



Sinyi Realty Inc. (9940)

2023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 11, 2024

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2023年度營運成果

3

2024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。

2023年度合併(損)益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2023年度	2022年度	YoY	YoY%
銷貨收入	2,664,926	2,668,176	(3,250)	-
勞務收入	11,539,992	11,055,550	484,442	4%
營業收入	14,204,918	13,723,726	481,192	4%
銷貨成本	1,997,406	2,159,325	(161,919)	(7%)
勞務成本	8,423,176	8,273,282	149,894	2%
營業成本	10,420,582	10,432,607	(12,025)	-
營業毛利	3,784,336	3,291,119	493,217	15%
營業毛利率%	26%	24%	2pt	-
營業費用	1,732,348	1,713,817	18,531	1%
營業利益	2,051,988	1,577,302	474,686	30%
營業淨利率%	14%	11%	3pt	-
營業外收(支)	317,836	84,723	233,113	275%
所得稅費用	598,470	425,817	172,653	41%
淨利	1,771,354	1,236,208	535,146	43%
淨利率%	12%	9%	3pt	-
歸屬於本公司淨利	1,760,980	1,223,336	537,644	44%
稅後基本每股盈餘	2.39	1.66	0.73	44%

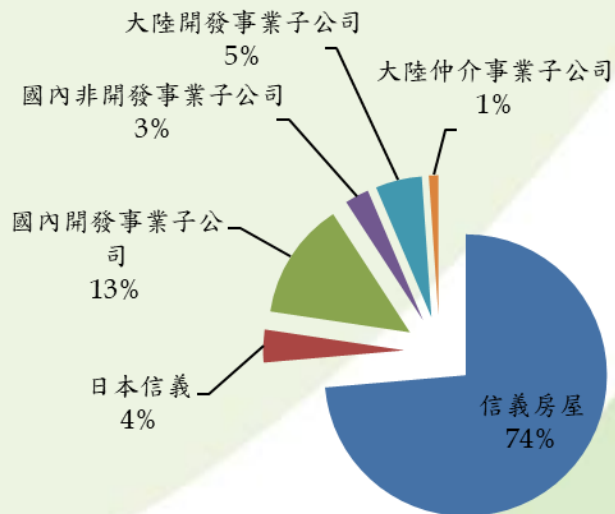
2023年合併損益-綜合(損)益

單位：新台幣仟元

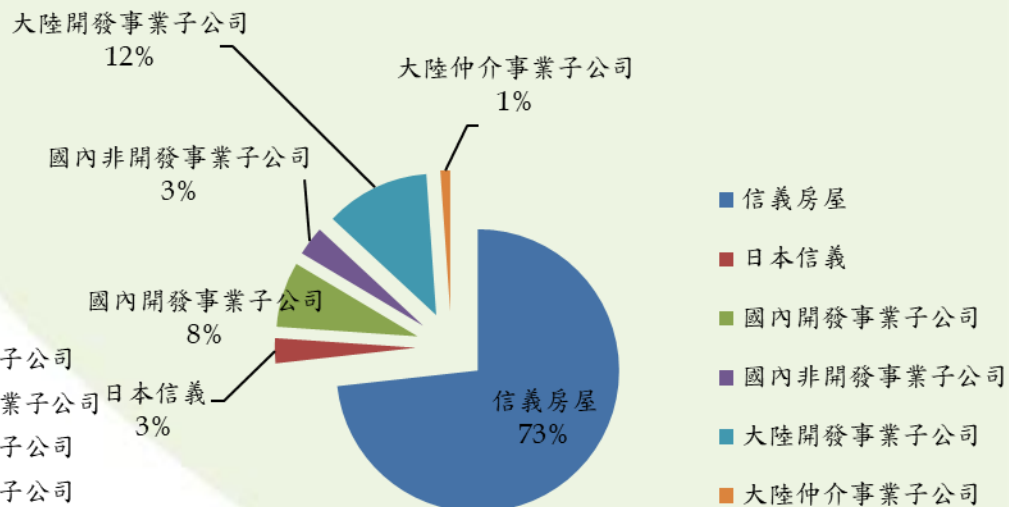
	2023年度	2022年度	YoY	YoY%
本期淨利	1,771,354	1,236,208	535,146	43%
其他綜合(損)益				
不重分類至(損)益之項目				
確定福利計畫之再衡量數	3,356	148,611	(145,255)	(98%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	23,363	(196,454)	219,817	Na.
其他	1,183	(32,309)	33,492	Na.
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(315,536)	304,605	(620,141)	(204%)
本期其他綜合(損)益	(287,634)	224,453	(512,087)	(228%)
本期綜合(損)益總額	1,483,720	1,460,661	23,059	2%

