



Sinyi Realty Inc. (9940)

2022年第一季法人說明會

主講人：財務主管 陳志桓
企研室專案經理 曾敬德

May 11, 2022

議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2022年第1季營運成果

3

2022年下半年房市展望

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。

2022Q1合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2022Q1	2021Q1	YoY	YoY
銷貨收入	582,699	309,082	273,617	89%
勞務收入	3,198,376	3,313,146	(114,770)	(3%)
營業收入	3,781,075	3,622,228	158,847	4%
銷貨成本	462,574	163,265	299,309	183%
勞務成本	2,357,957	2,416,370	(58,413)	(2%)
營業成本	2,820,531	2,579,635	240,896	9%
營業毛利	960,544	1,042,593	(82,049)	(8%)
營業毛利率%	25%	29%	(4pt)	-
營業費用	374,459	416,320	(41,861)	(10%)
營業利益	586,085	626,273	(40,188)	(6%)
營業淨利率%	15%	17%	(2pt)	-
營業外收(支)	29,059	32,513	(3,454)	(11%)
所得稅費用	132,149	195,056	(62,907)	(32%)
本期淨利	482,995	463,730	19,265	4%
淨利率%	13%	13%	-	-
歸屬於本公司淨利	477,660	459,953	17,707	4%
稅後基本每股盈餘	0.65	0.62	0.03	4%

2022Q1合併損益-綜合損益

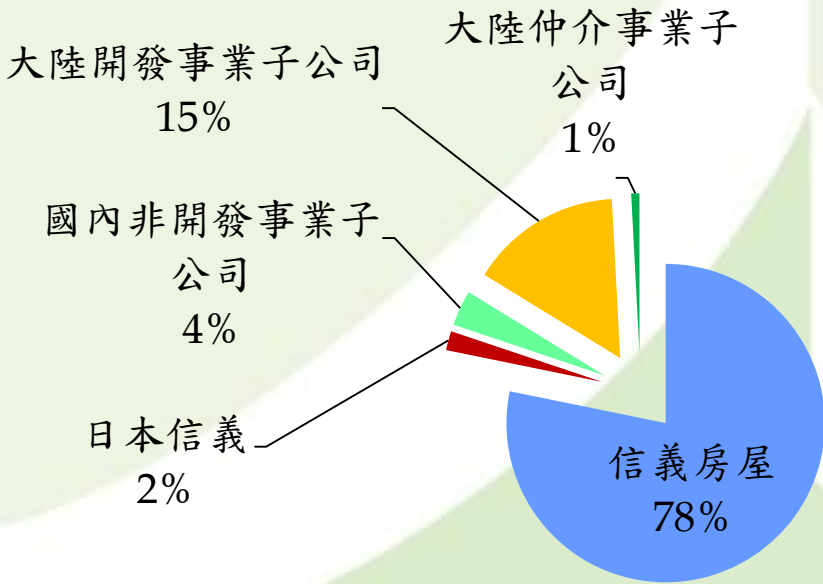
單位：新台幣仟元

	2022Q1	2021Q1	YoY	YoY
本期淨利	482,995	463,730	19,265	4%
其他綜合(損)益				
不重分類至損益之項目				
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	4,848	(31,449)	36,297	NA
其他	2,298	290	2,008	692%
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	483,466	(146,149)	629,615	NA
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	490,612	(177,308)	667,920	NA
本期綜合(損)益總額	973,607	286,422	687,185	240%

