



Sinyi Realty Inc. (9940)

2023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 13, 2023

議程 Agenda

1

2023年第三季營運成果

2

營運概況報告

3

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。

2023年第三季合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2023Q3	2022Q3	YoY	2023前三季	2022前三季	YoY
銷貨收入	55,080	311,836	(82%)	2,613,615	1,283,488	104%
勞務收入	2,944,887	2,663,059	11%	8,194,193	8,755,419	(6%)
營業收入	2,999,967	2,974,895	1%	10,807,808	10,038,907	8%
銷貨成本	50,184	268,628	(81%)	1,906,446	1,048,190	82%
勞務成本	2,086,799	2,081,342	-	6,060,141	6,584,603	(8%)
營業成本	2,136,983	2,349,970	(9%)	7,966,587	7,632,793	4%
營業毛利	862,984	624,925	38%	2,841,221	2,406,114	18%
營業毛利率%	29%	21%	8pt.	26%	24%	2pt.
營業費用	412,902	403,150	2%	1,184,135	1,199,853	(1%)
營業利益	450,082	221,775	103%	1,657,086	1,206,261	37%
營業淨利率%	15%	7%	8pt.	15%	12%	3pt.
營業外收(支)	19,515	52,775	(63%)	172,331	60,021	187%
所得稅費用	(125,262)	(75,490)	66%	(469,915)	(265,956)	77%
本期淨利	344,355	199,060	73%	1,359,502	1,000,326	36%
淨利率%	11%	7%	4pt.	13%	10%	3pt.
歸屬於本公司業主淨利	342,464	198,540	72%	1,353,924	989,658	37%
稅後基本每股盈餘	0.46	0.27	72%	1.84	1.34	37%

2023年第三季合併損益-綜合損益

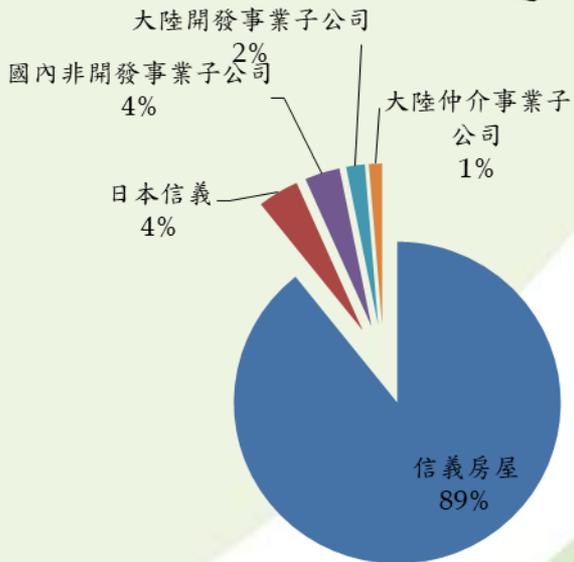
單位：新台幣仟元

	2023Q3	2022Q3	YoY	2023 前三季	2022 前三季	YoY
本期淨利	344,335	199,060	73%	1,359,502	1,000,326	36%
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	13,899	(88,302)	NA.	14,392	(197,934)	NA.
其他	(374)	(835)	NA.	904	(1,421)	NA.
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	455,159	141,544	222%	142,043	507,289	(72%)
本期其他綜合(損)益	468,684	52,407	794%	157,339	307,934	(49%)
本期綜合(損)益總額	813,019	251,467	223%	1,516,841	1,308,260	16%

