



Sinyi Realty Inc. (9940)

2019年第二季法人說明會

主講人：財務主管 陳志桓
企研室專案經理 曾敬德

Aug 12, 2019

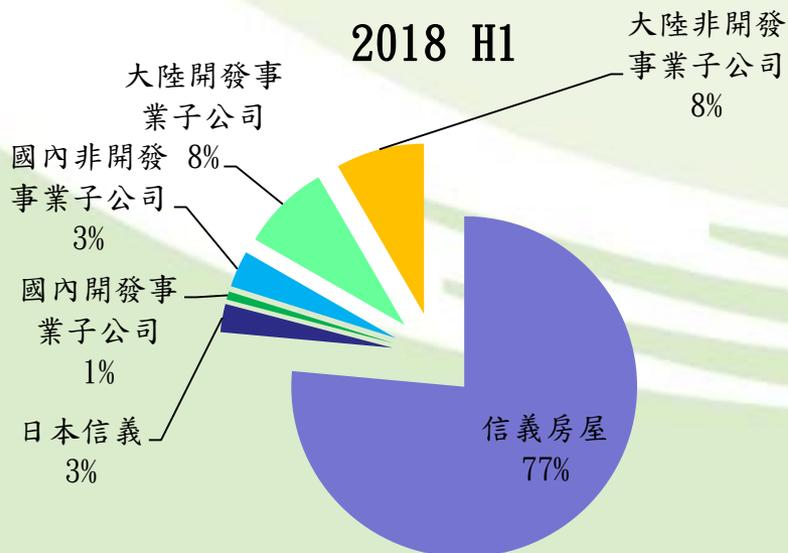
