



信義房屋(股)公司 (9940)

2024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 13, 2024

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2024年第2季營運成果

3

2024下半年房市趨勢

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。

2024年第二季合併損益



單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2024Q2	2023Q2	YoY	2024H1	2023H1	YoY
銷貨收入	55,262	353,579	(84%)	77,919	2,558,535	(97%)
勞務收入	4,230,290	3,126,935	35%	7,347,303	5,249,306	40%
營業收入	4,285,552	3,480,514	23%	7,425,222	7,807,841	(5%)
銷貨成本	147,424	262,330	(44%)	165,972	1,856,262	(91%)
勞務成本	2,774,589	2,244,594	24%	4,947,062	3,973,342	25%
營業成本	2,922,013	2,506,924	17%	5,113,034	5,829,604	(12%)
營業毛利	1,363,539	973,590	40%	2,312,188	1,978,237	17%
營業毛利率%	32%	28%	4pt.	31%	25%	6pt.
營業費用	499,992	395,475	26%	926,533	771,233	20%
營業利益	863,547	578,115	49%	1,385,655	1,207,004	15%
營業淨利率%	20%	17%	3pt.	19%	15%	4pt.
營業外收(支)	41,801	82,957	(50%)	111,211	152,816	(27%)
所得稅費用	(220,776)	(147,985)	49%	(349,430)	(344,653)	1%
本期淨利	684,572	513,087	33%	1,147,436	1,015,167	13%
淨利率%	16%	15%	1pt.	15%	13%	2pt.
歸屬於本公司業主淨利	678,478	510,382	33%	1,137,360	1,011,460	12%
稅後基本每股盈餘	0.92	0.69	33%	1.54	1.37	12%

2024年第二季合併損益-綜合損益



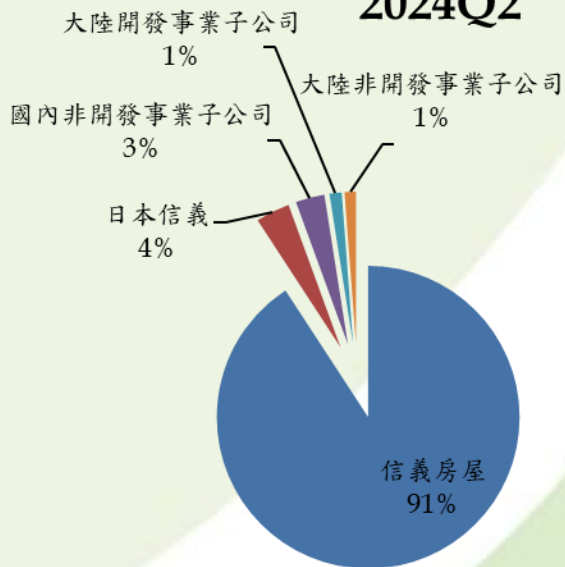
單位：新台幣仟元

	2024Q2	2023Q2	YoY	2024H1	2023H1	YoY
本期淨利	684,572	513,087	33%	1,147,436	1,015,167	13%
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	27,655	(6,960)	Na.	70,538	493	14208%
其他	830	378	120%	1,571	1,278	23%
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	125,022	(310,127)	Na.	440,667	(313,116)	Na.
其他	(2,479)	-	Na.	(4,554)	-	Na.
本期其他綜合(損)益	151,028	(316,709)	Na.	508,222	(311,345)	Na.
本期綜合(損)益總額	835,600	196,378	326%	1,655,658	703,822	135%

