



Sinyi Realty Inc. (9940)

2022年第四季法人說明會

主講人：財務長 陳志桓
企研室專案經理 曾敬德

Mar 13, 2023

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2022年第4季營運成果

3

2023上半年房市展望

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年度合併(損)益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

| | 2022年度 | 2021年度 | YoY | YoY% |
|----------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| 銷貨收入 | 2,668,176 | 4,517,084 | (1,848,908) | (41%) |
| 勞務收入 | 11,055,550 | 14,275,237 | (3,219,687) | (23%) |
| 營業收入 | 13,723,726 | 18,792,321 | (5,068,595) | (27%) |
| 銷貨成本 | 2,159,325 | 3,654,843 | (1,495,518) | (41%) |
| 勞務成本 | 8,325,293 | 10,211,461 | (1,886,168) | (18%) |
| 營業成本 | 10,484,618 | 13,866,304 | (3,381,686) | (24%) |
| 營業毛利 | 3,239,108 | 4,926,017 | (1,686,909) | (34%) |
| 營業毛利率% | 23% | 26% | (3pt) | - |
| 營業費用 | 1,661,806 | 1,793,938 | (132,132) | (7%) |
| 營業利益 | 1,577,302 | 3,132,079 | (1,554,777) | (50%) |
| 營業淨利率% | 11% | 17% | (6pt) | - |
| 營業外收(支) | 84,723 | 96,862 | (12,139) | (13%) |
| 所得稅費用 | 425,817 | 858,582 | (432,765) | (50%) |
| 淨利 | 1,236,208 | 2,370,359 | (1,134,151) | (48%) |
| 淨利率% | 9% | 13% | (4pt) | - |
| 歸屬於本公司淨利 | 1,223,336 | 2,349,841 | (1,126,505) | (48%) |
| 稅後基本每股盈餘 | 1.66 | 3.19 | (1.53) | (48%) |

