



信義房屋(股)公司 (9940)

2023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, 2023

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2023年第2季營運成果

3

2023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。

2023年第二季合併損益



單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2023Q2	2022Q2	YoY	2023H1	2022H1	YoY
銷貨收入	353,579	388,953	(9%)	2,558,535	971,652	163%
勞務收入	3,126,935	2,893,984	8%	5,249,306	6,092,360	(14%)
營業收入	3,480,514	3,282,937	6%	7,807,841	7,064,012	11%
銷貨成本	262,330	316,988	(17%)	1,856,262	779,562	138%
勞務成本	2,244,594	2,145,304	5%	3,973,342	4,503,261	(12%)
營業成本	2,506,924	2,462,292	2%	5,829,604	5,282,823	10%
營業毛利	973,590	820,645	19%	1,978,237	1,781,189	11%
營業毛利率%	28%	25%	3pt.	25%	25%	-
營業費用	395,475	422,244	(6%)	771,233	796,703	(3%)
營業利益	578,115	398,401	45%	1,207,004	984,486	23%
營業淨利率%	17%	12%	5pt.	15%	14%	1pt.
營業外收(支)	82,957	(21,813)	Na.	152,816	7,246	2,009%
所得稅費用	147,985	58,317	154%	344,653	190,466	81%
本期淨利	513,087	318,271	61%	1,015,167	801,266	27%
淨利率%	15%	10%	5pt.	13%	11%	2pt.
歸屬於本公司業主淨利	510,382	313,458	63%	1,011,460	791,118	28%
稅後基本每股盈餘	0.69	0.43	63%	1.37	1.07	28%