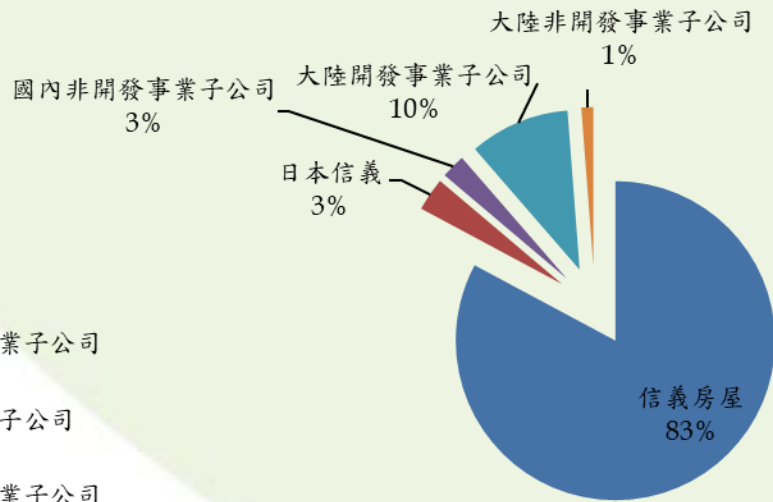
營收占比-事業單位別



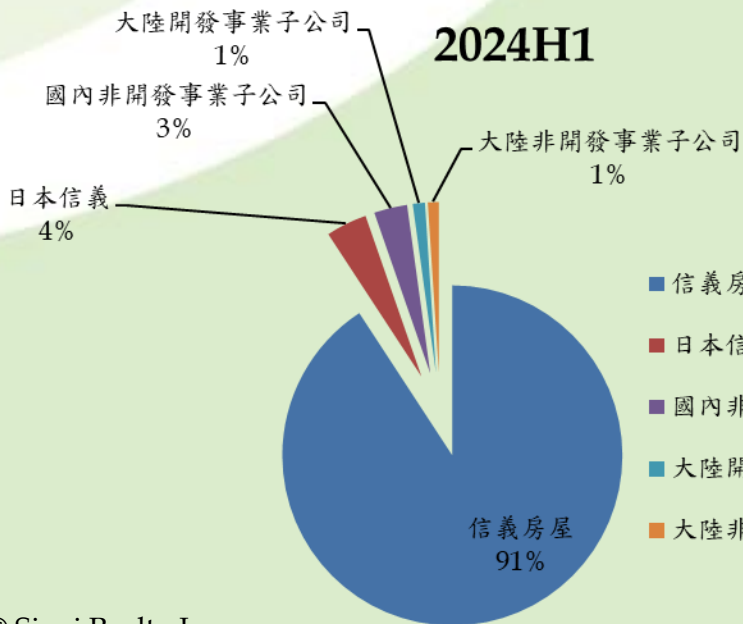
2024Q2



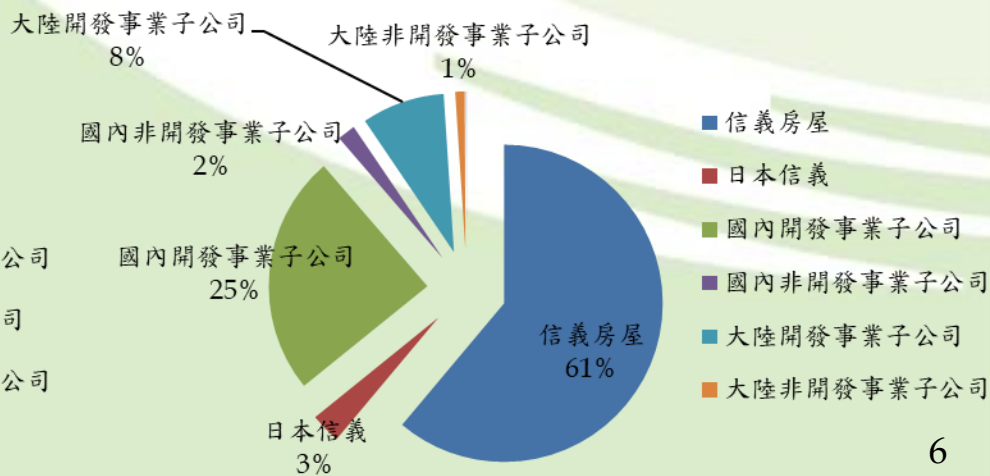
2023Q2



2024H1



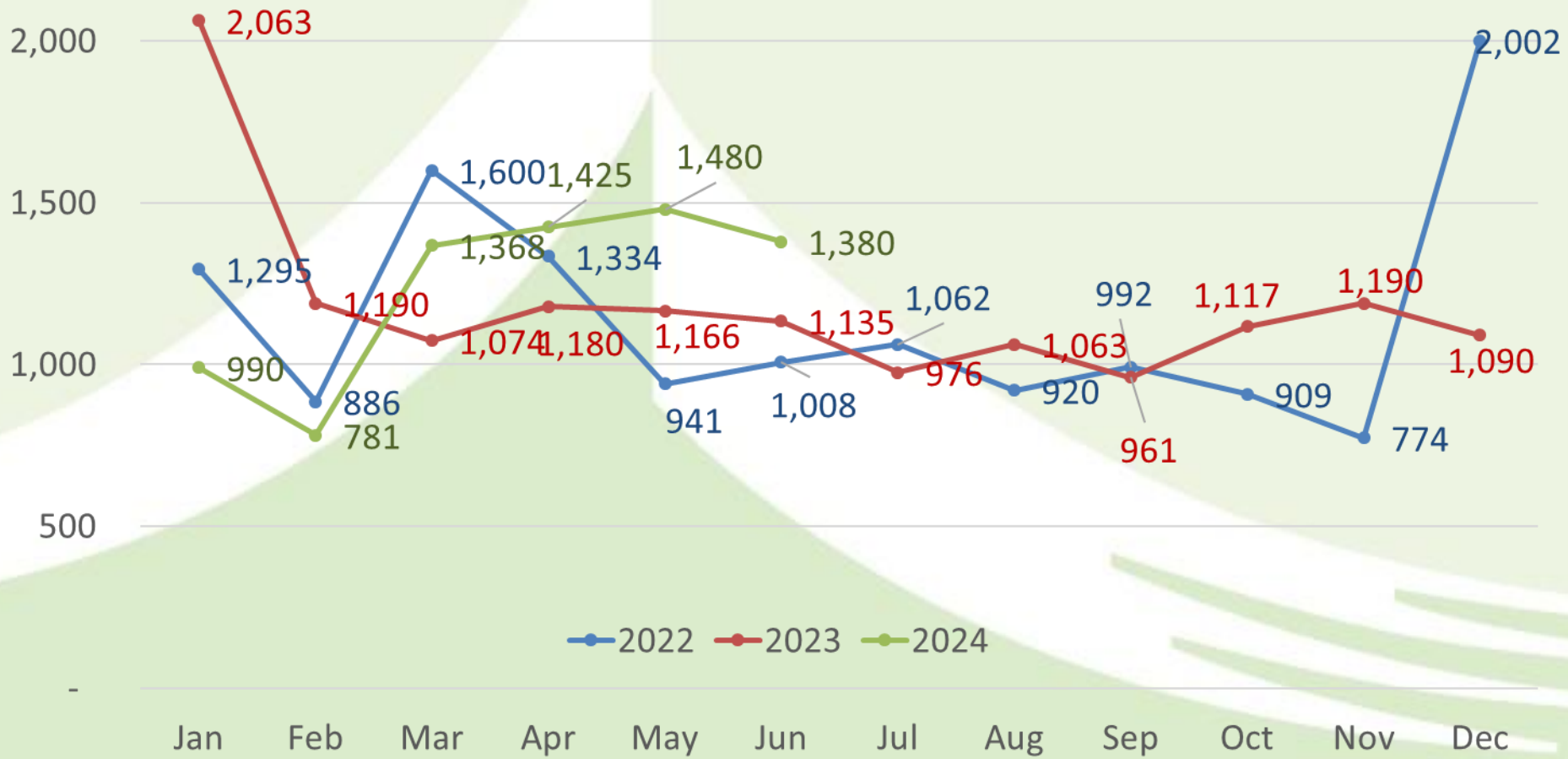
2023H1



近三年合併營收趨勢



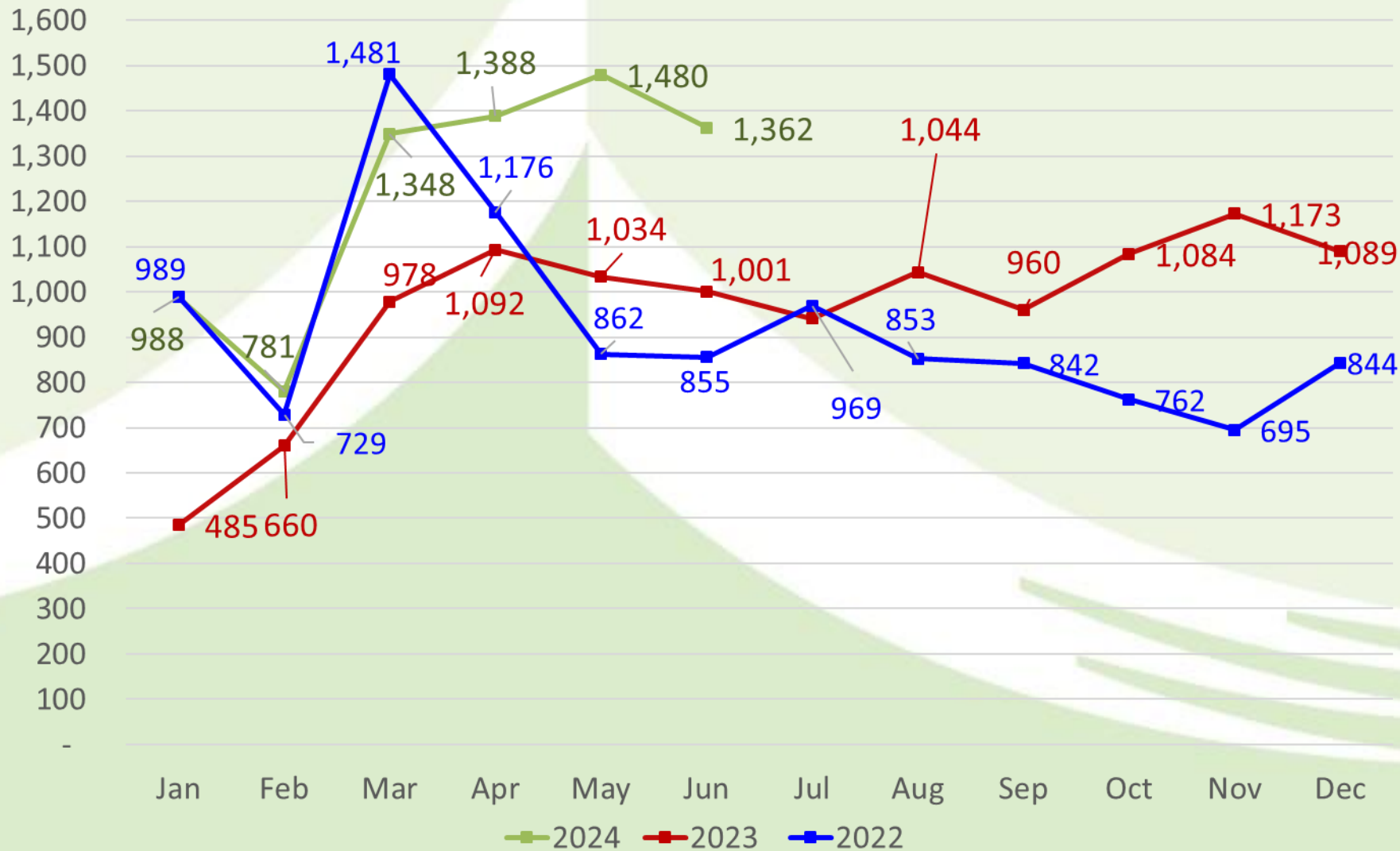
單位：新台幣佰萬元



● 2022 ● 2023 ● 2024

近三年合併營收趨勢(不含開發事業)

單位：新台幣佰萬元



2024年6月底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2024.06.30		2023.12.31		2023.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		4,395,771	14%	5,477,434	18%	7,227,092	24%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產		1,338,485	4%	451,140	2%	439,162	2%
應收帳款及應收票據		2,066,695	6%	1,350,639	4%	1,265,897	4%
存貨		7,710,909	24%	7,582,116	24%	7,945,628	26%
其他金融資產-流動		4,544,906	14%	4,268,351	14%	2,272,815	8%
其他流動資產		503,956	1%	477,264	1%	454,172	1%
流動資產總計		20,560,722	63%	19,606,944	63%	19,604,766	65%
透過損益按公允價值衡量之金融資產 - 非流動		4,492	-	4,614	-	2,500	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		168,109	1%	130,923	1%	135,021	-
採用權益法之投資		106,581	-	77,688	-	68,926	-
不動產、廠房及設備		4,111,269	13%	3,985,116	13%	3,804,164	13%
使用權資產		4,963,123	15%	4,745,579	15%	4,565,773	15%
投資性不動產		2,246,086	7%	2,263,537	7%	1,881,758	6%
其他資產		323,234	1%	366,675	1%	327,584	1%
非流動資產總計		11,922,894	37%	11,574,132	37%	10,785,726	35%
資產總計		32,483,616	100%	31,181,076	100%	30,390,492	100%