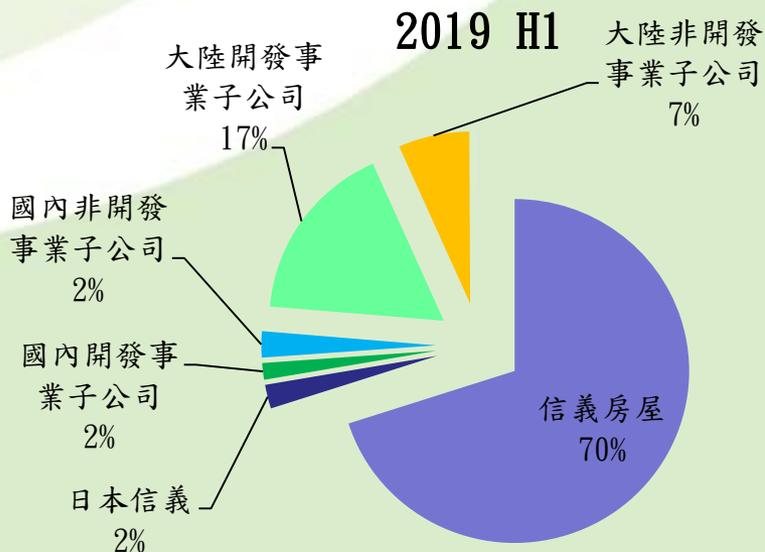
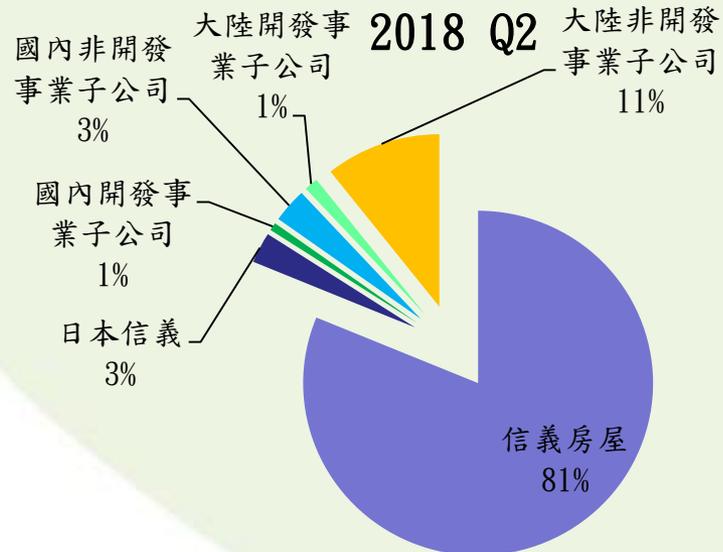
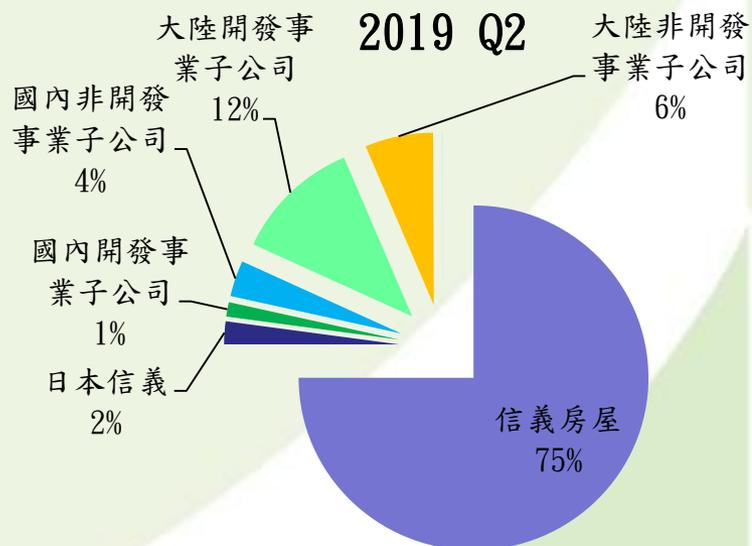
2019年第二季合併損益