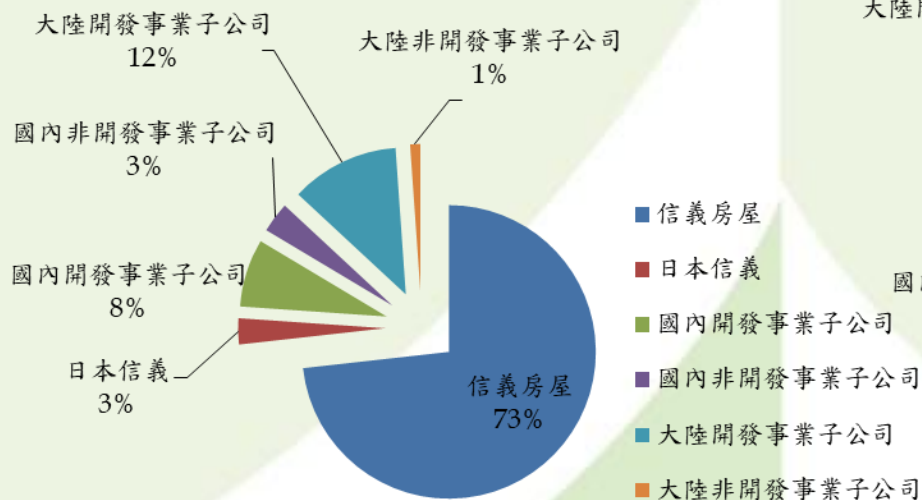
2022年合併損益-綜合(損)益

單位：新台幣仟元

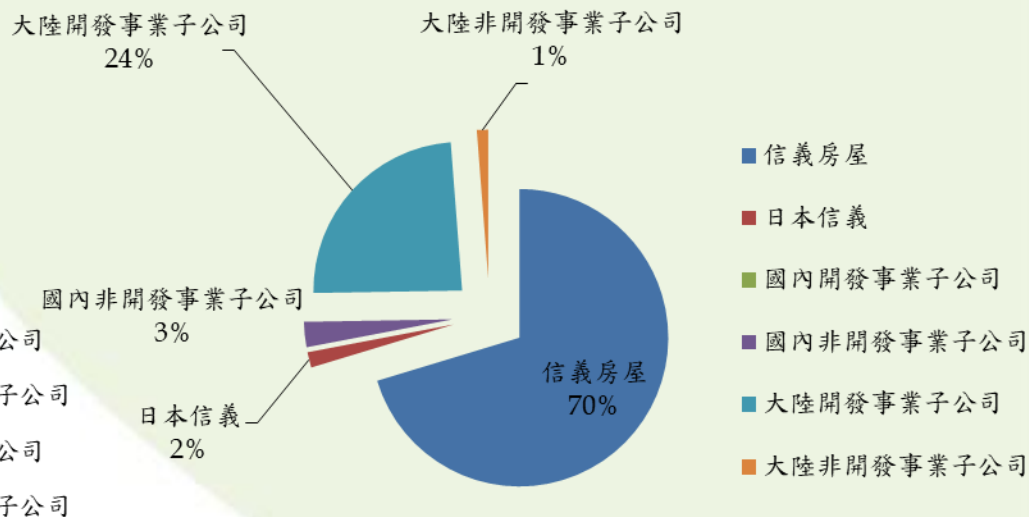
| | 2022年度 | 2021年度 | YoY | YoY% |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 本期淨利 | 1,236,208 | 2,370,359 | (1,134,151) | (48%) |
| 其他綜合(損)益 | | | | |
| 不重分類至(損)益之項目 | | | | |
| 確定福利計畫之再衡量數 | 148,611 | (18,833) | 167,444 | Na. |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益 | (196,454) | 57,075 | (253,529) | (444%) |
| 其他 | (32,309) | 6,507 | (38,816) | (597%) |
| 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 | 304,605 | (236,485) | 541,090 | Na. |
| 本期其他綜合(損)益 | 224,453 | (191,736) | 416,189 | Na. |
| 本期綜合(損)益總額 | 1,460,661 | 2,178,623 | (717,962) | (33%) |

