



信義房屋(股)公司 (9940)

2024年第三季法人說明會

主講人：財務長

陳志桓

企研室專案經理

曾敬德

Nov 11, 2024

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2024年第三季營運成果

3

2024年第四季房市趨勢

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年第三季合併損益



單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2024Q3	2023Q3	YoY	2024前3季	2023前3季	YoY
銷貨收入	37,606	55,080	(32%)	115,525	2,613,615	(96%)
勞務收入	2,920,530	2,944,887	(1%)	10,267,833	8,194,193	25%
營業收入	2,958,136	2,999,967	(1%)	10,383,358	10,807,808	(4%)
銷貨成本	71,525	50,184	43%	237,497	1,906,446	(88%)
勞務成本	2,191,395	2,086,799	5%	7,130,236	6,060,141	18%
營業成本	2,262,920	2,136,983	6%	7,367,733	7,966,587	(8%)
營業毛利	695,216	862,984	(19%)	3,015,625	2,841,221	6%
營業毛利率%	24%	29%	(5pt.)	29%	26%	3pt.
營業費用	437,620	412,902	6%	1,372,374	1,184,135	16%
營業利益	257,596	450,082	(43%)	1,643,251	1,657,086	(1%)
營業淨利率%	9%	15%	(6pt.)	16%	15%	1pt.
營業外收(支)	299,843	19,515	1,436%	411,054	172,331	139%
所得稅費用	(144,858)	(125,262)	16%	(494,288)	(469,915)	5%
本期淨利	412,581	344,335	20%	1,560,017	1,359,502	15%
淨利率%	14%	11%	3pt.	15%	13%	2pt.
歸屬於本公司業主淨利	405,426	342,464	18%	1,542,786	1,353,924	14%
稅後基本每股盈餘	0.55	0.46	20%	2.09	1.84	14%

