



# Sinyi Realty Inc. (9940)

2021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 11, 2021

## 議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2021年第2季營運成果

3

2021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。

# 2021年第二季合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2021Q2	2020Q2	YoY	2021H1	2020H1	YoY
銷貨收入	816,423	192,916	323%	1,125,505	286,031	293%
勞務收入	3,284,006	2,911,017	13%	6,597,152	5,006,632	32%
營業收入	4,100,429	3,103,933	32%	7,722,657	5,292,663	46%
銷貨成本	734,790	112,988	550%	898,055	161,528	456%
勞務成本	2,362,816	2,070,958	14%	4,779,186	3,762,894	27%
營業成本	3,097,606	2,183,946	42%	5,677,241	3,924,422	45%
營業毛利	1,002,823	919,987	9%	2,045,416	1,368,241	49%
營業毛利率%	25%	30%	(5pt.)	26%	26%	-
營業費用	432,591	403,050	7%	848,911	785,033	8%
營業利益	570,232	516,937	10%	1,196,505	583,208	105%
營業淨利率%	14%	17%	(3pt.)	15%	11%	4pt.
營業外收(支)	35,610	37,667	(5%)	68,123	53,224	28%
所得稅費用	(109,655)	(208,813)	(47%)	(304,711)	(249,484)	22%
本期淨利	496,187	345,791	43%	959,917	386,948	148%
淨利率%	12%	11%	1pt.	12%	7%	5pt.
歸屬於本公司業主淨利	490,622	342,523	43%	950,575	381,090	149%
稅後基本每股盈餘	0.67	0.46	46%	1.29	0.52	148%

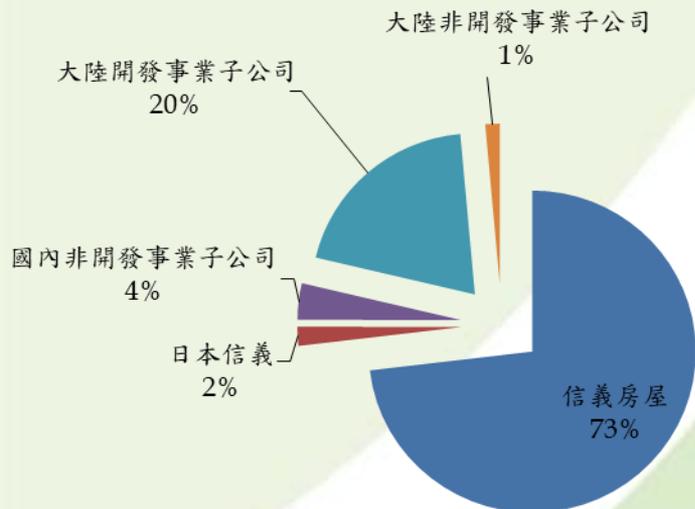
# 2021年第二季合併損益 - 綜合損益

單位：新台幣仟元

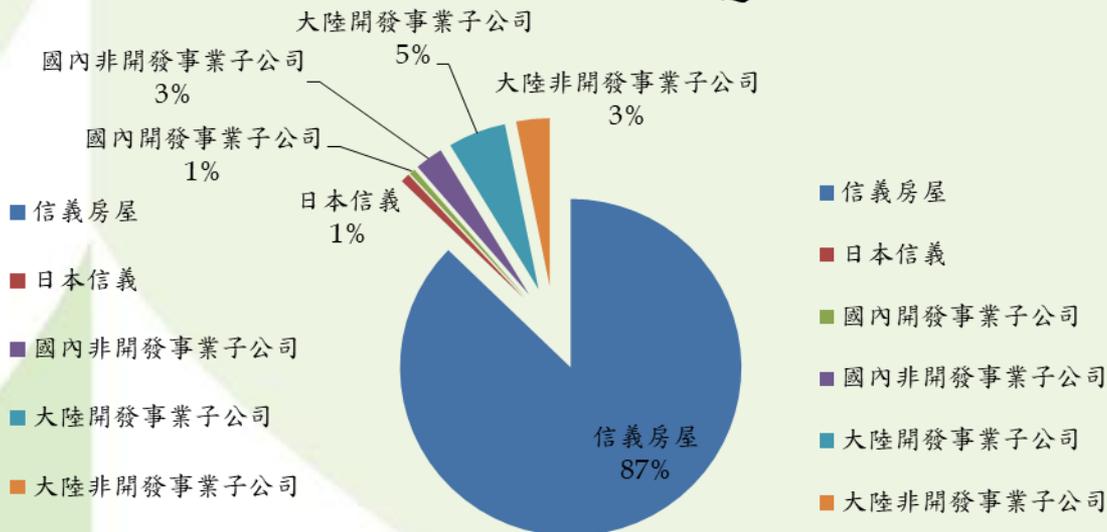
	2021Q2	2020Q2	YoY	2021H1	2020H1	YoY
本期淨利	496,187	345,791	43%	959,917	386,948	148%
其他綜合損益						
不重分類至損益之項目						
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損)益	19,592	48,772	(60%)	(11,857)	(248,648)	Na.
其他	83	1,913	(96%)	373	(899)	Na.
後續可能重分類至損益之項目						
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(153,749)	(199,730)	Na.	(299,898)	(364,756)	Na.
本期其他綜合(損)益	(134,074)	(149,045)	Na.	(311,382)	(614,303)	Na.
本期綜合(損)益總額	362,113	196,746	84%	648,535	(227,355)	Na.

