



Sinyi Realty Inc. (9940)

2023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 11, 2023

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2023年第1季營運成果

3

2023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。

2023Q1合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2023Q1	2022Q1	YoY	YoY
銷貨收入	2,204,956	582,699	1,622,257	278%
勞務收入	2,122,371	3,198,376	(1,076,005)	(34%)
營業收入	4,327,327	3,781,075	546,252	14%
銷貨成本	1,593,932	462,574	1,131,358	245%
勞務成本	1,728,748	2,357,957	(629,209)	(27%)
營業成本	3,322,680	2,820,531	502,149	18%
營業毛利	1,004,647	960,544	44,103	5%
營業毛利率%	23%	25%	(2pt)	-
營業費用	375,758	374,459	1,299	-
營業利益	628,889	586,085	42,804	7%
營業淨利率%	14%	15%	(1pt)	-
營業外收(支)	69,859	29,059	40,800	140%
所得稅費用	196,668	132,149	64,519	49%
本期淨利	502,080	482,995	19,085	4%
淨利率%	12%	13%	(1pt)	-
歸屬於本公司淨利	501,078	477,660	23,418	5%
稅後基本每股盈餘	0.68	0.65	0.03	5%

2023Q1合併損益-綜合損益

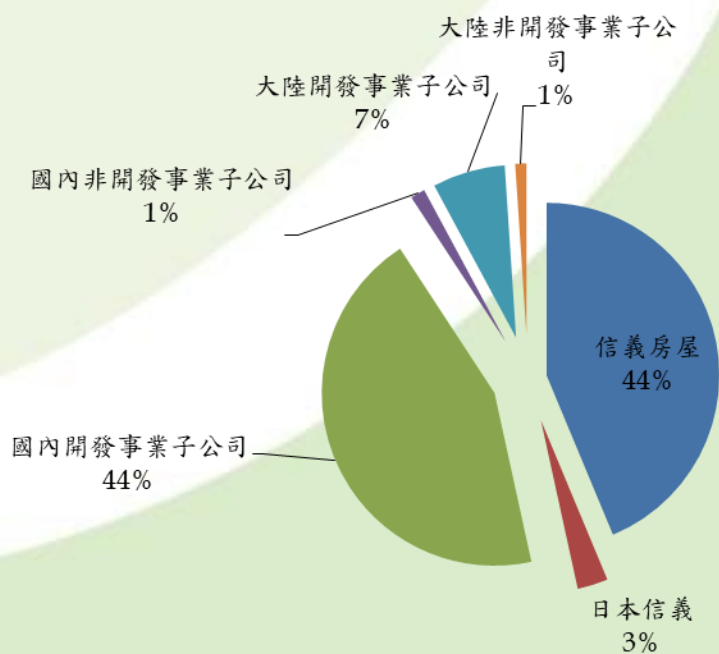
單位：新台幣仟元

	2023Q1	2022Q1	YoY	YoY
本期淨利	502,080	482,995	19,085	4%
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	7,453	4,848	2,605	54%
其他	900	2,298	(1,398)	(61%)
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	(2,989)	483,466	(486,455)	(101%)
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	5,364	490,612	(485,248)	(99%)
本期綜合(損)益總額	507,444	973,607	(466,163)	(48%)

