



Sinyi Realty Inc. (9940)

2021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

Mar 11, 2022

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2021年第4季營運成果

3

2022上半年房市展望

4

問與答

免責聲明

本文件可能包含對未來展望的表述。該類表述是基於對現況的預期，但同時受限於已知或未知風險或不確定性因素影響。因此實際結果將可能明顯不同於表述內容。

除法規規定外，本公司並無義務因應新資訊的產生或未來事件的發生，主動更新對未來展望之表述。

2021年度合併(損)益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2021年度	2020年度	YoY	YoY
銷貨收入	4,517,084	1,028,272	3,488,812	339%
勞務收入	14,275,237	12,033,169	2,242,068	19%
營業收入	18,792,321	13,061,441	5,730,880	44%
銷貨成本	3,654,843	624,475	3,030,368	485%
勞務成本	10,211,461	8,678,600	1,532,861	18%
營業成本	13,866,304	9,303,075	4,563,229	49%
營業毛利	4,926,017	3,758,366	1,167,651	31%
營業毛利率%	26%	29%	(3pt)	
營業費用	1,793,938	1,643,691	150,247	9%
營業利益	3,132,079	2,114,675	1,017,404	48%
營業淨利率%	17%	16%	1pt	
營業外收(支)	96,862	74,849	22,013	29%
所得稅費用	858,582	617,356	241,226	39%
淨利	2,370,359	1,569,168	801,191	51%
淨利率%	13%	12%	1pt	
歸屬於本公司淨利	2,349,841	1,552,287	797,554	51%
稅後基本每股盈餘	3.19	2.11	1.08	51%

2021年合併損益-綜合(損)益

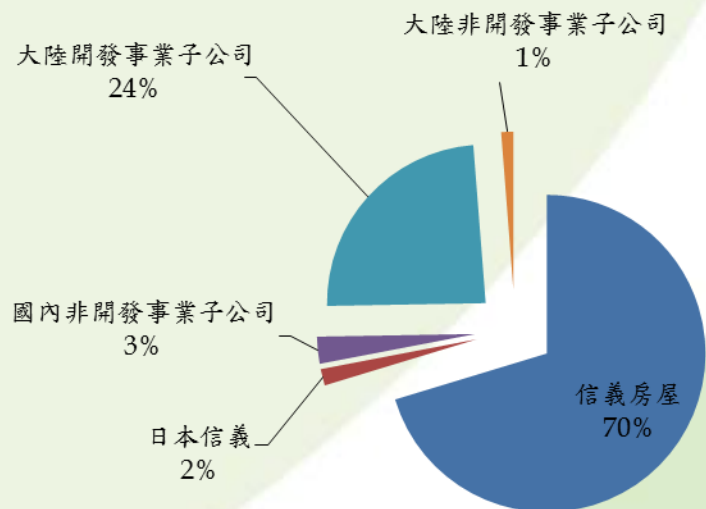
單位：新台幣仟元

	2021年度	2020年度	YoY	YoY
本期淨利	2,370,359	1,569,168	801,191	51%
其他綜合(損)益				
不重分類至(損)益之項目				
確定福利計畫之再衡量數	(18,833)	(20,274)	1,441	Na.
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	57,075	(129,407)	186,482	Na.
其他	6,507	3,497	3,010	86%
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(236,485)	130,978	(367,463)	(281%)
本期其他綜合(損)益	(191,736)	(15,206)	(176,530)	Na.
本期綜合(損)益總額	2,178,623	1,553,962	624,661	40%