# 事業單位營收比重

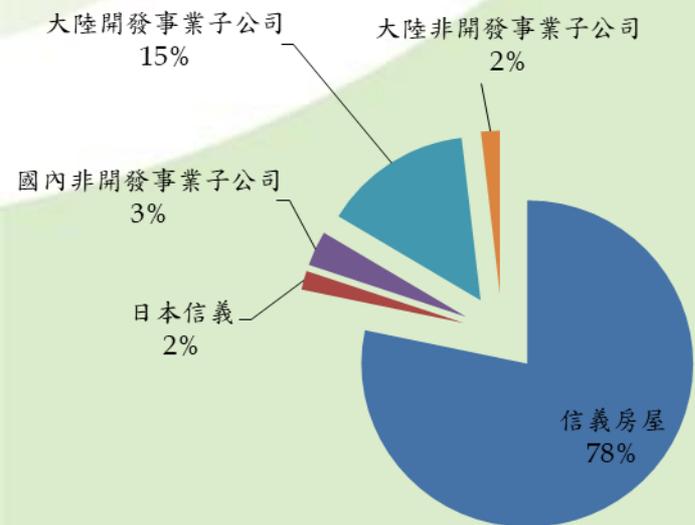
## 2021Q2



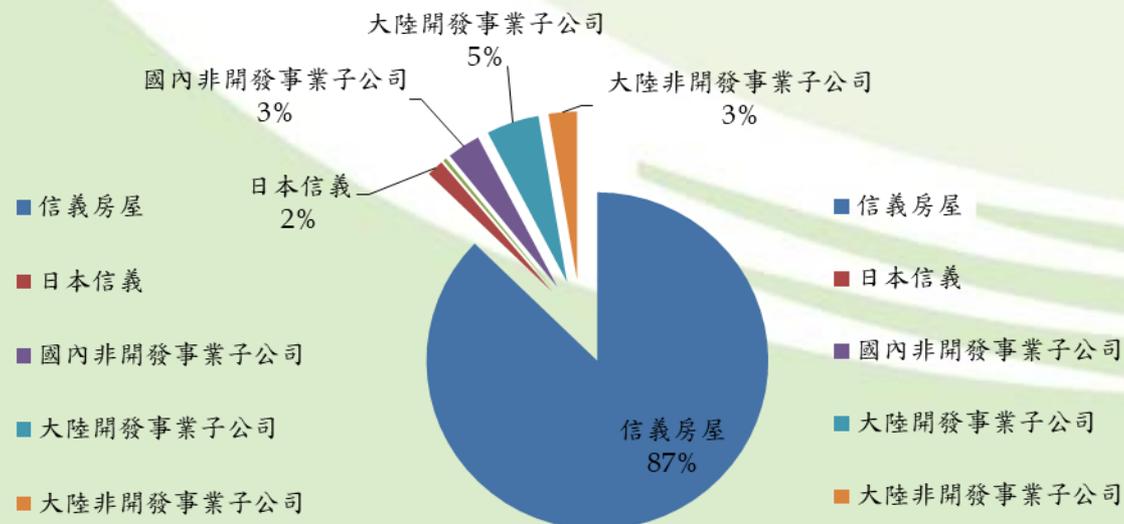
## 2020Q2



## 2021H1

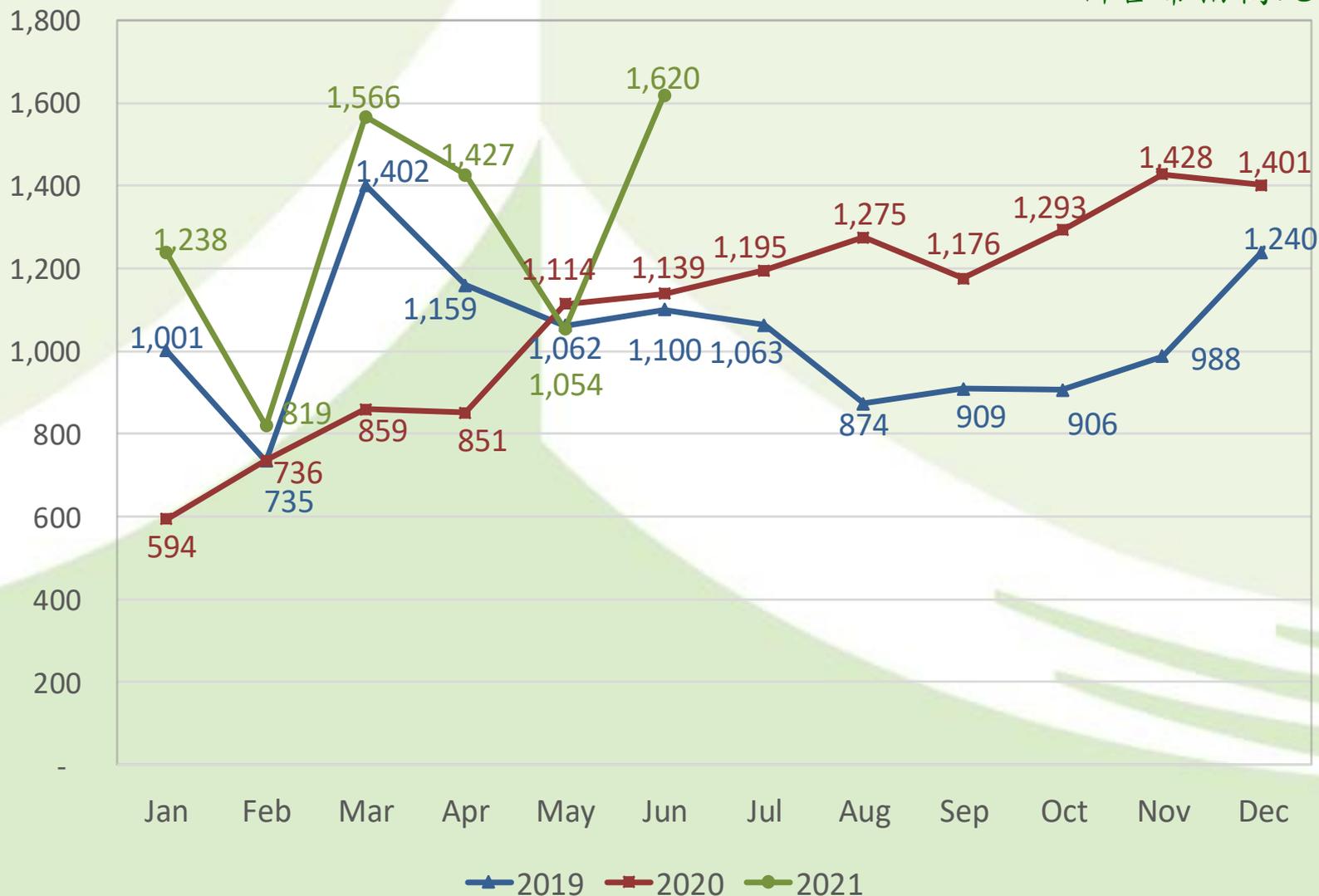


## 2020H1



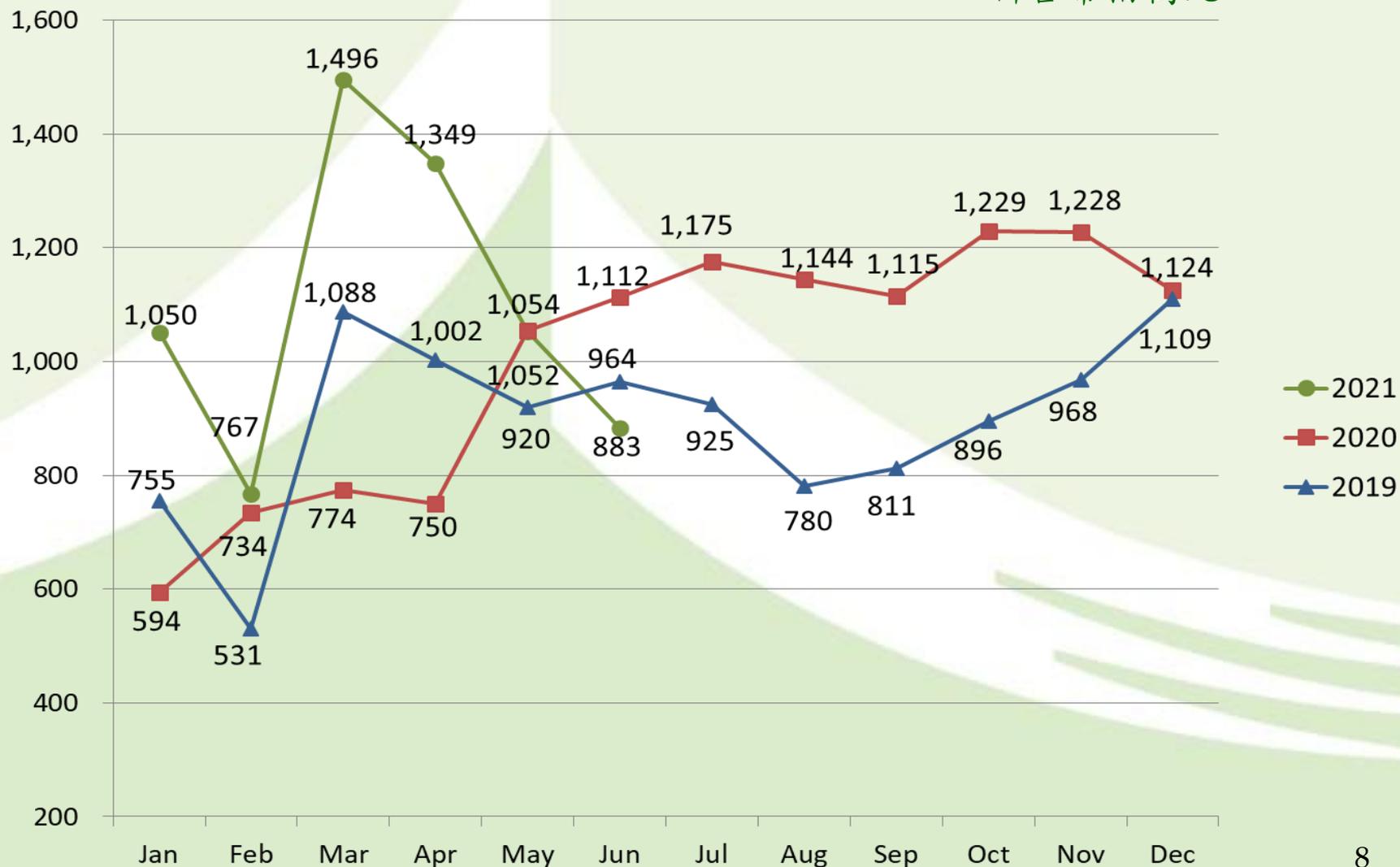
# 近三年合併營收趨勢

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



# 2021年6月底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.06.30		2020.12.31		2020.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		7,364,544	22%	6,383,520	20%	