



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



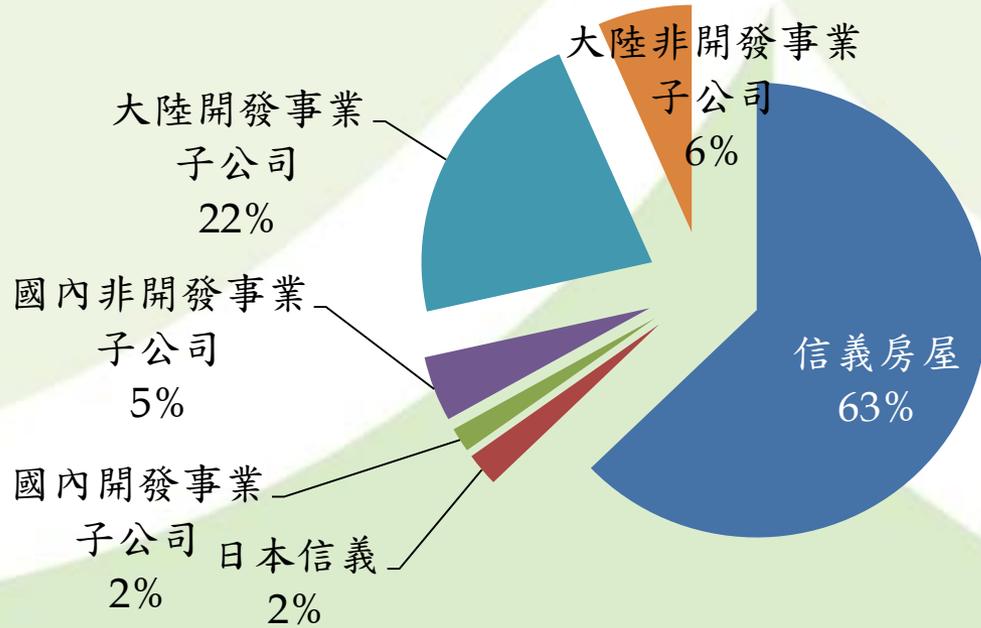
單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	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%

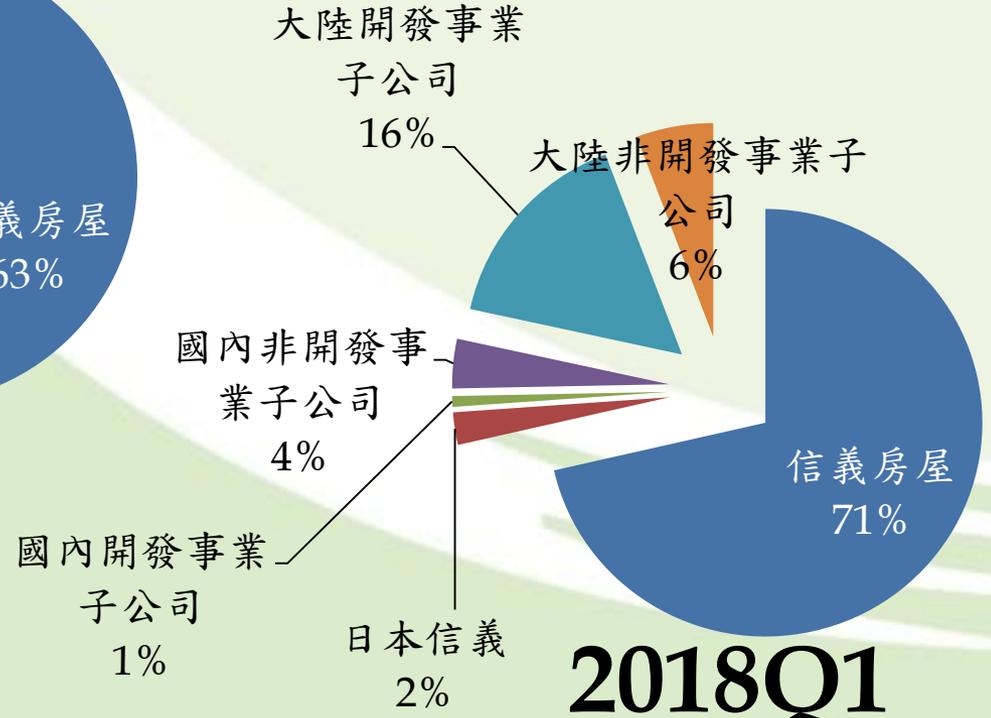
註：2018年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股之影響。