2023年第二季合併損益-綜合損益

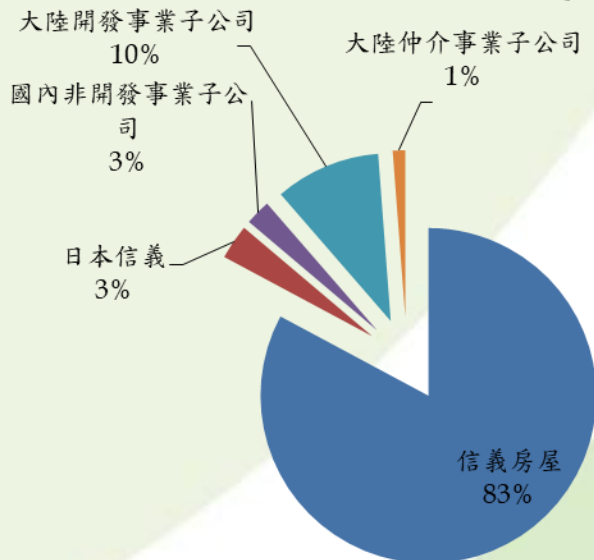


單位：新台幣仟元

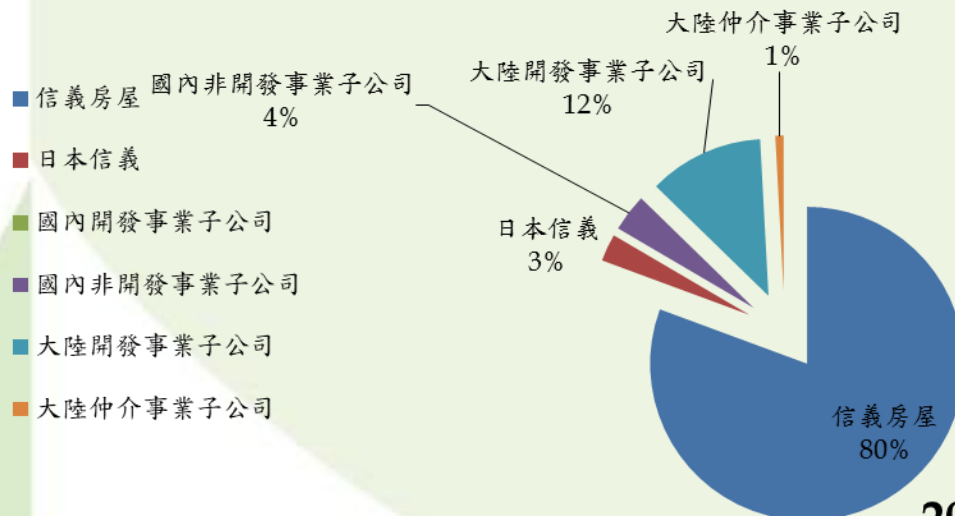
	2023Q2	2022Q2	YoY	2023H1	2022H1	YoY
本期淨利	513,087	318,271	61%	1,015,167	801,266	27%
其他綜合損益						
不重分類至損益之項目						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	(6,960)	(114,480)	Na.	493	(109,632)	Na.
其他	378	(2,884)	Na.	1,278	(586)	Na.
後續可能重分類至(損)益之項目						
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(310,127)	(117,721)	Na.	(313,116)	365,745	(186%)
本期其他綜合(損)益	(316,709)	(235,085)	Na.	(311,345)	255,527	(222%)
本期綜合(損)益總額	196,378	83,186	136%	703,822	1,056,793	(33%)

