



Sinyi Realty Inc. (9940)

2019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, 2020

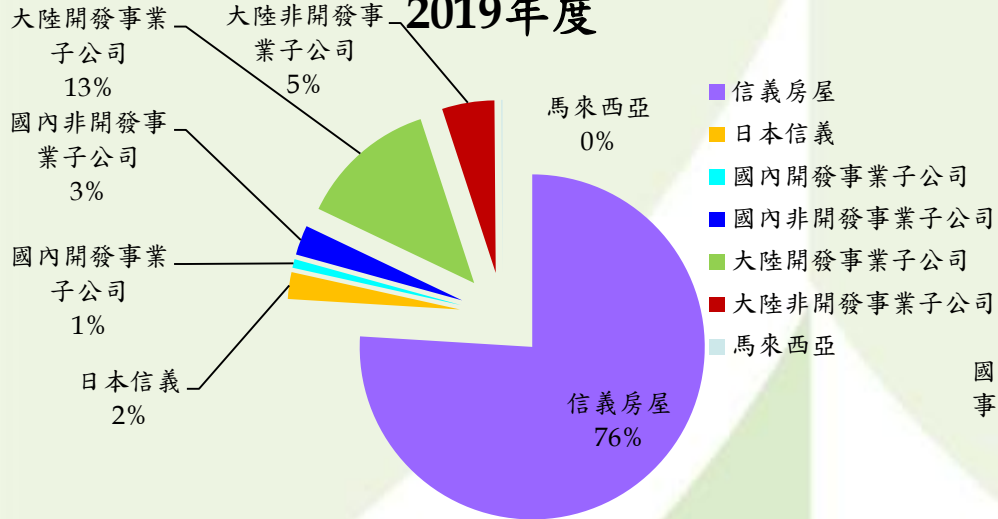
2019年度合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

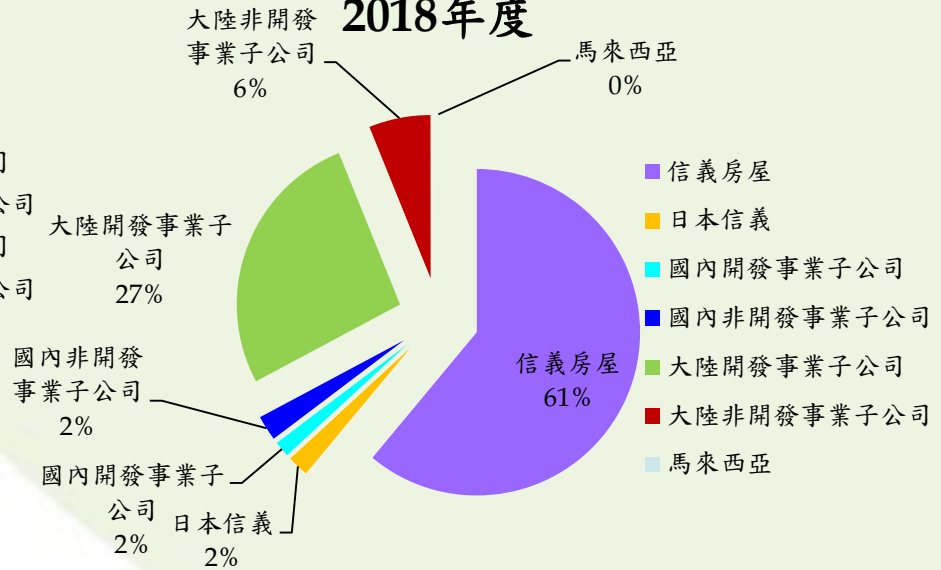
	2019年度	2018年度	YoY	YoY%
銷貨收入	1,688,401	3,644,688	(1,956,287)	(54%)
勞務收入	10,749,631	9,258,270	1,491,361	16%
營業收入	12,438,032	12,902,958	(464,926)	(4%)
銷貨成本	921,728	1,867,712	(945,984)	(51%)
勞務成本	7,602,145	6,812,680	789,465	12%
營業成本	8,523,873	8,680,392	(156,519)	(2%)
營業毛利	3,914,159	4,222,566	(308,407)	(7%)
營業毛利率%	32%	33%	(1pt)	-
營業費用	1,942,601	1,577,664	364,937	23%
營業利益	1,971,558	2,644,902	(673,344)	(25%)
營業淨利率%	16%	21%	(5pt)	-
淨利	1,276,205	1,490,923	(214,718)	(14%)
淨利率%	10%	11%	(1pt)	-
歸屬於本公司淨利	1,262,934	1,504,587	(241,653)	(16%)
稅後基本每股盈餘	1.71	2.04	(0.33)	(16%)
其他綜合(損)益	(389,507)	(274,422)	(115,085)	Na.
其他綜合(損)益總額	886,698	1,216,501	(329,803)	(27%)