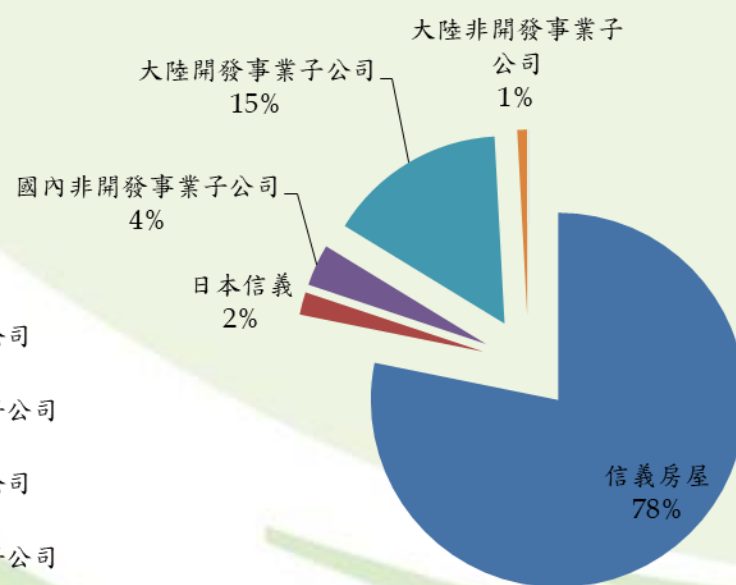
事業單位營收比重

2023Q1

2022Q1



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



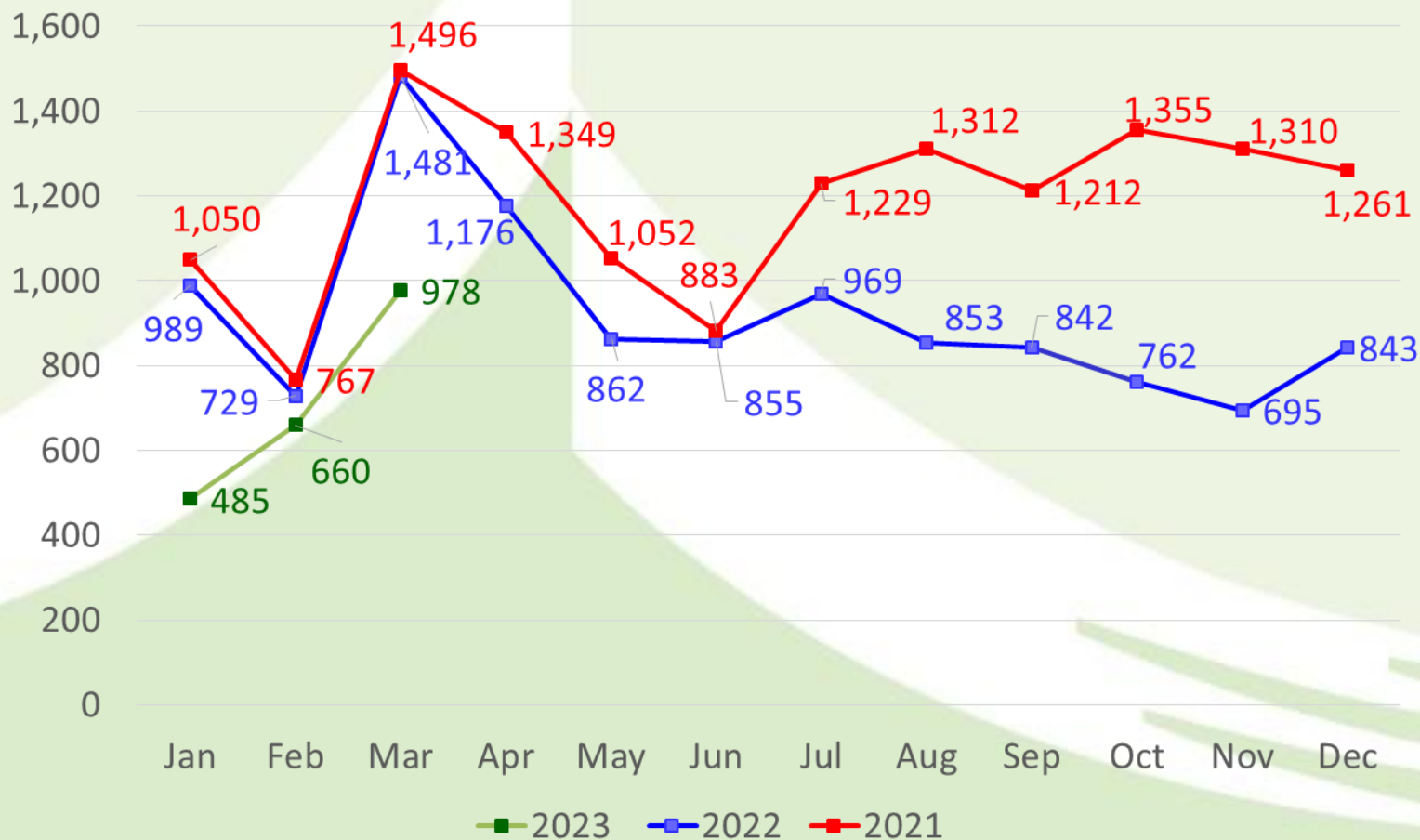
近三年合併營收趨勢

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



2023年3月底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.03.31		2022.12.31		2022.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		6,845,992	23%	8,310,286	25%	8,689,910	27%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		-	-	-	-	51,221	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		395,044	1%	386,213	1%	464,536	1%
應收帳款及應收票據		991,869	3%	973,570	3%	1,398,753	4%
存貨		8,335,326	28%	9,928,737	29%	10,039,673	31%
其他金融資產-流動		2,414,326	8%	2,060,956	6%	137,934	1%
其他流動資產		444,069	1%	450,345	1%	424,719	1%
流動資產總計		19,426,626	64%	22,110,107	65%	21,206,746	65%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		176,750	1%	180,074	1%	227,245	1%
不動產、廠房及設備		3,798,966	13%	3,800,121	11%	3,494,773	11%
使用權資產		4,710,362	15%	4,742,488	14%	4,873,532	15%
投資性不動產		1,941,448	6%	1,934,534	6%	2,175,201	7%
其他資產		404,929	1%	1,303,353	3%	706,740	1%
非流動資產總計		11,032,455	36%	11,960,570	35%	11,477,491	35%
資產總計		30,459,081	100%	34,070,677	100%	32,684,237	100%

