



Sinyi Realty Inc. (9940)

2024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, 2025

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2024年度營運成果

3

2025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。

2024年度合併(損)益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2024年度	2023年度	YoY	YoY%
銷貨收入	121,973	2,664,926	(2,542,953)	(95%)
勞務收入	12,659,978	11,539,992	1,119,986	10%
營業收入	12,781,951	14,204,918	(1,422,967)	(10%)
銷貨成本	264,279	1,997,406	(1,733,127)	(87%)
勞務成本	8,859,604	8,423,176	436,428	5%
營業成本	9,123,883	10,420,582	(1,296,699)	(12%)
營業毛利	3,658,068	3,784,336	(126,268)	(3%)
營業毛利率%	29%	26%	3pt	-
營業費用	1,860,339	1,732,348	127,991	7%
營業利益	1,797,729	2,051,988	(254,259)	(12%)
營業淨利率%	14%	14%	-	-
營業外收(支)	416,120	317,836	98,284	31%
所得稅費用	(407,286)	(598,470)	191,184	(32%)
淨利	1,806,563	1,771,354	35,209	2%
淨利率%	14%	12%	2pt	-
歸屬於本公司淨利	1,784,390	1,760,980	23,410	1%
稅後基本每股盈餘	2.42	2.39	0.03	1%