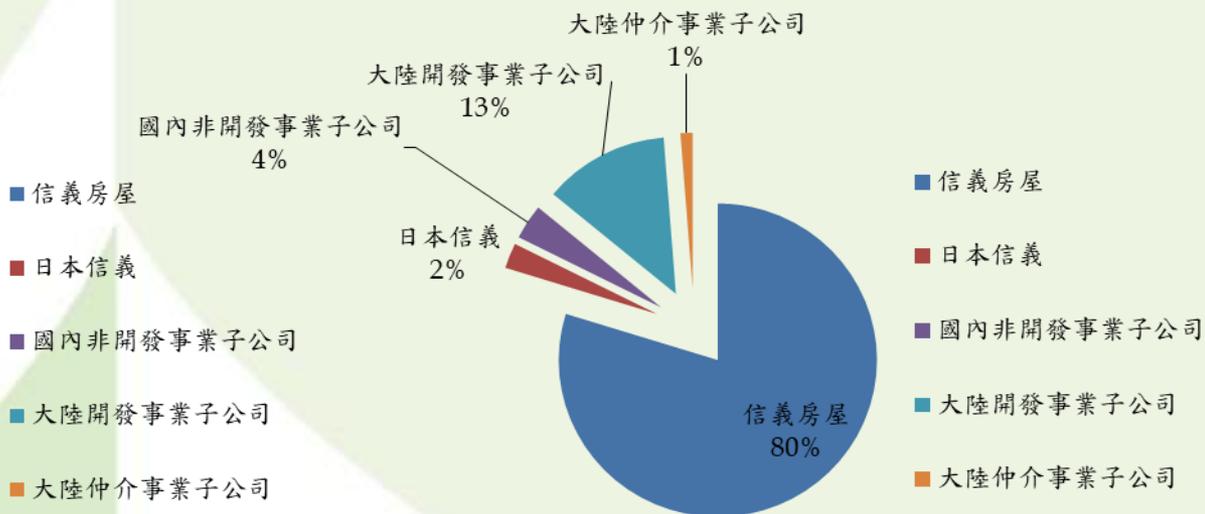
事業單位營收比重



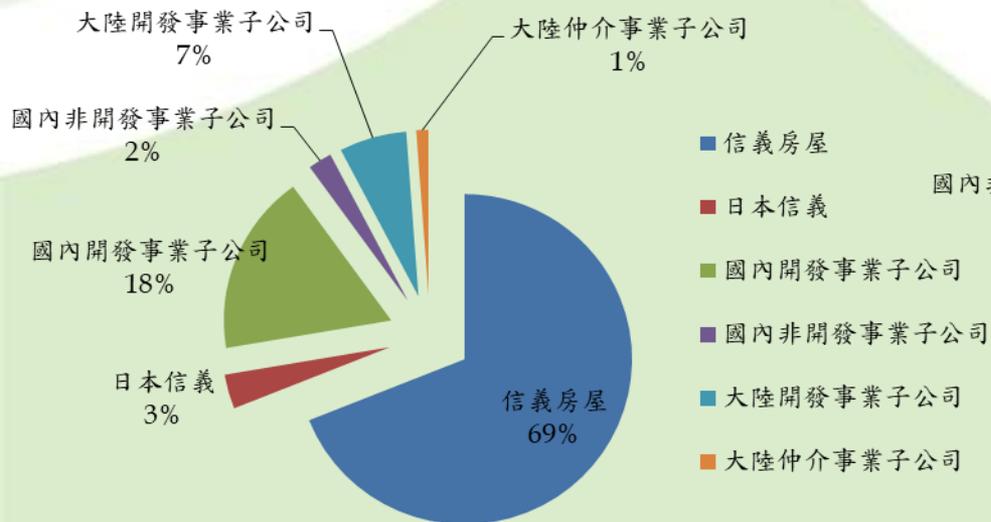
