



信義房屋(股)公司 (9940)

2022年第二季法人說明會

主講人：財務長

陳志桓

企研室專案經理

曾敬德

Aug 11, 2022

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2022年第2季營運成果

3

2022年下半年房市展望

4

問與答

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。

2022年第二季合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2022Q2	2021Q2	YoY	2022H1	2021H1	YoY
銷貨收入	388,953	816,423	(52%)	971,652	1,125,505	(14%)
勞務收入	2,893,984	3,284,006	(12%)	6,092,360	6,597,152	(8%)
營業收入	3,282,937	4,100,429	(20%)	7,064,012	7,722,657	(9%)
銷貨成本	316,988	734,790	(57%)	779,562	898,055	(13%)
勞務成本	2,145,304	2,362,816	(9%)	4,503,261	4,779,186	(6%)
營業成本	2,462,292	3,097,606	(21%)	5,282,823	5,677,241	(7%)
營業毛利	820,645	1,002,823	(18%)	1,781,189	2,045,416	(13%)
營業毛利率%	25%	25%	-	25%	26%	-
營業費用	422,244	432,591	(2%)	796,703	848,911	(6%)
營業利益	398,401	570,232	(30%)	984,486	1,196,505	(18%)
營業淨利率%	12%	14%	(2pt.)	14%	15%	(1pt.)
營業外收(支)	(21,813)	35,610	(161%)	7,246	68,123	(89%)
所得稅費用	58,317	109,655	(47%)	190,466	304,711	(37%)
本期淨利	318,271	496,187	(36%)	801,266	959,917	(17%)
淨利率%	10%	12%	(2pt.)	11%	12%	(1pt.)
歸屬於本公司業主淨利	313,458	490,622	(36%)	791,118	950,575	(17%)
稅後基本每股盈餘	0.43	0.67	(36%)	1.07	1.29	(17%)