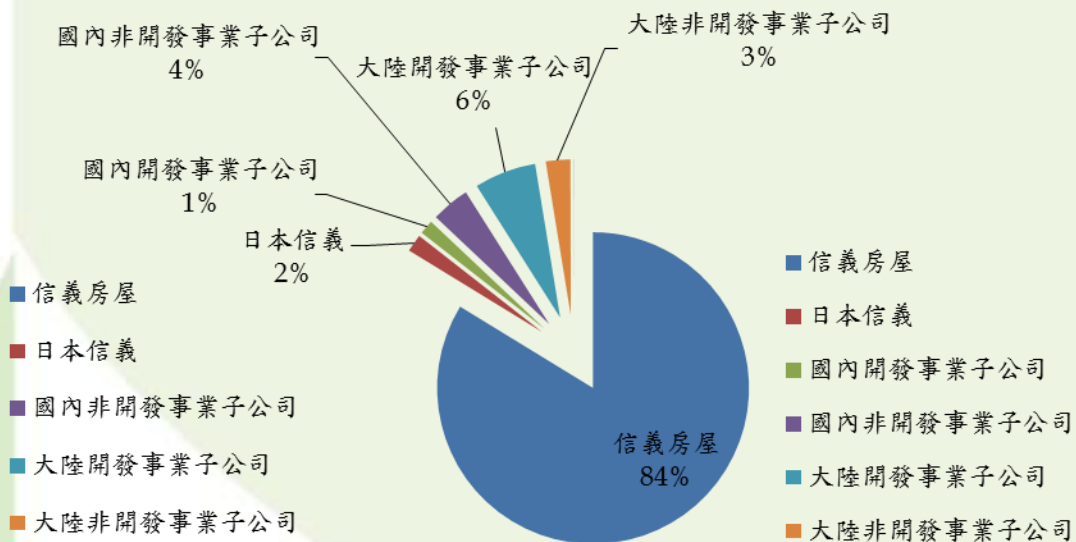
事業單位營收比重



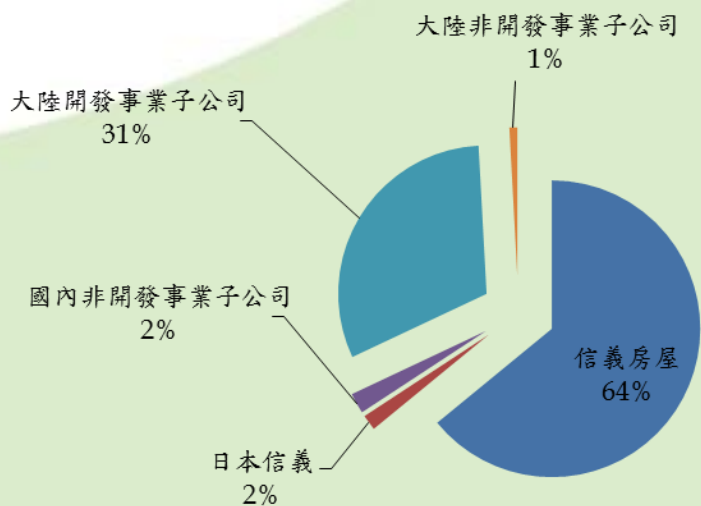
2021年



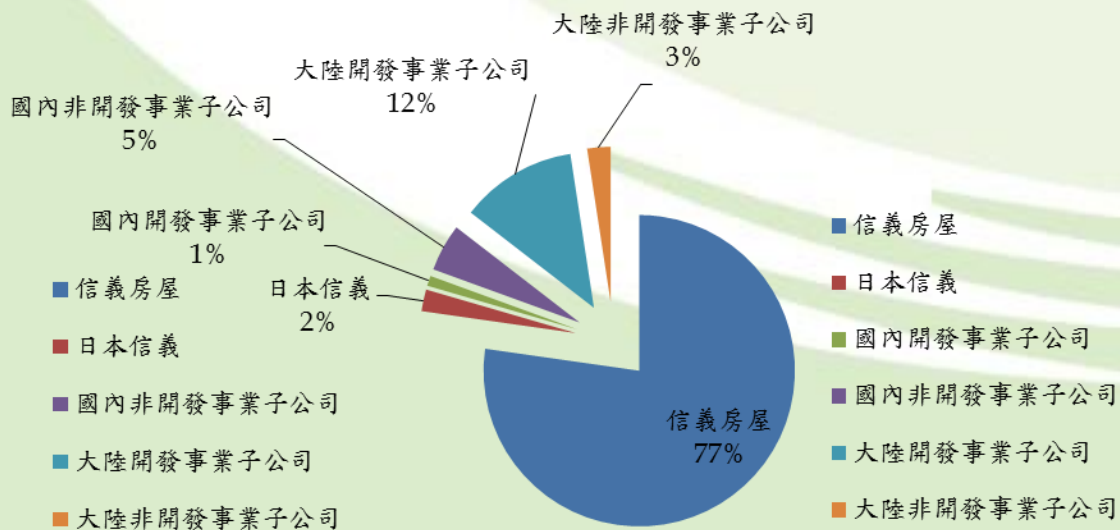
2020年



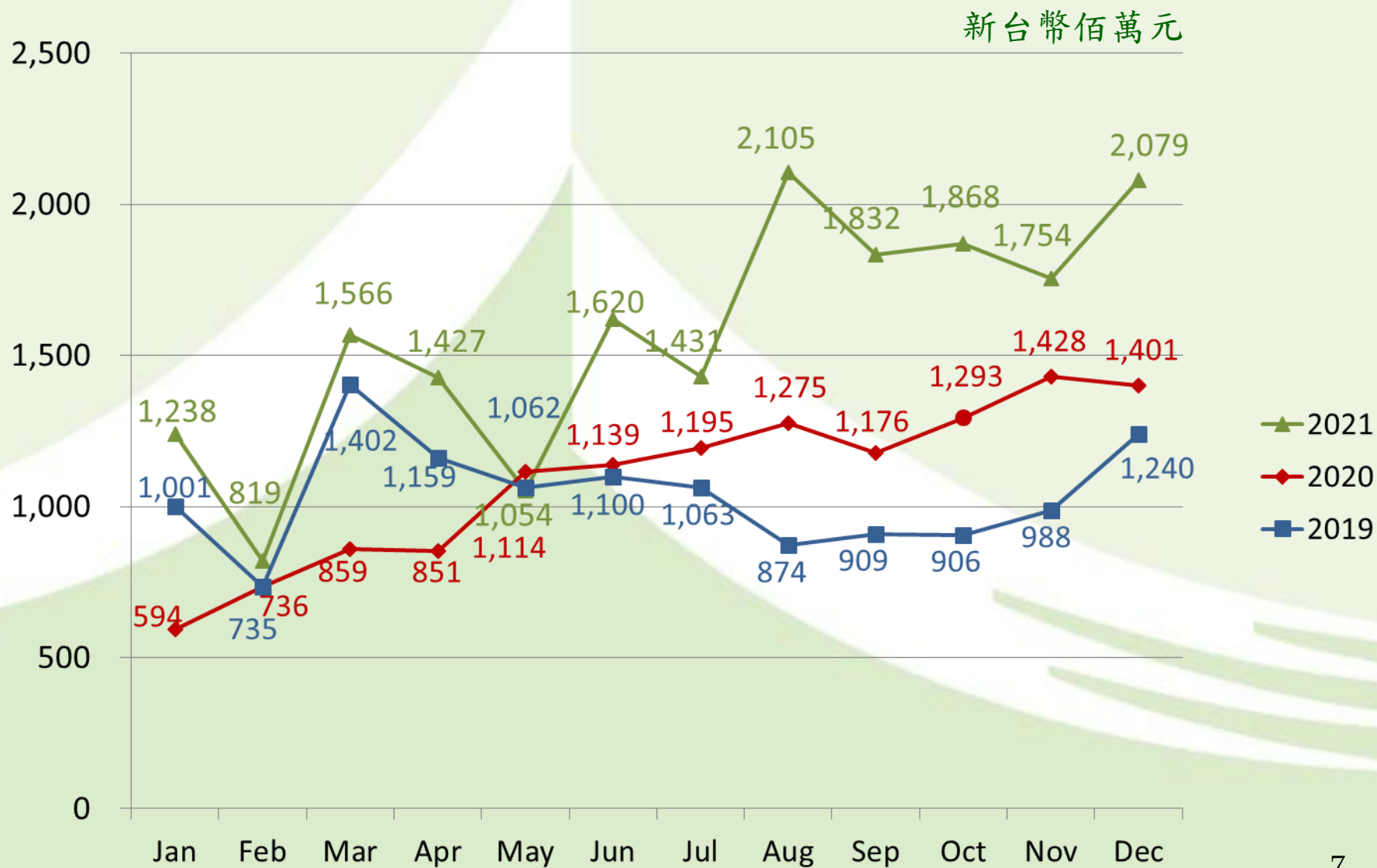
2021第四季



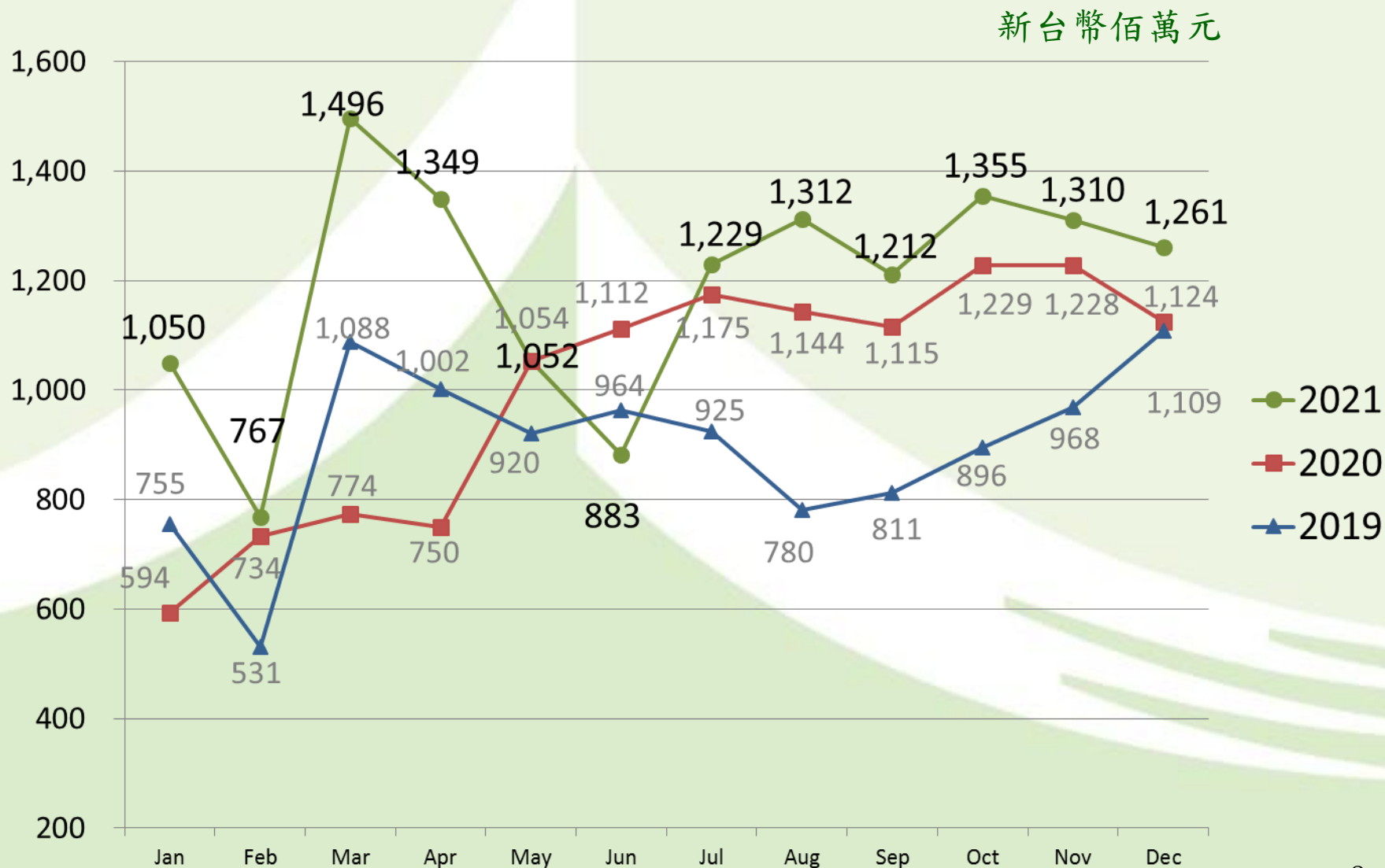
2020第四季



近三年合併營收趨勢



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)



2021年底合併資產負債表

單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.12.31		2020.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		9,546,619	29%	6,383,520	20%	3,163,099	50%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		47,588	-	105,525	-	(57,937)	(55%)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		436,843	1%	632,054	2%	(195,211)	(31%)
應收帳款及應收票據		1,365,752	4%	1,351,557	4%	14,195	1%
存貨		9,503,190	29%	11,409,582	36%	(1,906,392)	(17%)
其他流動資產		484,038	2%	436,370	2%	47,668	11%
流動資產總計		21,384,030	65%	20,318,608	64%	1,065,422	5%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		234,726	1%	296,506	1%	(61,780)	(21%)
不動產、廠房及設備		3,504,681	11%	3,505,519	11%	(838)	-
使用權資產		4,822,700	15%	5,021,018	16%	(198,318)	(4%)
投資性不動產		2,174,234	6%	2,220,711	7%	(46,477)	(2%)
其他資產		800,421	2%	499,110	1%	301,311	60%
非流動資產總計		11,536,762	35%	11,542,864	36%	(6,102)	-
資產總計		32,920,792	100%	31,861,472	100%	1,059,320	3%

