



Sinyi Realty Inc. (9940)

2018年第四季法人說明會

主講人：財務主管 陳志桓
企研室專案經理 曾敬德

March 11, 2019

2018年度合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

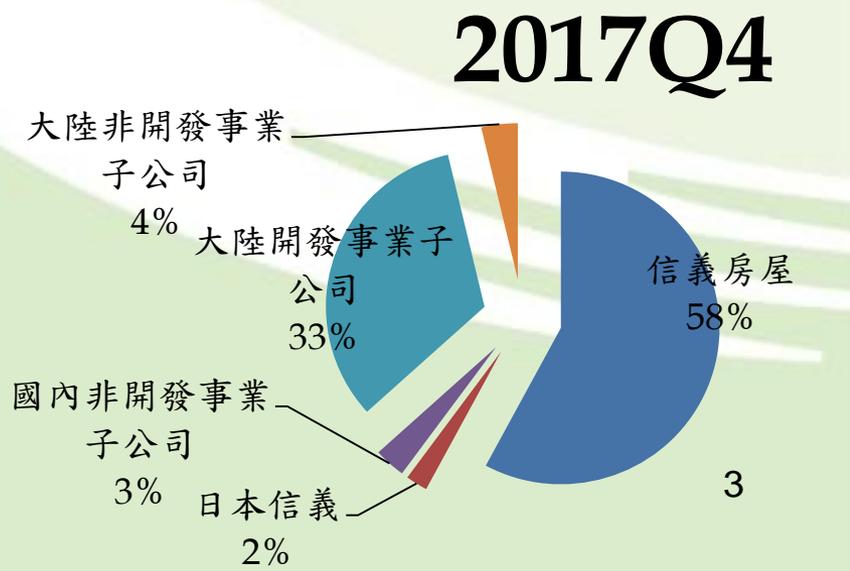
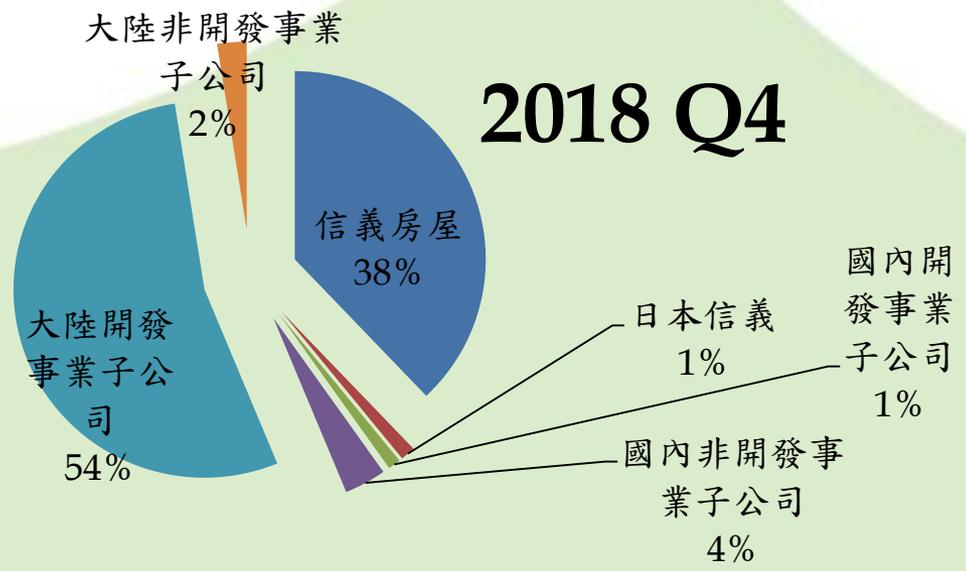
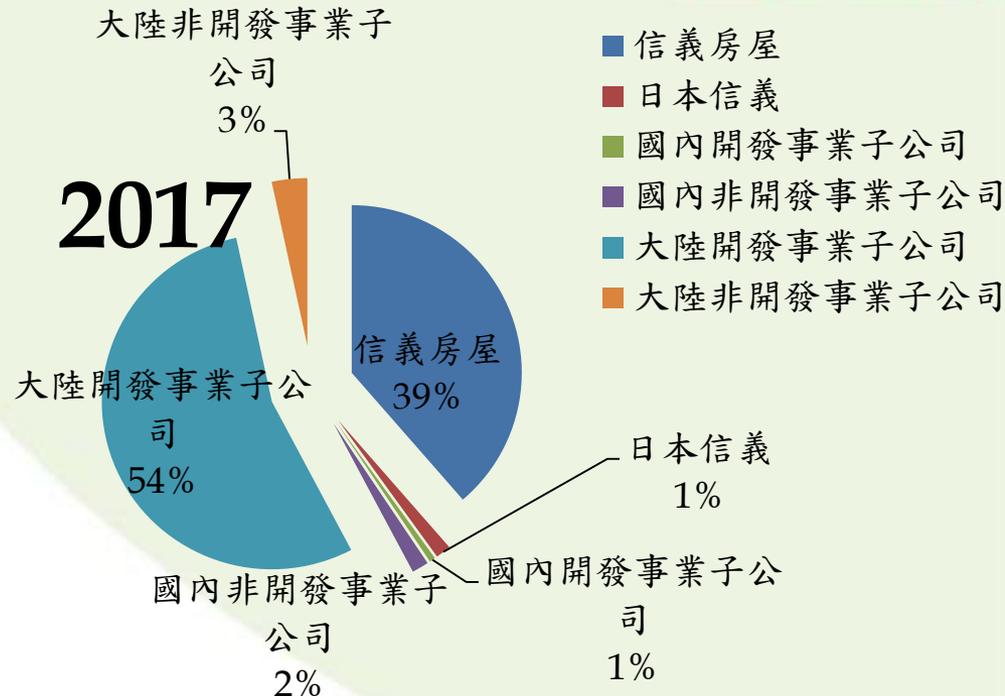
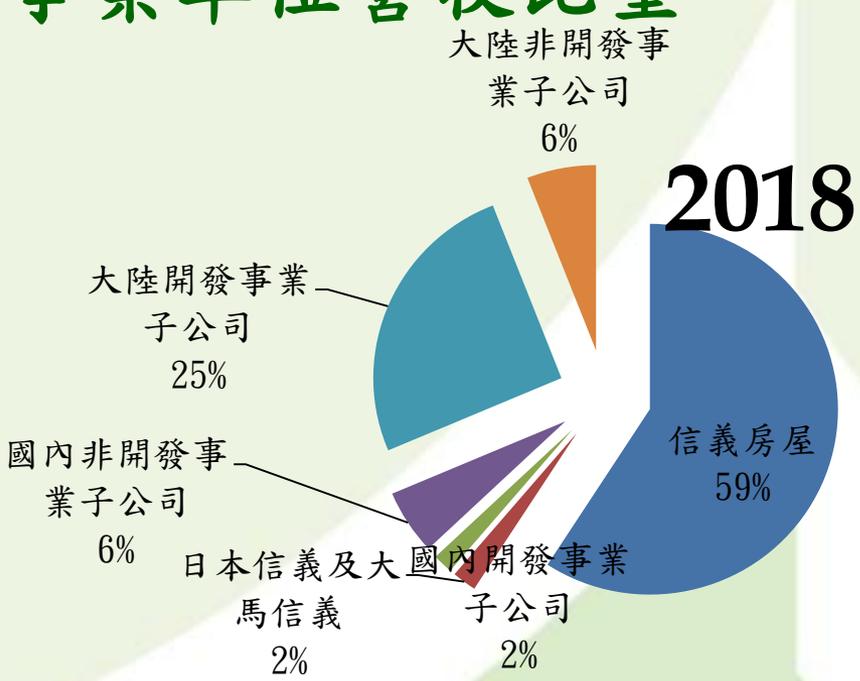
	2018年	2017年	YoY	YoY%
銷貨收入	3,644,688	9,779,892	(6,135,204)	(63%)
勞務收入	9,258,270	8,026,889	1,231,381	15%
營業收入	12,902,958	17,806,781	(4,903,823)	(28%)
銷貨成本	1,867,712	6,062,907	(4,195,195)	(69%)
勞務成本	6,812,680	5,974,258	838,422	14%
營業成本	8,680,392	12,037,165	(3,356,773)	(28%)
營業毛利	4,222,566	5,769,616	(1,547,050)	(27%)
營業毛利率%	33%	32%	1pt	-
營業費用	1,577,664	1,305,756	271,908	21%
營業利益	2,644,902	4,463,860	(1,818,958)	(41%)
營業淨利率%	21%	25%	(4pt)	-
淨利	1,490,923	2,827,115	(1,336,192)	(47%)
淨利率%	11%	16%	(5pt)	-
歸屬於本公司淨利	1,504,587	2,802,827	(1,298,240)	(46%)
稅前基本每股盈餘(註)	3.83	6.28	(2.45)	(39%)
稅後基本每股盈餘(註)	2.04	3.80	(1.76)	(46%)