6,394,629	21%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		40,045	-	105,525	-	131,405	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		371,312	1%	632,054	2%	543,400	2%
應收帳款及應收票據		1,220,986	4%	1,351,557	4%	1,214,129	4%
存貨		11,844,153	35%	11,409,582	36%	10,848,436	36%
其他流動資產		615,620	2%	436,370	1%	422,465	1%
<b>流動資產合計</b>		<b>21,456,660</b>	<b>64%</b>	<b>20,318,608</b>	<b>64%</b>	<b>19,554,464</b>	<b>64%</b>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		231,055	1%	296,506	1%	280,346	1%
不動產、廠房及設備		3,497,082	10%	3,505,519	11%	3,492,167	12%
使用權資產		4,876,437	15%	5,021,018	16%	4,360,096	14%
投資性不動產		2,165,754	7%	2,220,711	7%	2,224,923	7%
其他金融資產-非流動		698,203	2%	-	-	-	-
其他資產		473,575	1%	499,110	1%	522,652	2%
<b>非流動資產合計</b>		<b>11,942,106</b>	<b>36%</b>	<b>11,542,864</b>	<b>36%</b>	<b>10,880,184</b>	<b>36%</b>
<b>資產總計</b>		<b>33,398,766</b>	<b>100%</b>	<b>31,861,472</b>	<b>100%</b>	<b>30,434,648</b>	<b>100%</b>