事業單位營收比重

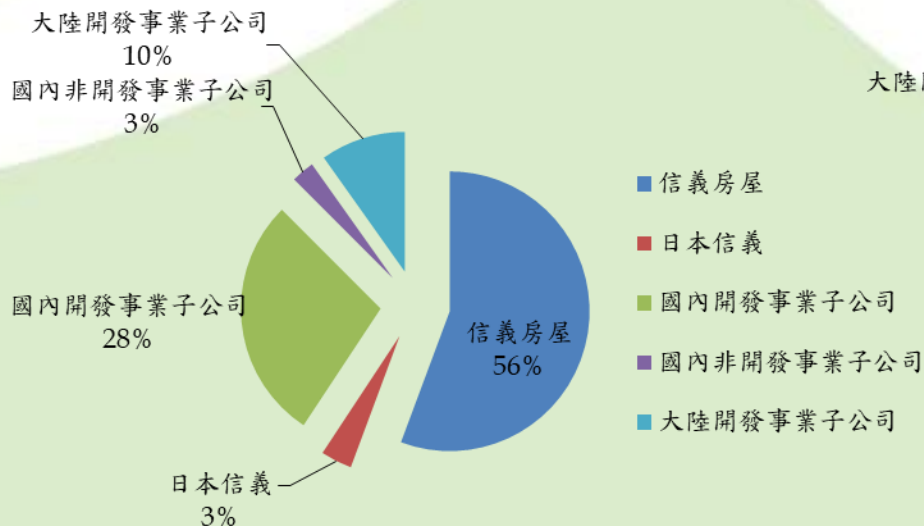
2022年度



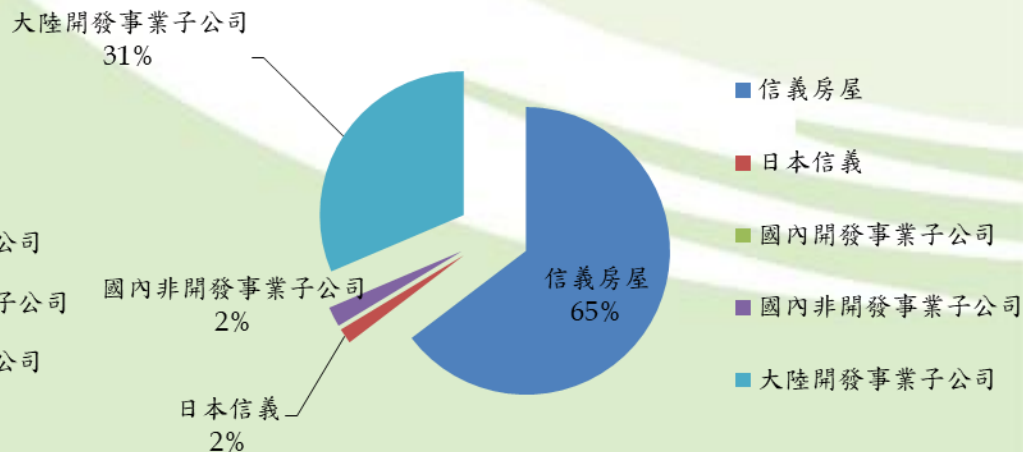
2021年度



2022Q4

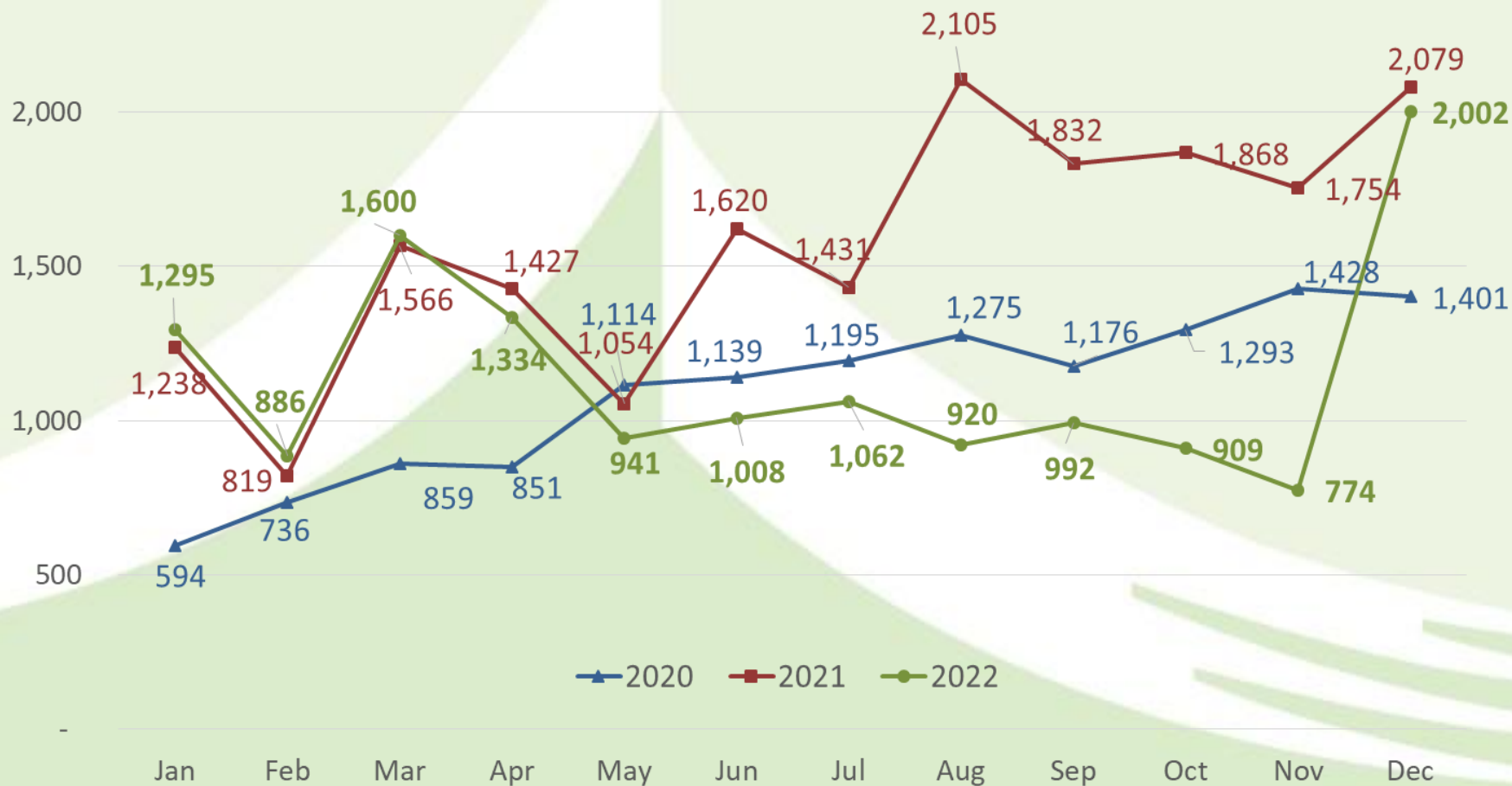


2021Q4



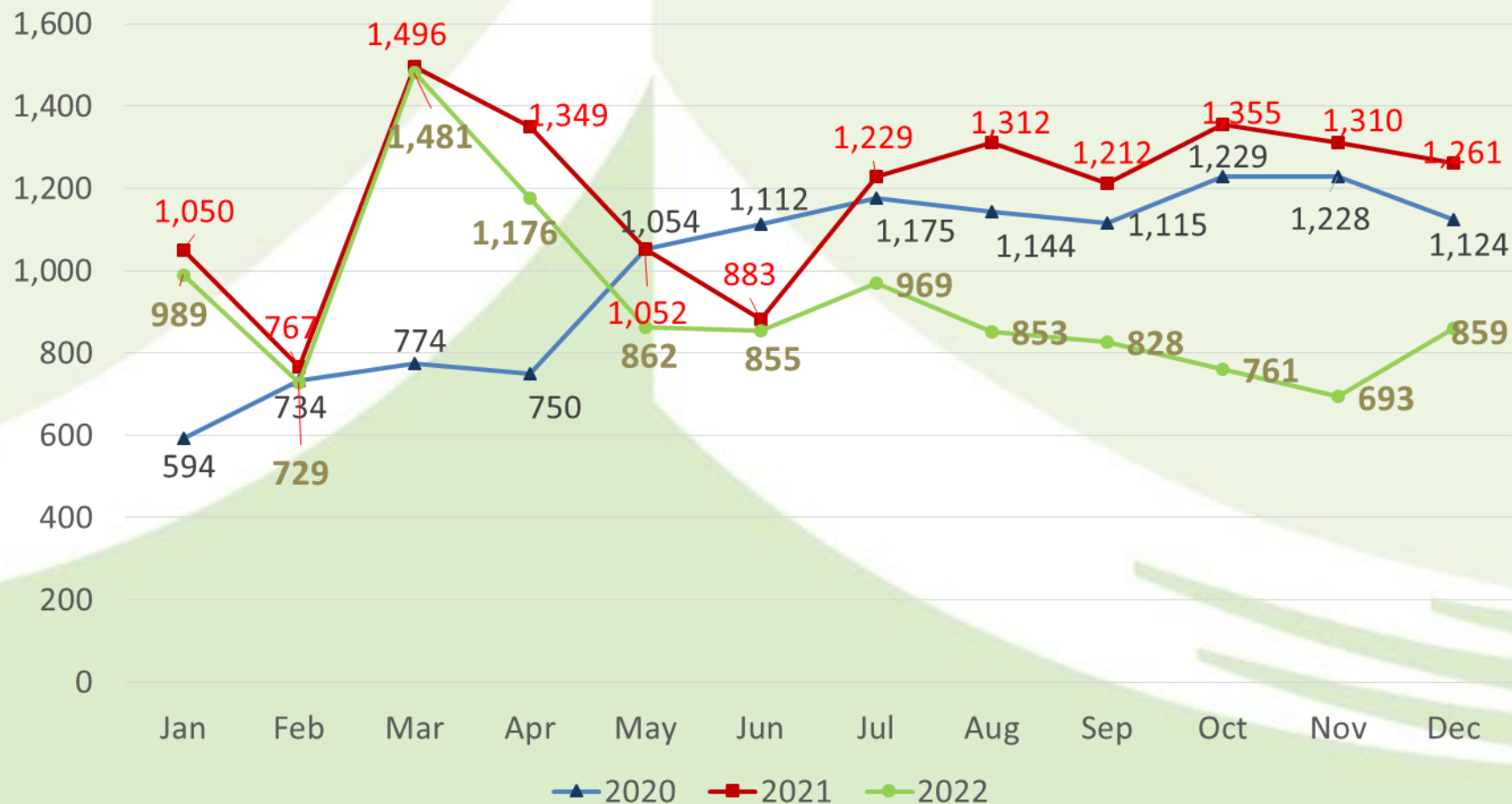
近三年合併營收趨勢

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年底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

| 科目 | 年度 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | | YoY | |
|------------------------------|----|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|-----------|
| | | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 現金及約當現金 | | 8,310,286 | 25% | 9,546,619 | 29% | (1,236,333) | (13%) |
| 透過損益按公允價值衡量之金融資產 | | - | - | 47,588 | - | (47,588) | (100%) |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動 | | 386,213 | 1% | 436,843 | 1% | (50,630) | (12%) |
| 應收帳款及應收票據 | | 973,570 | 3% | 1,365,752 | 4% | (392,182) | (29%) |
| 存貨 | | 9,928,737 | 29% | 9,503,190 | 29% | 425,547 | 4% |