營收占比-事業單位別

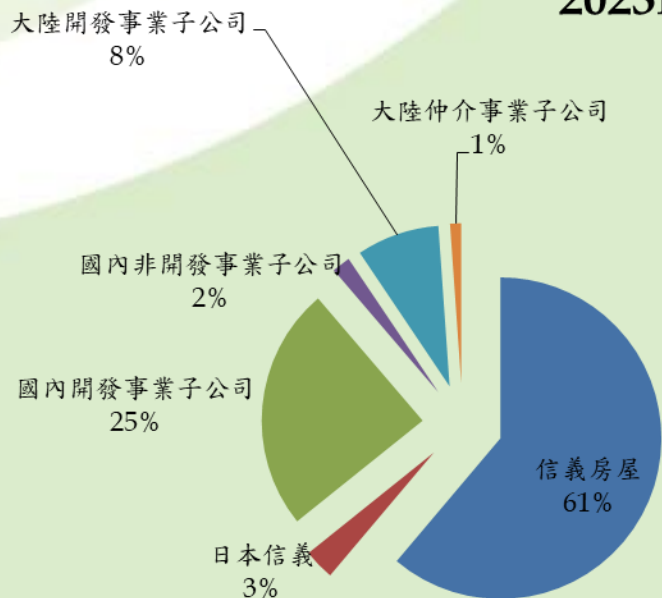
2023Q2



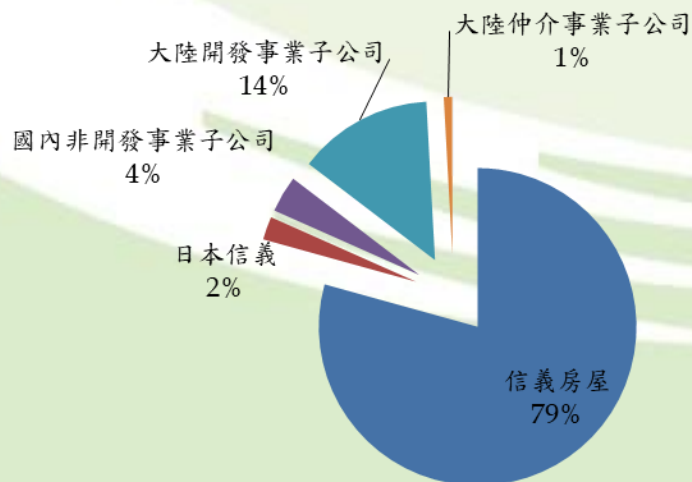
2022Q2



2023H1



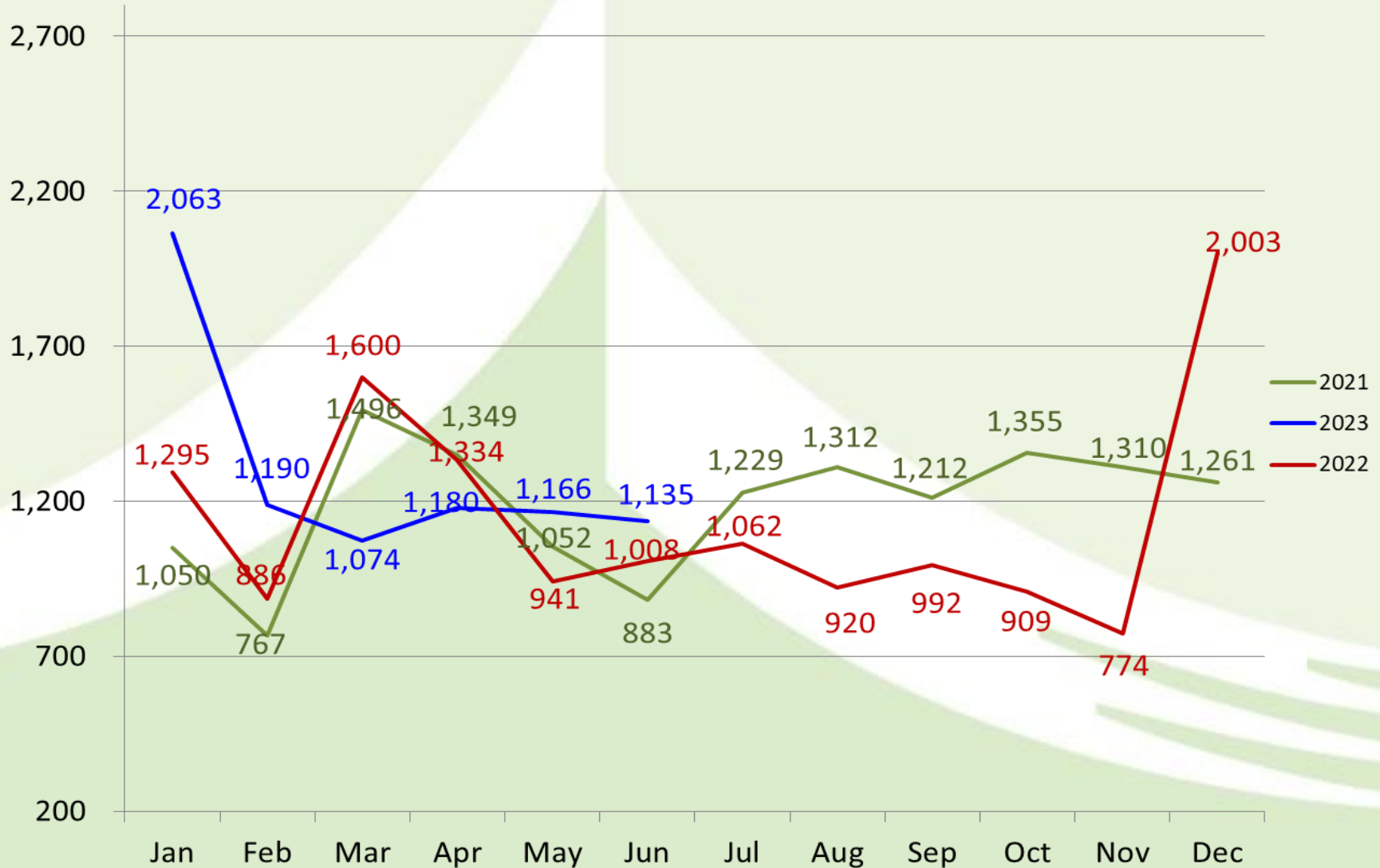
2022H1



近三年合併營收趨勢

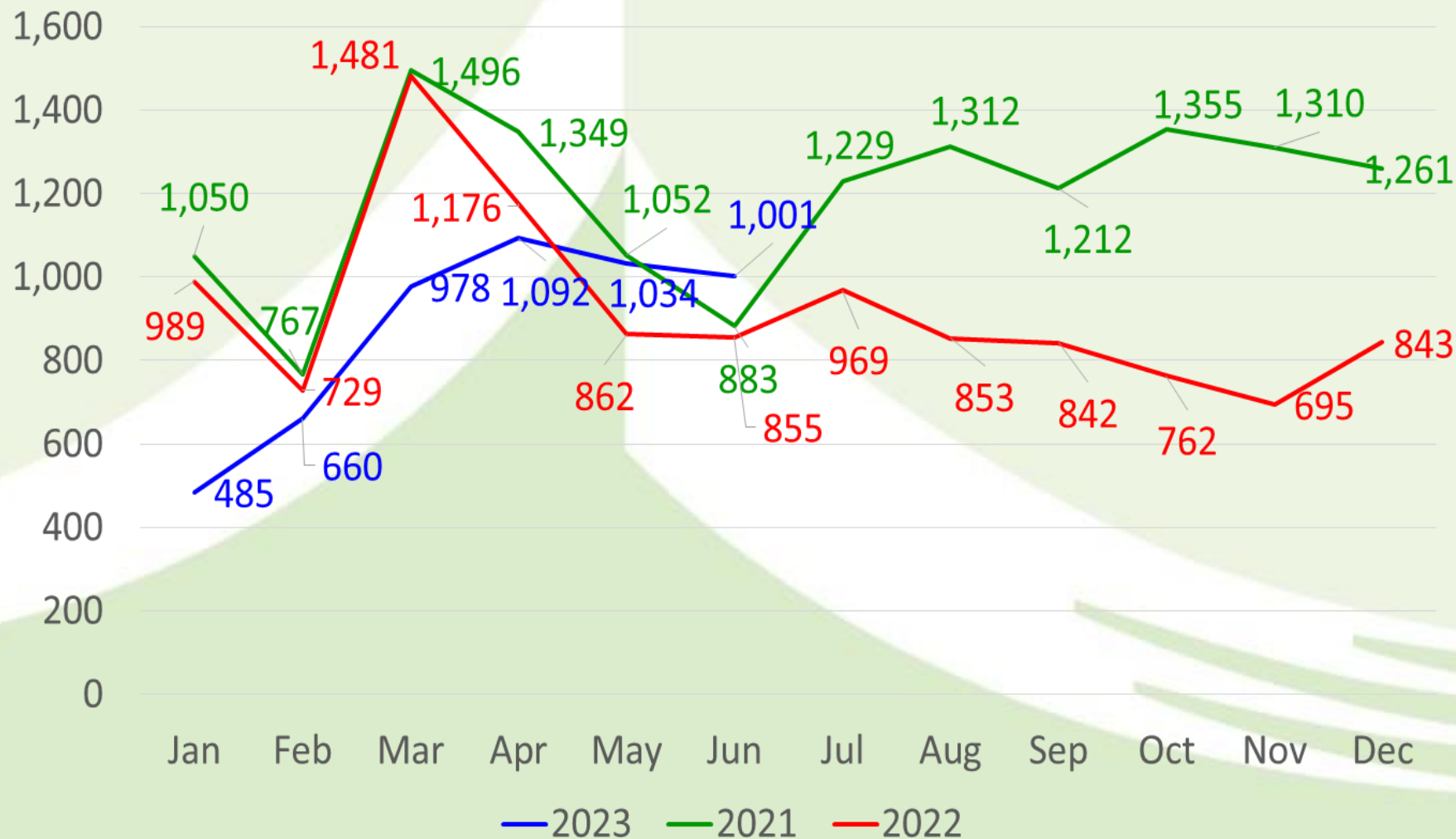


單位：新台幣佰萬元



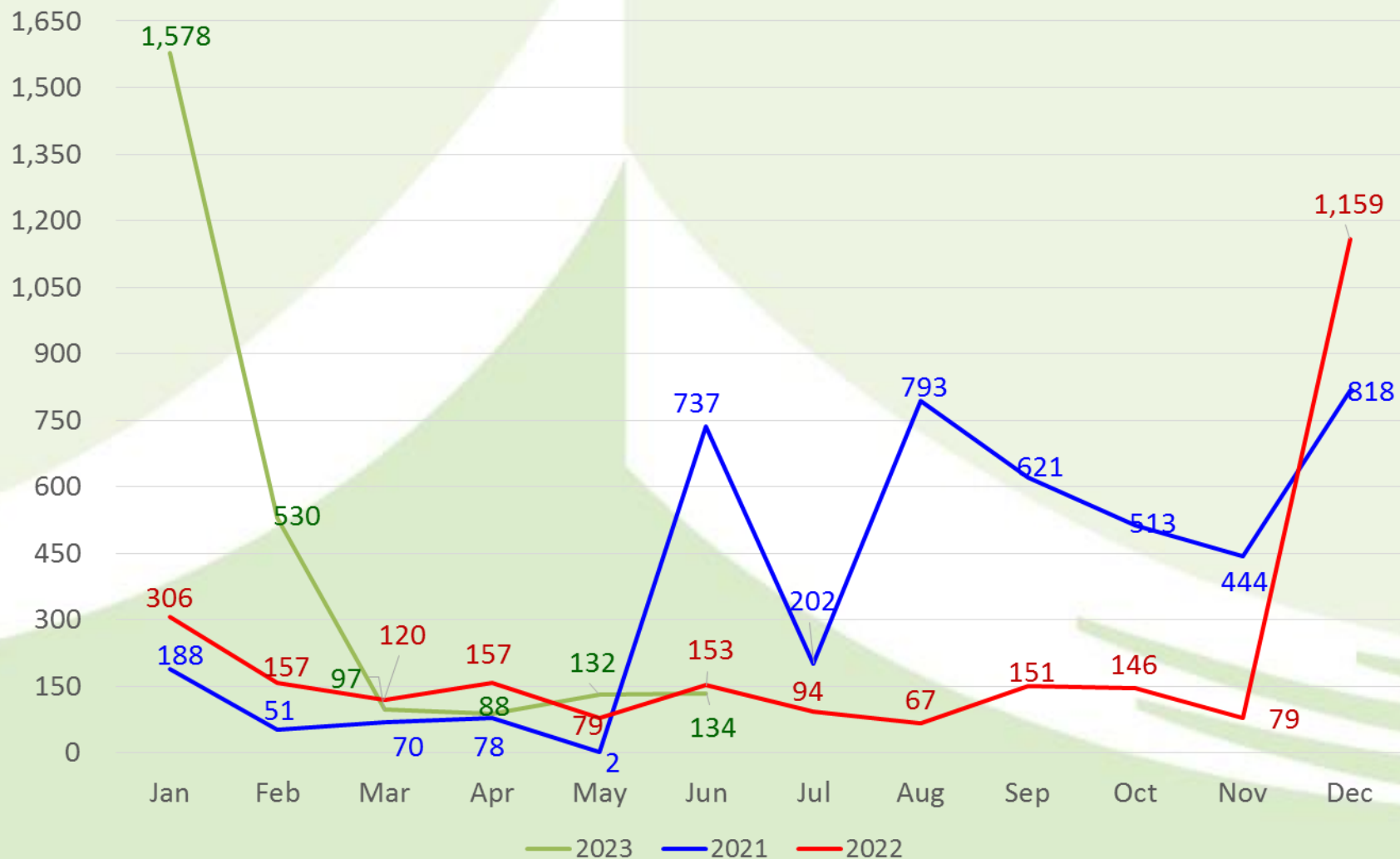
近三年合併營收趨勢-仲介事業

單位：新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢-開發事業

單位：新台幣佰萬元



2023年6月底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.06.30		2022.12.31		2022.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		7,227,092	24%	8,310,286	25%	8,110,577	26%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		-	-	-	-	24,258	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		439,162	2%	386,213	1%	402,706	1%
應收帳款及應收票據		1,265,897	4%	973,570	3%	1,084,611	3%