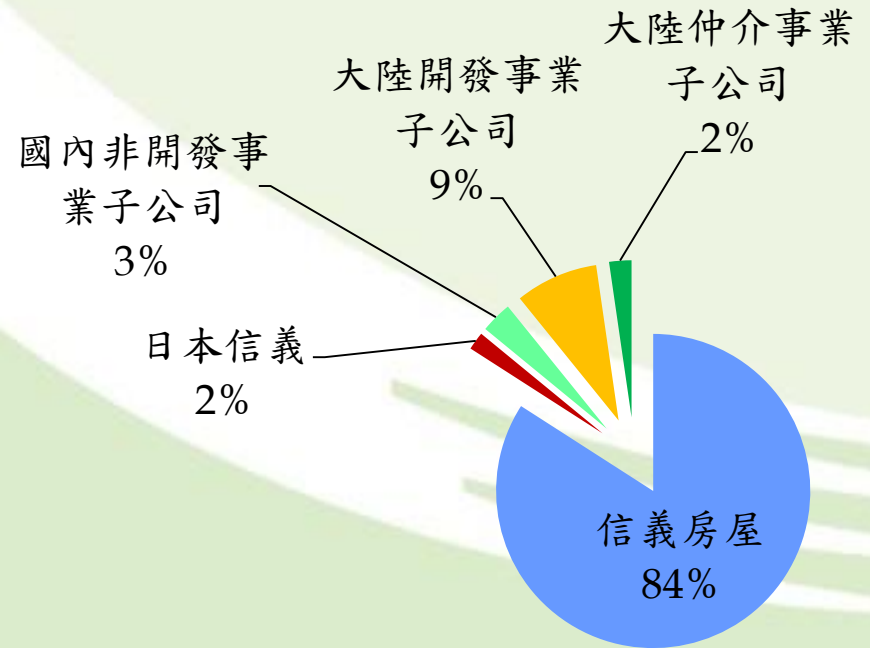
事業單位營收比重

2022Q1

- 信義房屋
- 日本信義
- 國內非開發事業子公司
- 大陸開發事業子公司
- 大陸仲介事業子公司

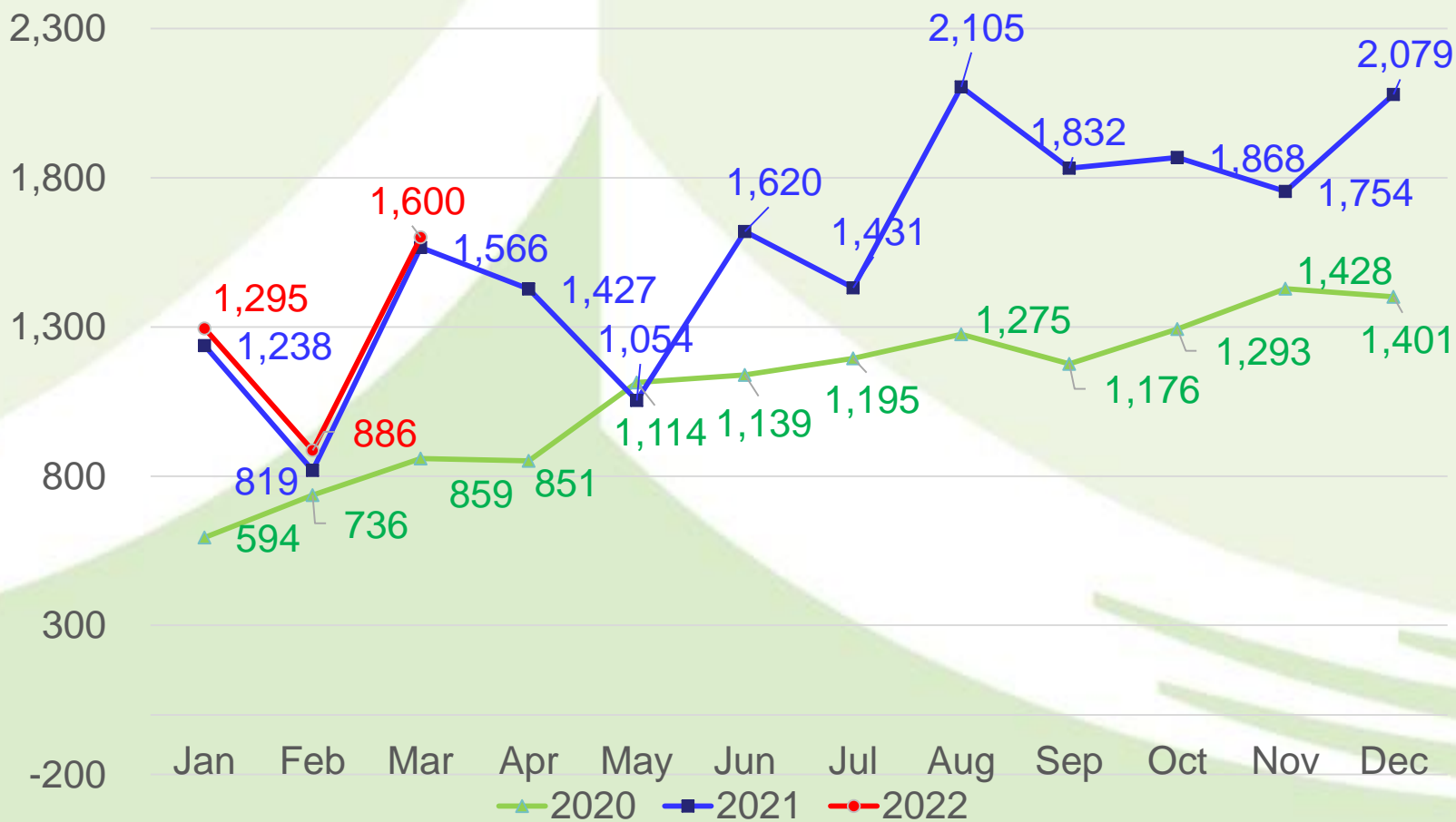


2021Q1

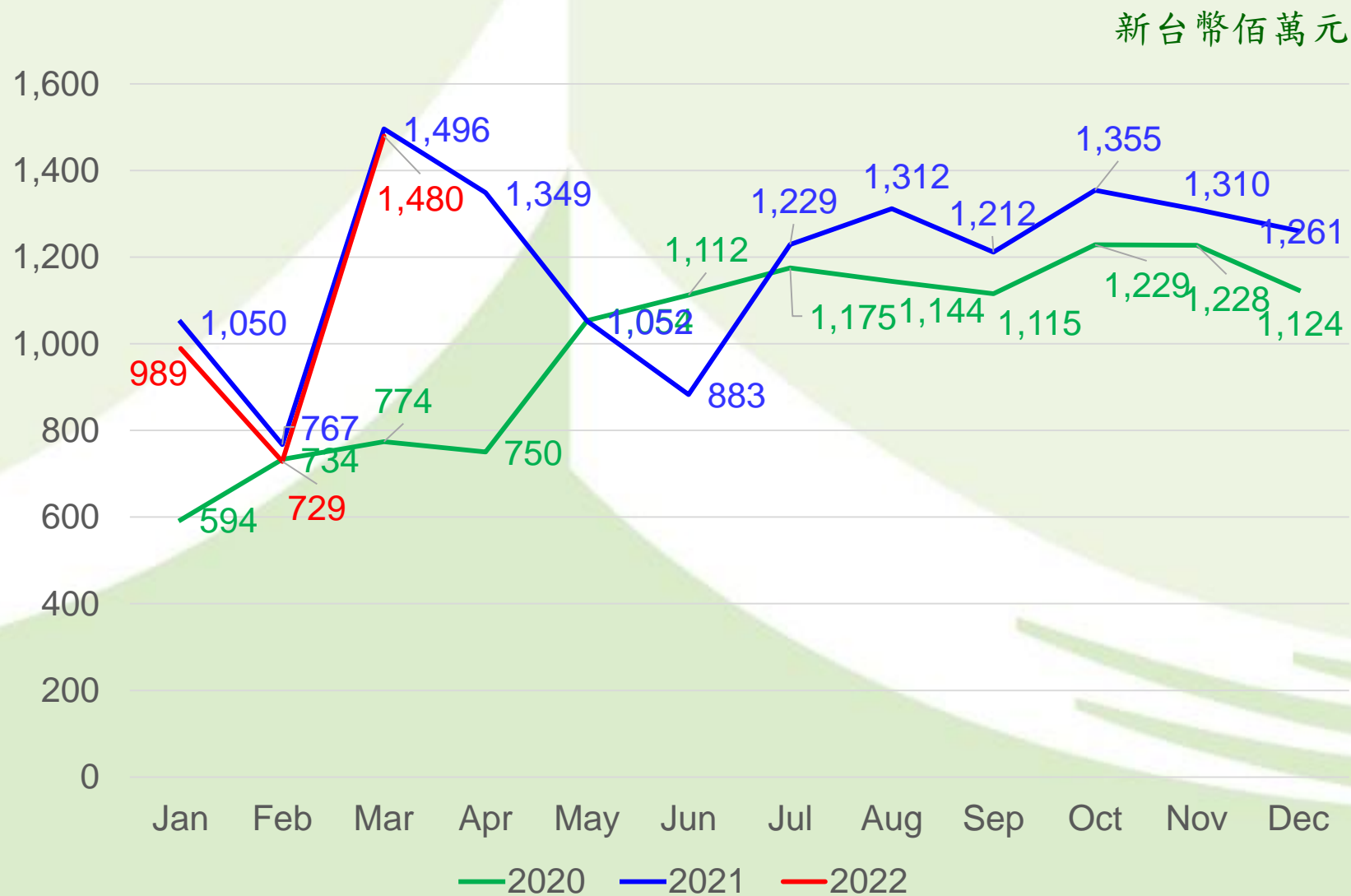


近三年合併營收趨勢

新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)



2022年3月底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度		2022.03.31		2021.12.31		2021.03.31	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金	8,689,910	27%	9,546,619	29%	6,628,199	21%		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	51,221	-	47,588	-	81,958	-		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動	464,536	1%	436,843	1%	388,251	1%		
應收帳款及應收票據	1,398,753	4%	1,365,752	4%	1,512,991	5%		
存貨	10,039,673	31%	9,503,190	29%	11,591,293	36%		
其他流動資產	562,653	1%	484,038	2%	542,984	2%		
流動資產總計	21,206,746	64%	21,384,030	65%	20,745,676	65%		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動	227,245	1%	234,726	1%	218,735	1%		
不動產、廠房及設備	3,494,773	11%	3,504,681	11%	3,493,510	11%		
使用權資產	4,873,532	15%	4,822,700	15%	4,963,930	15%		
投資性不動產	2,175,201	7%	2,174,234	6%	2,195,509	7%		
其他資產	706,740	2%	800,421	2%	453,006	1%		
非流動資產總計	11,477,491	36%	11,536,762	35%	11,324,690	35%		
資產總計	32,684,237	100%	32,920,792	100%	32,070,366	100%		