| 其他流動資產 | | 2,518,273 | 7% | 484,038 | 2% | 2,034,235 | 420% |
| 流動資產總計 | | 22,117,079 | 65% | 21,384,030 | 65% | 733,049 | 3% |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動 | | 180,074 | 1% | 234,726 | 1% | (54,652) | (23%) |
| 不動產、廠房及設備 | | 3,800,121 | 11% | 3,504,681 | 11% | 295,440 | 8% |
| 使用權資產 | | 4,742,488 | 14% | 4,822,700 | 15% | (80,212) | (2%) |
| 投資性不動產 | | 1,934,534 | 6% | 2,174,234 | 6% | (239,700) | (11%) |
| 其他資產 | | 1,296,381 | 3% | 800,421 | 2% | 495,960 | 62% |
| 非流動資產總計 | | 11,953,598 | 35% | 11,536,762 | 35% | 416,836 | 4% |
| 資產總計 | | 34,070,677 | 100% | 32,920,792 | 100% | 1,149,885 | 3% |

2022年底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

| 科目 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | | YoY | |
|----------------|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|-------------|
| | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 短期借款 | 1,098,077 | 3% | - | - | 1,098,077 | Na. |
| 合約負債 | 1,514,707 | 4% | 1,723,403 | 5% | (208,696) | (12%) |
| 應付帳款及應付票據 | 608,024 | 2% | 811,840 | 2% | (203,816) | (25%) |
| 其他應付款 | 3,003,058 | 9% | 3,774,976 | 12% | (771,918) | (20%) |
| 本期所得稅負債 | 339,853 | 1% | 1,256,585 | 4% | (916,732) | (73%) |
| 租賃負債—流動 | 526,700 | 2% | 549,615 | 2% | (22,915) | (4%) |
| 一年內到期之長期負債 | 3,700,000 | 11% | 29,668 | - | 3,670,332 | 12371% |
| 其他流動負債 | 341,713 | 1% | 385,919 | 1% | (44,206) | (11%) |
| 流動負債總計 | 11,132,132 | 33% | 8,532,006 | 26% | 2,600,126 | 30% |
| 應付公司債 | 900,000 | 3% | 4,600,000 | 14% | (3,700,000) | (80%) |
| 長期借款 | 5,953,017 | 18% | 2,588,321 | 8% | 3,364,696 | 130% |
| 租賃負債—非流動 | 2,800,989 | 8% | 2,899,375 | 9% | (98,386) | (3%) |
| 其他負債 | 1,339,059 | 3% | 1,735,373 | 5% | (396,314) | (23%) |
| 非流動負債總計 | 10,993,065 | 32% | 11,823,069 | 36% | (830,004) | (7%) |
| 負債總計 | 22,125,197 | 65% | 20,355,075 | 62% | (1,770,122) | (9%) |

