



# Sinyi Realty Inc. (9940)

2019年第一季法人說明會

主講人：財務長 王俊彥  
企研室專案經理 曾敬德

May 13, 2019

# 2019年度第一季合併損益



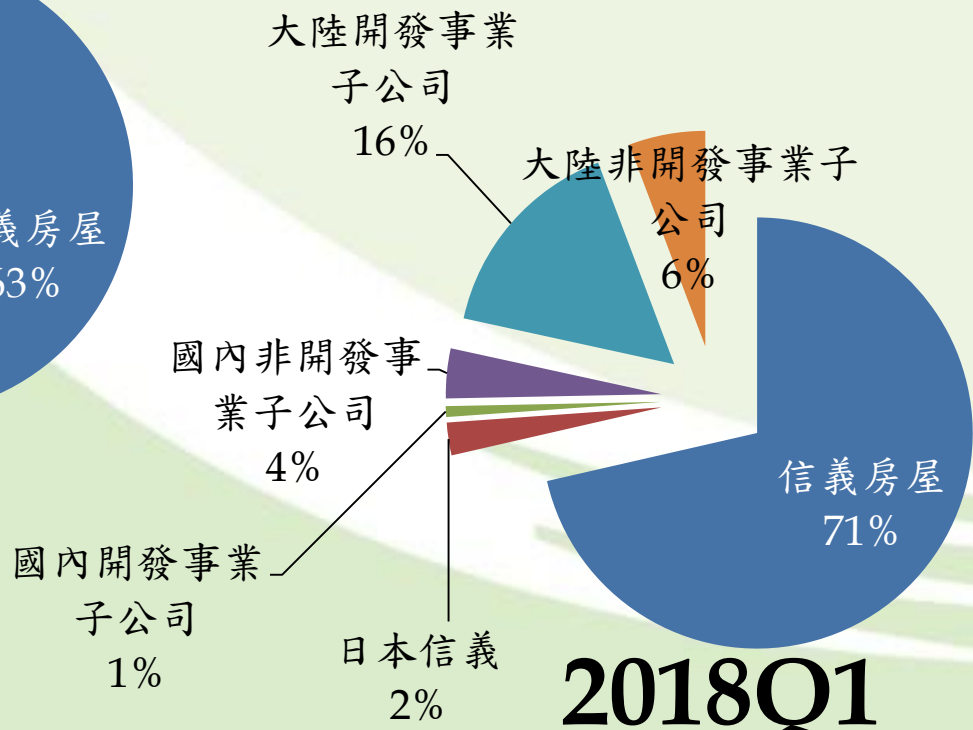
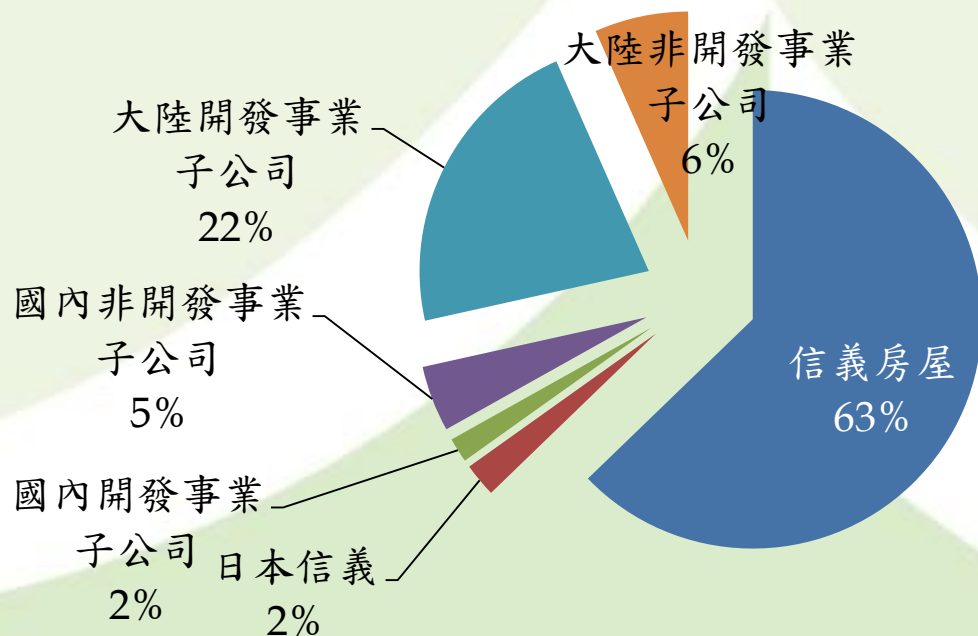
單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2019Q1	2018Q1	YoY	YoY%
銷貨收入	763,542	409,737	353,805	86%
勞務收入	2,373,777	2,053,161	320,616	16%
營業收入	3,137,319	2,462,898	674,421	27%
銷貨成本	425,992	254,038	171,954	68%
勞務成本	1,715,604	1,497,726	217,878	15%
營業成本	2,141,596	1,751,764	389,832	22%
營業毛利	995,723	711,134	284,589	40%
營業毛利率%	32%	29%	3pt	-
營業費用	407,347	360,402	46,945	13%
營業利益	588,376	350,732	237,644	68%
營業淨利率%	19%	14%	5pt	-
淨利	421,488	210,132	211,356	101%
淨利率%	13%	9%	5pt	-
歸屬於本公司淨利	422,309	203,363	218,946	108%
稅前基本每股盈餘(註)	0.86	0.52	0.34	65%
稅後基本每股盈餘(註)	0.57	0.28	0.29	104%