2023Q3



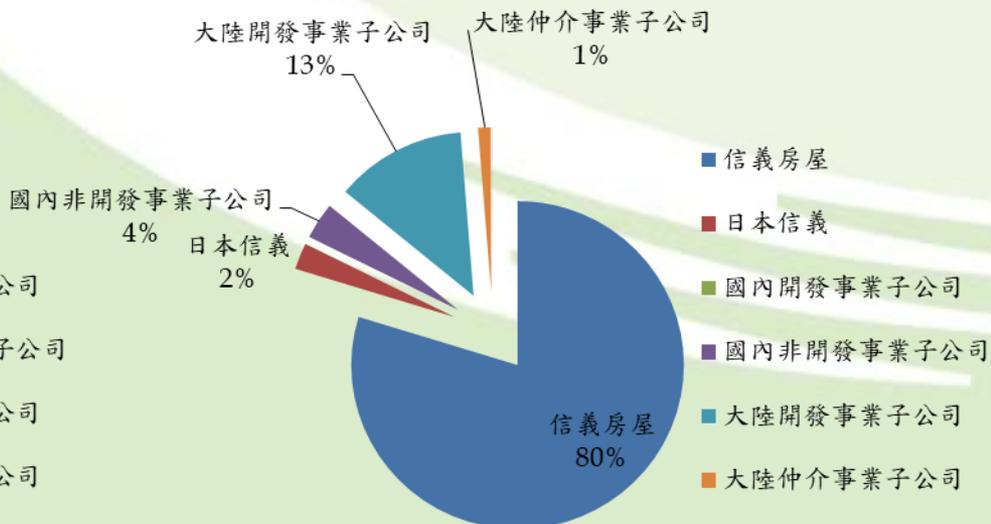
2022Q3



2023前三季