2022年底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

| 科目 | 年度 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | | YoY | |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|
| | | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 股本 | | 7,368,465 | 22% | 7,368,465 | 22% | - | - |
| 資本公積 | | 63,790 | - | 63,896 | - | (106) | - |
| 保留盈餘 | | | | | | | |
| 法定盈餘公積 | | 2,762,813 | 8% | 2,518,043 | 8% | 244,770 | 10% |
| 特別盈餘公積 | | 1,061,567 | 3% | 772,692 | 2% | 288,875 | 37% |
| 未分配盈餘 | | 1,518,347 | 5% | 2,773,945 | 9% | (1,255,598) | (45%) |
| 保留盈餘總計 | | 5,342,727 | 16% | 6,064,680 | 19% | (721,953) | (12%) |
| 其他權益 | | | | | | | |
| 國外營運機構財務報表換算之 兌換差額 | | (997,561) | (3%) | (1,302,170) | (4%) | 304,609 | Na. |
| 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 | | 41,562 | - | 240,603 | 1% | (199,041) | (83%) |
| 其他權益總計 | | (955,999) | (3%) | (1,061,567) | (3%) | 105,568 | Na. |
| 本公司業主權益總計 | | 11,818,983 | 35% | 12,435,474 | 38% | (616,491) | (5%) |
| 非控制權益 | | 126,497 | - | 130,243 | - | (3,746) | (3%) |
| 權益總計 | | 11,945,480 | 35% | 12,565,717 | 38% | (620,237) | (5%) |
| 負債與權益總計 | | 34,070,677 | 100% | 32,920,792 | 100% | 1,149,885 | 3% |

2022年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

| | 2022年度 | 2021年度 | YoY |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 期初現金 | 9,546,619 | 6,383,520 | 3,163,099 |
| 營業活動之現金流入(出) | (457,749) | 7,032,338 | (7,490,087) |
| 投資活動之現金流入(出) | (2,733,743) | (159,358) | (2,574,385) |
| 籌資活動之現金流入(出) | 1,821,530 | (3,682,440) | 5,503,970 |
| 匯率影響數 | 133,629 | (27,441) | 161,070 |
| 期末現金 | 8,310,286 | 9,546,619 | (1,236,333) |

2022年底存貨明細表

單位：新台幣仟元

| | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|---------------|------------|------------|
| 開發中不動產 | | |
| 新北市板橋區 | 1,889,819 | 3,534,406 |
| 新北市新莊區 | 1,078,966 | - |
| 待開發不動產 | | |
| 新北市板橋區(容積移轉用) | 490 | 490 |
| 預付土地款 | | |
| 新北市新莊區 | - | 315,992 |
| 高雄市楠梓區 | 1,276,880 | - |
| 商品存貨 | | |
| 無錫市濱湖區 | 4,096,168 | 5,422,936 |
| 新北市板橋區 | 1,470,522 | - |
| 上海市嘉定區 | 115,892 | 229,366 |
| 存貨總計 | 9,928,737 | 9,503,190 |

信義房屋子公司2022年開發案明細

| 銷售個案 | 可銷售套數 | 全案累積實績(截止至2022年底) | | | 2022當年度實績 | |
|------|-------|-------------------|------|----------------|-----------|----------------|
| | | 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% | 50 | 新台幣 10.27億元 | 50 | 新台幣 10.27億元 |
| 嘉品 | 114戶 | 100% | - | - | - | - |
| 山水嘉庭 | 608套 | 67% | 374套 | 新台幣 56.40億元 | 99套 | 新台幣 15.92億元 |