事業單位營收比重

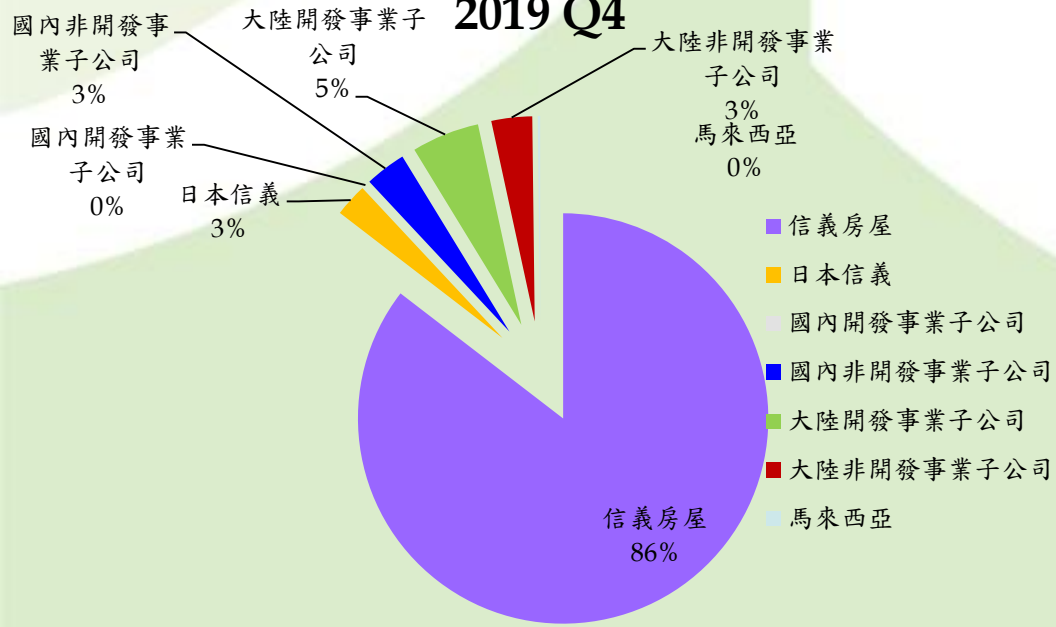
2019年度



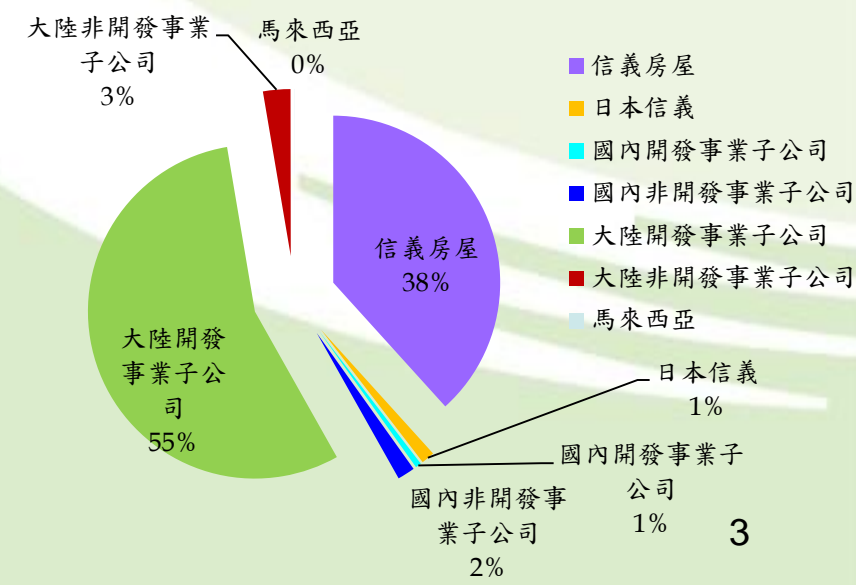
2018年度



2019 Q4

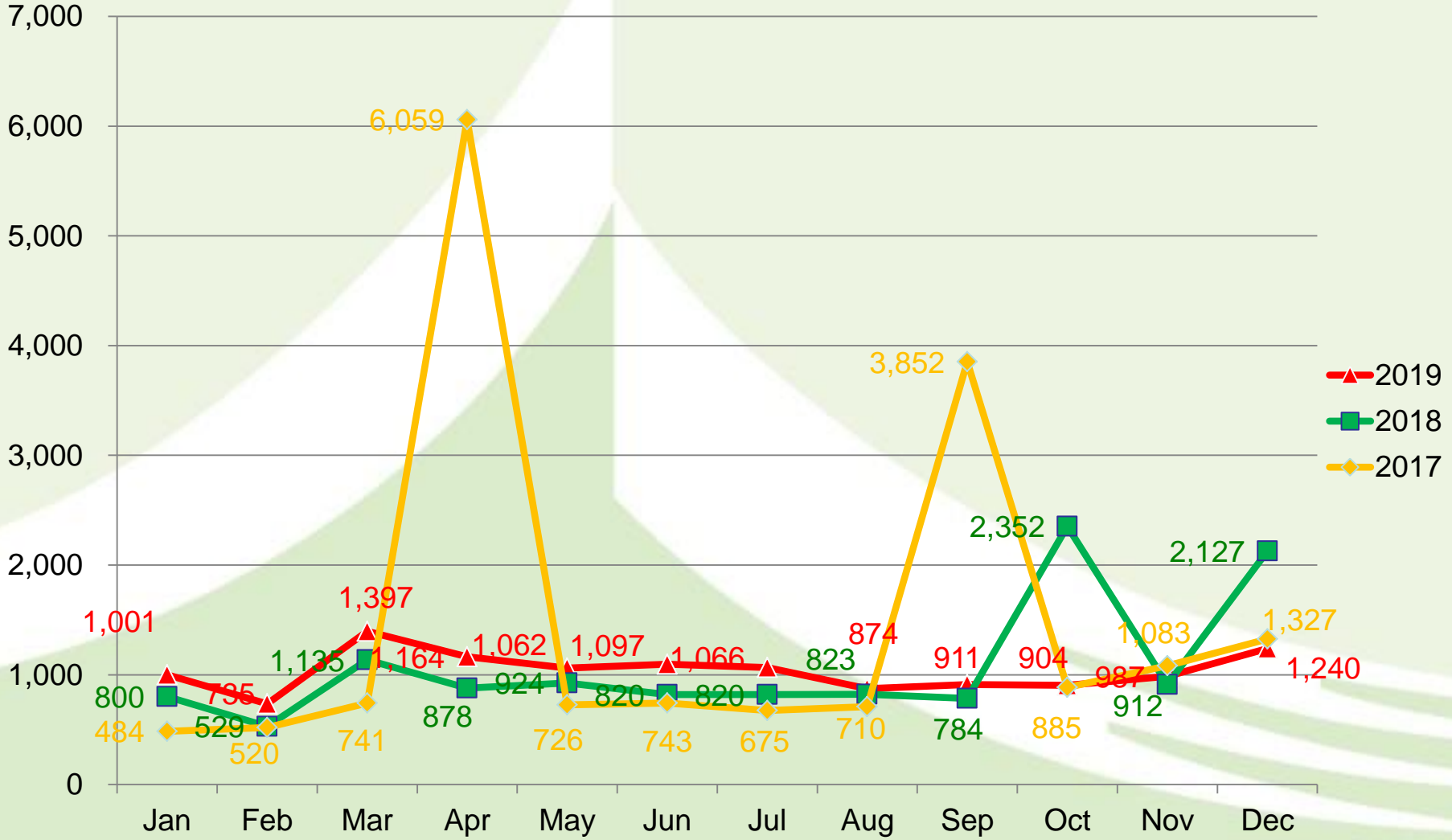


2018 Q4



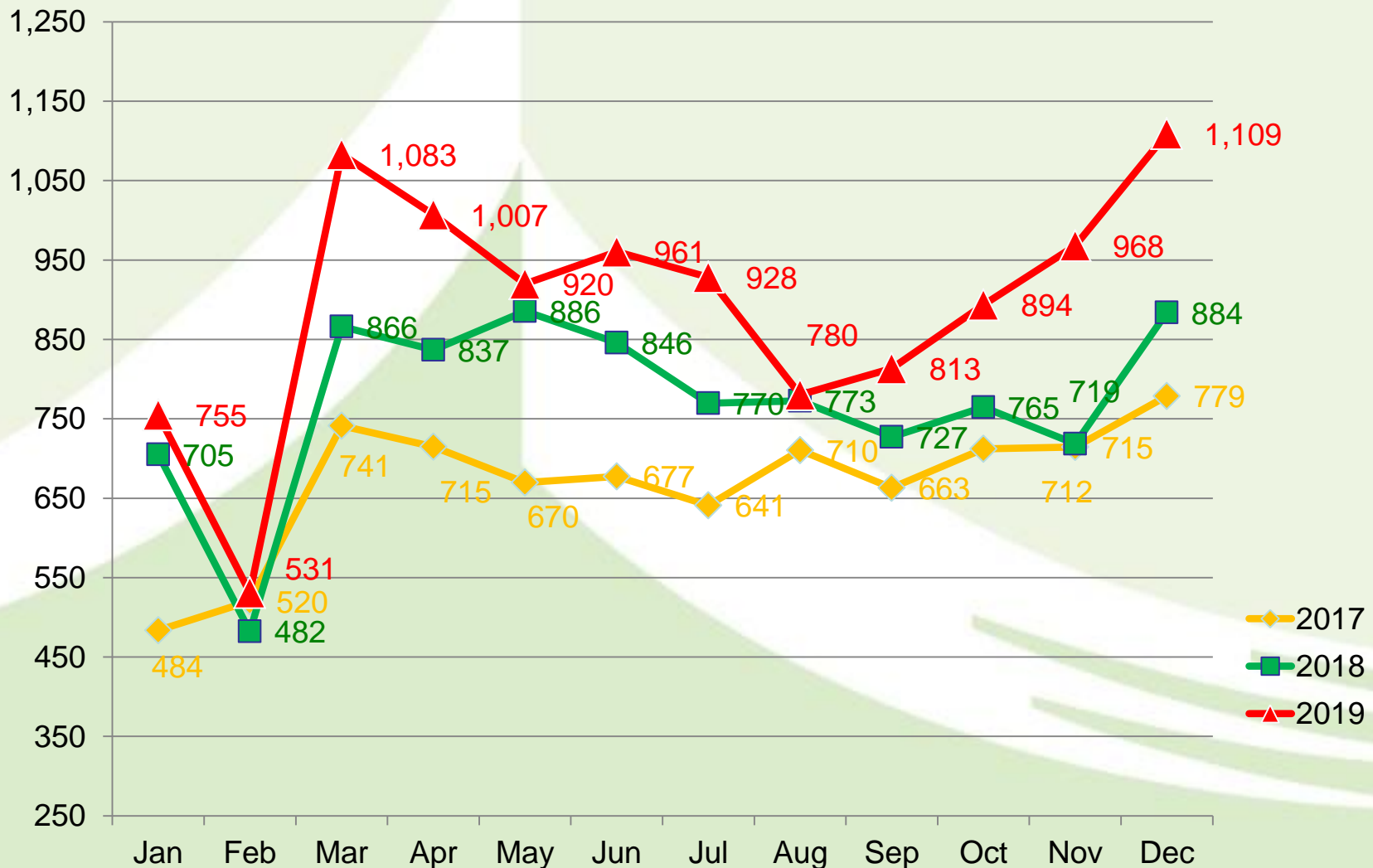
近三年合併營收趨勢

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



2019年底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2019.12.31		2018.12.31	
		金額	%	金額	%
現金及約當現金		7,480,172	24%	4,551,253	16%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		74,633	-	4,702,735	16%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		999,379	3%	785,371	-
應收帳款及應收票據		1,086,114	3%	978,315	3%
存貨		10,682,189	34%	11,054,987	38%
其他流動資產		398,542	1%	370,159	1%