2022年3月底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.03.31		2021.12.31		2021.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
合約負債		1,624,540	5%	1,723,403	5%	1,727,574	5%
應付帳款及應付票據		654,666	2%	811,840	2%	135,027	-
其他應付款		2,621,524	8%	3,774,976	12%	2,441,333	8%
本期所得稅負債		1,406,624	4%	1,256,585	4%	1,436,933	5%
租賃負債－流動		575,244	2%	549,615	2%	561,026	2%
一年內到期之長期負債		221,250	1%	29,668	-	724,930	2%
其他流動負債		341,166	1%	391,491	1%	209,261	1%
流動負債總計		7,445,014	23%	8,537,578	26%	7,236,084	23%
應付公司債		4,600,000	14%	4,600,000	14%	4,600,000	14%
長期借款		2,686,214	8%	2,588,321	8%	4,250,002	13%
遞延所得稅負債		36,749	-	210,853	1%	428	-
租賃負債－非流動		2,905,022	9%	2,899,375	9%	2,937,952	9%
其他負債		1,471,914	5%	1,518,948	4%	1,104,494	4%
非流動負債總計		11,699,899	36%	11,817,497	36%	12,892,876	40%
負債總計		19,144,913	59%	20,355,075	62%	20,128,960	63%

2022年3月底合併資產負債表(續)



單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.12.31		2021.12.31		2021.03.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	23%	7,368,465	22%	7,368,465	23%
資本公積		63,896	-	63,896	-	63,896	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,518,043	8%	2,518,043	8%	2,345,792	7%
特別盈餘公積		772,692	2%	772,692	2%	587,315	2%
未分配盈餘		3,251,605	10%	2,773,945	9%	2,508,617	8%
保留盈餘總計		6,542,340	20%	6,064,680	19%	5,441,724	17%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(818,697)	(3%)	(1,302,170)	(4%)	(1,211,835)	(4%)
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		247,749	1%	240,603	1%	149,685	1%
其他權益總計		(570,948)	(2%)	(1,061,567)	(3%)	(1,062,150)	(3%)
本公司業主權益總計		13,403,753	41%	12,435,474	38%	11,811,935	37%
非控制權益		135,571	-	130,243	-	129,471	-
權益總計		13,539,324	41%	12,565,717	38%	11,941,406	37%
負債與權益總計		32,684,237	100%	32,920,792	100%	32,070,366	100%

2022Q1合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2022Q1	2021Q1	YoY
期初現金	9,546,619	6,383,520	3,163,099
營業活動之現金流入(出)	(1,317,069)	(319,615)	(997,454)
投資活動之現金流入(出)	60,931	220,430	(159,499)
籌資活動之現金流入(出)	158,883	346,620	(187,737)
匯率影響數	240,546	(2,756)	243,302
期末現金	8,689,910	6,628,199	2,061,711

2022年3月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2022.3.31	2021.12.31	2021.3.31
開發中不動產			
新北市板橋區	3,659,755	3,534,406	3,090,867
無錫市濱湖區	-	-	8,172,746
待開發不動產			
新北市新莊區	1,063,241	-	-
新北市板橋區(容積移轉用)	490	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	5,086,139	5,422,936	-
上海市嘉定區	230,048	229,366	325,077
存貨總計	10,039,673	9,503,190	11,591,293

信義房屋子公司2022Q1開發案明細

銷售個案	可銷售套數	全案累積實績(截止至2022年3月底)			2022Q1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%	-	-	-	-
山水嘉庭	608套	63%	309套	新台幣 46.26億元	34套	新台幣 5.66億元

註：

- 一、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收。
- 二、山水嘉庭認列之營收包含車位。
- 三、新莊副都心案目前申請建照中，目前規劃100戶，暫訂總銷為新台幣23億元。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2022.04		2021.04		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	284	58%	282	60%	2
桃竹區	67	14%	65	14%	2
中區	78	16%	70	15%	8
南區	61	12%	56	12%	5
合計	490	100%	473	100%	17



2022年下半年房市展望

- 若下半年疫情受控，遞延買盤可望回籠，但力道不會如去年強勁
- 政策禁止預售換約，去年預售熱賣區買氣轉悶
- 多年未見的升息循環，影響購屋信心與購屋負擔能力
- 房市雖多挑戰，但經濟成長、購屋信心中性偏強
- 下半年可能開放國境，觀光類地產終見曙光

Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