事業單位營收比重

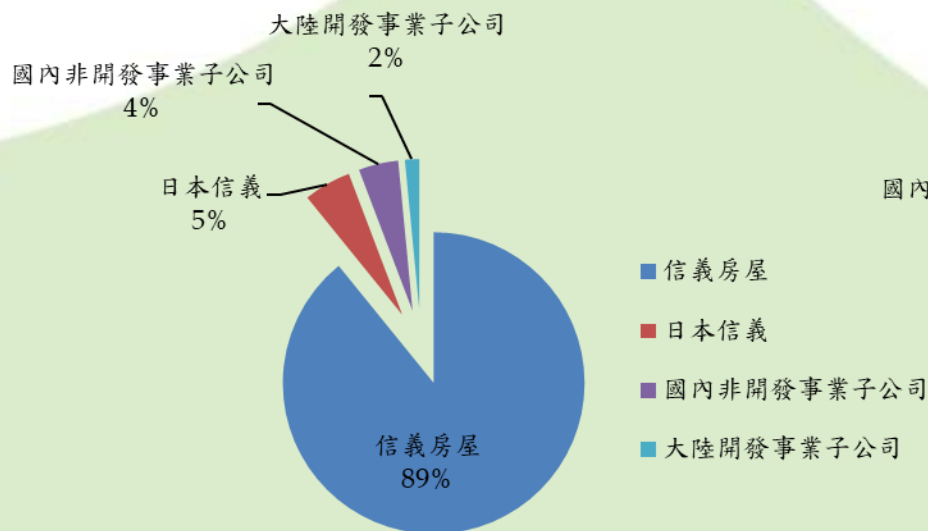
2023年度



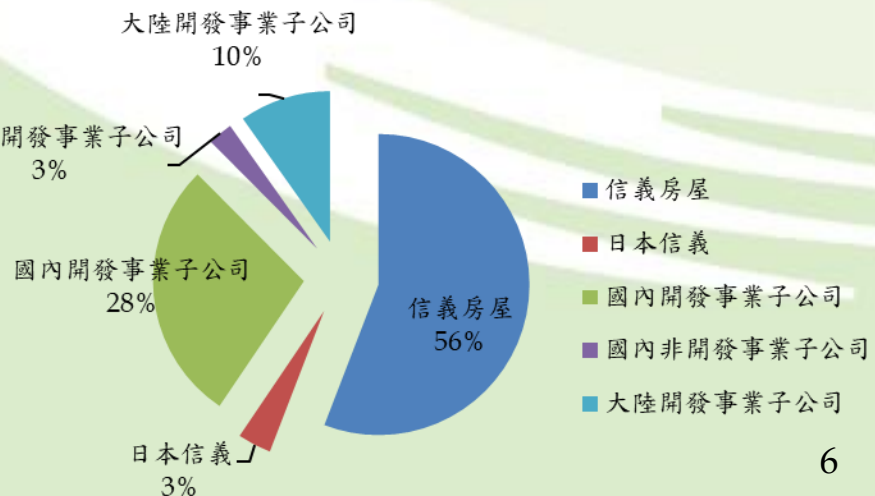
2022年度



2023Q4

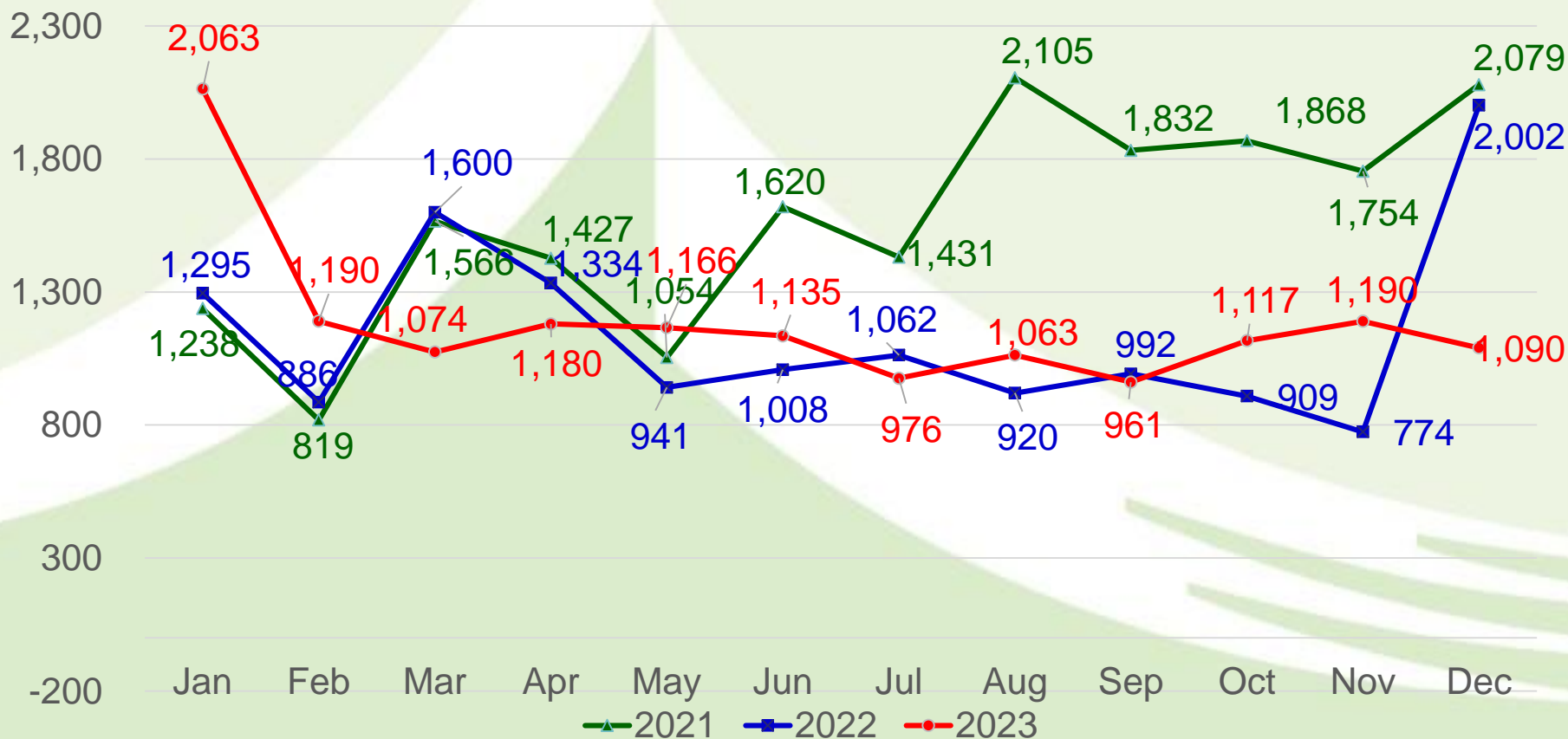


2022Q4



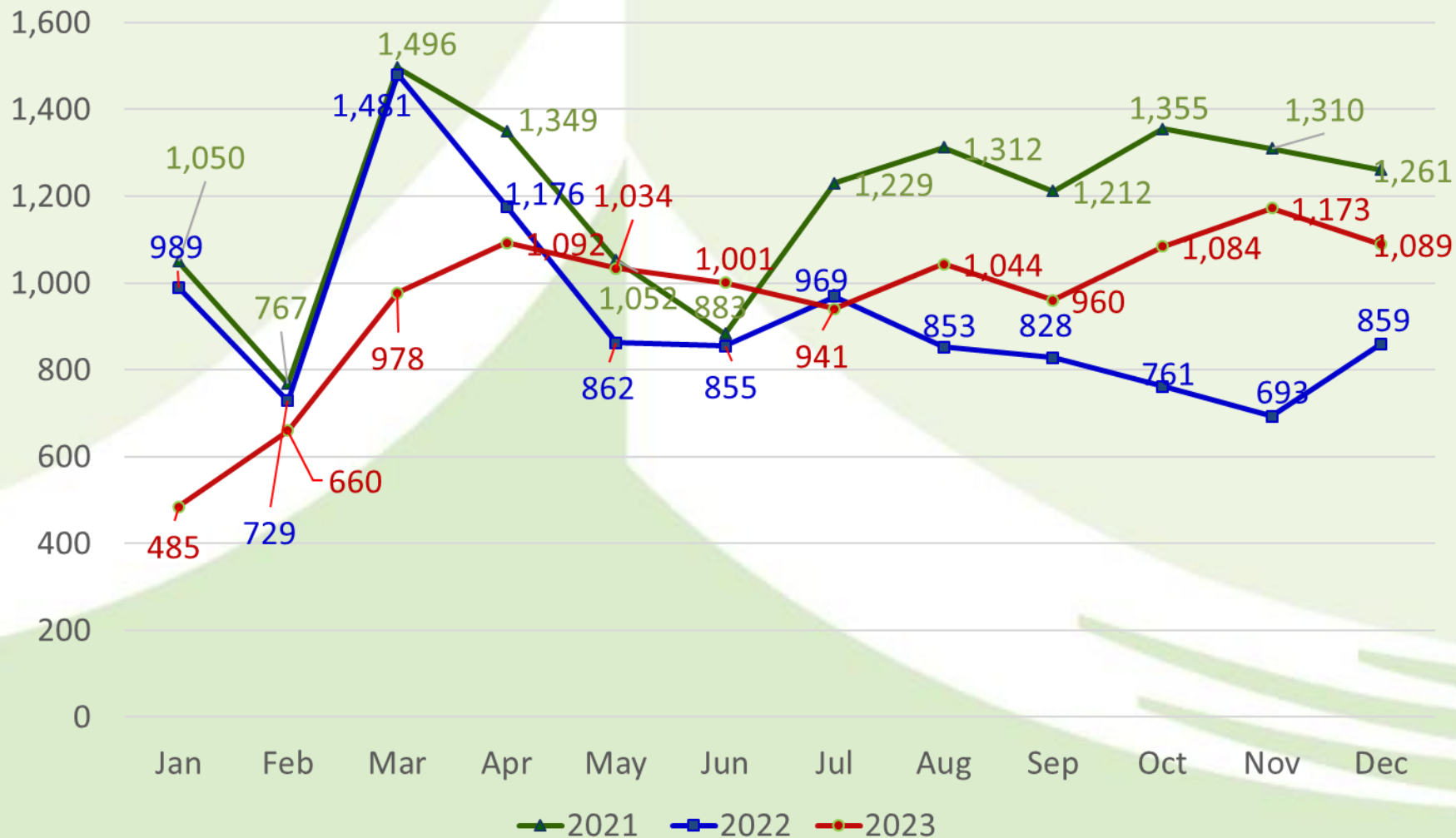
近三年合併營收趨勢

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年底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.12.31		2022.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		5,477,434	18%	8,310,286	25%	(2,832,852)	(34%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		451,140	1%	386,213	1%	64,927	17%
應收帳款及應收票據		1,350,639	4%	973,570	3%	377,069	39%
存貨		7,582,116	24%	9,928,737	29%	(2,346,621)	(24%)
其他金融資產-流動		4,268,351	14%	2,060,956	6%	2,207,395	107%
其他流動資產		477,264	2%	450,345	1%	26,919	6%
流動資產總計		19,606,944	63%	22,110,107	65%	(2,503,163)	(11%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		130,923	1%	180,074	-	(49,151)	(27%)