2024年6月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度		2024.06.30		2023.12.31		2023.06.30	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	430,000	1%	1,498,621	5%	100,000	-		
合約負債	847,273	3%	687,413	2%	566,476	2%		
應付帳款及應付票據	370,990	1%	413,148	1%	348,132	1%		
其他應付款	4,692,665	14%	3,771,112	12%	4,075,537	13%		
本期所得稅負債	344,350	1%	514,081	2%	223,374	1%		
租賃負債－流動	482,221	2%	491,133	2%	456,420	2%		
一年內到期之長期負債	-	-	149,911	1%	1,949,780	6%		
其他流動負債	458,226	1%	426,812	1%	382,112	1%		
流動負債總計	7,625,725	23%	7,952,231	26%	8,101,831	26%		
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	900,000	3%		
長期借款	7,075,910	22%	6,281,550	20%	6,128,576	20%		
遞延所得稅負債	110,867	-	105,229	-	119,789	1%		
租賃負債－非流動	2,774,633	9%	2,663,956	9%	2,710,223	9%		
其他負債	997,637	3%	745,871	2%	677,732	2%		
非流動負債總計	11,859,047	37%	10,696,606	34%	10,536,320	35%		
負債總計	19,484,772	60%	18,648,837	60%	18,638,151	61%		

2024年6月底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2024.06.30		2023.12.31		2023.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	23%	7,368,465	24%	7,368,465	24%
資本公積		63,790	-	63,790	-	63,790	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		3,073,308	9%	2,896,935	9%	2,896,935	10%
特別盈餘公積		1,246,293	4%	955,999	3%	955,999	3%
未分配盈餘		1,861,048	6%	2,369,309	8%	1,616,960	5%
保留盈餘總計		6,180,649	19%	6,222,243	20%	5,469,894	18%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(872,405)	(3%)	(1,313,072)	(4%)	(1,310,669)	(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		134,334	-	66,779	-	43,333	-
其他權益總計		(738,071)	(2%)	(1,246,293)	(4%)	(1,267,336)	(4%)
本公司業主權益總計		12,874,833	40%	12,408,205	40%	11,634,813	38%
非控制權益		124,011	-	124,034	-	117,528	1%
權益總計		12,998,844	40%	12,532,239	40%	11,752,341	39%
負債與權益總計		32,483,616	100%	31,181,076	100%	30,390,492	100%

2024年上半年合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2024H1	2023H1	YoY
期初現金	5,477,434	8,310,286	(2,832,852)
營業活動之現金流入	728,236	1,398,129	(669,893)
投資活動之現金流入(出)	(1,383,254)	574,756	(1,958,010)
籌資活動之現金流入(出)	(676,315)	(2,907,203)	2,230,888
匯率影響數	249,670	(148,876)	398,546
期末現金	4,395,771	7,227,092	(2,831,321)

2024年6月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	依銷售合約之預計完工年度	2024.06.30	2023.12.31	2023.06.30
開發中不動產				
新北市板橋區	115年底前	2,399,870	2,218,215	2,066,763
新北市新莊區	117年底前	1,125,933	1,093,122	1,085,851
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,279,571	1,279,557	1,277,031
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區		2,811,846	2,894,148	3,415,382
上海市嘉定區		93,199	96,584	100,111
存貨總計		7,710,909	7,582,116	7,945,628

信義房屋子公司2024Q2開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2024年6月底)			2024Q2實績	
		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%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	70%	422套	新台幣 64.46億元	3套	新台幣 0.53億元
嘉學	100戶	100%	-	-	-	-

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、已完銷之嘉學案總銷(含稅)為28.1億元。
- 四、已完銷(未含商場)之嘉品案總銷(含稅)為28.3億元。

觀光旅遊事業開發進度

一、馬林松酒店進度



- 1.主建築打樁工程持續進行中，同時啟動結構體施作前置作業。
- 2.主承包商已於第二季簽署工程承攬合約。

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，並推動海島森林永續體驗公益活動。

- 1.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。
- 2.於島上建立太陽能板供電、執行土壤改造與造林計畫，碼頭開發計畫當地政府審閱中。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2024.07		2023.07		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	261	56%	269	56%	(8)
桃竹區	66	14%	67	14%	(1)
中區	77	17%	81	17%	(4)
南區	61	13%	65	13%	(4)
合計	465	100%	482	100%	(17)



2024下半年房市趨勢

- 上半年價量齊揚；下半年房市看股市、政策而定
- 短期市場供需失衡，仍偏向屋主市場
- 觀察銀行貸款變化對市場影響
- 新青安房貸買氣仍在，總價700~1,500萬元市場仍受惠
- 美國聯準會9月可能降息，短期國內利率維持不變機率高

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