2

註：2017年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股之影響。

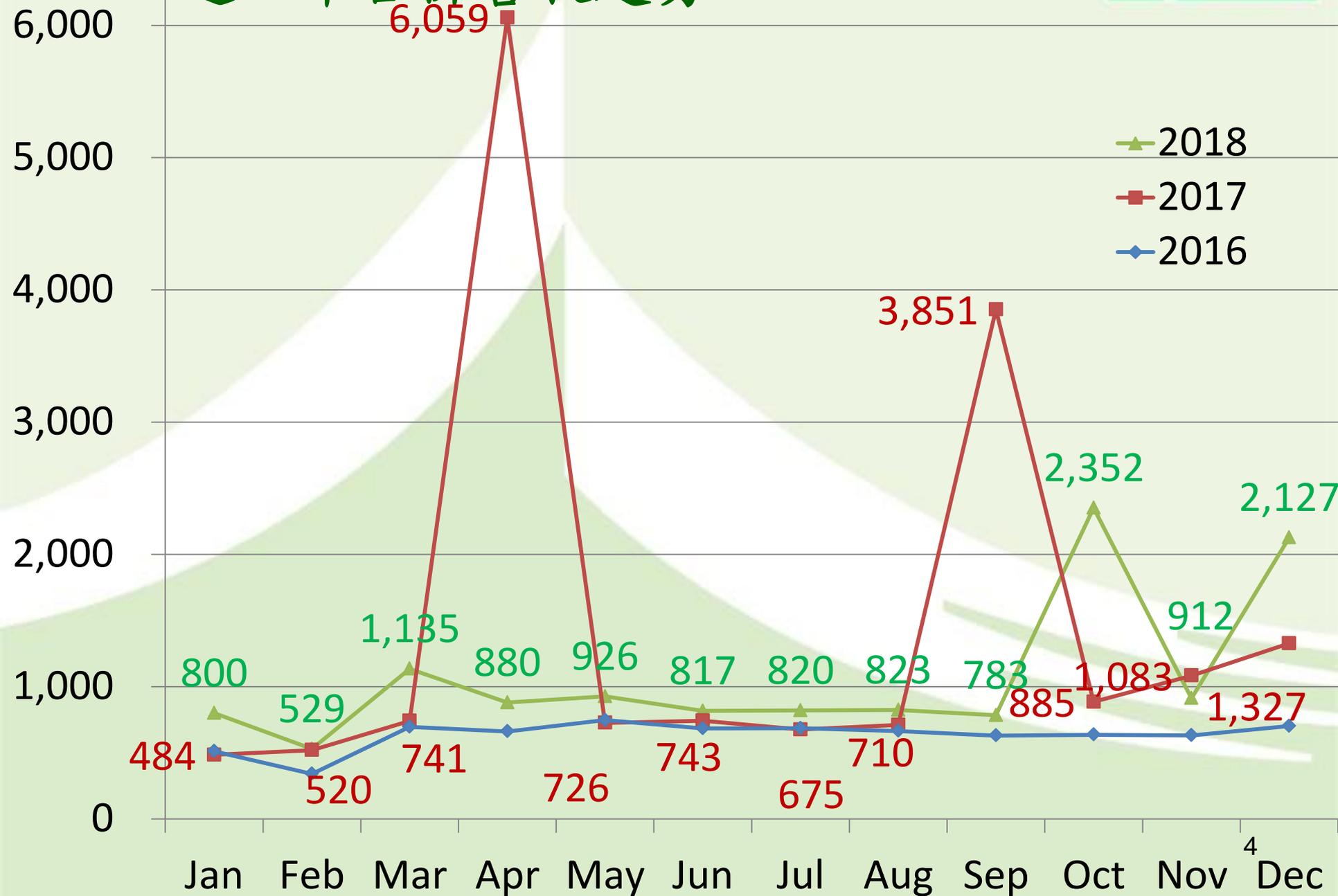
事業單位營收比重

- 