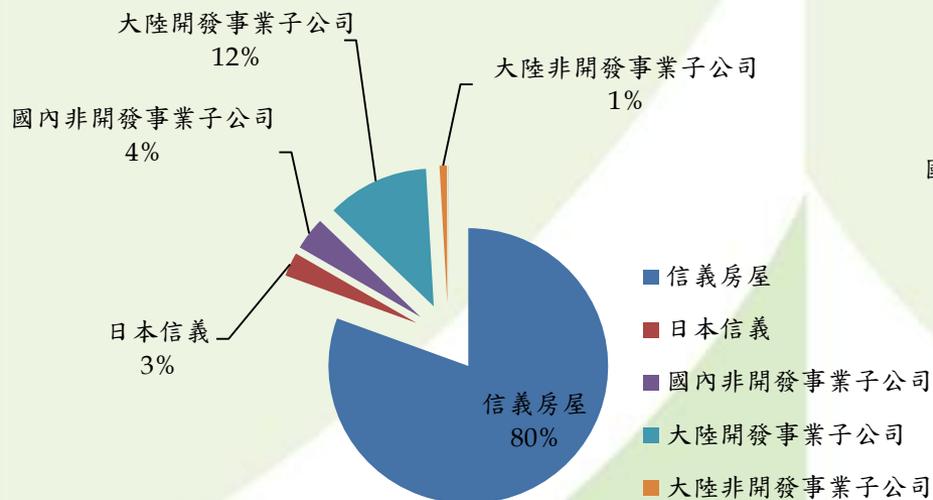
2022年第二季合併損益-綜合損益

單位：新台幣仟元

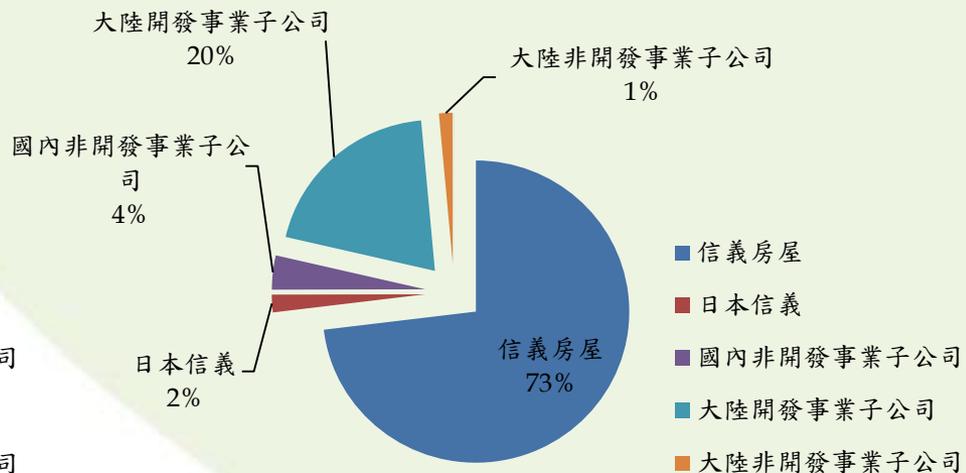
	2022Q2	2021Q2	YoY	2022H1	2021H1	YoY
本期淨利	318,271	496,187	(36%)	801,266	959,917	(17%)
其他綜合損益						
不重分類至損益之項目						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	(114,480)	19,592	(684%)	(109,632)	(11,857)	Na.
其他	(2,884)	83	(3575%)	(586)	373	(257%)
後續可能重分類至(損)益之項目						
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(117,721)	(153,749)	Na.	365,745	(299,898)	Na.
本期其他綜合(損)益	(235,085)	(134,074)	Na.	255,527	(311,382)	Na.
本期綜合(損)益總額	83,186	362,113	(77%)	1,056,793	648,535	63%