2024年第三季合併損益-綜合損益

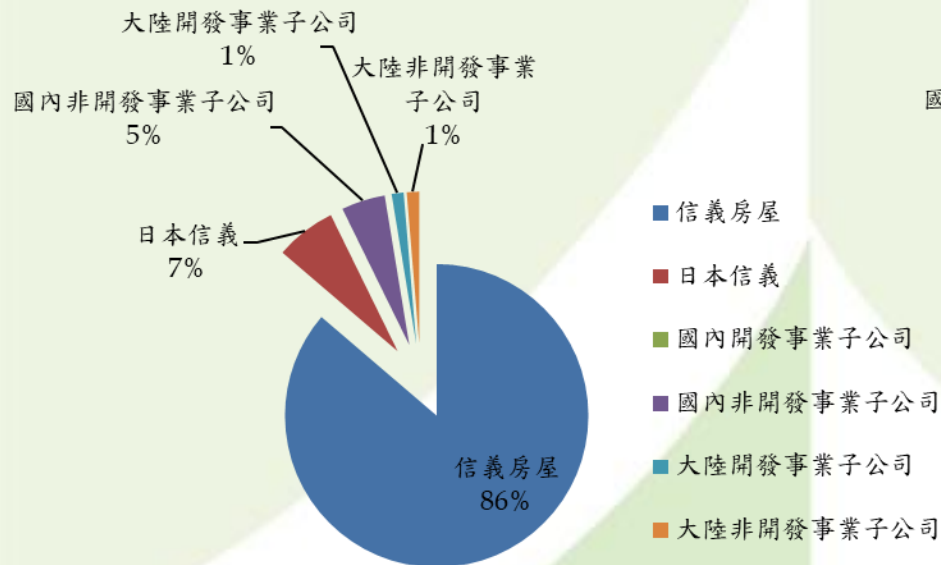


單位：新台幣仟元

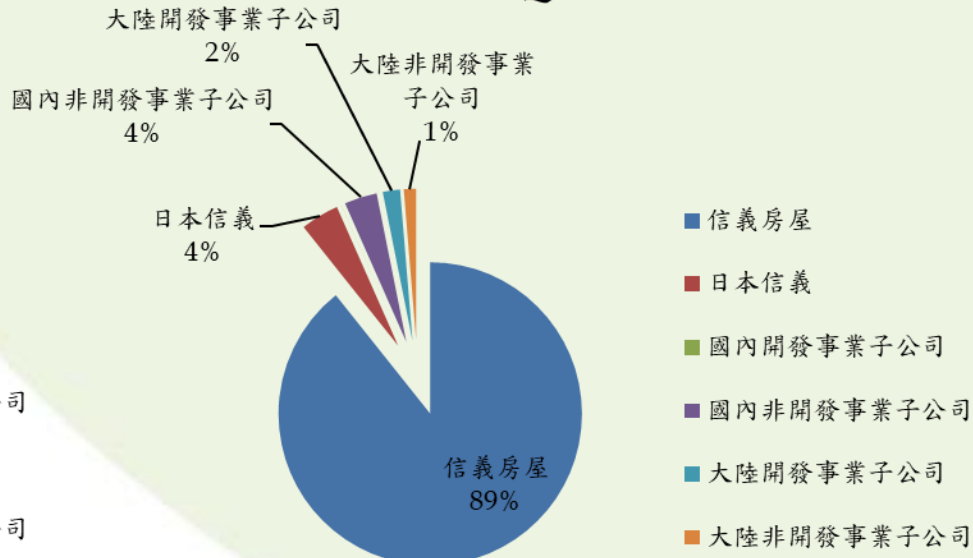
	2024Q3	2023Q3	YoY	2024前3季	2023前3季	YoY
本期淨利	412,581	344,335	20%	1,560,017	1,359,502	15%
其他綜合損益						
不重分類至損益之項目						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	30,393	13,899	119%	100,931	14,392	601%
其他	(189)	(374)	Na.	1,382	904	53%
後續可能重分類至損益之項目						
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	312,855	455,159	(31%)	753,522	142,043	430%
其他	22,075	-	Na.	17,521	-	Na.
本期其他綜合(損)益	365,134	468,684	(22%)	873,356	157,339	455%
本期綜合(損)益總額	777,715	813,019	(4%)	2,433,373	1,516,841	60%