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收49佰萬元。
- 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，預計於2024年初預售。
- 四、高雄楠梓區藍田中段361地號已完成過戶。

2022年度個體損益表

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

| | 2022年度 | 2021年度 | YoY | YoY% |
|---------------|------------|------------|---------------|-------|
| 營業收入 | 10,077,630 | 13,297,719 | (3,220,089) | (24%) |
| 營業成本 | 7,548,670 | 9,357,465 | (1,808,795) | (19%) |
| 營業毛利 | 2,528,960 | 3,940,254 | (1,411,294) | (36%) |
| 營業毛利率% | 25% | 30% | (5pt.) | |
| 營業費用 | 1,079,556 | 1,050,179 | 29,377 | 3% |
| 營業利益 | 1,449,404 | 2,890,075 | (1,440,671) | (50%) |
| 營業淨利率% | 14% | 22% | (8pt.) | |
| 營業外收(支) | 55,994 | 572 | 55,422 | 9689% |
| 所得稅費用 | 282,062 | 540,806 | (258,744) | (48%) |
| 淨利 | 1,223,336 | 2,349,841 | (1,126,505) | (48%) |
| 淨利率% | 12% | 18% | (6pt.) | |
| 稅後基本每股盈餘 | 1.66 | 3.19 | (1.53) | (48%) |

2022年度個體損益表-綜合(損)益

單位：新台幣仟元

| | 2022年度 | 2021年度 | YoY | YoY% |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 本期淨利 | 1,223,336 | 2,349,841 | (1,126,505) | (48%) |
| 其他綜合(損)益 | | | | |
| 不重分類至(損)益之項目 | | | | |
| 確定福利計畫之再衡量數 | 146,801 | (16,599) | 163,400 | Na. |
| 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 | (72,662) | 6,223 | (78,885) | (1268%) |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業 及合資之質綜合損益之份額 | (125,939) | 52,522 | (178,461) | (340%) |
| 其他 | (29,360) | 3,320 | (32,680) | (984%) |
| 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 | 304,609 | (236,485) | 541,094 | Na. |
| 本期其他綜合(損)益 | 223,449 | (191,019) | 414,468 | Na. |
| 本期綜合(損)益總額 | 1,446,785 | 2,158,822 | (712,037) | (33%) |

2022年底個體資產負債表



單位：新台幣仟元

| 科目 | 年度 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | | YoY | |
|----------------------|----|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------|------------|
| | | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 現金及約當現金 | | 601,894 | 2% | 658,568 | 3% | (56,674) | (9%) |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | | 109,723 | 1% | 119,892 | - | (10,169) | (8%) |
| 應收帳款及應收票據 | | 699,166 | 2% | 1,046,062 | 4% | (346,896) | (33%) |
| 其他應收款-關係人 | | 1,731,616 | 6% | 334,474 | 1% | 1,397,142 | 418% |
| 其他流動資產 | | 149,927 | 1% | 229,870 | 1% | (79,943) | (35%) |
| 流動資產總計 | | 3,292,326 | 12% | 2,388,866 | 9% | 903,460 | 38% |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | | 105,404 | - | 111,183 | - | (5,779) | (5%) |
| 採用權益法之投資 | | 16,069,803 | 57% | 15,619,751 | 59% | 450,052 | 3% |
| 不動產、廠房及設備 | | 3,307,586 | 12% | 2,868,183 | 11% | 439,403 | 15% |
| 使用權資產 | | 2,948,536 | 11% | 2,876,567 | 11% | 71,969 | 3% |
| 投資性不動產 | | 2,151,179 | 8% | 2,523,093 | 10% | (371,914) | (15%) |
| 其他資產 | | 255,487 | - | 237,397 | - | 18,090 | 8% |
| 非流動資產總計 | | 24,837,995 | 88% | 24,236,174 | 91% | 601,821 | 2% |
| 資產總計 | | 28,130,321 | 100% | 26,625,040 | 100% | 1,505,281 | 6% |