事業單位營收比重

2019Q1



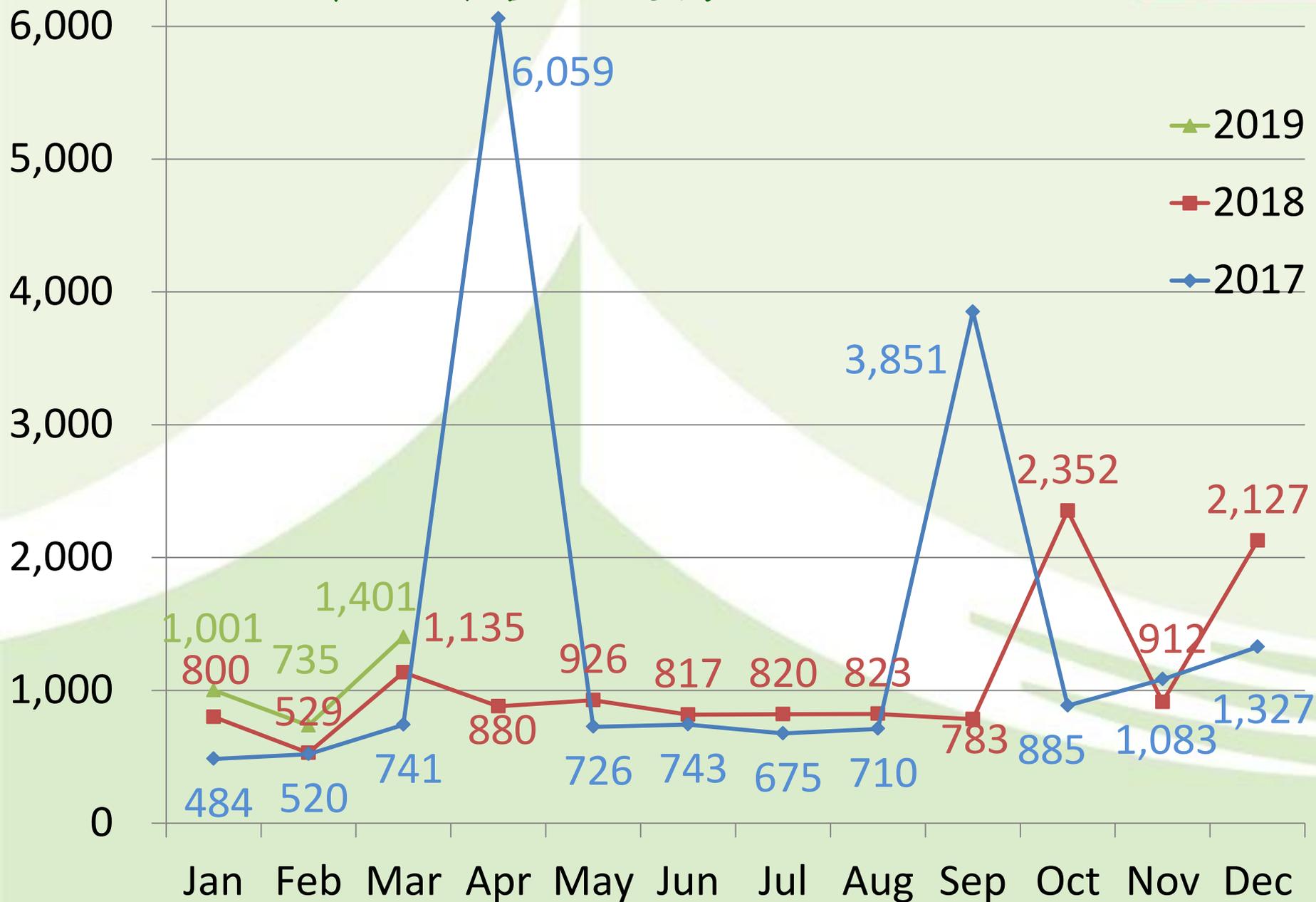
- 信義房屋
- 日本信義
- 國內開發事業子公司
- 國內非開發事業子公司
- 大陸開發事業子公司
- 大陸非開發事業子公司