流動資產總計		20,721,029	65%	22,442,820	78%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		349,958	1%	393,127	1%
使用權資產		4,320,872	14%	-	-
不動產、廠房及設備		3,495,635	11%	3,553,206	12%
投資性不動產		2,255,011	7%	2,083,520	7%
其他資產		528,278	2%	371,391	1%
資產總計		31,670,783	100%	28,844,064	100%

2019年底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元



科目	年度	2019.12.31		2018.12.31	
		金額	%	金額	%
短期借款		-	-	748,000	3%
合約負債		284,387	1%	694,468	-
應付票據及帳款		379,938	1%	766,664	-
其他應付款		2,618,266	8%	2,219,129	8%
本期所得稅負債		941,277	3%	1,153,996	4%
一年內到期之長期負債		25,295	-	1,507,682	5%
租賃負債-流動		488,421	2%	-	-
其他流動負債		128,478	-	212,478	1%
流動負債總計		4,866,062	15%	7,302,417	25%
應付公司債		5,300,000	17%	4,400,000	15%
長期借款		6,873,817	22%	5,371,478	19%
租賃負債-非流動		2,795,104	-	-	-
其他負債		847,769	3%	705,936	2%
負債總計		20,682,752	65%	17,779,831	62%
股本		7,368,465	23%	7,368,465	26%
資本公積		63,896	-	64,528	-
保留盈餘		4,031,323	13%	3,772,523	13%
其他權益		(587,314)	(2%)	(240,436)	(1%)
非控制權益		111,661	-	99,153	-
權益總計		10,988,031	35%	11,064,233	38%

2019年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2019年度	2018年度	YoY
期初現金	4,551,253	3,899,831	651,422
營業活動之現金流入(出)	5,822,175	1,965,263	3,856,912
投資活動之現金流入(出)	(1,379,642)	(134,883)	(1,244,759)
籌資活動之現金流入(出)	(1,260,562)	(1,163,278)	(97,284)
匯率影響數	(253,052)	(15,680)	(237,372)
期末現金	7,480,172	4,551,253	2,928,919

2019年底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2019.12.31	2018.12.31
開發中不動產		
無錫市濱湖區	6,815,610	-
新北市板橋區	1,371,403	-
待開發不動產		
無錫市濱湖區	-	6,175,692
新北市板橋區	1,241,624	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	910,105	1,894,686
台北市士林區	170,449	258,966
存貨總計	10,682,189	11,054,987

2019年度存貨變動表

單位：新台幣仟元

	2019年度	2018年度
未完工程		
期初餘額	8,899,222	10,476,115
本期投入	963,199	1,380,238
本期減少(轉為商品存貨)	-	(2,830,023)
匯率影響數	(262,899)	(127,108)
期末餘額	9,599,522	8,899,222
商品存貨(已完工)		
期初餘額	2,153,652	1,219,221
本期新增	-	2,830,023
本期減少(轉為銷貨成本)	(921,728)	(1,867,712)
本期減少(轉為投資性不動產)	(95,861)	-
匯率影響數	(55,509)	(27,880)
期末餘額	1,080,554	2,153,652
其他		
台北市士林區	2,113	2,113
存貨總計	10,682,189	11,054,987