單位：新台幣仟元(每股盈餘為元)

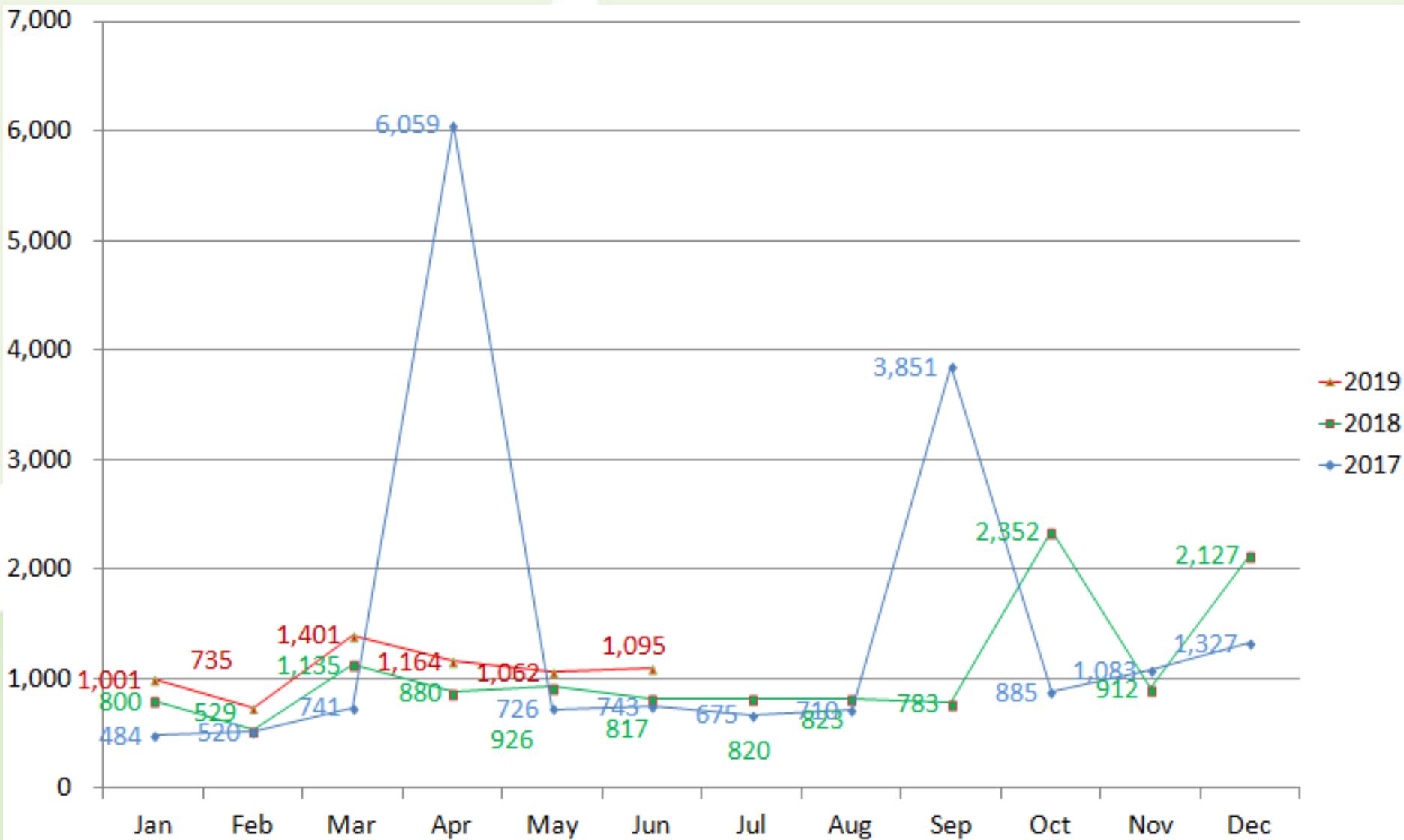
	2019Q2	2018Q2	YoY	2019H1	2018H1	YoY
銷貨收入	435,502	54,783	695%	1,199,044	464,520	158%
勞務收入	2,886,042	2,568,265	12%	5,259,819	4,621,426	14%
營業收入	3,321,544	2,623,048	27%	6,458,863	5,085,946	27%
銷貨成本	241,105	36,187	566%	667,097	290,225	130%
勞務成本	1,974,377	1,890,731	4%	3,689,981	3,388,457	9%
營業成本	2,215,482	1,926,918	15%	4,357,078	3,678,682	18%
營業毛利	1,106,062	696,130	59%	2,101,785	1,407,264	49%
營業毛利率%	33%	27%	6pt	32%	27%	5pt
營業費用	460,780	359,456	28%	868,127	719,858	21%
營業利益	645,282	336,674	92%	1,233,658	687,406	79%
營業淨利率%	19%	13%	6pt	19%	13%	6pt
淨利	405,971	255,914	59%	827,459	466,046	78%
淨利率%	12%	10%	2pt	13%	9%	4pt
歸屬於本公司淨利	401,990	273,468	47%	824,299	476,831	73%
稅前基本每股盈餘	0.90	0.54	67%	1.76	1.05	68%
稅後基本每股盈餘	0.55	0.37	49%	1.12	0.65	72%