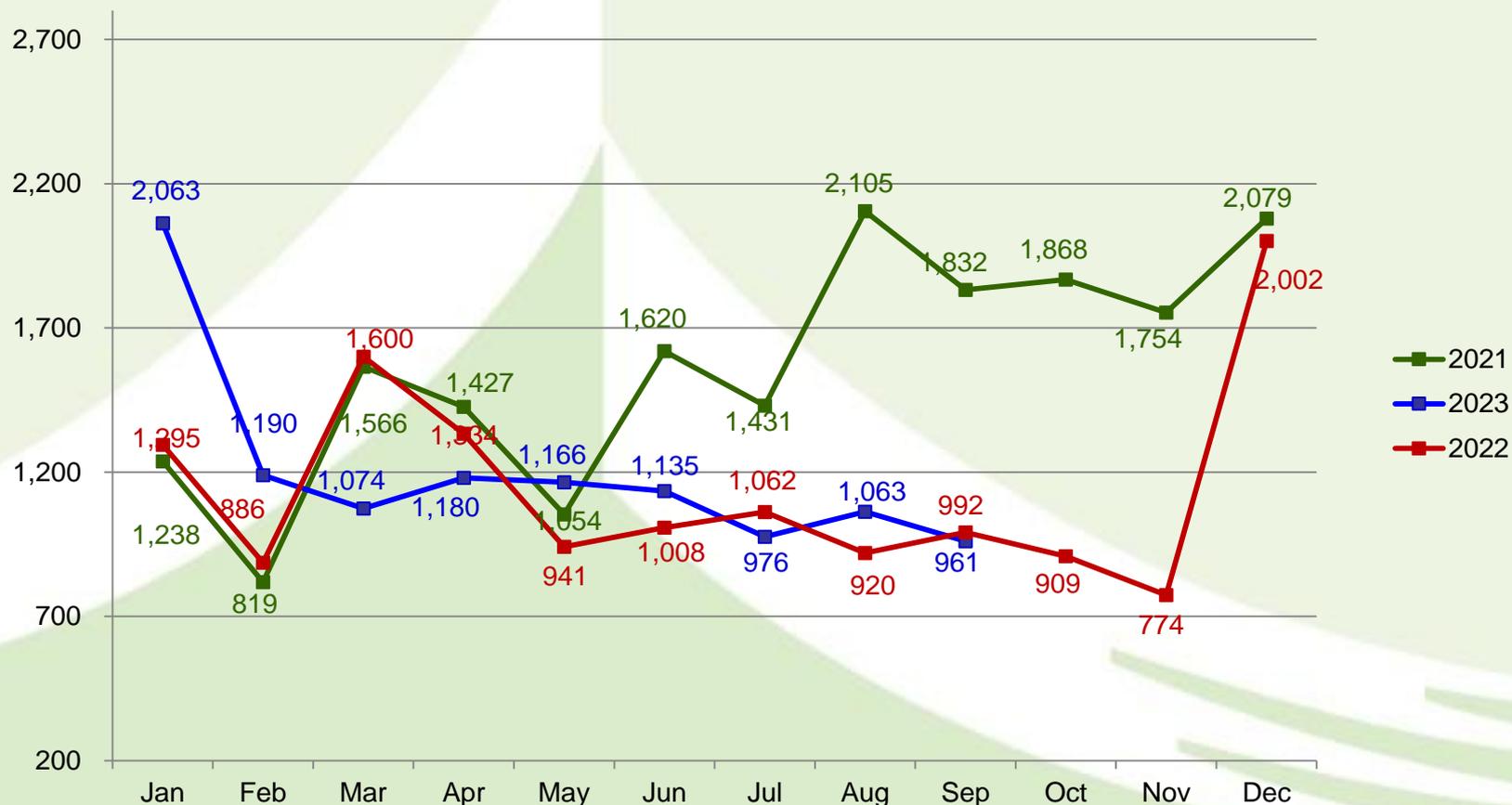


2022前三季



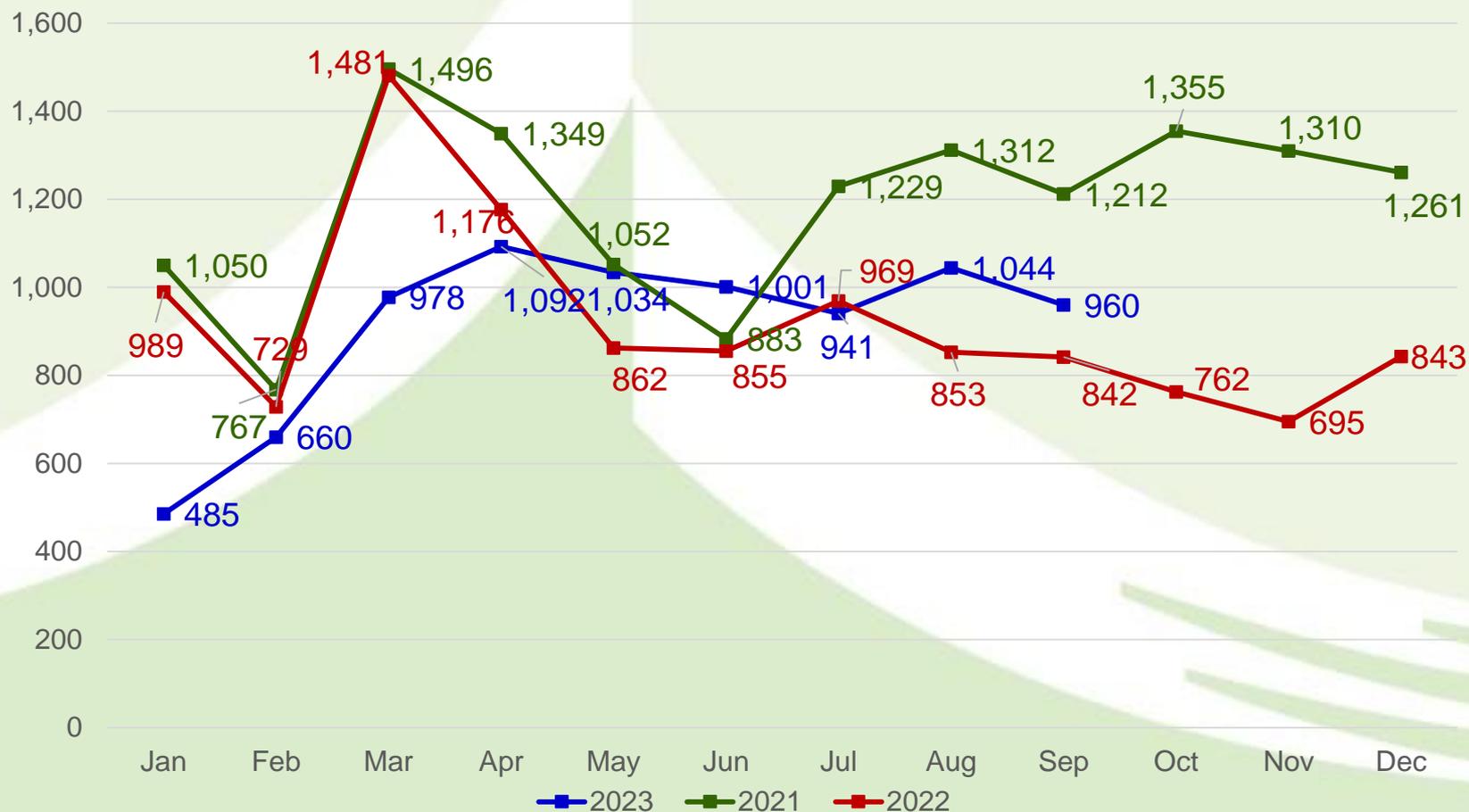