信義房屋子公司2019年度開發案明細

單位：戶(套)；元

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2019年底)			2019年度實績		
		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(天母)	21戶	14戶	14戶	新台幣 4.3億元	1戶	3戶	新台幣 1億元
信義嘉和.(板橋)	144戶	45戶	-	-	45戶	-	-
信義嘉庭(上海)	1,109套	1,057套	1,046套	新台幣 147.1億元	21套	72套	新台幣 15.9億元
山水嘉庭(無錫)	608套	19套	-	-	19套	-	-

註：截至2019年底止，信義嘉庭尚有52套未銷售、11套已銷售但未交屋。

2019年度個體損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2019年度	2018年度	YoY	YoY%
營業收入	9,476,074	7,881,107	1,594,967	20%
營業成本	6,665,257	5,639,878	1,025,379	18%
營業毛利	2,810,817	2,241,229	569,588	25%
營業毛利率%	30%	29%	1pt	-
營業費用	1,085,431	917,697	167,734	18%
營業利益	1,725,386	1,323,532	401,854	30%
營業淨利率%	18%	17%	1pt	-
淨利	1,262,934	1,504,587	(241,653)	(16%)
淨利率%	13%	19%	(6pt)	-
稅後基本每股盈餘	1.71	2.04	(0.33)	(16%)
其他綜合(損)益	(389,343)	(274,030)	(115,313)	Na.
綜合(損)益總額	873,591	1,230,557	(356,966)	(29%)

2019年底個體資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2019.12.31		2018.12.31	
		金額	%	金額	%
現金及約當現金		487,041	2%	2,423,870	10%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		383,088	2%	257,668	1%
應收帳款及應收票據		787,123	3%	628,130	3%
其他流動資產		311,943	1%	231,449	1%
流動資產總計		1,969,195	8%	3,541,117	15%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		95,532	-	88,583	-
採用權益法之投資		15,842,676	61%	15,227,595	63%
不動產、廠房及設備		2,787,335	11%	2,764,481	11%
使用權資產		2,539,100	10%	-	-
投資性不動產		2,629,342	10%	2,590,762	11%
其他資產		161,047	-	163,293	-
資產總計		26,024,227	100%	24,375,831	100%

2019年底個體資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2019.12.31		2018.12.31	
		金額	%	金額	%
其他應付款		1,931,872	7%	1,491,246	6%
租賃負債-流動		392,330	2%	-	-
一年內到期之長期負債		-	-	1,500,000	6%
其他流動負債		287,676	1%	397,673	2%
流動負債總計		2,611,878	10%	3,388,919	14%
應付公司債		5,300,000	20%	4,400,000	18%
長期借款		4,300,000	17%	5,000,000	21%
租賃負債-非流動		2,157,943	8%	-	-
其他負債		778,036	3%	621,832	3%
負債總計		15,147,857	58%	13,410,751	55%
股本		7,368,465	28%	7,368,465	30%
資本公積		63,896	-	64,528	-
保留盈餘		4,031,323	16%	3,772,523	16%
其他權益		(587,314)	(2%)	(240,436)	(1%)
權益總計		10,876,370	42%	10,965,080	45%

2019年度個體現金流量表

單位：新台幣仟元

	2019年度	2018年度	YoY
期初現金	2,423,870	1,554,557	869,313
營業活動之現金流入(出)	2,223,800	1,208,596	1,015,204
投資活動之現金流入(出)	(102,630)	978,897	(1,081,527)
籌資活動之現金流入(出)	(4,057,999)	(1,318,180)	(2,739,819)
期末現金	487,041	2,423,870	(1,936,829)

台灣仲介事業營業據點

地理區	2020.02		2019.02		店數 增(減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	274	61%	261	60%	13
桃竹區	65	14%	65	15%	-
中區	62	14%	61	14%	1
南區	51	11%	48	11%	3
合計	452	100%	435	100%	17

Q & A

www.sinyi.com.tw