



Sinyi Realty Inc. (9940)

2024年第一季法人說明會

主講人：財務長 陳志桓
企研室專案經理 曾敬德

May 13, 2024

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2024年第1季營運成果

3

2024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。

2024Q1合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2024Q1	2023Q1	YoY	YoY
銷貨收入	22,657	2,204,956	(2,182,299)	(99%)
勞務收入	3,117,013	2,122,371	994,642	47%
營業收入	3,139,670	4,327,327	(1,187,657)	(27%)
銷貨成本	18,548	1,593,932	(1,575,384)	(99%)
勞務成本	2,172,473	1,728,748	443,725	26%
營業成本	2,191,021	3,322,680	(1,131,659)	(34%)
營業毛利	948,649	1,004,647	(55,998)	(6%)
營業毛利率%	30%	23%	7pt	-
營業費用	426,541	375,758	50,783	14%
營業利益	522,108	628,889	(106,781)	(17%)
營業淨利率%	17%	14%	3pt	-
營業外收(支)	69,410	69,859	(449)	(1%)
所得稅費用	128,654	196,668	(68,014)	(35%)
本期淨利	462,864	502,080	(39,216)	(8%)
淨利率%	15%	12%	3pt	-
歸屬於本公司淨利	458,882	501,078	(42,196)	(8%)
稅後基本每股盈餘	0.62	0.68	(0.06)	(8%)

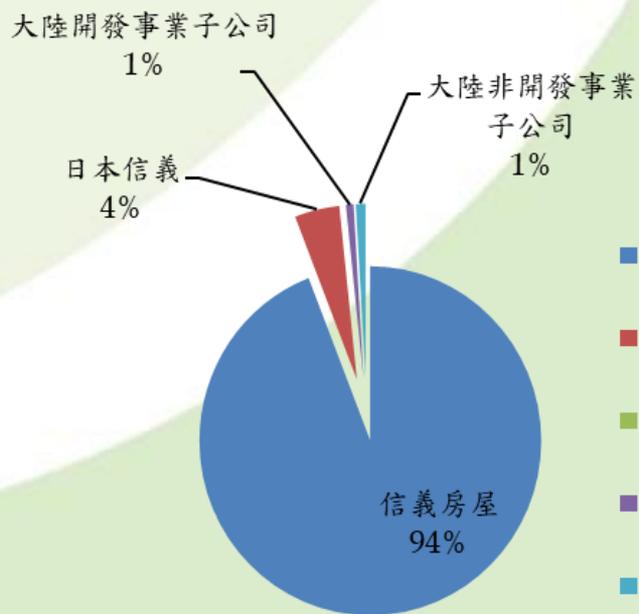
2024Q1合併損益-綜合損益

單位：新台幣仟元

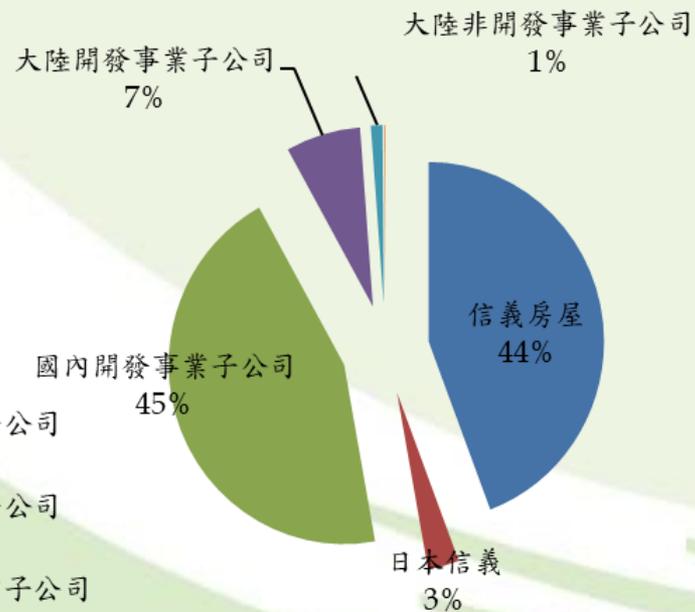
	2024Q1	2023Q1	YoY	YoY
本期淨利	462,864	502,080	(39,216)	(8%)
其他綜合(損)益				
不重分類至損益之項目				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	42,883	7,453	35,430	475%
採用權益法認列之關聯企業之其他綜合利益之份額	741	900	(159)	(18%)
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	315,645	(2,989)	318,634	NA
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	(2,075)	-	-	-
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	357,194	5,364	351,830	6559%
本期綜合(損)益總額	820,058	507,444	312,614	62%