事業單位營收比重

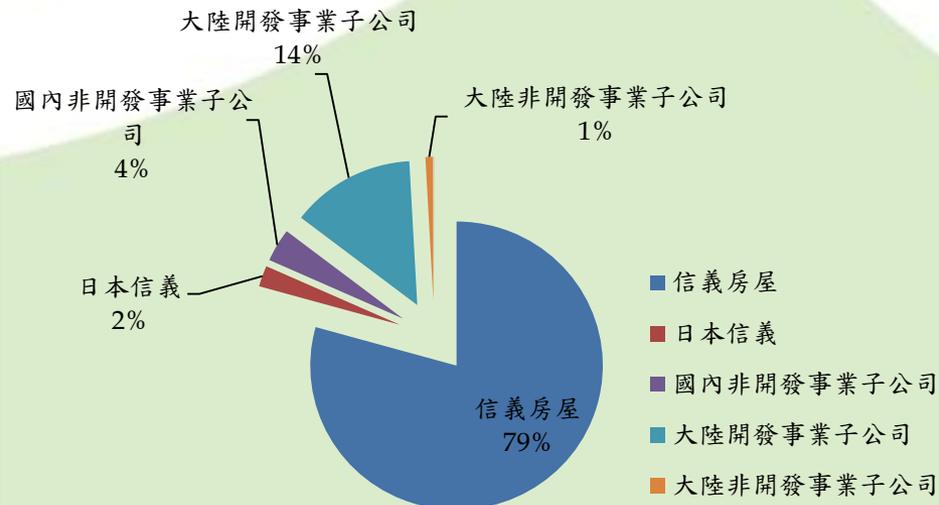
2022Q2



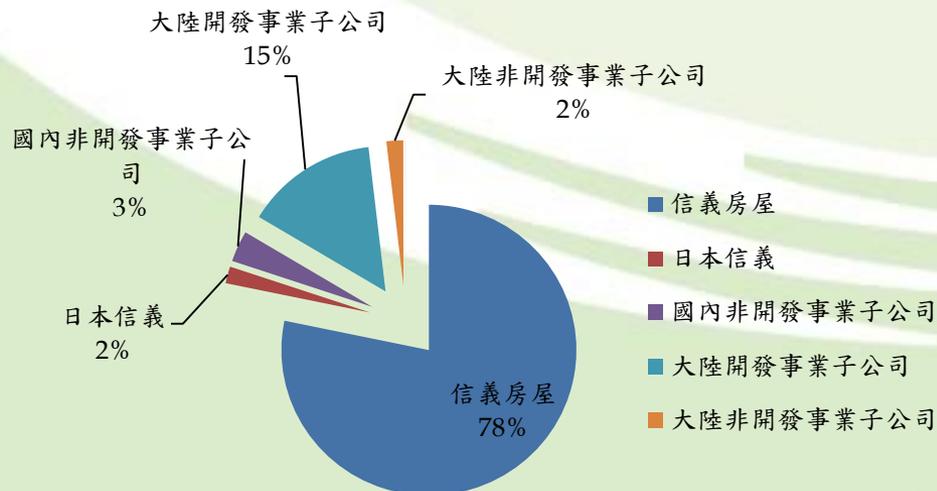
2021Q2



2022H1

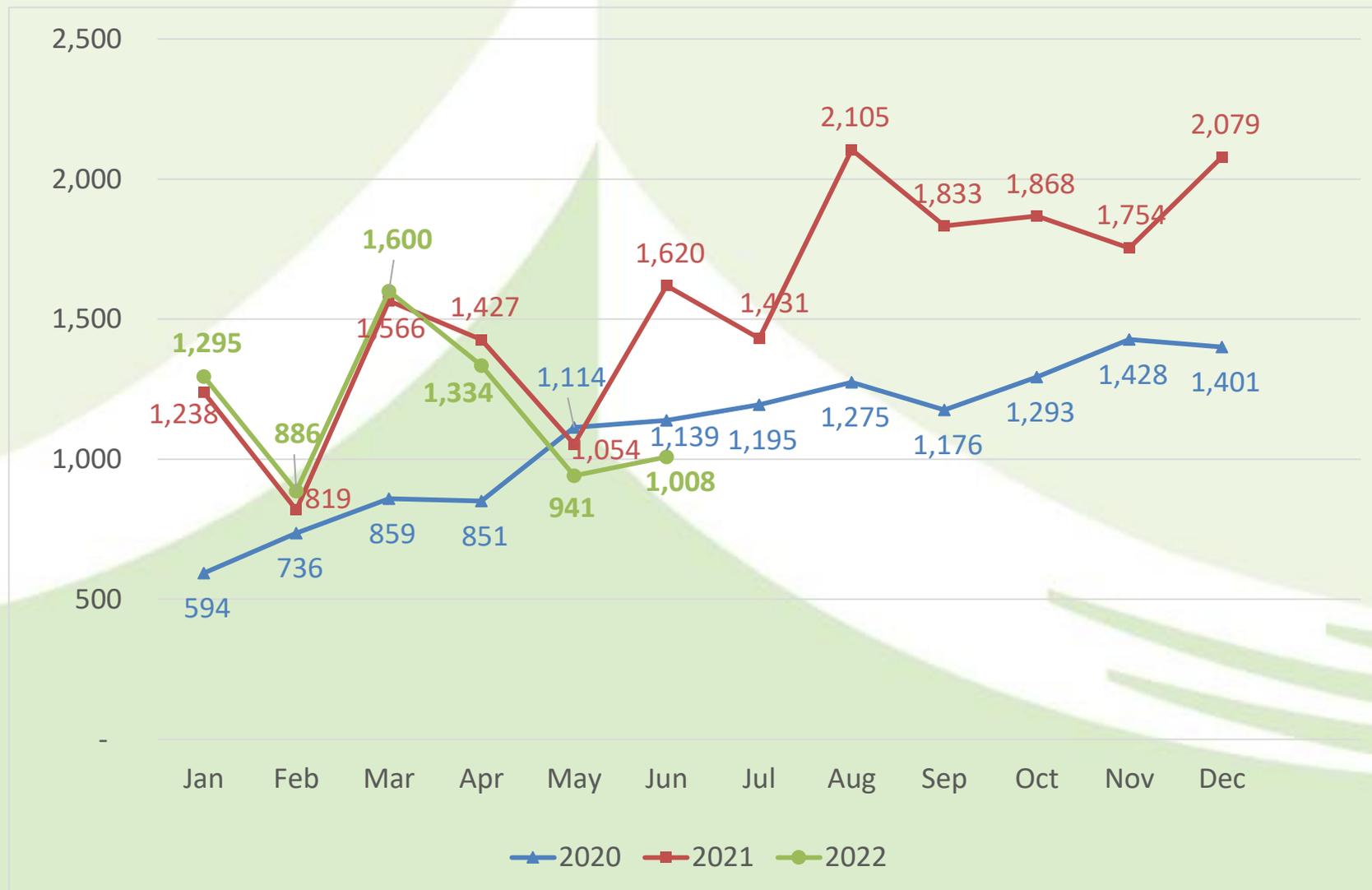


2021H1



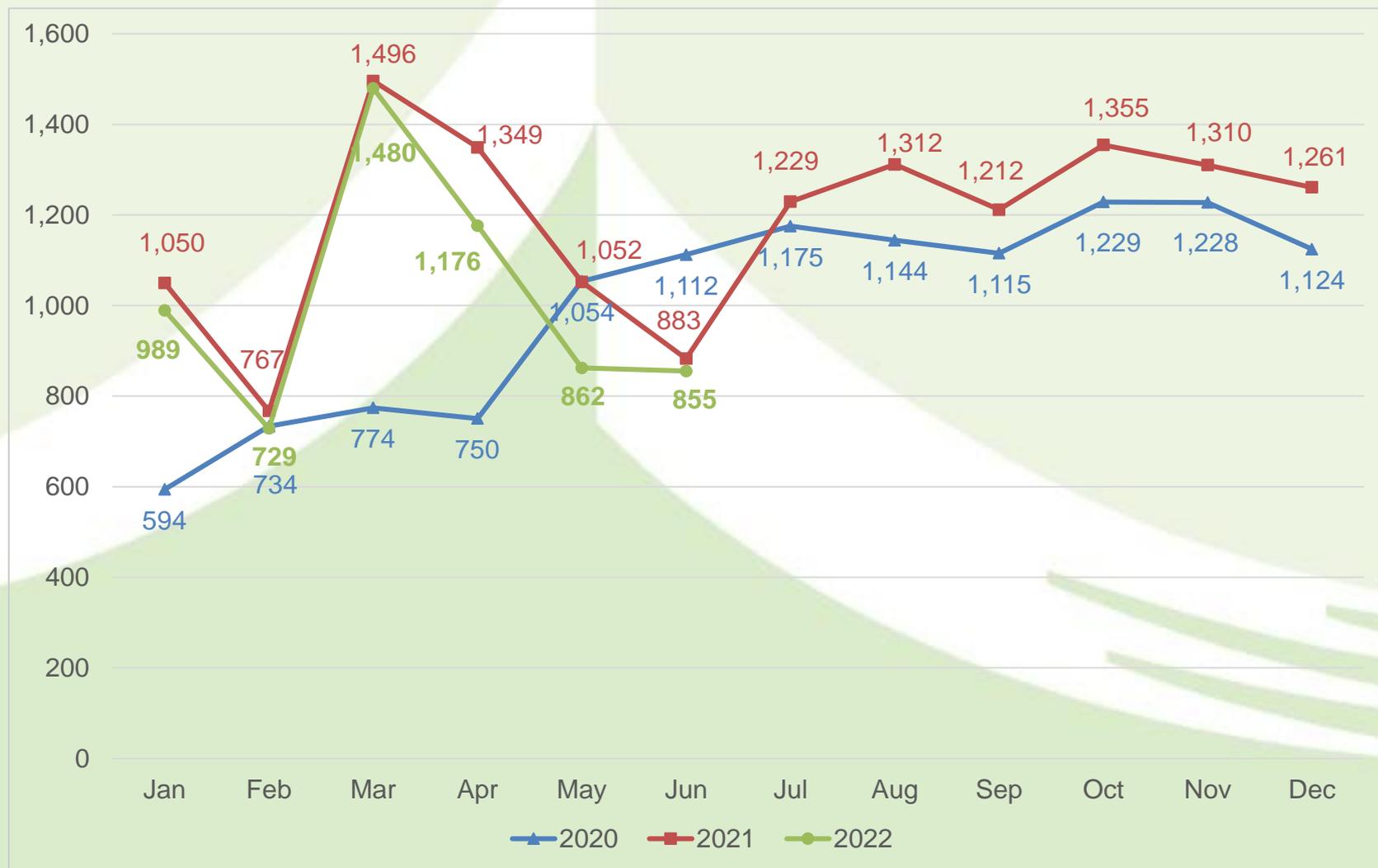
近三年合併營收趨勢

新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)

新台幣佰萬元



2022年6月底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.06.30		2021.12.31		2021.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		8,110,577	26%	9,546,619	29%	7,364,544	22%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		24,258	-	47,588	-	40,045	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		402,706	1%	436,843	1%	371,312	1%
應收帳款及應收票據		1,084,611	3%	1,365,752	4%	1,220,986	4%
存貨		9,912,472	32%	9,503,190	29%	11,844,153	35%
其他流動資產		712,142	3%	484,038	2%	615,620	2%
流動資產總計		20,246,766	65%	21,384,030	65%	21,456,660	64%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		189,946	1%	234,726	1%	231,055	1%
不動產、廠房及設備		3,769,283	12%	3,504,681	11%	3,497,082	10%
使用權資產		4,772,441	15%	4,822,700	15%	4,876,437	15%
投資性不動產		1,888,354	6%	2,174,234	6%	2,165,754	7%
其他非流動資產		454,211	1%	800,421	2%	1,171,778	3%
非流動資產總計		11,074,235	35%	11,536,762	35%	11,942,106	36%
資產總計		31,321,001	100%	32,920,792	100%	33,398,766	100%