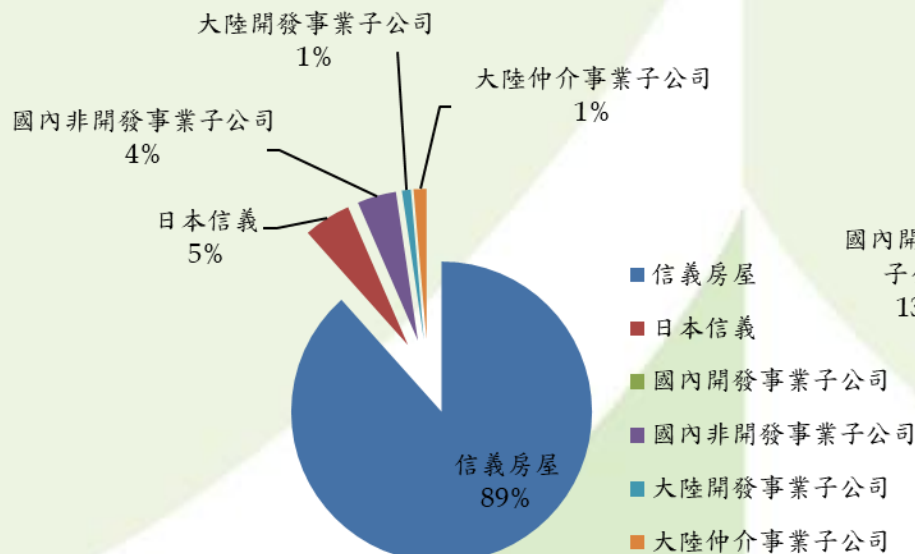
2024年合併損益-綜合(損)益

單位：新台幣仟元

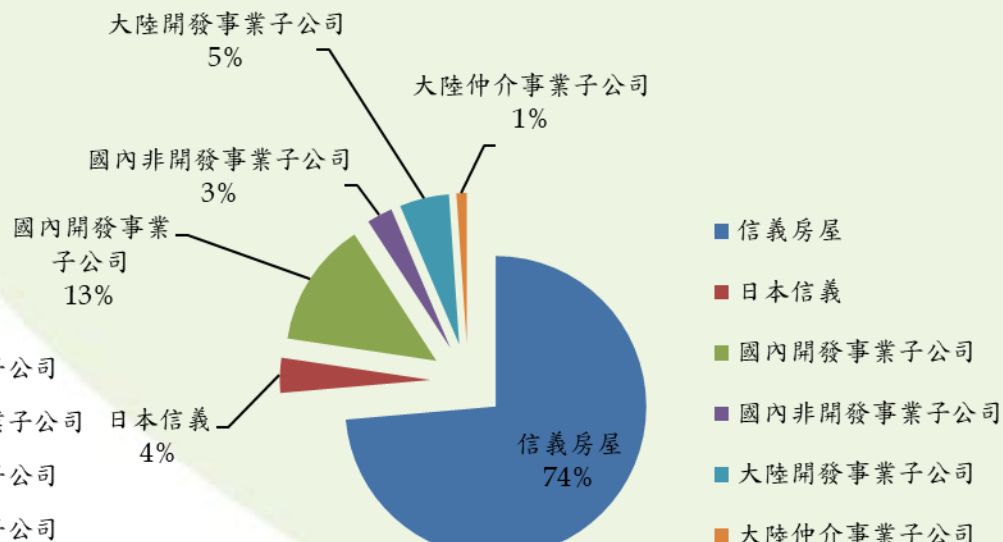
	2024年度	2023年度	YoY	YoY%
本期淨利	1,806,563	1,771,354	35,209	2%
其他綜合(損)益				
不重分類至(損)益之項目				
確定福利計畫之再衡量數	65,325	3,356	61,969	1847%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	66,839	23,363	43,476	186%
其他	(12,579)	1,183	(13,762)	(1163%)
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	697,371	(315,536)	1,012,907	Na.
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價利益	248	-	248	Na.
本期其他綜合(損)益	817,204	(287,634)	1,104,838	Na.
本期綜合(損)益總額	2,623,767	1,483,720	1,140,047	77%