事業單位營收比重



近三年合併營收趨勢

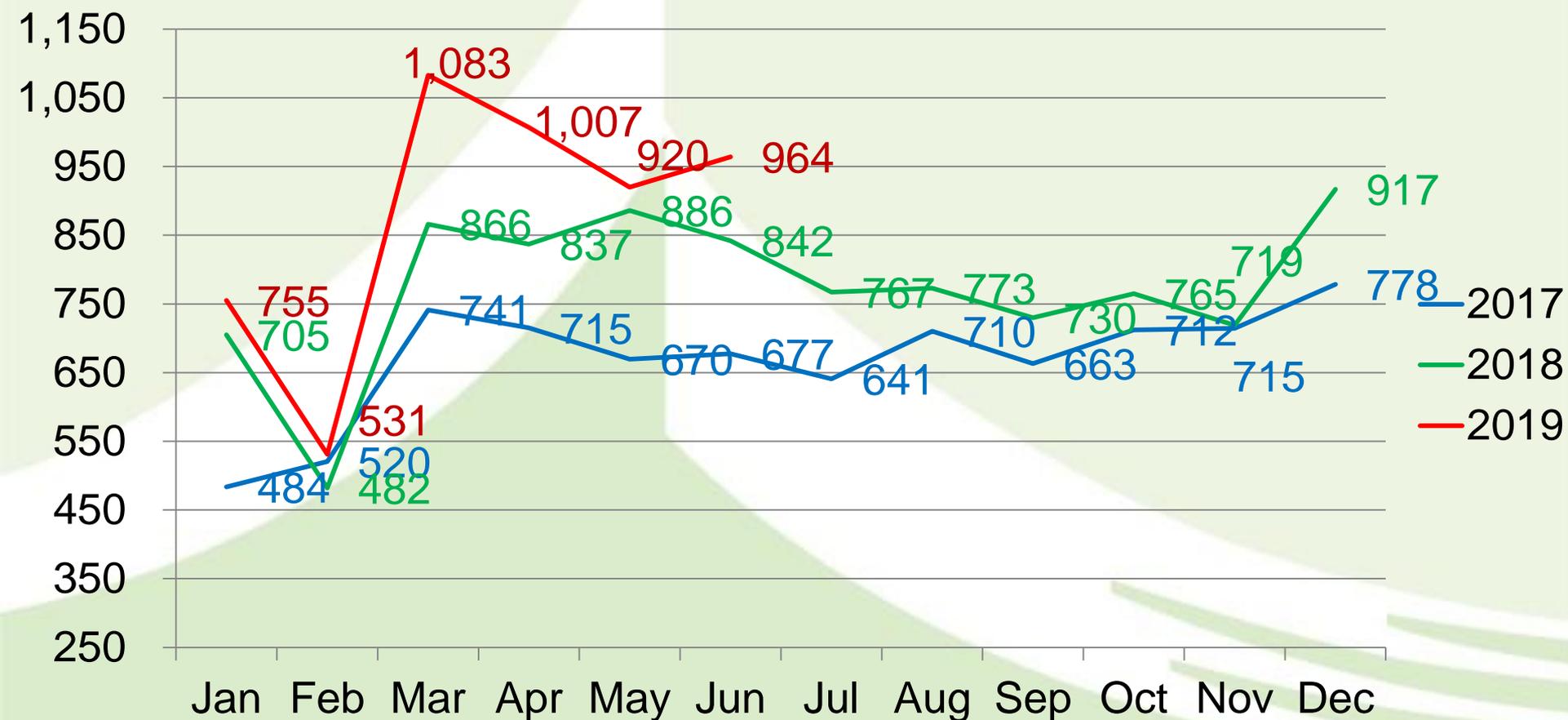
新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)



新台幣佰萬元



2019Q2合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2019.06.30		2018.12.31		2018.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		6,976,248	23%	4,551,253	16%	4,462,193	16%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		587,187	2%	4,702,735	16%	3,291,869	12%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		881,236	3%	785,371	3%	826,405	3%
應收帳款及應收票據		1,144,039	3%	978,315	3%	1,028,165	4%
存貨		10,864,726	36%	11,054,987	38%	11,896,642	42%
其他流動資產		403,088	1%	370,159	1%	401,702	1%
流動資產總計		20,858,524	68%	22,442,820	78%	21,906,976	78%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		412,242	1%	393,127	2%	305,884	1%
不動產、廠房及設備		3,544,786	12%	3,553,206	12%	3,374,461	12%
使用權資產		3,358,738	11%	-	0%	-	0%
投資性不動產		2,072,170	7%	2,083,520	7%	2,265,969	8%
其他資產		433,861	1%	371,391	1%	334,185	1%
資產總計		30,680,321	100%	28,844,064	100%	28,187,475	100%

