



Sinyi Realty Inc. (9940)

2025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 12, 2025

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2025年第1季營運成果

3

2025第3季房市展望

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。

2025Q1合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2025Q1	2024Q1	YoY	YoY
銷貨收入	2,764	22,657	(19,893)	(88%)
勞務收入	2,210,204	3,117,013	(906,809)	(29%)
營業收入	2,212,968	3,139,670	(926,702)	(30%)
銷貨成本	3,093	18,089	(14,996)	(83%)
勞務成本	1,743,031	2,172,473	(429,442)	(20%)
營業成本	1,746,124	2,191,562	(444,438)	(20%)
營業毛利	466,844	949,108	(482,264)	(51%)
營業毛利率%	21%	30%	(9pt)	-
營業費用	436,448	426,541	9,907	2%
營業利益	30,396	522,567	(492,171)	(94%)
營業淨利率%	2%	17%	(15pt)	-
營業外收(支)	94,098	68,951	25,147	36%
所得稅費用	(32,172)	(128,654)	(96,482)	(75%)
本期淨利	92,322	462,864	(370,542)	(80%)
淨利率%	4%	15%	(11pt)	-
歸屬於本公司淨利	90,743	458,882	(368,139)	(80%)
稅後基本每股盈餘	0.12	0.62	(0.50)	(80%)