事業單位營收比重

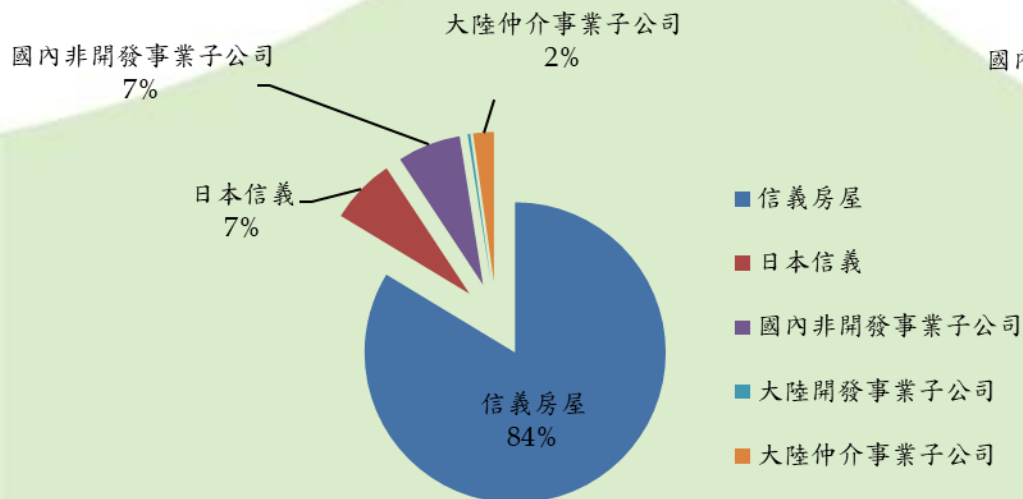
2024年度



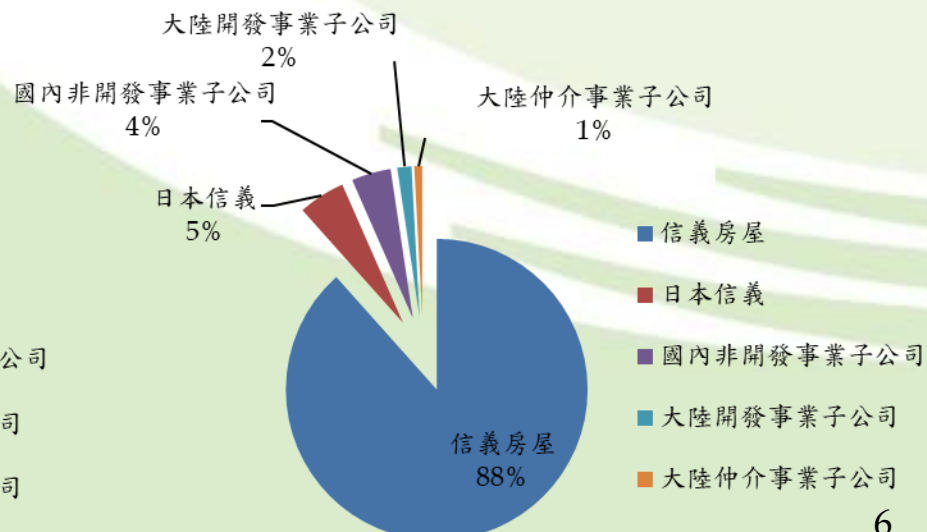
2023年度



2024Q4

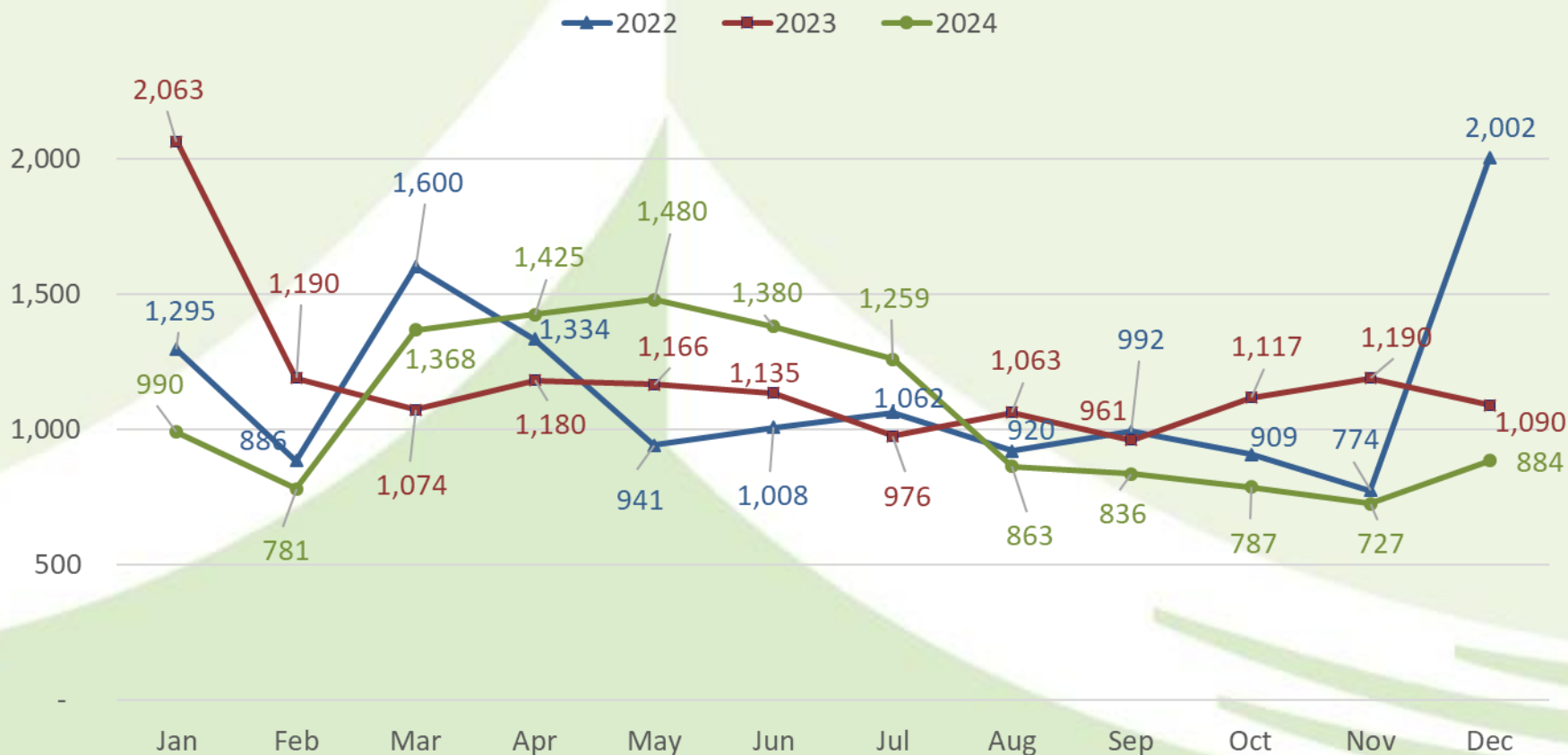


2023Q4



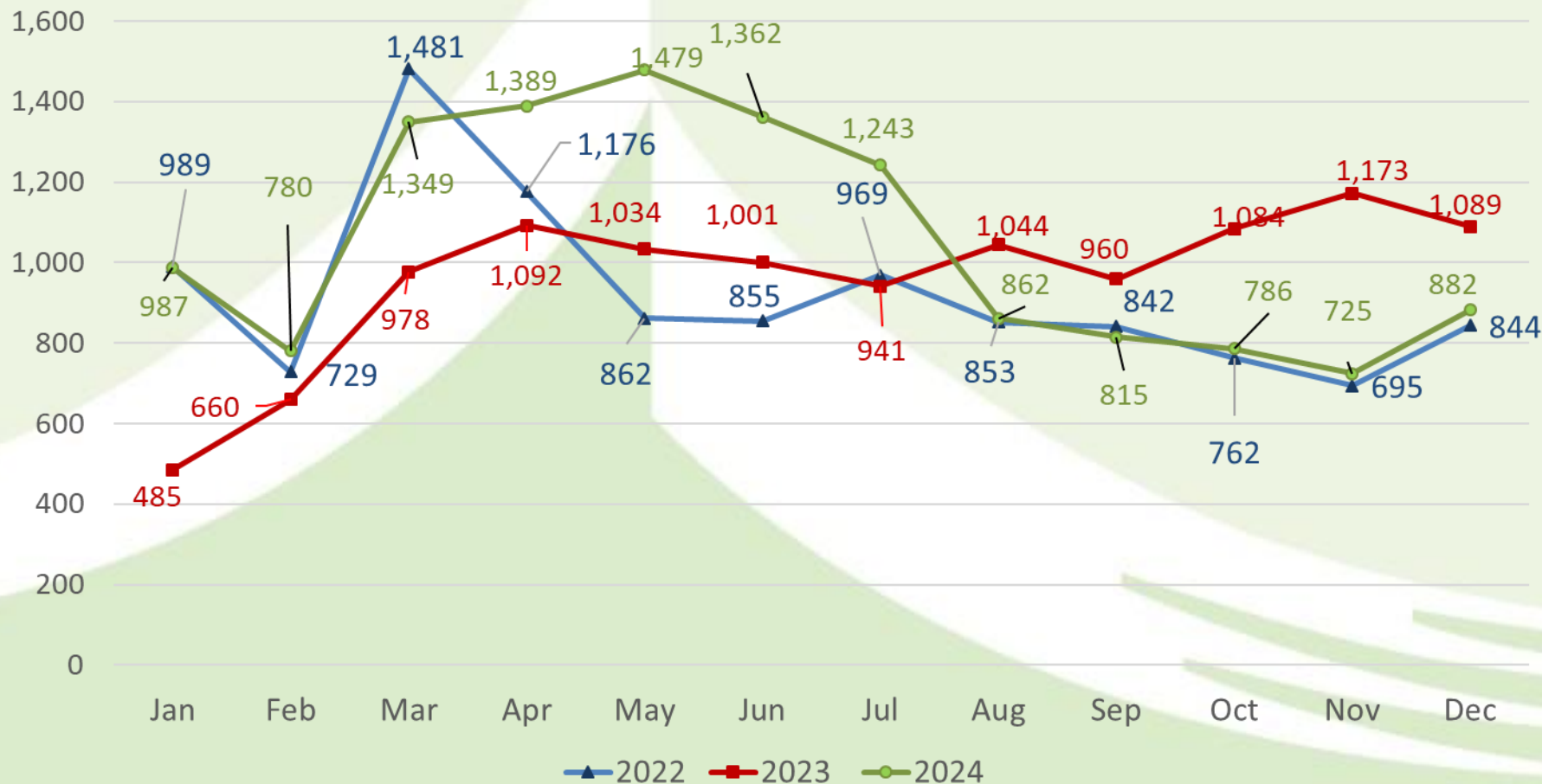
近三年合併營收趨勢

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年底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	2024.12.31		2023.12.31		YoY	
	金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金	4,205,337	13%	5,081,864	17%	(876,527)	(17%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	1,345,620	4%	451,140	1%	894,480	198%
應收帳款及應收票據	1,252,859	4%	1,350,639	4%	(97,780)	(7%)
存貨	7,877,191	25%	7,582,116	25%	295,075	4%
其他金融資產-流動	4,066,799	13%	4,268,351	14%	(201,552)	(5%)