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



近三年合併營收趨勢

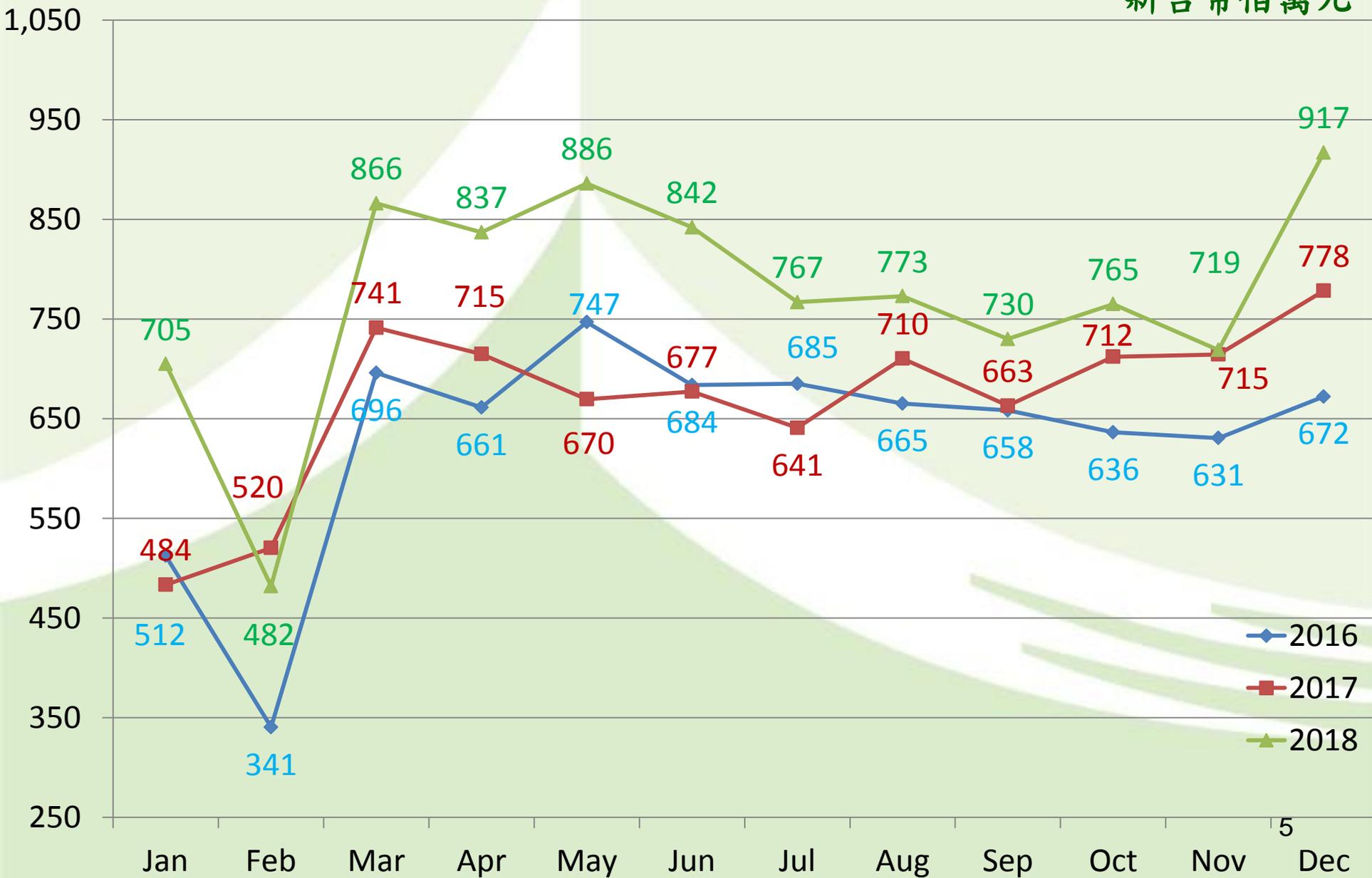
新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)