2022年底個體資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

| 科目 | 年度 | 2022.12.31 | | 2021.12.31 | | YoY | |
|----------------|----|-------------------|------------|-------------------|------------|--------------------|--------------|
| | | 金額 | % | 金額 | % | 金額 | % |
| 其他應付款 | | 2,383,867 | 8% | 3,107,737 | 12% | (723,870) | (23%) |
| 其他應付款－關係人 | | 979,880 | 3% | 160,125 | - | 819,755 | 512% |
| 本期所得稅負債 | | 286,574 | 1% | 599,063 | 2% | (312,489) | (52%) |
| 租賃負債－流動 | | 465,160 | 2% | 438,987 | 2% | 26,173 | 6% |
| 一年內到期之應付公司債 | | 3,700,000 | 13% | - | - | 3,700,000 | Na. |
| 其他流動負債 | | 138,256 | 1% | 237,478 | 1% | (99,222) | (42%) |
| 流動負債總計 | | 7,953,737 | 28% | 4,543,390 | 17% | 3,410,347 | 75% |
| 應付公司債 | | 900,000 | 3% | 4,600,000 | 17% | (3,700,000) | (80%) |
| 長期借款 | | 3,799,931 | 14% | 1,149,814 | 4% | 2,650,117 | 230% |
| 租賃負債－非流動 | | 2,538,098 | 9% | 2,479,167 | 9% | 58,931 | 2% |
| 其他負債 | | 1,119,572 | 4% | 1,417,195 | 6% | (297,623) | (21%) |
| 非流動負債總計 | | 8,357,601 | 30% | 9,646,176 | 36% | (1,288,575) | (13%) |
| 負債總計 | | 16,311,338 | 58% | 14,189,566 | 53% | 2,121,772 | 15% |
| 股本 | | 7,368,465 | 26% | 7,368,465 | 28% | - | - |
| 資本公積 | | 63,790 | - | 63,896 | - | (106) | - |
| 保留盈餘 | | 5,342,727 | 19% | 6,064,680 | 23% | (721,953) | (12%) |
| 其他權益 | | (955,999) | (3%) | (1,061,567) | (4%) | 105,568 | Na. |
| 權益總計 | | 11,818,983 | 42% | 12,435,474 | 47% | (616,491) | (5%) |

2022年度個體現金流量表



單位：新台幣仟元

| | 2022年度 | 2021年度 | YoY |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 期初現金 | 658,568 | 596,783 | 61,785 |
| 營業活動之現金流入(出) | 815,771 | 4,068,638 | (3,252,867) |
| 投資活動之現金流入(出) | (1,762,853) | (80,568) | (1,682,285) |
| 籌資活動之現金流入(出) | 955,032 | (3,893,040) | 4,848,072 |
| 匯率變動之影響 | (64,624) | (33,245) | (31,279) |
| 期末現金 | 601,894 | 658,568 | (56,674) |

台灣仲介事業營業據點

| 地理區 | 2023.02 | | 2022.02 | | 店數增 (減) |
|-----|---------|------|---------|------|------------|
| | 店數 | 配置比重 | 店數 | 配置比重 | |
| 北區 | 279 | 57% | 283 | 58% | (4) |
| 桃竹區 | 65 | 13% | 67 | 14% | (2) |
| 中區 | 81 | 17% | 76 | 15% | 5 |
| 南區 | 65 | 13% | 61 | 13% | 4 |
| 合計 | 490 | 100% | 487 | 100% | 3 |



2023上半年房市展望

- 遞延買盤回流，農曆年後房市有小陽春
- 一手市場個案表現，整體交易仍顯疲弱
- 股市反彈，市場信心回穩
- 美國大幅升息告一段落，國內升息近尾聲
- 通膨感受強烈，惟房價也處於歷史新高
- 觀光類不動產回溫，商用不動產能見度高

Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