近三年合併營收趨勢

單位：新台幣佰萬元



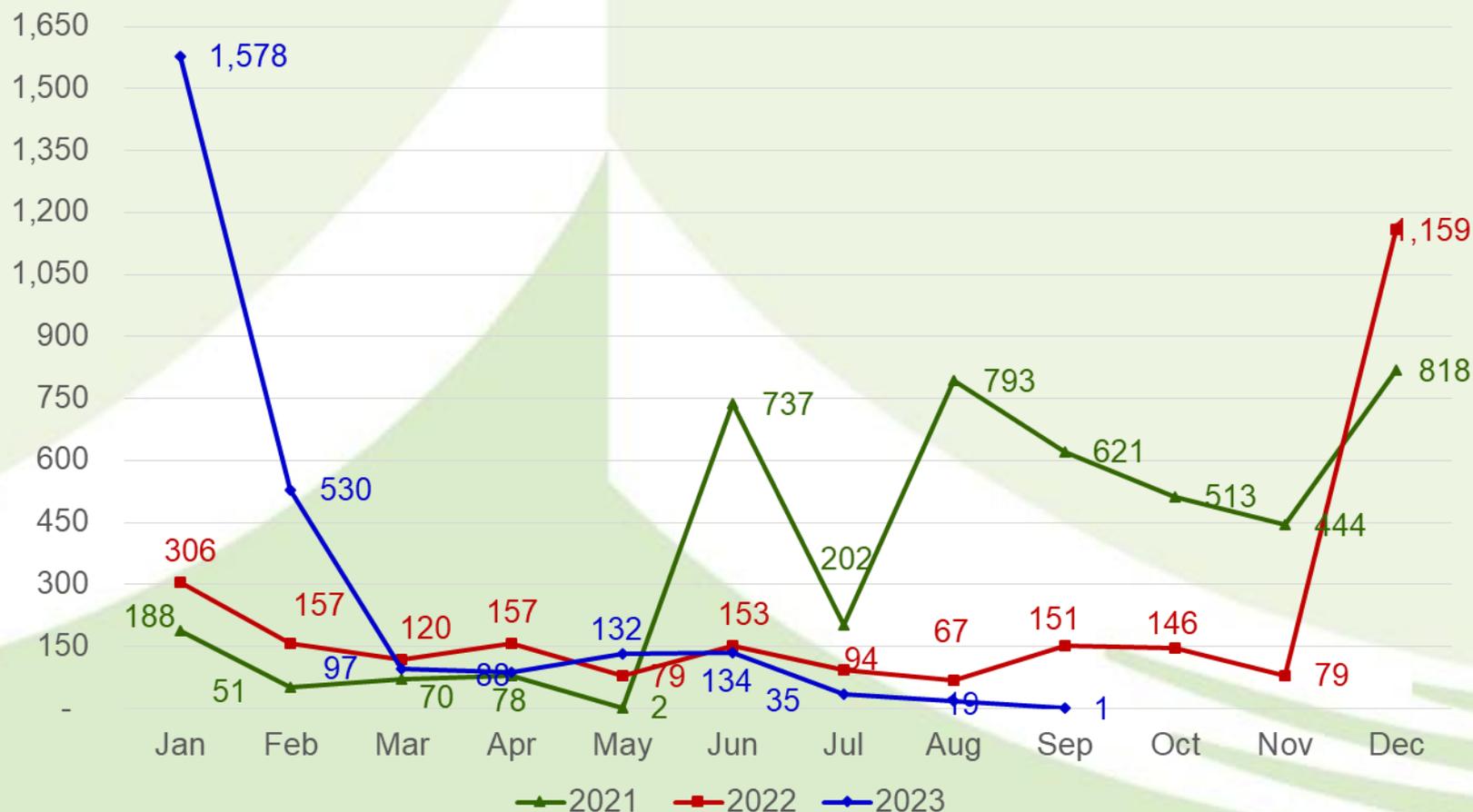
近三年合併營收趨勢(不含開發事業)