2018Q1

近三年合併營收趨勢

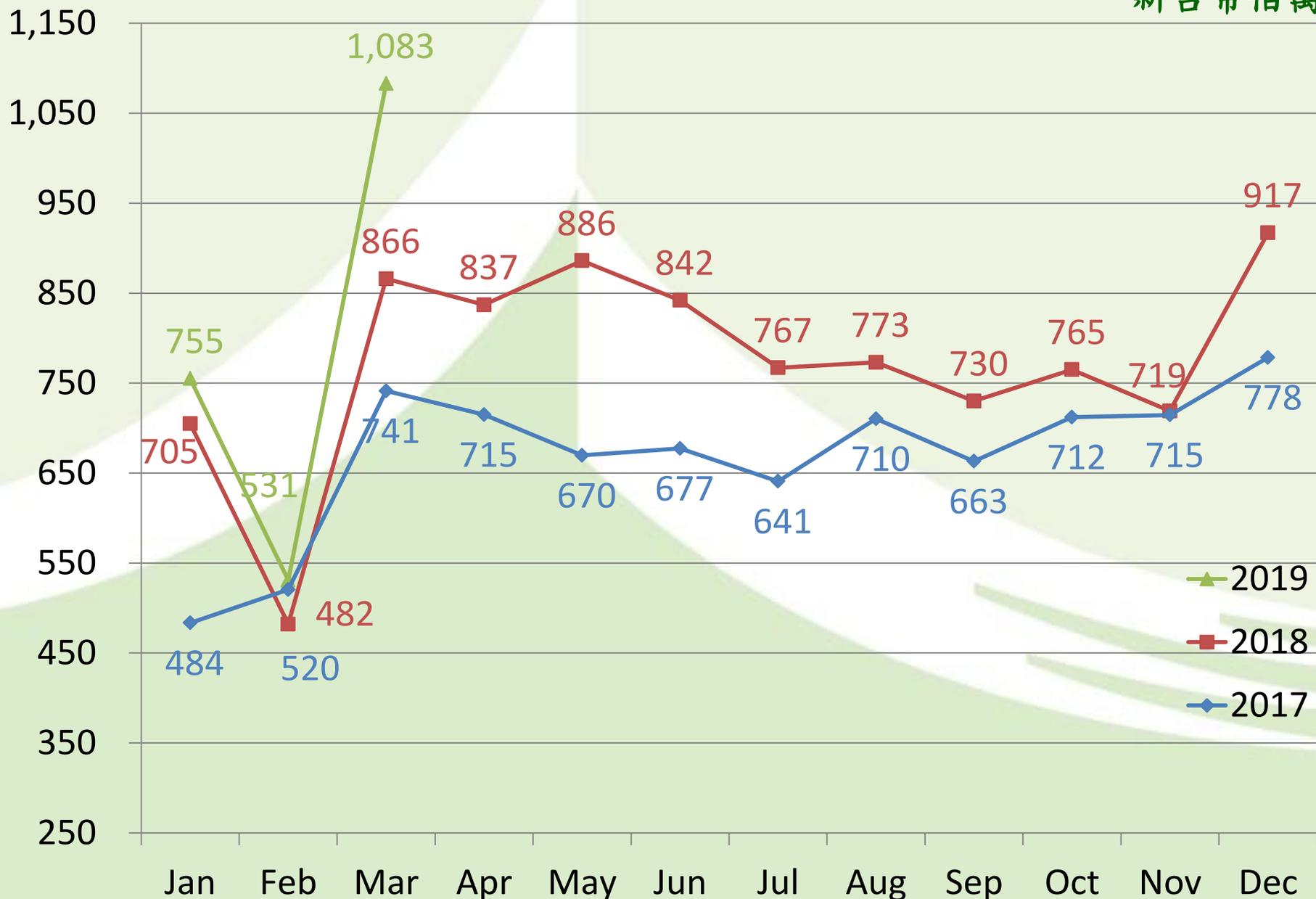
新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)



新台幣佰萬元



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%
流動資產總計		21,531,612	69%	22,442,820	78%	19,382,432	76%
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%
資產總計		31,245,755	100%	28,844,064	100%	25,634,954	100%

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%
流動負債總計	6,048,208	19%	7,302,417	25%	4,806,130	19%
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%
負債總計	19,421,786	62%	17,779,831	62%	13,594,348	53%
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%
權益總計	11,823,969	38%	11,064,233	38%	12,040,606	47%

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
未完工程			
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
商品存貨(已完工)			
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
其 他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
存貨總計	10,981,191	11,054,987	11,911,940

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		7套	32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