2021年底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度		2021.12.31		2020.12.31		YoY	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
合約負債	1,723,403	5%	1,479,529	4%	243,874	16%		
應付帳款及應付票據	811,840	2%	275,348	1%	536,492	195%		
其他應付款	3,774,976	12%	3,122,574	10%	652,402	21%		
本期所得稅負債	1,256,585	4%	1,346,490	4%	(89,905)	(7%)		
租賃負債－流動	549,615	2%	544,776	2%	4,839	1%		
一年內到期之長期負債	29,668	-	727,210	2%	(697,542)	(96%)		
其他流動負債	391,491	1%	267,021	1%	124,470	47%		
流動負債總計	8,537,578	26%	7,762,948	24%	774,630	10%		
應付公司債	4,600,000	14%	4,600,000	14%	-	-		
長期借款	2,588,321	8%	3,774,078	12%	(1,185,757)	(31%)		
遞延所得稅負債	210,853	1%	-	-	210,853	Na.		
租賃負債－非流動	2,899,375	9%	2,947,766	9%	(48,391)	(2%)		
其他負債	1,518,948	4%	1,121,696	4%	397,252	35%		
非流動負債總計	11,817,497	36%	12,443,540	39%	(626,043)	(5%)		
負債總計	20,355,075	62%	20,206,488	63%	148,587	1%		

2021年底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.12.31		2020.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	22%	7,368,465	23%	-	-
資本公積		63,896	-	63,896	-	-	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,518,043	8%	2,345,792	7%	172,251	7%
特別盈餘公積		772,692	2%	587,315	2%	185,377	32%
未分配盈餘		2,773,945	9%	1,936,515	6%	837,430	43%
保留盈餘總計		6,064,680	19%	4,869,622	15%	1,195,058	25%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之 兌換差額		(1,302,170)	(4%)	(1,065,685)	(3%)	(236,485)	Na.
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產未實現利益		240,603	1%	292,993	1%	(52,390)	(18%)
其他權益總計		(1,061,567)	(3%)	(772,692)	(2%)	(288,875)	Na.
本公司業主權益總計		12,435,474	38%	11,529,291	36%	906,183	8%
非控制權益		130,243	-	125,693	1%	4,550	4%
權益總計		12,565,717	38%	11,654,984	37%	910,733	8%
負債與權益總計		32,920,792	100%	31,861,472	100%	1,059,320	3%

2021年度合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2021年度	2020年度	YoY
期初現金	6,383,520	7,480,172	(1,096,652)
營業活動之現金流入(出)	7,032,338	3,554,297	3,478,041
投資活動之現金流入(出)	(159,358)	(255,428)	96,070
籌資活動之現金流入(出)	(3,682,440)	(4,513,407)	830,967
匯率影響數	(27,441)	117,886	(145,327)
期末現金	9,546,619	6,383,520	3,163,099

2021年底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2021.12.31	2020.12.31
開發中不動產		
新北市板橋區	3,534,406	3,001,699
無錫市濱湖區	-	7,916,791
待開發不動產		
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490
預付土地款		
新北市新莊區	315,992	-
其他		
台北市士林區	-	2,113
商品存貨		
無錫市濱湖區	5,422,936	-
上海市嘉定區	229,366	488,489
存貨總計	9,503,190	11,409,582

信義房屋子公司2021年開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2021年底)			2021年實績	
		已售成數	交屋套數	認列營收	交屋套數	認列營收
嘉和	144戶	100%	-	-	-	-
嘉品	114戶	100%	-	-	-	-
信義嘉庭	1,109套	100%	1,109套	新台幣 159.50億元	22套	新台幣 4.57億元
山水嘉庭	608套	逾6成	275套	新台幣 40.60億元	275套	新台幣 40.60億元

註：信義嘉庭認列之營收包含車位。

2021年度個體損益表

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2021年度	2020年度	YoY	YoY%
營業收入	13,297,719	11,013,952	2,283,767	21%
營業成本	9,357,465	7,731,515	1,625,950	21%
營業毛利	3,940,254	3,282,437	657,817	20%
營業毛利率%	30%	31%	(1pt)	
營業費用	1,050,179	1,034,329	15,850	2%
營業利益	2,890,075	2,248,108	641,967	29%
營業淨利率%	22%	20%	2pt	
營業外收入(支出)	572	(245,645)	246,217	Na.
所得稅費用	(540,806)	(450,176)	(90,630)	20%
淨利	2,349,841	1,552,287	797,554	51%
淨利率%	18%	14%	4pt	
稅後基本每股盈餘	3.19	2.11	1.08	51%