單位：新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(開發事業)

單位：新台幣佰萬元



合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.09.30		2022.12.31		2022.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		7,091,257	23%	8,310,286	25%	8,964,454	28%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		458,549	1%	386,213	1%	368,224	1%
應收帳款及應收票據		1,279,077	4%	973,570	3%	1,124,148	3%
存貨		8,052,537	26%	9,928,737	29%	10,531,475	32%
其他金融資產-流動		2,648,853	9%	2,060,956	6%	236,962	1%
其他流動資產		477,686	1%	450,345	1%	509,688	1%
流動資產合計		20,007,959	64%	22,110,107	65%	21,734,951	66%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		141,957	1%	180,074	-	150,802	1%
不動產、廠房及設備		3,832,261	12%	3,800,121	11%	3,774,196	12%
使用權資產		4,835,086	16%	4,742,488	14%	4,732,638	14%
投資性不動產		1,894,615	6%	1,934,534	6%	1,927,759	6%
其他金融資產-非流動		-	-	859,880	3%	-	-
其他資產		385,800	1%	443,473	1%	478,213	1%
非流動資產合計		11,089,719	36%	11,960,570	35%	11,063,608	34%
資產總計		31,097,678	100%	34,070,677	100%	32,798,559	100%

合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.09.30		2022.12.31		2022.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期借款		100,000	-	1,098,077	3%	-	-
合約負債		592,357	2%	1,514,707	4%	1,434,453	4%
應付帳款及應付票據		340,169	1%	608,024	2%	583,940	2%
其他應付款		3,441,811	11%	3,003,058	9%	2,710,101	8%
本期所得稅負債		333,202	1%	339,853	1%	305,152	1%
租賃負債－流動		460,473	2%	526,700	2%	488,749	2%
一年內到期之長期負債		149,815	1%	3,700,000	11%	3,700,000	11%
其他流動負債		361,375	1%	341,713	1%	316,259	1%
流動負債總計		5,779,202	19%	11,132,132	33%	9,538,654	29%
應付公司債		900,000	3%	900,000	3%	900,000	3%
長期借款		8,272,029	27%	5,953,017	18%	5,946,817	18%
遞延所得稅負債		94,810	-	116,670	-	74,040	-
租賃負債－非流動		2,699,944	9%	2,800,989	8%	2,816,986	9%
其他負債		786,333	2%	1,222,389	3%	1,728,983	5%
非流動負債總計		12,753,116	41%	10,993,065	32%	11,466,826	35%
負債總計		18,532,318	60%	22,125,197	65%	21,005,480	64%

合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.09.30		2022.12.31		2022.09.30	
		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	-	63,790	-	63,896	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,896,935	10%	2,762,813	8%	2,762,813	8%
特別盈餘公積		955,999	3%	1,061,567	3%	1,061,567	3%
未分配盈餘		1,959,424	6%	1,518,347	5%	1,166,788	4%
保留盈餘總計		5,812,358	19%	5,342,727	16%	4,991,168	15%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		(855,493)	(3%)	(997,561)	(3%)	(794,876)	(2%)
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		56,858	-	41,562	-	41,248	-
其他權益總計		(798,635)	(3%)	(955,999)	(3%)	(753,628)	(2%)
本公司業主權益總計		12,445,978	40%	11,818,983	35%	11,669,901	36%
非控制權益		119,382	-	126,497	-	123,178	-
權益總計		12,565,360	40%	11,945,480	35%	11,793,079	36%
負債與權益總計		31,097,678	100%	34,070,677	100%	33,798,559	100%