其他流動資產	577,252	1%	477,264	1%	99,988	21%
流動資產總計	19,325,058	60%	19,211,374	62%	113,684	1%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	115,280	-	130,923	1%	(15,643)	(12%)
不動產、廠房及設備	232,782	1%	77,688	-	155,094	200%
使用權資產	4,434,408	14%	3,985,116	13%	449,292	11%
投資性不動產	5,061,379	16%	4,745,579	15%	315,800	7%
其他金融資產-非流動	2,859,244	9%	2,263,537	7%	595,707	26%
其他資產	397,342	-	371,289	2%	26,053	7%
非流動資產總計	13,100,435	40%	11,574,132	38%	1,526,303	13%
資產總計	32,425,493	100%	30,785,506	100%	1,639,987	5%

2024年底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	2024.12.31		2023.12.31		YoY	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	618,619	2%	1,498,621	5%	(880,002)	(59%)
合約負債	829,967	3%	687,413	2%	142,554	21%
應付帳款及應付票據	428,430	1%	413,148	1%	15,282	4%
其他應付款	3,008,960	9%	3,379,200	11%	(370,240)	(11%)
本期所得稅負債	340,938	1%	514,081	2%	(173,143)	(34%)
租賃負債－流動	475,093	2%	491,133	2%	(16,040)	(3%)
一年內到期之長期負債	1,000,000	3%	149,911	-	850,089	567%
其他流動負債	396,615	1%	423,199	1%	(26,584)	(6%)
流動負債總計	7,098,622	22%	7,556,706	24%	(458,084)	(6%)
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	-	-
長期借款	6,494,972	20%	6,281,550	21%	213,422	3%
遞延所得稅負債	125,571	-	105,229	-	20,342	19%
租賃負債－非流動	2,776,523	9%	2,663,956	9%	112,567	4%
其他負債	1,062,852	3%	745,826	2%	317,026	43%
非流動負債總計	11,359,918	35%	10,696,561	35%	663,357	6%
負債總計	18,458,540	57%	18,253,267	59%	205,273	1%