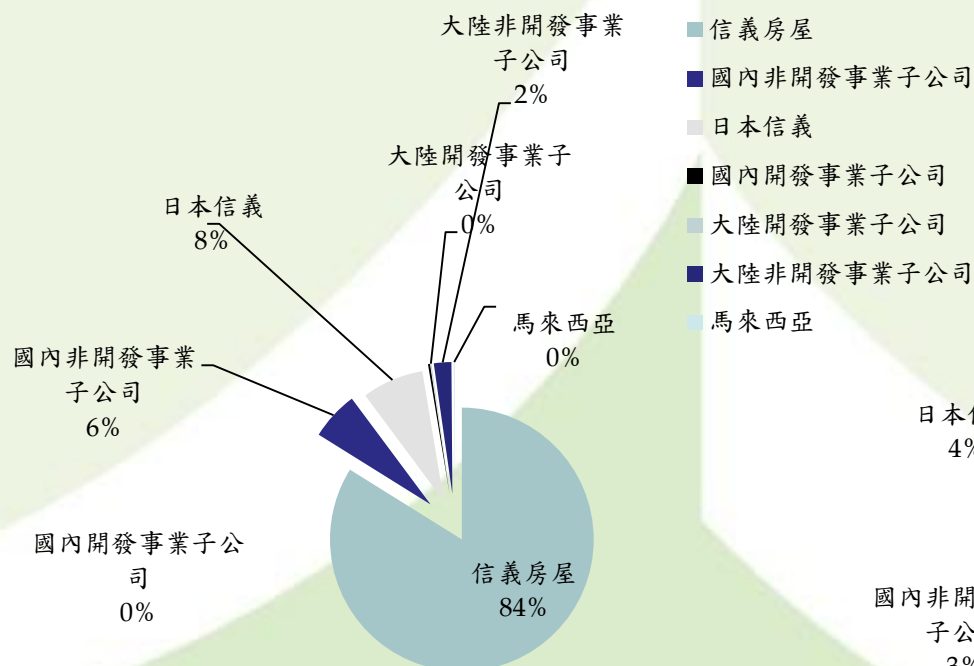
2025Q1合併損益-綜合損益

單位：新台幣仟元

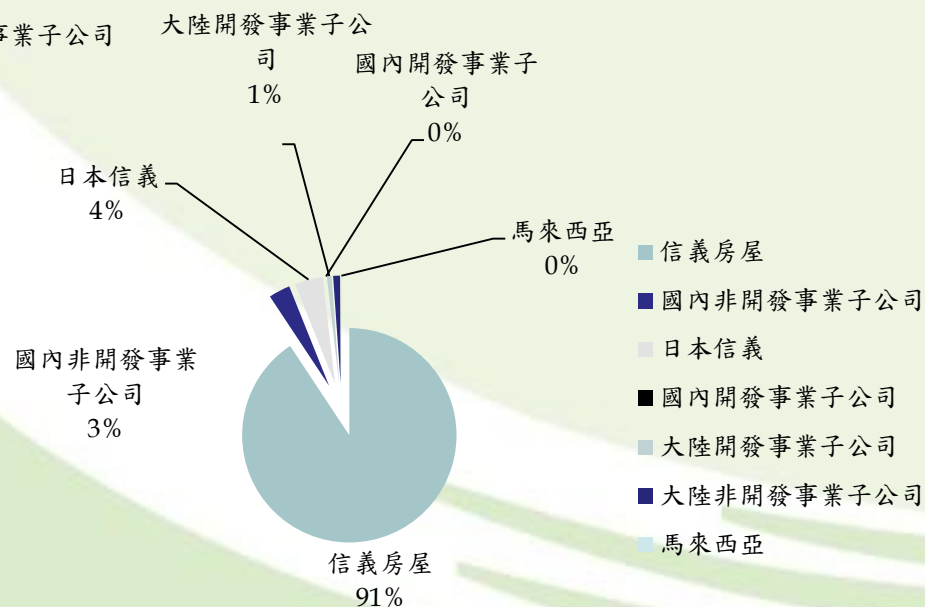
	2025Q1	2024Q1	YoY	YoY
本期淨利	92,322	462,864	(370,542)	(80%)
其他綜合(損)益				
不重分類至損益之項目				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	(11,918)	42,883	(54,801)	(128%)
採用權益法認列之關聯企業之其他綜合利益之份額	839	741	98	13%
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	234,046	315,645	(81,599)	(26%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價損益	5,552	(2,075)	7,627	Na.
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	228,519	357,194	(128,675)	(36%)
本期綜合(損)益總額	320,841	820,058	(499,217)	(61%)