2022年6月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	2022.06.30		2021.12.31		2021.06.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
合約負債	1,446,689	4%	1,723,403	5%	2,663,131	8%
應付帳款及應付票據	652,920	2%	811,840	2%	953,065	3%
其他應付款	4,716,800	15%	3,774,976	12%	3,894,382	12%
本期所得稅負債	230,091	1%	1,256,585	4%	1,078,120	3%
租賃負債－流動	523,517	2%	549,615	2%	539,650	1%
一年內到期之長期負債	1,900,000	6%	29,668	-	36,169	-
其他流動負債	355,281	1%	391,491	1%	252,658	1%
流動負債總計	9,825,298	31%	8,537,578	26%	9,417,175	28%
應付公司債	2,700,000	9%	4,600,000	14%	4,600,000	14%
長期借款	2,708,938	9%	2,588,321	8%	4,194,480	13%
遞延所得稅負債	67,525	-	210,853	1%	894	-
租賃負債－非流動	2,875,510	9%	2,899,375	9%	2,919,417	9%
其他非流動負債	1,602,118	5%	1,518,948	4%	1,231,171	3%
非流動負債總計	9,954,091	32%	11,817,497	36%	12,945,962	39%
負債總計	19,779,389	63%	20,355,075	62%	22,363,137	67%

2022年6月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.06.30		2021.12.31		2021.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	24%	7,368,465	22%	7,368,465	22%
資本公積		63,896	-	63,896	-	63,896	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,762,813	9%	2,518,043	8%	2,518,043	8%
特別盈餘公積		1,061,567	3%	772,692	2%	772,692	2%
未分配盈餘		968,248	3%	2,773,945	9%	1,389,849	4%
保留盈餘總計		4,792,628	15%	6,064,680	19%	4,680,584	14%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(936,421)	(3%)	(1,302,170)	(4%)	(1,365,585)	(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		130,385	1%	240,603	1%	168,483	1%
其他權益總計		(806,036)	(2%)	(1,061,567)	(3%)	(1,197,102)	(3%)
本公司業主權益總計		11,418,953	37%	12,435,474	38%	10,915,843	33%
非控制權益		122,659	-	130,243	-	119,786	-
權益總計		11,541,612	37%	12,565,717	38%	11,035,629	33%
負債與權益總計		31,321,001	100%	32,920,792	100%	33,398,766	100%

2022年上半年合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2022H1	2021H1	YoY
期初現金	9,546,619	6,383,520	3,163,099
營業活動之現金流入(出)	(1,641,334)	2,062,283	(3,703,617)
投資活動之現金流入(出)	184,890	(463,326)	648,216
籌資活動之現金流入(出)	(184,249)	(541,627)	357,378
匯率影響數	204,651	(76,306)	280,957
期末現金	8,110,577	7,364,544	746,033

2022年6月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2022.6.30	2021.12.31	2021.6.30
開發中不動產			
新北市板橋區	3,845,732	3,534,406	3,219,290
待開發不動產			
新北市新莊區	1,070,558	-	-
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490	490
預付土地款			
新北市新莊區	-	315,992	-
高雄市楠梓區	88,539	-	-
商品存貨			
無錫市濱湖區	4,682,990	5,422,936	8,390,162
上海市嘉定區	224,163	229,366	234,211
存貨總計	9,912,472	9,503,190	11,844,153

信義房屋子公司2022Q2開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2022年6月底)			2022Q2實績	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉和	144戶	100%	-	-	-	-
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	65%	333套	新台幣 50.08億元	24套	新台幣 3.82億元

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位。
- 三、新莊副都心案已取得建照，目前規劃100戶，暫訂總銷為新台幣23億元，預計於2022年9月預售。

信義嘉和.實景



信義嘉和.交屋說明會



2022/07/30

台灣仲介事業營業據點

地理區	2022.08		2021.08		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	284	57%	282	59%	2
桃竹區	67	13%	66	14%	1
中區	81	16%	71	15%	10
南區	65	13%	58	12%	7
合計	497	100%	477	100%	20



2022年下半年房市展望

- 疫情逐漸受控，遞延買盤緩步回流，惟力道不會如去年強勁
- 政策發酵，雙北以外預售熱區買氣放緩
- 升息循環、台股重挫、全球景氣轉弱，影響信心與購買力
- 通膨預期仍強烈，支撐房市高檔盤整
- 國境逐漸朝向開放，飯店、店面觸底等待復甦

Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