2024年底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	2024.12.31		2023.12.31		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	3,073,308	9%	2,896,935	9%	176,373	6%
特別盈餘公積	1,246,293	4%	955,999	3%	290,294	30%
未分配盈餘	2,568,760	8%	2,369,309	8%	199,451	8%
保留盈餘總計	6,888,361	21%	6,222,243	20%	666,118	11%
其他權益						
國外營運機構財務報表換算之 兌換差額	(615,700)	(2%)	(1,313,072)	(4%)	697,372	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	125,425	1%	66,779	-	58,646	88%
其他權益總計	(490,275)	(1%)	(1,246,293)	(4%)	756,018	Na.
本公司業主權益總計	13,830,341	43%	12,408,205	40%	1,422,136	11%
非控制權益	136,612	-	124,034	1%	12,578	10%
權益總計	13,966,953	43%	12,532,239	41%	1,434,714	11%
負債與權益總計	32,425,493	100%	30,785,506	100%	1,639,987	5%

2024年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2024年度	2023年度	YoY
期初現金	5,081,864	8,006,939	(2,925,075)
營業活動之現金流入(出)	2,070,848	3,296,840	(1,225,992)
投資活動之現金流入(出)	(1,710,065)	(1,784,737)	74,672
籌資活動之現金流入(出)	(1,571,133)	(4,289,744)	2,718,611
匯率影響數	333,823	(147,434)	481,257
期末現金	4,205,337	5,081,864	(876,527)

2024年底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	依銷售合約之 預計完工年度	2024.12.31	2023.12.31
開發中不動產			
新北市板橋區嘉品案	115年底前	2,603,813	2,218,215
新北市新莊區嘉學案	117年底前	1,290,664	1,093,122
待開發不動產			
高雄市楠梓區		1,280,216	1,279,557
新北市板橋區(容積移轉用)		490	490
商品存貨			
無錫市濱湖區山水嘉庭案		2,613,990	2,894,148
上海市嘉定區信義嘉庭案		88,018	96,584
存貨總計		7,877,191	7,582,116

信義房屋子公司2024年開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2024年底)			2024年度實績	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	70%	424套	新台幣 64.83億元	6套	新台幣 1.08億元
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12佰萬元。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位。
- 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。

2024年度個體損益表

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2024年度	2023年度	YoY	YoY%
營業收入	11,385,912	10,551,141	834,771	8%
營業成本	8,135,023	7,764,505	370,518	5%
營業毛利	3,250,889	2,786,636	464,253	17%
營業毛利率%	29%	26%	3pt	
營業費用	1,325,631	1,111,203	214,428	19%
營業利益	1,925,258	1,675,433	249,825	15%
營業淨利率%	17%	16%	1pt	
營業外收(支)	330,214	469,862	(139,648)	(30%)
所得稅費用	(471,082)	(384,315)	(86,767)	23%
淨利	1,784,390	1,760,980	23,410	1%
淨利率%	16%	17%	(1pt)	
稅後基本每股盈餘	2.42	2.39	0.03	1%

2024年度個體損益表-綜合(損)益

單位：新台幣仟元

	2024年度	2023年度	YoY	YoY%
本期淨利	1,784,390	1,760,980	23,410	1%
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	63,996	3,716	60,280	1622%
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	10,688	19,554	(8,866)	(45%)
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	57,195	5,519	51,676	936%
其他	(12,799)	(743)	(12,056)	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	697,372	(315,511)	1,012,883	Na.
採用權益法認列之子公司之其他綜 合利益之份額	248	-	248	Na.
本期其他綜合(損)益	816,700	(287,465)	1,104,165	Na.
本期綜合(損)益總額	2,601,090	1,473,515	1,127,575	77%