不動產、廠房及設備		3,985,116	13%	3,800,121	11%	184,995	5%
使用權資產		4,745,579	15%	4,742,488	14%	3,091	-
投資性不動產		2,263,537	7%	1,934,534	6%	329,003	17%
其他金融資產-非流動		-	-	859,880	3%	(859,880)	(100%)
其他資產		448,977	1%	443,473	1%	5,504	1%
非流動資產總計		11,574,132	37%	11,960,570	35%	(386,438)	(3%)
資產總計		31,181,076	100%	34,070,677	100%	(2,889,601)	(8%)

2023年底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	2023.12.31		2022.12.31		YoY	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	1,498,621	5%	1,098,077	3%	400,544	36%
合約負債	687,413	2%	1,514,707	4%	(827,294)	(55%)
應付帳款及應付票據	413,148	1%	608,024	2%	(194,876)	(32%)
其他應付款	3,771,112	12%	3,003,058	9%	768,054	26%
本期所得稅負債	514,081	2%	339,853	1%	174,228	51%
租賃負債—流動	491,133	2%	526,700	2%	(35,567)	(7%)
一年內到期之長期負債	149,911	-	3,700,000	11%	(3,550,089)	(96%)
其他流動負債	426,812	2%	341,713	1%	85,099	25%
流動負債總計	7,952,231	26%	11,132,132	33%	(3,179,901)	(29%)
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	-	-
長期借款	6,281,550	20%	5,953,017	18%	328,533	6%
遞延所得稅負債	105,229	-	116,670	-	(11,441)	(10%)
租賃負債—非流動	2,663,956	9%	2,800,989	8%	(137,033)	(5%)
其他負債	745,871	2%	1,222,389	3%	(476,518)	(39%)
非流動負債總計	10,696,606	34%	10,993,065	32%	(296,459)	(3%)
負債總計	18,648,837	60%	22,125,197	65%	(3,476,360)	(16%)

2023年底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.12.31		2022.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	24%	7,368,465	22%	-	-
資本公積		63,790	-	63,790	-	-	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,896,935	9%	2,762,813	8%	134,122	5%
特別盈餘公積		955,999	3%	1,061,567	3%	(105,568)	(10%)
未分配盈餘		2,369,309	8%	1,518,347	4%	850,962	56%
保留盈餘總計		6,222,243	20%	5,342,727	16%	879,516	16%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之 兌換差額		(1,313,072)	(4%)	(997,561)	(3%)	(315,511)	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		66,779	-	41,562	-	25,217	61%
其他權益總計		(1,246,293)	(4%)	(955,999)	(3%)	(290,294)	Na.
本公司業主權益總計		12,408,205	40%	11,818,983	35%	589,222	5%
非控制權益		124,034	-	126,497	-	(2,463)	(2%)
權益總計		12,532,239	40%	11,945,480	35%	586,759	5%
負債與權益總計		31,181,076	100%	34,070,677	100%	(2,889,601)	(8%)

2023年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2023年度	2022年度	YoY
期初現金	8,310,286	9,546,619	(1,236,333)
營業活動之現金流入(出)	3,389,063	(457,749)	3,846,812
投資活動之現金流入(出)	(1,784,737)	(2,733,743)	949,006
籌資活動之現金流入(出)	(4,289,744)	1,821,530	(6,111,274)
匯率影響數	(147,434)	133,629	(281,063)
期末現金	5,477,434	8,310,286	(2,832,852)