新台幣百萬元



2018年合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2018.12.31		2017.12.31	
		金額	%	金額	%
現金及約當現金		4,551,253	16%	3,899,831	14%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		4,702,735	16%	201,778	1%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		785,371	3%	-	-
備供出售金融資產		-	0%	823,821	3%
應收帳款及應收票據		978,315	3%	870,427	3%
存貨		11,054,987	38%	11,697,449	43%
其他流動資產		370,159	1%	3,296,634	12%
流動資產總計		22,442,820	78%	20,789,940	77%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		393,127	1%	-	-
以成本衡量之金融資產		-	0%	204,976	1%
不動產、廠房及設備		3,367,109	12%	3,392,572	13%
投資性不動產		2,269,617	8%	2,265,661	8%
其他資產		371,391	1%	302,967	1%
資產總計		28,844,064	100%	26,956,116	100%

2018年合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2018.12.31		2017.12.31	
		金額	%	金額	%
短期借款		748,000	3%	1,608,000	6%
合約負債		694,468	2%	-	-
其他應付款		1,816,073	6%	1,648,489	6%
其他金融負債		357,126	1%	300,131	1%
預收款項		3,277	0%	179,057	1%
一年內到期之長期負債		1,507,682	5%	1,513,210	6%
其他流動負債		2,175,791	8%	1,380,714	5%
流動負債總計		7,302,417	25%	6,629,601	25%
應付公司債		4,400,000	15%	1,500,000	6%
長期借款		5,371,478	19%	6,887,406	26%
其他負債		705,936	2%	509,121	2%
負債總計		17,779,831	62%	15,526,128	58%
股本		7,368,465	26%	6,515,000	24%
資本公積		64,528	0%	63,896	-
保留盈餘		3,772,523	13%	4,760,590	18%
其他權益		-240,436	-1%	(40,830)	-
非控制權益		99,153	0%	131,332	-
權益總計		11,064,233	38%	11,429,988	42%

2018年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2018年	2017年	YoY
期初現金	3,899,831	3,512,457	387,374
營業活動之現金流入(出)	1,965,263	(6,314,366)	8,279,629
投資活動之現金流入(出)	(134,883)	44,121	(179,004)
籌資活動之現金流入(出)	(1,163,278)	6,920,208	(8,083,486)
匯率影響數	(15,680)	(262,589)	246,909
期末現金	4,551,253	3,899,831	651,422

2018年度存貨明細表



單位：新台幣仟元

	2018.12.31	2017.12.31
開發中不動產		
上海市嘉定區	-	1,967,730
待開發不動產		
無錫市濱湖區	6,175,692	5,907,655
新北市板橋區	2,440,170	2,402,626
新北市板橋區（容積移轉用）	283,360	198,104
其他		
台北市士林區	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	1,894,686	799,065
台北市士林區	258,966	420,156
存貨總計	11,054,987	11,697,449

2018年存貨變動表

單位：新台幣仟元

	2018.1.1- 2018.12.31	2017.1.1- 2017.12.31
未完工程		
期初餘額	10,476,115	7,751,302
本期投入	1,225,250	10,006,941
本期減少(轉為商品存貨)	(2,802,143)	(7,282,128)
期末餘額	8,899,222	10,476,115
商品存貨(已完工)		
期初餘額	1,219,221	0
本期新增	2,802,143	7,282,128
本期減少(轉為銷貨成本)	(1,867,712)	(6,062,907)
期末餘額	2,153,652	1,219,221
其 他		
台北市士林區	2,113	2,113
存貨總計	11,054,987	11,697,449