2023年3月底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.03.31		2022.12.31		2022.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期借款		100,000	-	1,098,077	3%	-	-
合約負債		733,565	2%	1,514,707	4%	1,624,540	5%
應付帳款及應付票據		439,928	1%	608,024	2%	654,666	2%
其他應付款		2,622,071	9%	3,003,058	9%	2,621,524	8%
本期所得稅負債		414,509	1%	339,853	1%	1,406,624	4%
租賃負債－流動		488,090	2%	526,700	2%	575,244	2%
一年內到期之長期負債		3,849,785	13%	3,700,000	11%	221,250	1%
其他流動負債		311,510	1%	341,713	1%	329,825	1%
流動負債總計		8,959,458	29%	11,132,132	33%	7,433,673	23%
應付公司債		900,000	3%	900,000	3%	4,600,000	14%
長期借款		4,678,660	15%	5,953,017	18%	2,686,214	8%
遞延所得稅負債		116,514	1%	116,670	-	36,749	-
租賃負債－非流動		2,769,871	9%	2,800,989	8%	2,905,022	9%
其他負債		581,654	2%	1,222,389	3%	1,483,255	5%
非流動負債總計		9,046,699	30%	10,993,065	32%	11,711,240	36%
負債總計		18,006,157	59%	22,125,197	65%	19,144,913	59%

2023年3月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度		2023.03.31		2022.12.31		2022.03.31	
	金額	%	金額	%	金額	%		
股本	7,368,465	24%	7,368,465	22%	7,368,465	23%		
資本公積	63,790	1%	63,790	-	63,896	-		
保留盈餘								
法定盈餘公積	2,762,813	9%	2,762,813	8%	2,518,043	8%		
特別盈餘公積	1,061,567	3%	1,061,567	3%	772,692	2%		
未分配盈餘	2,019,348	7%	1,518,347	5%	3,251,605	10%		
保留盈餘總計	5,843,728	19%	5,342,727	16%	6,542,340	20%		
其他權益								
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,000,550)	(3%)	(997,561)	(3%)	(818,697)	(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	49,915	-	41,562	-	247,749	1%		
其他權益總計	(950,635)	(3%)	(955,999)	(3%)	(570,948)	(2%)		
本公司業主權益總計	12,325,348	41%	11,818,983	35%	13,403,753	41%		
非控制權益	127,576	-	126,497	-	135,571	-		
權益總計	12,452,924	41%	11,945,480	35%	13,539,324	41%		
負債與權益總計	30,459,081	100%	34,070,677	100%	32,684,237	100%		

2023Q1合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2023Q1	2022Q1	YoY
期初現金	8,310,286	9,546,619	(1,236,333)
營業活動之現金流入(出)	448,742	(1,317,069)	1,765,811
投資活動之現金流入(出)	436,506	60,931	375,575
籌資活動之現金流入(出)	(2,321,250)	158,883	(2,480,133)
匯率影響數	(28,292)	240,546	(268,838)
期末現金	6,845,992	8,689,910	(1,843,918)

2023年3月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2023.03.31	2022.12.31	2022.03.31
開發中不動產			
新北市板橋區	2,001,165	1,889,819	3,659,755
新北市新莊區	1,082,533	1,078,966	-
待開發不動產			
新北市新莊區	-	-	1,063,241
高雄市楠梓區	1,276,926	-	-
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490	490
預付土地款			
高雄市楠梓區	-	1,276,880	-
商品存貨			
無錫市濱湖區	3,868,068	4,096,168	5,086,139
新北市板橋區	-	1,470,522	-
上海市嘉定區	106,144	115,892	230,048
存貨總計	8,335,326	9,928,737	10,039,673

信義房屋子公司2023Q1開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2023年3月底)			2023Q1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%	144戶	29.38億元	94戶	19.11億元
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	69%	391套	新台幣 59.23億元	17套	新台幣 2.83億元

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收11佰萬元。
- 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2024Q1預售。
- 四、高雄楠梓區藍田中段361地號已完成過戶，預計於2025年視市場狀況預售。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2023.04		2022.04		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	273	56%	284	58%	(11)
桃竹區	66	14%	67	14%	(1)
中區	81	17%	78	16%	3
南區	65	13%	61	12%	4
合計	485	100%	490	100%	(5)



2023年下半年房市展望

- 房市自用當道，觀察回流持續力道與時間
- 一手市場個案表現，銷售狀況較第一季回溫
- 美國大幅升息告一段落，國內升息狀況待觀察
- 通膨感受強烈，房價處於拉鋸階段
- 開發商資金回收速度變慢，考驗各自經營能力
- 平均地權條例將上路，中高端出現封關前買氣

Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