事業單位營收比重

2024Q1



2023Q1



- 信義房屋
- 日本信義
- 國內開發事業子公司
- 大陸開發事業子公司
- 大陸非開發事業子公司

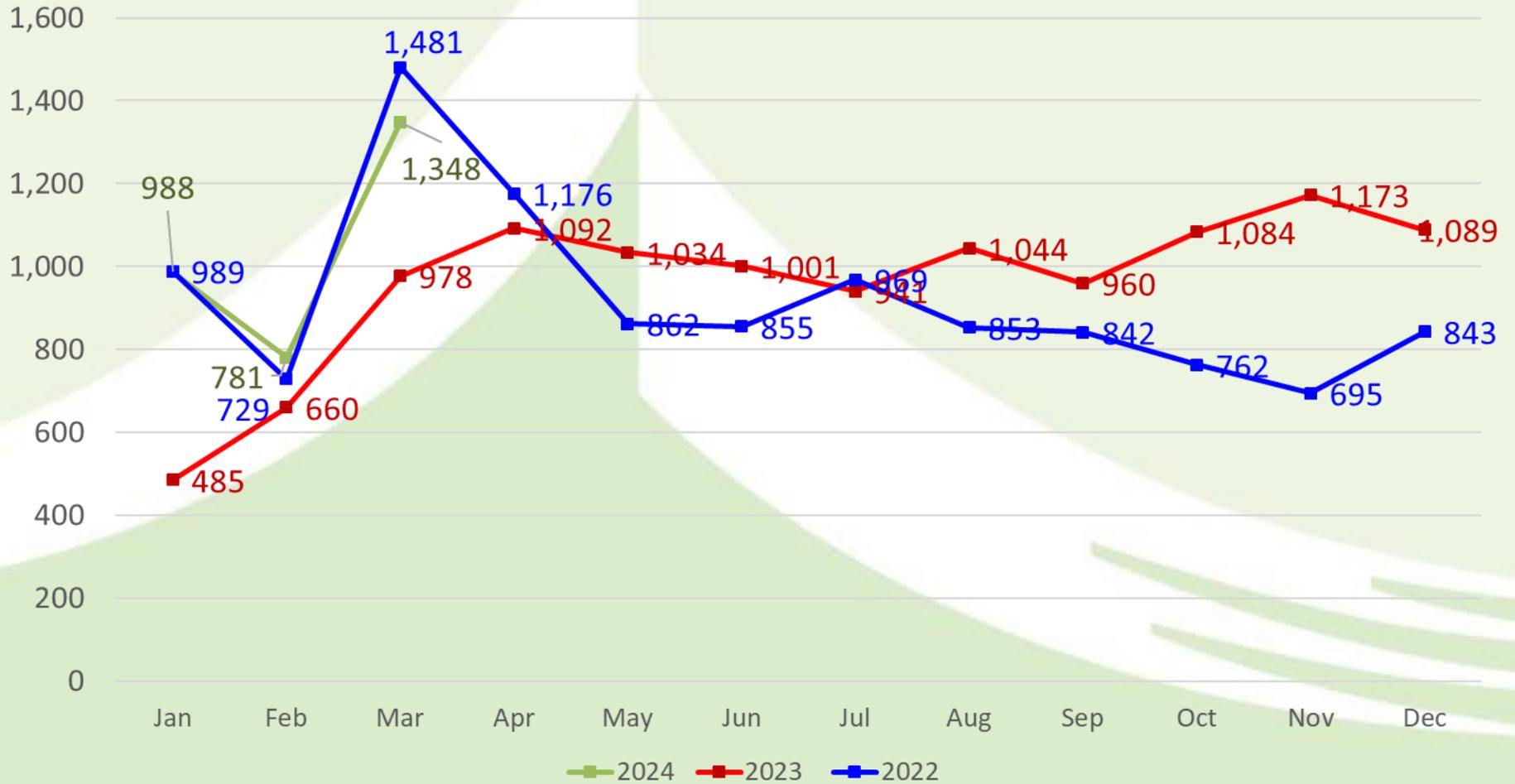
近三年合併營收趨勢

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



2024年3月底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2024.03.31		2023.12.31		2023.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		5,138,636	16%	5,477,434	18%	6,845,992	23%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		1,281,265	4%	451,140	2%	395,044	1%
應收帳款及應收票據		1,491,115	5%	1,350,639	4%	991,869	3%
存貨		7,686,836	24%	7,582,116	24%	8,335,326	28%
其他金融資產-流動		3,978,196	13%	4,268,351	14%	2,414,326	8%
其他流動資產		460,161	1%	477,264	1%	444,069	1%
流動資產總計		20,036,209	63%	19,606,944	63%	19,426,626	64%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		4,614	-	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		152,304	1%	130,923	1%	176,750	1%
不動產、廠房及設備		4,048,628	13%	3,985,116	13%	3,798,966	13%
使用權資產		4,776,480	15%	4,745,579	15%	4,710,362	15%
投資性不動產		2,248,146	7%	2,263,537	7%	1,941,448	6%
其他資產		437,777	1%	444,363	1%	402,429	1%
非流動資產總計		11,667,949	37%	11,574,132	37%	11,032,455	36%
資產總計		31,704,158	100%	31,181,076	100%	30,459,081	100%