2023年前三季合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2023.01.01- 2023.09.30	2022.01.01- 2022.09.30	YoY
期初現金	8,310,286	9,546,619	(1,236,333)
營業活動之現金流入(出)	2,315,767	(1,763,976)	4,079,743
投資活動之現金流入(出)	(91,494)	83,721	(175,215)
籌資活動之現金流入(出)	(3,596,911)	817,939	(4,414,850)
匯率影響數	153,609	280,151	(126,542)
期末現金	7,091,257	8,964,454	(1,873,197)

2023年9月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2023.09.30	2022.12.31	2022.09.30
開發中不動產			
新北市板橋區	2,111,878	1,889,819	3,963,545
新北市新莊區	1,090,258	1,078,966	1,074,130
待開發不動產			
高雄楠梓區	1,277,054	-	-
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490	490
預付土地款			
高雄楠梓區	-	1,276,880	829,972
商品存貨			
無錫市濱湖區	3,471,950	4,096,168	4,443,184
新北市板橋區	-	1,470,522	-
上海市嘉定區	100,907	115,892	220,154
存貨總計	8,052,537	9,928,737	10,531,475

信義房屋子公司2023Q3開發案明細

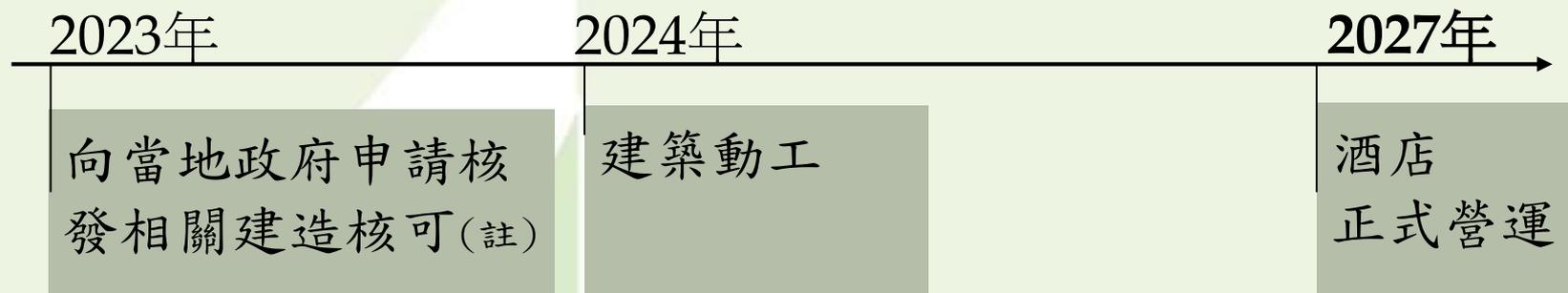
銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2023年9月底)			2023Q3實績	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉和	144戶	100%	-	-	-	-
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	69%	415套	新台幣 63.27億元	3套	新台幣 0.53億元
嘉學	100戶	34%	-	-	-	-

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收2佰萬元。
- 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。

觀光旅遊事業開發進度

一、馬林松酒店進度



註：業已取得開發許可，正向政府申請建築許可中。

二、環灘島開發進度

現階段主要以投入海洋及島上復育兩方面工作為主。

(一) 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。

(二) 於島上執行土壤改造與造林計畫，並規劃碼頭興建計畫。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2023.10		2022.10		店數增(減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	267	56%	285	58%	(18)
桃竹區	67	14%	65	13%	2
中區	81	17%	81	16%	-
南區	63	13%	64	13%	(1)
合計	478	100%	495	100%	(17)



房市展望

- 全年移轉前低後高，可望挑戰30萬棟
- 新青安房貸穩住剛性買氣
- 經濟表現內熱外冷，推升房市動能有限
- FED升息循環尾聲，利率維持2%一段時間
- 一手市場個案表現，普遍銷售時間更長
- 觀察總統大選衝刺期間，是否對房市產生干擾

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