2021年度個體損益表-綜合(損)益

單位：新台幣仟元

	2021年度	2020年度	YoY	YoY
本期淨利	2,349,841	1,552,287	797,554	51%
其他綜合(損)益				
不重分類至(損)益之項目				
確定福利計畫之再衡量數	(16,599)	(18,742)	2,143	Na.
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	6,223	(3,913)	10,136	Na.
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之質綜合損益之份額	52,522	(127,223)	179,745	Na.
其他	3,320	3,748	(428)	(11%)
後續可能重分類至(損)益之項目				
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(236,485)	130,980	(367,465)	(281%)
本期其他綜合(損)益	(191,019)	(15,150)	(175,869)	Na.
本期綜合(損)益總額	2,158,822	1,537,137	621,685	40%

2021年底個體資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.12.31		2020.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		658,568	3%	596,783	2%	61,785	10%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		119,892	-	102,917	-	16,975	16%
應收帳款及應收票據		1,046,062	4%	1,057,316	4%	(11,254)	(1%)
其他流動資產		564,344	2%	201,291	1%	363,053	180%
流動資產總計		2,388,866	9%	1,958,307	7%	430,559	22%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		111,183	-	116,152	-	(4,969)	(4%)
採用權益法之投資		15,619,757	59%	16,226,718	61%	(606,961)	(4%)
不動產、廠房及設備		2,868,183	11%	2,863,390	11%	4,793	-
使用權資產		2,876,567	11%	2,779,714	10%	96,853	3%
投資性不動產		2,523,093	10%	2,548,321	10%	(25,228)	(1%)
其他資產		237,397	1%	183,560	1%	53,837	29%
非流動資產總計		24,236,174	91%	24,717,855	93%	(481,681)	(2%)
資產總計		26,625,040	100%	26,676,162	100%	(51,122)	-

2021年底個體資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.12.31		2020.12.31		YoY	
		金額	%	金額	%	金額	%
其他應付款		3,107,737	12%	2,496,167	9%	611,570	25%
租賃負債-流動		438,987	2%	413,547	2%	25,440	6%
一年內到期之應付公司債		-	-	700,000	3%	(700,000)	(100%)
其他流動負債		996,666	3%	1,701,967	6%	(705,301)	(41%)
流動負債總計		4,543,390	17%	5,311,681	20%	(768,291)	(14%)
應付公司債		4,600,000	17%	4,600,000	17%	-	-
長期借款		1,149,814	4%	1,820,000	7%	(670,186)	(37%)
租賃負債-非流動		2,479,167	9%	2,392,301	9%	86,866	4%
其他負債		1,417,195	6%	1,022,889	4%	394,306	39%
非流動負債總計		9,646,176	36%	9,835,190	37%	(189,014)	(2%)
負債總計		14,189,566	53%	15,146,871	57%	(957,305)	(6%)
股本		7,368,465	28%	7,368,465	28%	0	0%
資本公積		63,896	-	63,896	-	0	0%
保留盈餘		6,064,680	23%	4,869,622	18%	1,195,058	25%
其他權益		(1,061,567)	(4%)	(772,692)	(3%)	(288,875)	Na.
權益總計		12,435,474	47%	11,529,291	43%	906,183	8%

2021年度個體現金流量表

單位：新台幣仟元

	2021年度	2020年度	YoY
期初現金	596,783	487,041	109,742
營業活動之現金流入(出)	4,068,638	3,192,539	876,099
投資活動之現金流入(出)	(80,568)	(355,566)	274,998
籌資活動之現金流入(出)	(3,893,040)	(2,759,721)	(1,133,319)
匯率變動之影響	(33,245)	32,490	(65,735)
期末現金	658,568	596,783	61,785

台灣仲介事業營業據點

地理區	2022.02		2021.02		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	283	58%	280	60%	3
桃竹區	67	14%	67	14%	-
中區	76	15%	68	14%	8
南區	61	13%	55	12%	6
合計	487	100%	470	100%	17



2022上半年房市展望

- 俄烏戰爭影響房市有限，買氣仍穩健。
- 景氣穩健、民眾信心偏強，惟高房價下之市場擴量不易。
- 政策主導房市，觀察前兩年熱銷預售案換約轉手潮。
- 預售禁止換約政策，去年熱區預售恐降溫。
- 平價、重劃區、科技業投資題材仍是房市焦點。
- QE縮表，利率緩升，政策排擠非自用型貸款，房市超寬鬆資金環境改變。

Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