註：2018年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股之影響。

# 事業單位營收比重

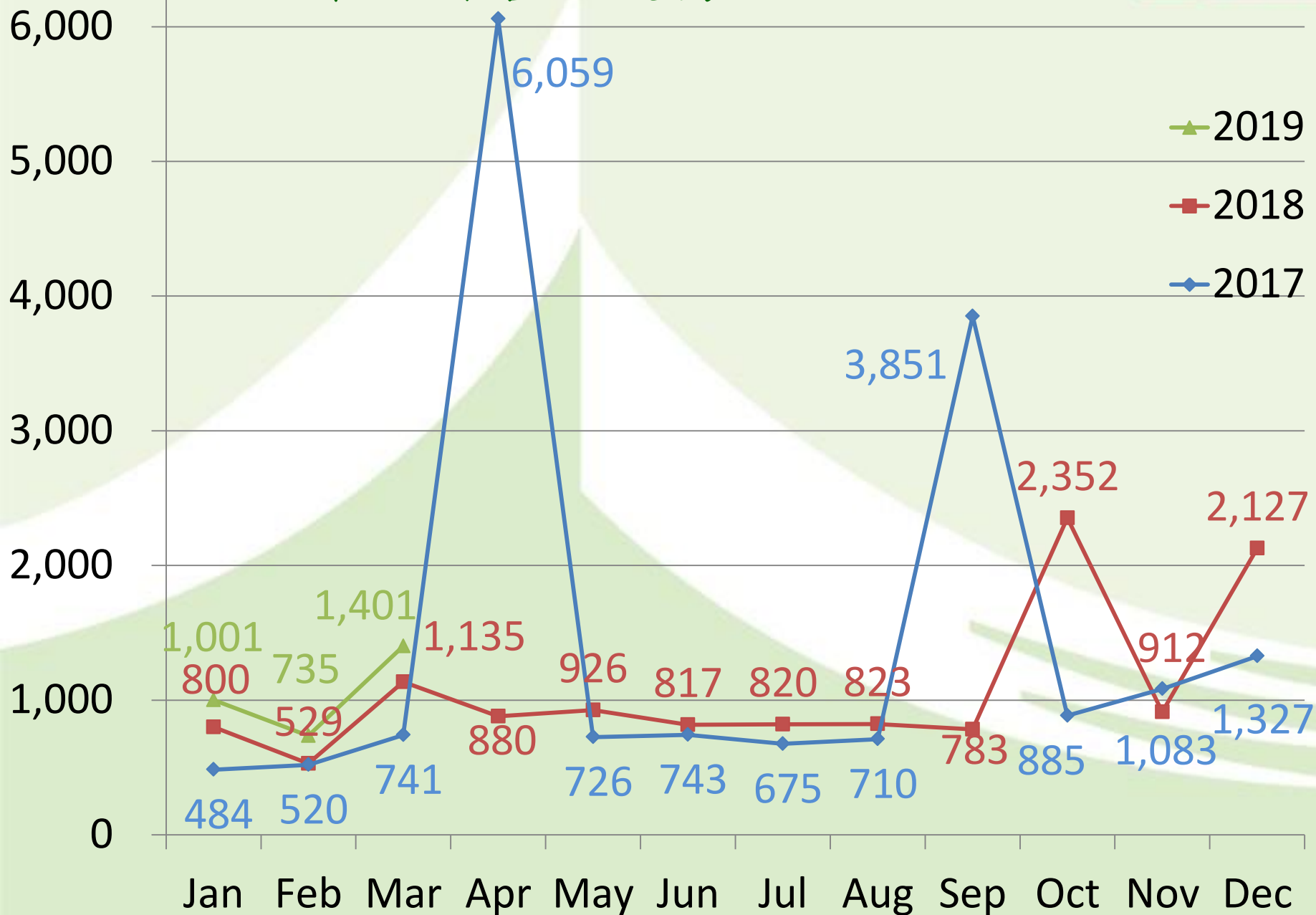
## 2019Q1



## 2018Q1

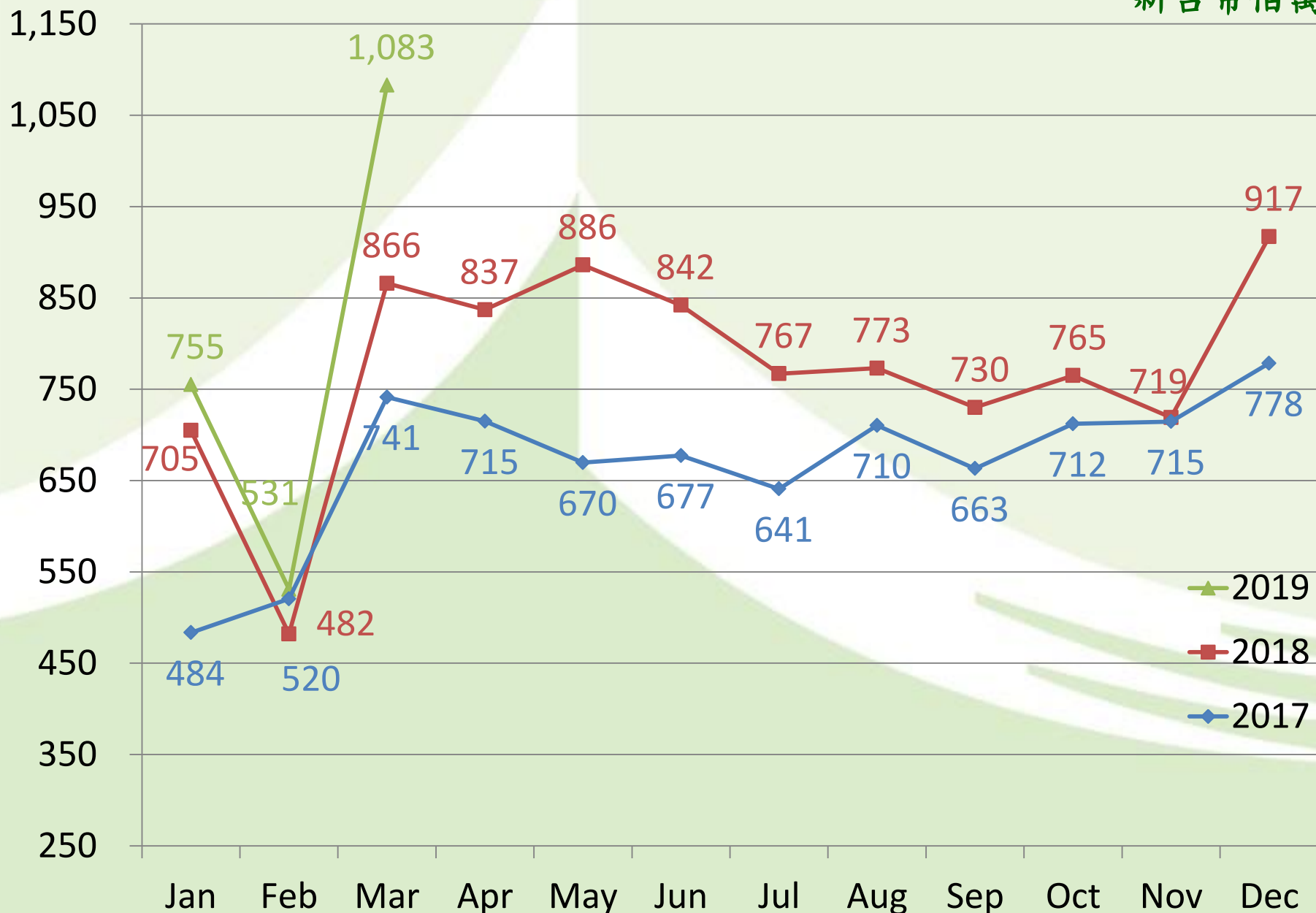
# 近三年合併營收趨勢

新台幣佰萬元



# 近三年合併營收趨勢(不含開發事業)

新台幣百萬元



# 2019Q1合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2019.03.31		2018.12.31		2018.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		8,147,460	26%	4,551,253	16%	1,831,731	7%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		79,503	0%	4,702,735	16%	3,477,766	14%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		827,051	3%	785,371	0%	843,075	3%
應收帳款及應收票據		1,101,168	4%	978,315	3%	903,688	4%
存貨		10,981,191	35%	11,054,987	38%	11,911,940	46%
其他流動資產		395,239	1%	370,159	1%	414,232	2%
<b>流動資產總計</b>		<b>21,531,612</b>	<b>69%</b>	<b>22,442,820</b>	<b>78%</b>	<b>19,382,432</b>	<b>76%</b>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		409,087	1%	393,127	0%	288,784	1%
不動產、廠房及設備		3,547,417	11%	3,553,206	12%	3,384,969	13%
使用權資產		3,350,876	11%	0	0%	0	0%
投資性不動產		2,066,642	7%	2,083,520	7%	2,268,085	9%
其他資產		340,121	1%	371,391	1%	310,684	1%
<b>資產總計</b>		<b>31,245,755</b>	<b>100%</b>	<b>28,844,064</b>	<b>100%</b>	<b>25,634,954</b>	<b>100%</b>