事業單位營收比重

2025Q1

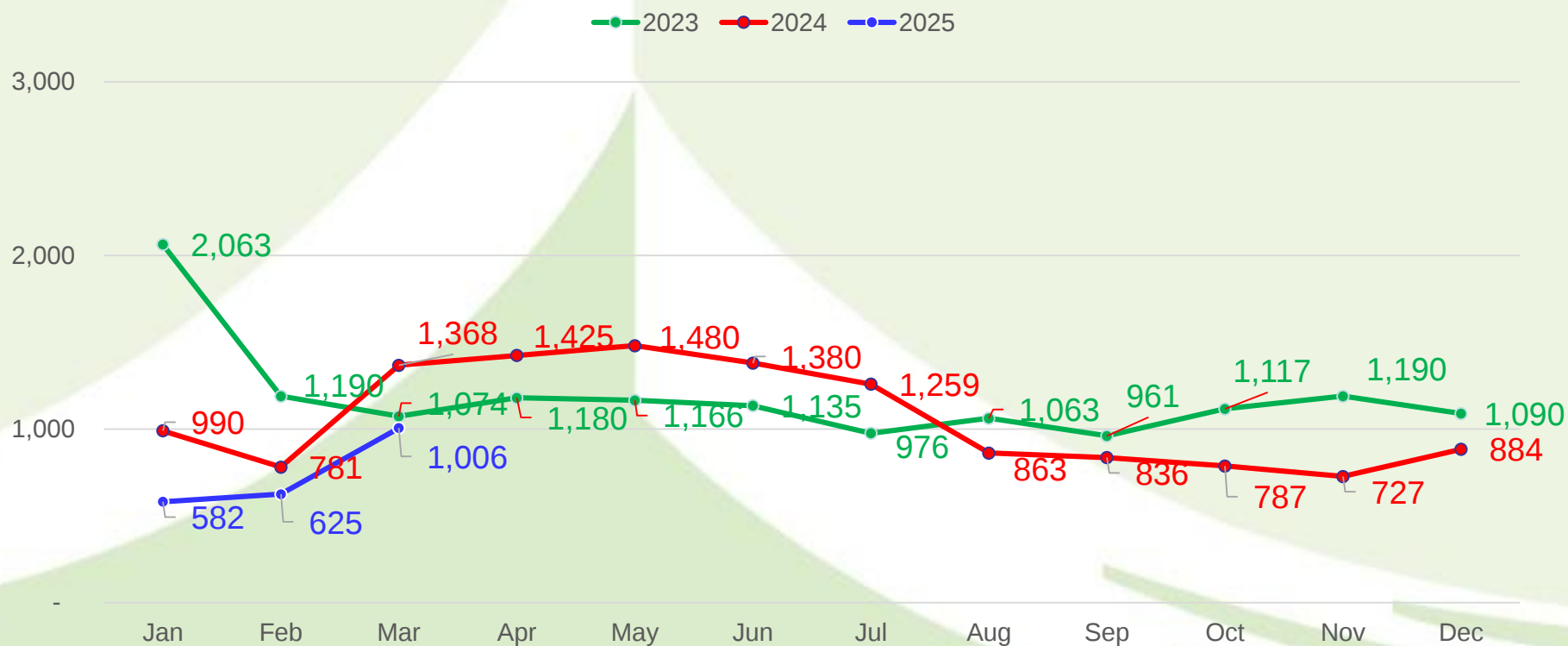


2024Q1



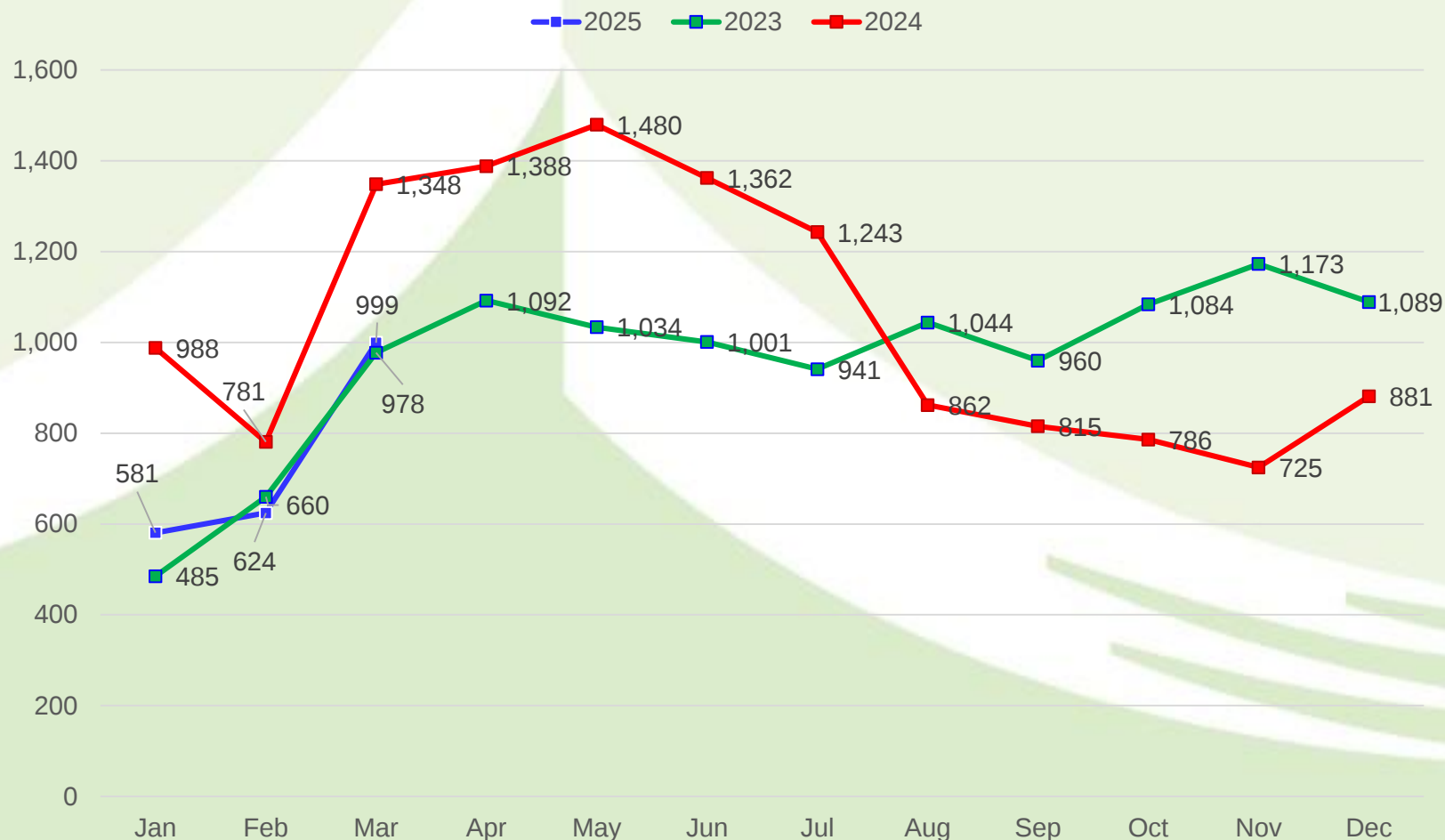
近三年合併營收趨勢

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



2025年3月底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2025.03.31		2024.12.31		2024.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		3,590,166	11%	4,205,337	13%	4,724,486	15%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		1,354,325	4%	1,345,620	4%	1,281,265	4%
應收帳款及應收票據		1,249,151	4%	1,252,859	4%	1,491,115	5%
存貨		8,040,063	25%	7,877,191	25%	7,686,836	25%
其他金融資產-流動		4,677,230	14%	4,066,799	13%	3,978,196	13%
其他流動資產		537,174	1%	577,252	1%	453,261	1%
流動資產總計		19,448,109	59%	19,325,058	60%	19,615,159	63%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		116,035	-	115,280	-	152,304	1%
採用權益法之投資		238,400	1%	232,782	1%	117,291	-
不動產、廠房及設備		5,036,909	16%	4,434,408	14%	4,048,628	13%
使用權資產		5,136,264	16%	5,061,379	16%	4,776,480	15%
投資性不動產		2,345,149	7%	2,859,244	9%	2,248,146	7%
其他資產		386,630	1%	397,342	-	325,100	1%
非流動資產總計		13,259,387	41%	13,100,435	40%	11,667,949	37%
資產總計		32,707,496	100%	32,425,493	100%	31,283,108	100%