營收占比-事業單位別

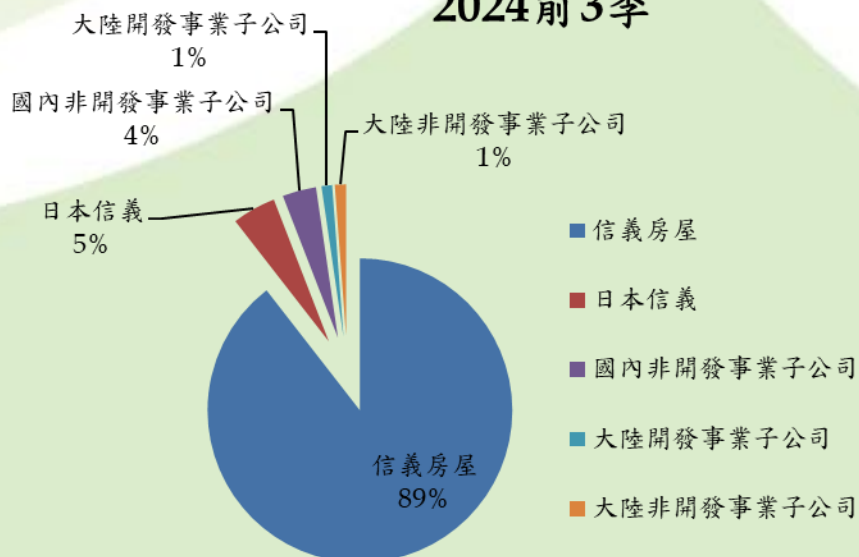
2024Q3



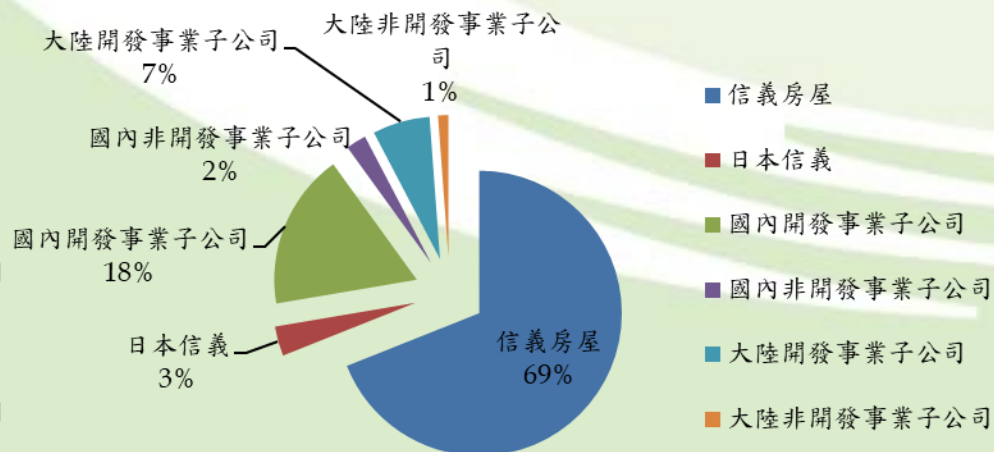
2023Q3



2024前3季



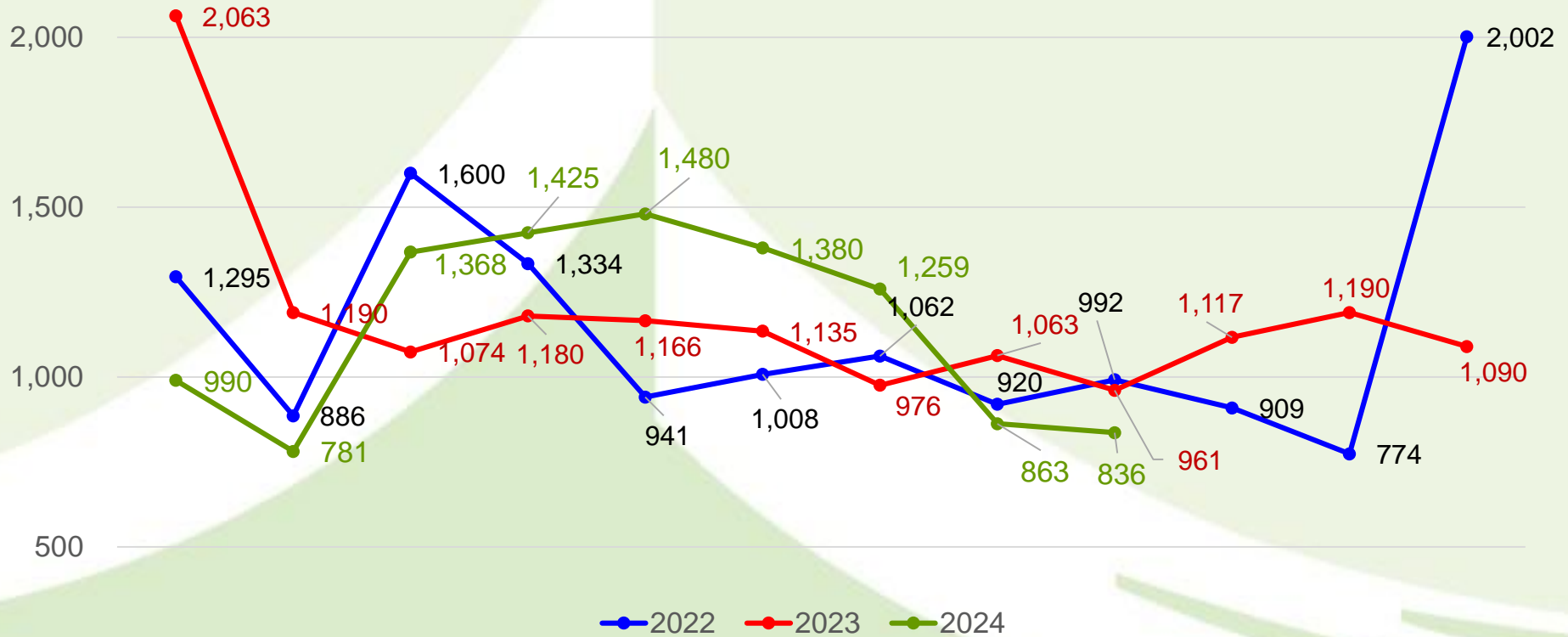
2023前3季



近三年合併營收趨勢



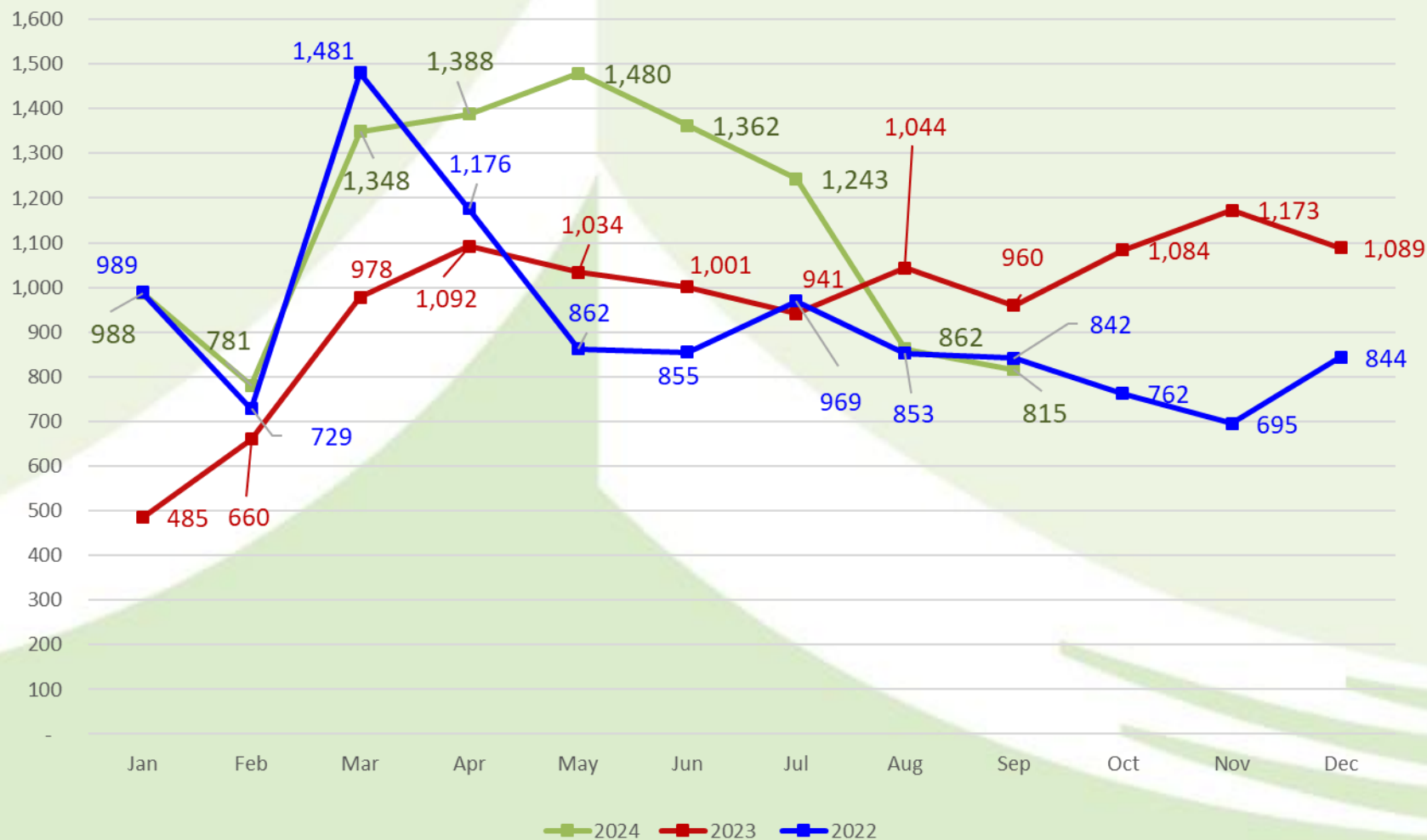
單位：新台幣百萬元



● 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9月底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2024.09.30		2023.12.31		2023.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		4,401,757	13%	5,477,434	18%	7,091,257	23%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產		1,352,423	4%	451,140	2%	458,549	1%
應收帳款及應收票據		1,446,981	4%	1,350,639	4%	1,279,077	4%
存貨		7,874,749	23%	7,582,116	24%	8,052,537	26%
其他金融資產-流動		6,433,660	19%	4,268,351	14%	2,648,853	9%
其他流動資產		575,518	1%	477,264	1%	477,686	1%
流動資產總計		22,085,088	64%	19,606,944	63%	20,007,959	64%
透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動		6,944	-	4,614	-	5,000	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動		117,746	-	130,923	1%	141,957	1%
採用權益法之投資		226,784	1%	77,688	-	72,685	-
不動產、廠房及設備		4,255,686	12%	3,985,116	13%	3,832,261	12%
使用權資產		5,164,544	15%	4,745,579	15%	4,835,086	16%
投資性不動產		2,289,750	7%	2,263,537	7%	1,894,615	6%
其他資產		491,372	1%	366,675	1%	308,115	1%
非流動資產總計		12,552,826	36%	11,574,132	37%	11,089,719	36%
資產總計		34,637,914	100%	31,181,076	100%	31,097,678	100%