2024年3月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2024.03.31		2023.12.31		2023.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期借款		200,000	1%	1,498,621	5%	100,000	-
合約負債		792,093	2%	687,413	2%	733,565	2%
應付帳款及應付票據		352,993	1%	413,148	1%	439,928	1%
其他應付款		2,838,589	9%	3,771,112	12%	2,622,071	9%
本期所得稅負債		539,249	2%	514,081	2%	414,509	1%
租賃負債－流動		481,405	2%	491,133	2%	488,090	2%
一年內到期之長期負債		-	-	149,911	1%	3,849,785	13%
其他流動負債		355,814	1%	426,812	1%	311,510	1%
流動負債總計		5,560,143	18%	7,952,231	26%	8,959,458	29%
應付公司債		900,000	3%	900,000	3%	900,000	3%
長期借款		8,455,969	27%	6,281,550	20%	4,678,660	15%
遞延所得稅負債		109,206	-	105,229	-	116,514	1%
租賃負債－非流動		2,606,629	8%	2,663,956	9%	2,769,871	9%
其他負債		719,914	2%	745,871	2%	581,654	2%
非流動負債總計		12,791,718	40%	10,696,606	34%	9,046,699	30%
負債總計		18,351,861	58%	18,648,837	60%	18,006,157	59%

2024年3月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	2024.03.31		2023.12.31		2023.03.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
股本	7,368,465	24%	7,368,465	24%	7,368,465	24%
資本公積	63,790	-	63,790	-	63,790	1%
保留盈餘						
法定盈餘公積	2,896,935	9%	2,896,935	9%	2,762,813	9%
特別盈餘公積	955,999	3%	955,999	3%	1,061,567	3%
未分配盈餘	2,828,191	9%	2,369,309	8%	2,019,348	7%
保留盈餘總計	6,681,125	21%	6,222,243	20%	5,843,728	19%
其他權益						
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(997,427)	(3%)	(1,313,072)	(4%)	(1,000,550)	(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	108,328	-	66,779	-	49,915	-
其他權益總計	(889,099)	(3%)	(1,246,293)	(4%)	(950,635)	(3%)
本公司業主權益總計	13,224,281	42%	12,408,205	40%	12,325,348	41%
非控制權益	128,016	-	124,034	-	127,576	-
權益總計	13,352,297	42%	12,532,239	40%	12,452,924	41%
負債與權益總計	31,704,158	100%	31,181,076	100%	30,459,081	100%

2024Q1合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2024Q1	2023Q1	YoY
期初現金	5,477,434	8,310,286	(2,832,852)
營業活動之現金流入(出)	(447,218)	448,742	(895,960)
投資活動之現金流入(出)	(685,734)	436,506	(1,122,240)
籌資活動之現金流入(出)	629,367	(2,321,250)	2,950,617
匯率影響數	164,787	(28,292)	193,079
期末現金	5,138,636	6,845,992	(1,707,356)

2024年3月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2024.03.31	2023.12.31	2023.03.31
開發中不動產			
新北市板橋區(2026年底前完工)	2,280,550	2,218,215	2,001,165
新北市新莊區(2028年底前完工)	1,097,651	1,093,122	1,082,533
待開發不動產			
高雄市楠梓區	1,279,571	1,279,557	1,276,926
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490	490
商品存貨			
無錫市濱湖區	2,934,252	2,894,148	3,868,068
上海市嘉定區	94,322	96,584	106,144
存貨總計	7,686,836	7,582,116	8,335,326

信義房屋子公司2024Q1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3月底)			2024Q1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%	419套	新台幣 63.93億元	1套	新台幣 0.18億元
嘉學	100戶	98%	-	-	-	-

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收4佰萬元。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位。
- 三、新莊嘉學案已於2023年9月16日開始預售。
- 四、已完銷(未含商場)之嘉品案總銷(含稅)為28.3億元。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2024.04		2023.04		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	262	56%	273	56%	(11)
桃竹區	67	14%	66	14%	1
中區	77	17%	81	17%	(4)
南區	63	13%	65	13%	(2)
合計	469	100%	485	100%	(16)



觀光旅遊事業開發進度

一、馬林松酒店進度



1. 已完成細部設計
2. 整地並進行打樁工程中
3. 總承包商決標中。

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。

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，並規劃碼頭興建計畫。

2024年下半年房市展望

- 下半年延續上半年房市熱度，交易量年增將趨緩
- 新青安房貸買氣仍在，總價700~1,500萬元市場仍受惠
- 台股兩萬點營建股高漲，房市資金信心皆強
- **FED**下半年可能降息，國內利率維持不變機率高
- 全台房價緩創新高，留意是否有政策出爐
- 市場供需失衡，仍偏向屋主市場

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