2023年底存貨明細表



單位：新台幣仟元

	2023.12.31	2022.12.31
開發中不動產		
新北市板橋區嘉品案(預計114年底前完工)	2,218,215	1,889,819
新北市新莊區嘉學案(預計117年底前完工)	1,093,122	1,078,966
待開發不動產		
高雄市楠梓區	1,279,557	-
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490
預付土地款		
高雄市楠梓區	-	1,276,880
商品存貨		
無錫市濱湖區山水嘉庭案	2,894,148	4,096,168
新北市板橋區嘉和案	-	1,470,522
上海市嘉定區信義嘉庭案	96,584	115,892
存貨總計	7,582,116	9,928,737

信義房屋子公司2023年開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2023年底)			2023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%	144戶	29.38億元	94戶	19.11億元
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	69%	418套	新台幣 63.75億元	44套	新台幣 7.35億元
嘉學	100戶	75%	-	-	-	-

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收19佰萬元。
- 二、嘉和案已全數交屋。
- 三、已完銷之嘉品案總銷(含稅)為28.3佰萬元(未含商場)。
- 四、山水嘉庭案認列之營收包含車位。
- 五、新莊嘉學案已於2023年9月16日開始預售。

2023年度個體損益表

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2023年度	2022年度	YoY	YoY%
營業收入	10,551,141	10,077,630	473,511	5%
營業成本	7,764,505	7,548,670	215,835	3%
營業毛利	2,786,636	2,528,960	257,676	10%
營業毛利率%	26%	25%	1pt	
營業費用	1,111,203	1,079,556	31,647	3%
營業利益	1,675,433	1,449,404	226,029	16%
營業淨利率%	16%	14%	2pt	
營業外收(支)	469,862	55,994	413,868	739%
所得稅費用	384,315	282,062	102,253	36%
淨利	1,760,980	1,223,336	537,644	44%
淨利率%	17%	12%	5pt	
稅後基本每股盈餘	2.39	1.66	0.73	44%

2023年度個體損益表-綜合(損)益



單位：新台幣仟元

	2023年度	2022年度	YoY	YoY%
本期淨利	1,760,980	1,223,336	537,644	44%
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	3,716	146,801	(143,085)	(97%)
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	19,554	(72,662)	92,216	Na.
採用權益法認列之子公司及關聯企業 之其他綜合損益之份額	5,519	(125,939)	131,458	Na.
其他	(743)	(29,360)	28,617	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	(315,511)	304,609	(620,120)	(204%)
本期其他綜合(損)益	(287,465)	223,449	(510,914)	(229%)
本期綜合(損)益總額	1,473,515	1,446,785	26,730	2%

2023年底個體資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.12.31		2022.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		2,499,435	9%	601,894	2%	1,897,541	315%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		127,300	-	109,723	1%	17,577	16%
應收帳款及應收票據		1,009,502	3%	679,010	2%	330,492	49%
其他應收款-關係人		466,916	2%	1,731,616	6%	(1,264,700)	(73%)
其他流動資產		306,965	1%	170,083	1%	136,882	80%
流動資產總計		4,410,118	15%	3,292,326	12%	1,117,792	34%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		101,216	-	105,404	-	(4,188)	(4%)
採用權益法之投資		16,291,121	56%	16,069,803	57%	221,318	1%
不動產、廠房及設備		3,320,073	11%	3,307,586	12%	12,487	-
使用權資產		2,820,962	10%	2,948,536	11%	(127,574)	(4%)
投資性不動產		2,096,776	7%	2,151,179	8%	(54,403)	(3%)
其他資產		280,623	1%	255,487	-	25,136	10%
非流動資產總計		24,910,771	85%	24,837,995	88%	72,776	-
資產總計		29,320,889	100%	28,130,321	100%	1,190,568	4%