2025年3月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	2025.03.31		2024.12.31		2024.03.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	1,615,782	5%	618,619	2%	200,000	1%
合約負債	833,781	3%	829,967	3%	792,093	2%
應付帳款及應付票據	387,271	1%	428,430	1%	352,993	1%
其他應付款	2,081,793	6%	3,008,960	9%	2,417,539	8%
本期所得稅負債	286,096	1%	340,938	1%	539,249	2%
租賃負債－流動	488,052	1%	475,093	2%	481,405	1%
一年內到期之長期負債	400,000	1%	1,000,000	3%	-	-
其他流動負債	322,752	1%	396,615	1%	355,814	1%
流動負債總計	6,415,527	19%	7,098,622	22%	5,139,093	16%
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	900,000	3%
長期借款	7,372,285	23%	6,494,972	20%	8,455,969	27%
遞延所得稅負債	126,460	-	125,571	-	109,206	1%
租賃負債－非流動	2,805,370	9%	2,776,523	9%	2,606,629	8%
其他負債	800,060	2%	1,062,852	3%	719,914	2%
非流動負債總計	12,004,175	37%	11,359,918	35%	12,791,718	41%
負債總計	18,419,702	56%	18,458,540	57%	17,930,811	57%

2025年3月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2025.03.31		2024.12.31		2024.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	23%	7,368,465	23%	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%	3,073,308	9%	2,896,935	9%
特別盈餘公積		1,246,293	4%	1,246,293	4%	955,999	3%
未分配盈餘		2,659,503	8%	2,568,760	8%	2,828,191	9%
保留盈餘總計		6,979,104	21%	6,888,361	21%	6,681,125	21%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(381,646)	(1%)	(615,700)	(2%)	(997,427)	(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		119,898	-	125,425	-	108,328	-
其他權益總計		(261,748)	(1%)	(490,275)	(2%)	(889,099)	(3%)
本公司業主權益總計		14,149,611	43%	13,830,341	43%	13,224,281	42%
非控制權益		138,183	1%	136,612	-	128,016	1%
權益總計		14,287,794	44%	13,966,953	43%	13,352,297	43%
負債與權益總計		32,707,496	100%	32,425,493	100%	31,283,108	100%

2025Q1合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2025Q1	2024Q1	YoY
期初現金	4,205,337	5,081,864	(876,527)
營業活動之現金流出	(1,138,834)	(465,798)	(673,036)
投資活動之現金流出	(725,454)	(685,734)	(39,720)
籌資活動之現金流入	1,156,175	629,367	526,808
匯率影響數	92,942	164,787	(71,845)
期末現金	3,590,166	4,724,486	(1,134,320)

2025年3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	2025.03.31	2024.12.31	2024.03.31
開發中不動產				
新北市板橋區嘉品案	115年底前	2,657,287	2,603,813	2,280,550
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,345,253	1,290,664	1,097,651
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216	1,279,571
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區山水嘉庭案		2,668,453	2,613,990	2,934,252
上海市嘉定區信義嘉庭案		88,364	88,018	94,322
存貨總計		8,040,063	7,877,191	7,686,836

信義房屋子公司2025Q1開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積(截止至2025年3月底)			2025Q1	
		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 64.84億元	-	新台幣 1佰萬元
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，本季認列車位營收1佰萬元。
- 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



進行結構體施作工程與室內設計優化作業。

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，進行海龜孵化率提升及珊瑚復育。
2. 於島上建立太陽能板供電、執行土壤改造與造林計畫。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2025.04		2024.04		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	260	56%	262	56%	(2)
桃竹區	66	14%	67	14%	(1)
中區	75	17%	77	17%	(2)
南區	61	13%	63	13%	(2)
合計	462	100%	469	100%	(7)

註：2025年2月店數為465家直營分店。



2025Q3房市展望

- ❑ 股匯債動盪甚大 短期影響房市信心
- ❑ 房貸條件仍偏緊縮 自用當道格局不變
- ❑ 關稅貿易政策若盡早確定 觀察遞延買盤回流
- ❑ 一手房市場僅呈現個案表現
- ❑ 商用市場不確定觀望心態增加

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