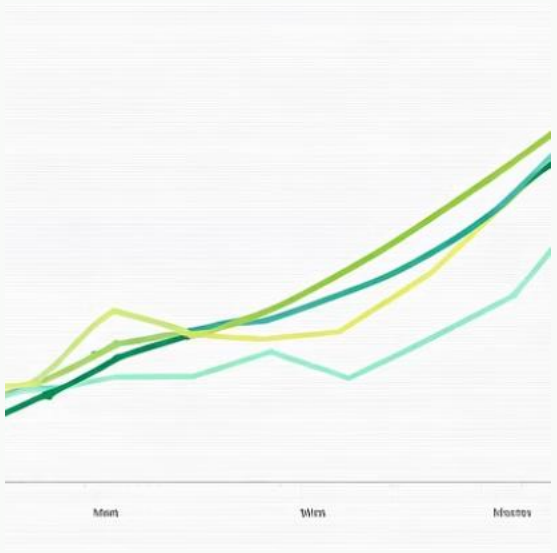
感謝各位法人與投資人先進蒞臨指教

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

損益表	存貨明細表
資產負債表	現金流量表









附錄一 合併損益表

單位：新台幣仟元

	115Q3	114Q3	YoY	YoY
銷貨收入	439,443	34,212	405,231	1184%
租賃收入	1,171	-	1,171	-
勞務收入	2,389,006	2,269,932	119,074	5%
營業收入	2,829,620	2,304,144	525,476	23%
銷貨成本	387,202	38,237	348,965	9126%
勞務成本	1,734,519	1,707,822	26,697	2%
營業成本	2,121,721	1,746,059	375,662	22%
營業毛利	707,899	558,085	149,814	27%
營業毛利率%	25%	24%	1pt	-
營業費用	489,248	427,596	61,652	14%
營業利益	218,651	130,489	88,162	68%
營業淨利率%	8%	6%	2pt	-
營業外收(支)	28,815	545	28,270	5187%
所得稅費用	(54,884)	(40,437)	(14,447)	36%
本期淨利	192,582	90,597	101,985	113%
淨利率%	7%	4%	3pt	-
歸屬於本公司淨利	189,457	86,670	102,787	119%
稅後基本每股盈餘	0.26	0.12	0.14	119%

附錄二 合併損益表-綜合損益

單位：新台幣仟元

	115Q3	114Q3	YoY	YoY
本期淨利	192,582	90,597	101,985	113%
其他綜合(損)益				
不重分類至損益之項目				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	75,107	61,279	13,828	23%
採用權益法認列之關聯企業之其他綜合利益之份額	4,911	158	4,753	3008%
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	32,881	429,698	(396,817)	(92%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	(24,363)	4,489	(28,852)	(643%)
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	88,536	495,624	(407,088)	(82%)
本期綜合(損)益總額	281,118	586,221	(305,103)	(52%)

附錄三 各事業單位營收

單位：新台幣佰萬元

事業單位	115年Q3	114年Q3	單季差異	115年前三季	114年前三季	累計差異
信義房屋	2,100	1,941	+159	6,352	5,779	+573
久信置業	433	24	+409	848	28	+820
信義開發	1	0	+1	604	6	+598
日本信義	122	182	-60	428	531	-103
全球資產	75	76	-1	277	217	+60
安信安新	56	56	0	162	163	-1
中國信義	45	32	+13	121	127	-6
觀光事業	5	3	+2	10	8	+2
其他及內部沖銷	-7	-10	+3	-36	-49	+13
合計	2,830	2,304	+526	8,766	6,810	+1,956

說明：信義房屋第三季及前三季營收均較同期成長；久信置業「山水嘉庭」交屋認列推升營收。信義開發「嘉品」案主要於第一季交屋認列；日本信義營收則較同期減少。

註：其他及內部沖銷含未單獨列示事業單位、合併沖銷及事業別調節差額；觀光事業群內部計價收入及對應費用同額沖銷。

附錄四 各事業單位營業利益

單位：新台幣佰萬元

事業單位	115年Q3	114年Q3	單季差異	115年前三季	114年前三季	累計差異
信義房屋	348	119	+229	693	227	+466
日本信義	24	58	-34	101	162	-61
全球資產	16	15	+1	58	39	+19
信義開發	-33	-24	-9	34	-56	+90
安信安新	8	9	-1	23	20	+3
中國信義	0	-6	+6	-8	1	-9
久信置業	-6	-19	+13	-58	-171	+113
觀光事業	-19	-6	-13	-46	-35	-11
其他及內部沖銷	-119	-16	-103	+9	-31	+40
合計	219	130	+89	806	156	+650

說明：信義房屋第三季及前三季營業利益均明顯改善；日本信義隨營收下降，獲利亦較同期減少。信義開發受第一季「嘉品」案交屋認列挹注，前三季營業利益由虧轉盈；觀光事業虧損仍待改善。