2019Q2合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元



科目	2019.06.30		2018.12.31		2018.06.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
短期借款	-	0%	748,000	2%	818,000	3%
合約負債	241,547	0%	694,468	2%	842,894	3%
應付帳款及應付票據	567,916	2%	766,664	3%	46,704	0%
其他應付款	3,094,320	10%	2,219,129	8%	3,566,202	13%
本期所得稅負債	871,965	3%	1,153,996	4%	540,876	2%
租賃負債－流動	523,749	2%	-	0%	-	0%
一年內到期之長期負債	8,816	0%	1,507,682	5%	1,513,770	5%
其他流動負債	207,635	1%	212,478	1%	311,618	1%
流動負債總計	5,515,948	18%	7,302,417	25%	7,640,064	27%
應付公司債	4,400,000	14%	4,400,000	15%	2,600,000	9%
長期借款	6,026,522	20%	5,371,478	19%	6,962,600	25%
租賃負債－非流動	2,828,624	9%	-	0%	-	0%
其他負債	727,258	3%	705,936	3%	562,806	2%
負債總計	19,498,352	64%	17,779,831	62%	17,765,470	63%
股本	7,368,465	24%	7,368,465	26%	7,368,465	26%
資本公積	63,896	0%	64,528	0%	64,528	0%
保留盈餘	3,635,153	12%	3,772,523	13%	2,769,155	10%
其他權益	12,739	0%	(240,436)	(1%)	117,431	1%
非控制權益	101,716	0%	99,153	0%	102,426	0%
權益總計	30,680,321	36%	11,064,233	38%	10,422,005	37%

2019H1合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2019.01.01- 06.30	2018.01.01- 06.30	YoY
期初現金	4,551,253	3,899,831	651,422
營業活動之現金流入(出)	4,346,649	232,711	4,113,938
投資活動之現金流入(出)	(98)	(31,173)	31,075
籌資活動之現金流入(出)	(1,864,890)	343,391	(2,208,281)
匯率影響數	(56,666)	17,433	(74,099)
期末現金	6,976,248	4,462,193	2,514,055

2019年6月底存貨明細表



單位：新台幣仟元

	2019.06.30	2018.12.31
開發中不動產		
無錫市濱湖區	6,641,781	-
新北市板橋區	1,326,291	-
待開發不動產		
無錫市濱湖區	-	6,175,692
新北市板橋區	1,237,554	2,440,170
新北市板橋區（容積移轉用）	170,885	283,360
其 他		
台北市士林區	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	1,315,653	1,894,686
台北市天母地區	170,449	258,966
存貨總計	10,864,726	11,054,987

2019H1存貨變動表



單位：新台幣仟元

	2019.1.1- 2019.06.30	2018.1.1- 2018.12.31	2018.1.1- 2018.06.30
未完工程			
期初餘額	8,899,222	10,476,115	10,476,115
本期投入	477,289	1,225,250	489,418
本期減少(轉為商品存貨)	-	(2,802,143)	(196,193)
期末餘額	9,376,511	8,899,222	10,769,340
商品存貨(已完工)			
期初餘額	2,153,652	1,219,221	1,219,221
本期新增	-	2,802,143	196,193
本期減少(轉為銷貨成本)	(667,097)	(1,867,712)	(290,225)
匯率影響數	(453)	-	-
期末餘額	1,486,102	2,153,652	1,125,189
其他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
存貨總計	10,864,726	11,054,987	11,896,642

信義房屋子公司開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2019Q2)			2019 Q2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	14戶	14戶	新台幣 4.3億元	-	1戶	新台幣 45佰萬元
信義嘉庭第一期	566套	563套	525套		10套	18套	
信義嘉庭第二期	543套	527套	499套				
信義嘉庭合計 (第一期+第二期)	1,109套	1,090套	1,024套	新台幣 142億元	10套	18套	新台幣 3.9億元

台灣仲介事業營業據點

地理區	2019.06		2018.12		店數 增(減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	264	60%	260	60%	4
桃竹區	66	15%	66	15%	-
中區	61	14%	61	14%	-
南區	48	11%	48	11%	-
合計	439	100%	435	100%	4

Q & A

www.sinyi.com.tw