2024年9月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度		2024.09.30		2023.12.31		2023.09.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		
短期借款	1,413,882	4%	1,498,621	5%	100,000	-		
合約負債	832,059	3%	687,413	2%	592,357	2%		
應付帳款及應付票據	389,677	1%	413,148	1%	340,169	1%		
其他應付款	3,572,357	10%	3,771,112	12%	3,441,811	11%		
本期所得稅負債	288,275	1%	514,081	2%	333,202	1%		
租賃負債－流動	478,691	1%	491,133	2%	460,473	2%		
一年內到期之長期負債	1,000,000	3%	149,911	1%	149,815	1%		
其他流動負債	384,927	1%	426,812	1%	361,375	1%		
流動負債總計	8,359,868	24%	7,952,231	26%	5,779,202	19%		
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	900,000	3%		
長期借款	7,494,587	22%	6,281,550	20%	8,272,029	27%		
遞延所得稅負債	109,877	-	105,229	-	94,810	-		
租賃負債－非流動	2,778,673	8%	2,663,956	9%	2,699,944	9%		
其他負債	1,218,350	3%	745,871	2%	786,333	2%		
非流動負債總計	12,501,487	36%	10,696,606	34%	12,753,116	41%		
負債總計	20,861,355	60%	18,648,837	60%	18,532,318	60%		

2024年9月底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度		2024.09.30		2023.12.31		2023.09.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		
股本	7,368,465	22%	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	2,275,401	6%	2,369,309	8%	1,959,424	6%		
保留盈餘總計	6,595,002	19%	6,222,243	20%	5,812,358	19%		
其他權益								
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(559,550)	(2%)	(1,313,072)	(4%)	(855,493)	(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	177,686	1%	66,779	-	56,858	-		
其他權益總計	(381,864)	(1%)	(1,246,293)	(4%)	(798,635)	(3%)		
本公司業主權益總計	13,645,393	40%	12,408,205	40%	12,445,978	40%		
非控制權益	131,166	-	124,034	-	119,382	-		
權益總計	13,776,559	40%	12,532,239	40%	12,565,360	40%		
負債與權益總計	34,637,914	100%	31,181,076	100%	31,097,678	100%		

2024年前三季合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2024.01.01- 2024.09.30	2023.01.01- 2023.09.30	YoY
期初現金	5,477,434	8,310,286	(2,832,852)
營業活動之現金流入	1,872,118	2,315,767	(443,649)
投資活動之現金流出	(3,668,214)	(91,494)	(3,576,720)
籌資活動之現金流入(出)	446,832	(3,596,911)	4,043,743
匯率影響數	273,587	153,609	119,978
期末現金	4,401,757	7,091,257	(2,689,500)

2024年9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	2024.09.30	2023.12.31	2023.09.30
開發中不動產				
新北市板橋區	115年底前	2,498,195	2,218,215	2,111,878
新北市新莊區	117年底前	1,213,504	1,093,122	1,090,258
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,279,616	1,279,557	1,277,054
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區		2,789,047	2,894,148	3,471,950
上海市嘉定區		93,897	96,584	100,907
存貨總計		7,874,749	7,582,116	8,052,537

信義房屋子公司2024Q3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9月底)			2024Q3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%	424套	新台幣 64.83億元	2套	新台幣 0.37億元
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1佰萬元。
- 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.主建築打樁工程已完成，正進行結構體施作工程與室內設計優化作業。
- 2.陸續完成電梯工程、消防工程等承包廠商確認與簽約。

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	2024.10		2023.10		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	260	56%	267	56%	(7)
桃竹區	66	14%	67	14%	(1)
中區	77	17%	81	17%	(4)
南區	61	13%	63	13%	(2)
合計	464	100%	478	100%	(14)



2024年第四季房市趨勢

- ❑ 全年房市上熱下冷，9月後房市進入冷靜期
- ❑ 政策打擊炒房，房貸整體資金吃緊
- ❑ 房市看漲氛圍退散，回歸自用當道理性購屋
- ❑ 一二手市場交易量縮，房市進入盤整期
- ❑ 商用市場表現相對住宅市場穩定

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