2023年底個體資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2023.12.31		2022.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
短期借款		1,398,621	5%	-	-	1,398,621	Na.
其他應付款		3,054,554	10%	2,343,263	8%	711,292	30%
其他應付款－關係人		2,546,496	9%	1,020,484	4%	1,526,012	150%
本期所得稅負債		408,137	1%	286,574	1%	121,563	42%
租賃負債－流動		438,892	1%	465,160	2%	(26,268)	(6%)
一年內到期之應付公司債		149,911	1%	3,700,000	13%	(3,550,089)	(96%)
其他流動負債		198,263	1%	138,256	-	60,007	43%
流動負債總計		8,194,874	28%	7,953,737	28%	241,137	3%
應付公司債		900,000	3%	900,000	3%	-	-
長期借款		4,699,803	16%	3,799,931	14%	899,872	24%
租賃負債－非流動		2,446,682	9%	2,538,098	9%	(91,416)	(4%)
其他負債		671,325	2%	1,119,572	4%	(448,247)	(40%)
非流動負債總計		8,717,810	30%	8,357,601	30%	360,209	4%
負債總計		16,912,684	58%	16,311,338	58%	601,346	4%
股本		7,368,465	25%	7,368,465	26%	-	-
資本公積		63,790	-	63,790	-	-	-
保留盈餘		6,222,243	21%	5,342,727	19%	879,516	16%
其他權益		(1,246,293)	(4%)	(955,999)	(3%)	(290,294)	Na.
權益總計		12,408,205	42%	11,818,983	42%	589,222	5%

2023年度個體現金流量表

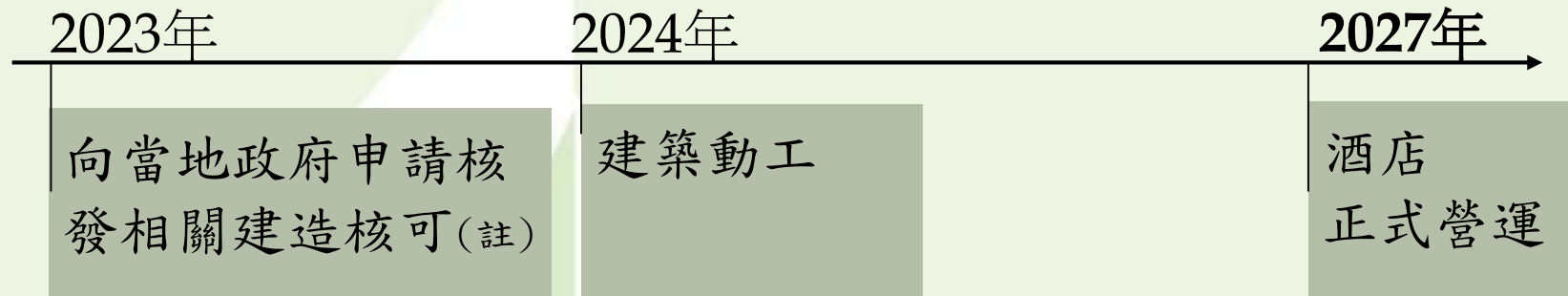


單位：新台幣仟元

	2023年度	2022年度	YoY
期初現金	601,894	658,568	(56,674)
營業活動之現金流入(出)	1,962,374	815,771	1,146,603
投資活動之現金流入(出)	1,009,358	(1,762,853)	2,772,211
籌資活動之現金流入(出)	(1,071,180)	955,032	(2,026,212)
匯率變動之影響	(3,011)	(64,624)	61,613
期末現金	2,499,435	601,894	1,897,541

觀光旅遊事業開發進度

一、馬林松酒店進度



註：業已取得開發許可及建築許可。

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上半年台灣房市展望

- 上半年房市可望持穩，交易量維持年增趨勢
- 新青安房貸穩住剛性買氣，有益總價700~1,500萬元市場
- 經濟表現內熱外溫，台股創高有利房市
- FED下半年可望緩步降息，國內利率維持2%一段時間
- 預售自用當道，買氣是否穩定需觀察329檔期
- 觀察電價等變化，是否影響民眾對通膨感受

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