2024年底個體資產負債表



單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	2024.12.31		2023.12.31		YoY	
	金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金	1,564,215	5%	2,499,435	9%	(935,220)	(37%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	135,638	1%	127,300	-	8,338	7%
應收帳款及應收票據	1,002,457	3%	1,009,502	3%	(7,045)	(1%)
其他應收款-關係人	868,832	3%	466,916	2%	401,916	86%
其他流動資產	1,264,481	4%	306,965	1%	957,516	312%
流動資產總計	4,835,623	16%	4,410,118	15%	425,505	10%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	82,991	-	101,216	-	(18,225)	(18%)
採用權益法之投資	17,106,322	56%	16,291,121	56%	815,201	5%
不動產、廠房及設備	3,360,648	11%	3,320,073	11%	40,575	1%
使用權資產	2,965,584	10%	2,820,962	10%	144,622	5%
投資性不動產	2,051,224	7%	2,096,776	7%	(45,552)	(2%)
其他資產	291,491	1%	280,623	1%	10,868	4%
非流動資產總計	25,858,260	84%	24,910,771	85%	947,489	4%
資產總計	30,693,883	100%	29,320,889	100%	1,372,994	5%

2024年底個體資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目 \ 年度	2024.12.31		2023.12.31		YoY	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	498,619	2%	1,398,621	5%	(900,002)	(64%)
其他應付款	2,683,479	9%	3,054,554	10%	(371,075)	(12%)
其他應付款－關係人	2,671,868	9%	2,546,496	9%	125,372	5%
本期所得稅負債	234,902	1%	408,137	1%	(173,235)	(42%)
租賃負債－流動	433,699	1%	438,892	1%	(5,193)	(1%)
一年內到期之應付公司債	1,000,000	3%	149,911	1%	850,089	567%
其他流動負債	161,591	1%	198,263	1%	(36,672)	(18%)
流動負債總計	7,684,158	25%	8,194,874	28%	(510,716)	(6%)
應付公司債	900,000	3%	900,000	3%	-	-
長期借款	4,700,000	15%	4,699,803	16%	197	-
租賃負債－非流動	2,615,606	9%	2,446,682	9%	168,924	7%
其他負債	963,778	3%	671,325	2%	292,453	44%
非流動負債總計	9,179,384	30%	8,717,810	30%	461,574	5%
負債總計	16,863,542	55%	16,912,684	58%	(49,142)	-
股本	7,368,465	24%	7,368,465	25%	-	-
資本公積	63,790	-	63,790	-	-	-
保留盈餘	6,888,361	22%	6,222,243	22%	666,118	11%
其他權益	(490,275)	(2%)	(1,246,293)	(4%)	756,018	(61%)
權益總計	13,830,341	45%	12,408,205	42%	1,422,136	11%

2024年度個體現金流量表



單位：新台幣仟元

	2024年度	2023年度	YoY
期初現金	2,499,435	601,894	1,897,541
營業活動之現金流入(出)	2,038,198	1,962,374	75,824
投資活動之現金流入(出)	(1,298,088)	1,009,358	(2,307,446)
籌資活動之現金流入(出)	(1,564,240)	(1,071,180)	(493,060)
匯率變動之影響	(111,090)	(3,011)	(108,079)
期末現金	1,564,215	2,499,435	(935,220)

觀光旅遊事業開發進度

一、馬林松酒店進度



- 1.主建築打樁工程已完成，正進行結構體施作工程與室內設計優化作業。
- 2.陸續完成電梯工程、消防工程等承包廠商簽約。

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。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2025.2		2024.2		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	262	56%	265	56%	(3)
桃竹區	66	14%	67	14%	(1)
中區	76	17%	79	17%	(3)
南區	61	13%	63	13%	(2)
合計	465	100%	474	100%	(9)

註：2024年10月店數為464家直營分店。



2025上半年台灣房市展望

- ❑ 房貸資金控管 投資降溫自用當道
- ❑ 房貸條件雖緊縮 惟放貸期程較為明確
- ❑ 房市329檔期可視為風向球 觀察銷況是否順銷
- ❑ 上半年整體房市價盤量縮格局不變
- ❑ 商用市場能見度較住宅理想

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