註：其他及內部沖銷含未單獨列示事業單位、合併沖銷及事業別調節差額；觀光事業群內部計價收入及對應費用同額沖銷。

附錄五 合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	115.09.30		114.12.31		114.09.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金	5,721,532	17%	4,474,574	15%	3,853,780	12%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,681,302	5%	1,503,807	5%	1,380,074	4%
應收帳款及應收票據	1,278,285	4%	1,226,928	4%	1,180,171	4%
存貨	5,480,566	17%	6,365,519	21%	8,084,242	26%
其他金融資產-流動	2,398,543	7%	2,521,455	8%	2,709,649	9%
其他流動資產	566,334	2%	632,030	1%	537,669	1%
流動資產總計	**17,126,562**	**52%**	**16,724,313**	**54%**	**17,745,585**	**56%**
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	40,021	-	28,890	-	6,071	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	89,548	-	107,669	-	147,635	-
採用權益法之投資	225,601	1%	226,462	1%	223,919	1%
不動產、廠房及設備	7,525,178	23%	5,759,075	19%	5,356,446	17%
使用權資產	5,179,661	16%	5,327,457	17%	5,214,487	17%
投資性不動產	2,324,816	7%	2,262,059	7%	2,366,935	8%
其他資產	471,049	1%	449,423	1%	446,055	1%
非流動資產總計	**15,855,874**	**48%**	**14,161,035**	**46%**	**13,761,548**	**44%**
資產總計	**32,982,436**	**100%**	**30,885,348**	**100%**	**31,507,133**	**100%**

附錄六 合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	115.09.30		114.12.31		114.09.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	553,224	2%	394,512	1%	15,000	-
合約負債	590,309	2%	868,447	3%	966,977	3%
應付帳款及應付票據	467,934	1%	531,182	2%	367,607	1%
其他應付款	2,089,245	6%	2,528,785	8%	2,159,807	7%
本期所得稅負債	193,565	1%	312,663	1%	240,003	1%
租賃負債 - 流動	483,500	2%	490,619	2%	501,878	2%
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	1,055,468	3%
其他流動負債	367,944	1%	359,191	1%	312,100	1%
流動負債總計	**4,745,721**	**15%**	**5,485,399**	**18%**	**5,618,840**	**18%**
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	900,000	3%
長期借款	9,748,106	29%	7,570,121	25%	8,519,569	27%
遞延所得稅負債	137,488	-	134,969	-	121,830	-
租賃負債 - 非流動	2,829,331	9%	2,956,767	10%	2,950,764	9%
其他負債	943,024	3%	796,029	2%	1,144,910	4%
非流動負債總計	**14,557,949**	**44%**	**12,357,886**	**40%**	**13,637,073**	**43%**
負債總計	**19,303,670**	**59%**	**17,843,285**	**58%**	**19,255,913**	**61%**

附錄七　合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	115.09.30		114.12.31		114.09.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
股本	7,368,465	23%	7,368,465	24%	7,368,465	24%
資本公積	64,115	-	63,983	-	63,983	-
保留盈餘						
法定盈餘公積	3,282,402	10%	3,257,815	10%	3,257,815	10%
特別盈餘公積	328,448	1%	490,275	2%	490,275	2%
未分配盈餘	2,427,073	7%	2,059,814	7%	1,868,775	6%
保留盈餘總計	6,037,923	18%	5,807,904	19%	5,616,865	18%
其他權益						
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(416,866)	(1%)	(642,245)	(2%)	(1,196,059)	(4%)
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	497,884	1%	313,797	1%	272,881	1%
其他權益總計	81,018	-	(328,448)	(1%)	(923,178)	(3%)
本公司業主權益總計	**13,551,521**	**41%**	**12,911,904**	**42%**	**12,126,135**	**39%**
非控制權益	127,245	-	130,159	-	125,085	-
權益總計	**13,678,766**	**41%**	**13,042,063**	**42%**	**12,251,220**	**39%**
負債與權益總計	**32,982,436**	**100%**	**30,885,348**	**100%**	**31,507,133**	**100%**

附錄八　存貨明細表

單位：新台幣仟元

	依銷售合約之預計完工年度	115.09.30	114.12.31	114.09.30
開發中不動產				
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,830,107	1,523,683	1,454,579
新北市板橋區嘉品案	115年底前	945,895	946,243	2,923,106
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		23,291	13,151	13,151
台北市中山區		12,952	-	-
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		1,315,816	2,050,570	2,344,018
上海市嘉定區信義嘉庭案		71,799	73,612	68,682
新北市板橋區嘉品案		-	477,554	-
存貨總計		**5,480,566**	**6,365,519**	**8,084,242**

附錄九　合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	115前3季	114前3季	YoY
期初現金	4,474,574	4,205,337	269,237
營業活動之現金流入（出）	1,362,166	(512,140)	1,874,306
投資活動之現金流（出）入	(1,732,986)	691,808	(2,424,794)
籌資活動之現金流入（出）	1,514,155	(229,459)	1,743,614
匯率影響數	103,623	(301,766)	405,389
期末現金	**5,721,532**	**3,853,780**	**1,867,752**