# 2019Q1合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元



科目	2019.03.31		2018.12.31		2018.03.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	-	0%	748,000	3%	808,000	3%
合約負債	367,393	1%	694,468	2%	59,495	0%
應付帳款及應付票據	649,615	2%	766,664	3%	46,419	0%
其他應付款	1,340,939	4%	1,816,073	6%	1,127,302	4%
本期所得稅負債	1,072,507	3%	1,153,996	4%	648,568	3%
租賃負債－流動	518,371	2%	-	0%	-	0%
其他金融負債	389,257	1%	357,126	1%	345,675	1%
一年內到期之長期負債	1,507,601	5%	1,507,682	5%	1,513,695	6%
其他流動負債	202,525	1%	258,408	1%	256,976	1%
<b>流動負債總計</b>	<b>6,048,208</b>	<b>19%</b>	<b>7,302,417</b>	<b>25%</b>	<b>4,806,130</b>	<b>19%</b>
應付公司債	4,400,000	14%	4,400,000	15%	1,500,000	6%
長期借款	5,523,518	18%	5,371,478	19%	6,796,824	27%
租賃負債－非流動	2,816,994	9%	-	0%	-	0%
其他負債	633,066	2%	705,936	2%	491,394	2%
<b>負債總計</b>	<b>19,421,786</b>	<b>62%</b>	<b>17,779,831</b>	<b>62%</b>	<b>13,594,348</b>	<b>53%</b>
股本	7,368,465	24%	7,368,465	26%	6,515,000	25%
資本公積	63,896	0%	64,528	0%	64,528	0%
保留盈餘	4,191,063	13%	3,772,523	13%	4,977,902	19%
其他權益	102,809	0%	-240,436	-1%	340,703	1%
非控制權益	97,736	0%	99,153	0%	142,473	1%
<b>權益總計</b>	<b>11,823,969</b>	<b>38%</b>	<b>11,064,233</b>	<b>38%</b>	<b>12,040,606</b>	<b>47%</b>

# 2019Q1合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2019.01.01- 03.31	2018.01.01- 03.31	YoY
期初現金	4,551,253	3,899,831	651,422
營業活動之現金流入(出)	4,350,875	(1,220,527)	5,571,402
投資活動之現金流入(出)	10,494	(20,541)	31,035
籌資活動之現金流入(出)	(852,897)	(833,907)	(18,990)
匯率影響數	87,735	6,875	80,860
期末現金	8,147,460	1,831,731	6,315,729



# 2019Q1存貨明細表



單位：新台幣仟元

	2019.03.31	2018.03.31
開發中不動產		
上海市嘉定區	-	1,884,676
無錫市濱湖區	6,456,691	-
待開發不動產		
無錫市濱湖區	-	6,225,401
新北市板橋區	2,444,727	2,407,217
新北市板橋區（容積移轉用）	283,360	232,134
其他		
台北市士林區（容積移轉用）	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	1,586,873	754,986
台北市士林區	207,427	405,413
存貨總計	10,981,191	11,911,940

# 2019Q1存貨變動表



單位：新台幣仟元

	2019.1.1- 2019.03.31	2018.1.1- 2018.12.31	2018.1.1- 2018.03.31
<b>未完工程</b>			
期初餘額	8,899,222	10,476,115	10,476,115
本期投入	352,196	1,225,250	468,529
本期減少(轉為商品存貨)	(66,640)	(2,802,143)	(195,216)
期末餘額	9,184,778	8,899,222	10,749,428
<b>商品存貨(已完工)</b>			
期初餘額	2,153,652	1,219,221	1,219,221
本期新增	66,640	2,802,143	195,216
本期減少(轉為銷貨成本)	(425,992)	(1,867,712)	(254,038)
期末餘額	1,794,300	2,153,652	1,160,399
<b>其 他</b>			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
<b>存貨總計</b>	<b>10,981,191</b>	<b>11,054,987</b>	<b>11,911,940</b>

# 信義房屋子公司開發案明細

單位：元

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2019Q1)			2019 Q1實績		
		已售套數	交屋套數	認列營收	銷售套數	交屋套數	認列營收
信義謙石	21戶	15戶	14戶	新台幣 3.9億元	1戶	2戶	新台幣 5,619萬元
信義嘉庭第一期	566套	563套	525套	/	/	/	/
信義嘉庭第二期	543套	517套	481套				
信義嘉庭合計 (第一期+第二期)	1,109套	1,080套	1,006套	新台幣 137.8億元	7套	32套	新台幣 7.07億元

# 台灣仲介事業營業據點

地理區	2019.04		2018.04		店數 增(減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	264	61%	259	60%	5
桃竹區	65	15%	64	15%	1
中區	61	14%	61	14%	0
南區	48	11%	50	12%	(2)
合計	438	101%	434	100%	4

# Q & A

[www.sinyi.com.tw](http://www.sinyi.com.tw)