存貨		7,945,628	26%	9,928,737	29%	9,912,472	32%
其他金融資產-流動		2,272,815	8%	2,060,956	6%	236,091	1%
其他流動資產		454,172	1%	450,345	1%	476,051	2%
流動資產總計		19,604,766	65%	22,110,107	65%	21,206,746	65%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		135,021	-	180,074	1%	189,946	1%
不動產、廠房及設備		3,804,164	13%	3,800,121	11%	3,769,283	12%
使用權資產		4,565,773	15%	4,742,488	14%	4,772,441	15%
投資性不動產		1,881,758	6%	1,934,534	6%	1,888,354	6%
其他資產		399,010	1%	1,303,353	3%	454,211	1%
非流動資產總計		10,785,726	35%	11,960,570	35%	11,074,235	35%
資產總計		30,390,492	100%	34,070,677	100%	31,321,001	100%

2023年6月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.06.30		2022.12.31		2022.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期借款		100,000	-	1,098,077	3%	-	-
合約負債		566,476	2%	1,514,707	4%	1,446,689	4%
應付帳款及應付票據		348,132	1%	608,024	2%	652,920	2%
其他應付款		4,075,537	13%	3,003,058	9%	4,716,800	15%
本期所得稅負債		223,374	1%	339,853	1%	230,091	1%
租賃負債－流動		456,420	2%	526,700	2%	523,517	2%
一年內到期之長期負債		1,949,780	6%	3,700,000	11%	1,900,000	6%
其他流動負債		382,112	1%	341,713	1%	343,940	1%
流動負債總計		8,101,831	26%	11,132,132	33%	9,813,957	31%
應付公司債		900,000	3%	900,000	3%	2,700,000	9%
長期借款		6,128,576	20%	5,953,017	18%	2,708,938	9%
遞延所得稅負債		119,789	1%	116,670	-	67,525	-
租賃負債－非流動		2,710,223	9%	2,800,989	8%	2,875,510	9%
其他負債		677,732	2%	1,222,389	3%	1,613,459	5%
非流動負債總計		10,536,320	35%	10,993,065	32%	9,965,432	32%
負債總計		18,638,151	61%	22,125,197	65%	19,779,389	63%

2023年6月底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.06.30		2022.12.31		2022.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	24%	7,368,465	22%	7,368,465	24%
資本公積		63,790	-	63,790	-	63,896	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,896,935	10%	2,762,813	8%	2,762,813	9%
特別盈餘公積		955,999	3%	1,061,567	3%	1,061,567	3%
未分配盈餘		1,616,960	5%	1,518,347	5%	968,248	3%
保留盈餘總計		5,469,894	18%	5,342,727	16%	4,792,628	15%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(1,310,669)	(4%)	(997,561)	(3%)	(936,421)	(3%)
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		43,333	-	41,562	-	130,385	1%
其他權益總計		(1,267,336)	(4%)	(955,999)	(3%)	(806,036)	(2%)
本公司業主權益總計		11,634,813	38%	11,818,983	35%	11,418,953	37%
非控制權益		117,528	1%	126,497	-	122,659	-
權益總計		11,752,341	39%	11,945,480	35%	11,541,612	37%
負債與權益總計		30,390,492	100%	34,070,677	100%	31,321,001	100%