信義房屋子公司2018年度開發案明細

單位：元

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2018年底)			2018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	13戶	11戶	新台幣 3億元	7戶	6戶	新台幣 2億元
信義嘉庭第一期	566套	563套	525套	新台幣 131.2億元	236套	192套	新台幣 34.4億元
信義嘉庭第二期	543套	510套	449套				
信義嘉庭合計 (第一期+第二期)	1,109套	1,073套	974套				

2018年度個體損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2018年	2017年	YoY	YoY%
營業收入	7,881,107	6,886,597	994,510	14%
營業成本	5,639,878	4,957,229	682,649	14%
營業毛利	2,241,229	1,929,368	311,861	16%
營業毛利率%	29%	28%	1pt	
營業費用	917,697	846,648	71,049	8%
營業利益	1,323,532	1,082,720	240,812	22%
營業淨利率%	17%	16%	1pt	
淨利	1,504,587	2,802,827	(1,298,240)	(46%)
淨利率%	19%	41%	(22pt)	
稅前基本每股盈餘(註)	2.75	4.07	(1.32)	(32%)
稅後基本每股盈餘(註)	2.04	3.80	(1.76)	(46%)

註：2017年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股之影響。

2018年個體資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2018.12.31		2017.12.31	
		金額	%	金額	%
現金及約當現金		2,423,870	10%	1,554,557	7%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		257,668	1%	-	0%
備供出售金融資產		-	0%	228,299	1%
應收帳款及應收票據		628,130	3%	528,219	2%
其他流動資產		231,449	1%	221,169	1%
流動資產總計		3,541,117	15%	2,532,244	12%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		88,583	0%	-	n.a.
以成本衡量之金融資產		-	n.a.	54,827	0%
採用權益法之投資		15,227,595	62%	13,351,473	55%
不動產、廠房及設備		2,764,481	11%	2,647,588	12%
投資性不動產		2,590,762	11%	2,726,105	13%
其他資產		163,293	1%	156,194	1%
資產總計		24,375,831	100%	21,468,431	100%

2018年個體資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2018.12.31		2017.12.31	
		金額	%	金額	%
短期借款		-	n.a.	800,000	4%
其他應付款		1,419,849	6%	1,346,447	6%
其他金融負債		44,619	0%	43,037	0%
一年內到期之長期負債		1,500,000	6%	1,500,000	7%
其他流動負債		424,451	2%	282,123	1%
流動負債總計		3,388,919	14%	3,971,607	18%
應付公司債		4,400,000	18%	1,500,000	7%
長期借款		5,000,000	21%	4,250,000	20%
其他負債		621,832	3%	448,168	2%
負債總計		13,410,751	55%	10,169,775	47%
股本		7,368,465	30%	6,515,000	30%
資本公積		64,528	0%	63,896	0%
保留盈餘		3,772,523	15%	4,760,590	22%
其他權益		(240,436)	(1%)	(40,830)	0%
權益總計		10,965,080	45%	11,298,656	53%

2018年度個體現金流量表

單位：新台幣仟元

	2018年	2017年	YoY
期初現金	1,554,557	1,998,262	(443,705)
營業活動之現金流入(出)	1,208,596	1,014,980	193,616
投資活動之現金流入(出)	(1,559,534)	(5,219,696)	3,660,162
籌資活動之現金流入(出)	1,220,251	3,761,011	(2,540,760)
期末現金	2,423,870	1,554,557	869,313

台灣仲介事業營業據點

地理區	2019.02		2018.02		店數 增(減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	261	60%	258	60%	3
桃竹區	65	15%	64	15%	1
中區	61	14%	61	14%	0
南區	48	11%	50	11%	(2)
合計	435	100%	433	100%	2

Q & A

www.sinyi.com.tw