2023年上半年合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2023H1	2022H1	YoY
期初現金	8,310,286	9,546,619	(1,236,333)
營業活動之現金流入(出)	1,398,129	(1,641,334)	3,039,463
投資活動之現金流入(出)	574,756	184,890	389,866
籌資活動之現金流入(出)	(2,907,203)	(184,249)	(2,722,954)
匯率影響數	(148,876)	204,651	(353,527)
期末現金	7,227,092	8,110,577	(883,485)

2023年6月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2023.06.30	2022.12.31	2022.06.30
開發中不動產			
新北市板橋區	2,066,763	1,889,819	3,845,732
新北市新莊區	1,085,851	1,078,966	-
待開發不動產			
新北市新莊區	-	-	1,070,558
高雄市楠梓區	1,277,031	-	-
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490	490
預付土地款			
高雄市楠梓區	-	1,276,880	88,539
商品存貨			
無錫市濱湖區	3,415,382	4,096,168	4,682,990
新北市板橋區	-	1,470,522	-
上海市嘉定區	100,111	115,892	224,163
存貨總計	7,945,628	9,928,737	9,912,472

信義房屋子公司2023Q2開發案明細

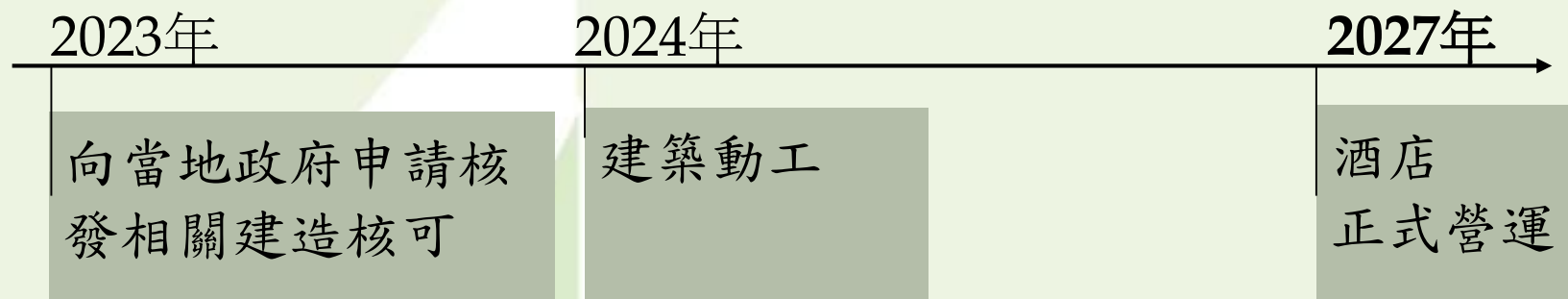
銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2023年6月底)			2023Q2實績	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉和	144戶	100%	144戶	29.38億元	-	-
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	69%	412套	新台幣 62.74億元	21套	新台幣 3.51億元

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收2佰萬元。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位。
- 三、新莊嘉學案已取得建照，預計於2023年9月預售。

觀光旅遊事業開發進度

一、馬林松酒店進度



二、環灘島開發進度

現階段主要以投入海洋及島上復育兩方面工作為主。

- (一) 海洋方面，與當地沙巴大學及保育團體合作，進行海龜及珊瑚復育；
- (二) 於島上執行土壤改造與造林計畫，並規劃碼頭興建計畫。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2023.07		2022.07		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	269	56%	284	58%	(15)
桃竹區	67	14%	67	13%	-
中區	81	17%	79	16%	2
南區	65	13%	63	13%	2
合計	482	100%	493	100%	(11)



2023年下半年房市展望

- 七月房市淡季不淡 自用當道
- 平均地權條例上路 利空淡化
- 美國大幅升息暫告段落 國內利率連五升後止漲
- AI帶動股市行情 有利房市信心
- 一手市場轉為個案表現
- 下半年總統大選仍對房市有不確定因素干擾

Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