# 2021年6月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.06.30		2020.12.31		2020.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
合約負債		2,663,131	8%	1,479,529	4%	547,633	2%
應付帳款及應付票據 <sup>10</sup>		953,065	3%	275,348	1%	258,433	1%
其他應付款		3,894,382	12%	3,122,574	10%	3,033,189	10%
本期所得稅負債		1,078,120	3%	1,346,490	4%	965,225	3%
租賃負債－流動		539,650	1%	544,776	2%	526,689	2%
一年內到期之長期負債		36,169	-	727,210	2%	735,579	2%
其他流動負債		252,658	1%	267,021	1%	220,398	1%
<b>流動負債總計</b>		<b>9,417,175</b>	<b>28%</b>	<b>7,762,948</b>	<b>24%</b>	<b>6,287,146</b>	<b>21%</b>
應付公司債		4,600,000	14%	4,600,000	14%	4,600,000	15%
長期借款		4,194,480	13%	3,774,078	12%	5,875,582	19%
租賃負債－非流動		2,919,417	9%	2,947,766	9%	2,884,214	10%
其他負債		1,232,065	3%	1,121,696	4%	914,039	3%
<b>非流動負債總計</b>		<b>12,945,962</b>	<b>39%</b>	<b>12,443,540</b>	<b>39%</b>	<b>14,273,835</b>	<b>47%</b>
<b>負債總計</b>		<b>22,363,137</b>	<b>67%</b>	<b>20,206,488</b>	<b>63%</b>	<b>20,560,981</b>	<b>68%</b>

# 2021年6月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.06.30		2020.12.31		2020.06.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	22%	7,368,465	23%	7,368,465	24%
資本公積		63,896	-	63,896	-	63,896	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,518,043	8%	2,345,792	7%	2,345,792	8%
特別盈餘公積		772,692	2%	587,315	2%	587,315	2%
未分配盈餘		1,389,849	4%	1,936,515	6%	778,395	2%
保留盈餘總計		4,680,584	14%	4,869,622	15%	3,711,502	12%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(1,365,585)	(4%)	(1,065,685)	(3%)	(1,561,421)	(5%)
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		168,483	1%	292,993	1%	176,499	1%
其他權益總計		(1,197,102)	(3%)	(772,692)	(2%)	(1,384,922)	(4%)
<b>本公司業主權益總計</b>		<b>10,915,843</b>	<b>33%</b>	<b>11,529,291</b>	<b>36%</b>	<b>9,758,941</b>	<b>32%</b>
非控制權益		119,786	-	125,693	1%	114,726	-
<b>權益總計</b>		<b>11,035,629</b>	<b>33%</b>	<b>11,654,984</b>	<b>37%</b>	<b>9,873,667</b>	<b>32%</b>
<b>負債與權益總計</b>		<b>33,398,766</b>	<b>100%</b>	<b>31,861,472</b>	<b>100%</b>	<b>30,434,648</b>	<b>100%</b>

# 2021年上半年合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2021H1	2020H1	YoY
期初現金	6,383,520	7,480,172	(1,096,652)
營業活動之現金流入(出)	2,062,283	(117,786)	2,180,069
投資活動之現金流入(出)	(463,326)	343,060	(806,386)
籌資活動之現金流入(出)	(541,627)	(1,166,392)	624,765
匯率影響數	(76,306)	(144,425)	68,119
期末現金	7,364,544	6,394,629	969,915

# 2021年6月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2021.6.30	2020.12.31	2020.6.30
開發中不動產			
新北市板橋區	3,219,290	3,001,699	2,895,878
無錫市濱湖區	-	7,916,791	6,998,150
待開發不動產			
新北市板橋區(容積移轉用)	490	490	490
其他			
台北市士林區	-	2,113	2,113
商品存貨			
無錫市濱湖區	8,390,162	-	-
上海市嘉定區	234,211	488,489	796,270
台北市士林區	-	-	155,535
存貨總計	11,844,153	11,409,582	10,848,436

# 2021H1存貨變動表

單位：新台幣仟元

	2021H1	2020H1
未完工程		
期初餘額	10,918,980	9,599,522
本期投入	1,458,170	450,479
本期減少(轉為商品存貨)	(9,100,985)	-
匯率影響數	(56,385)	(155,483)
期末餘額	3,219,780	9,894,518
商品存貨(已完工)		
期初餘額	490,602	1,080,554
本期新增	9,100,985	86,832
本期減少(銷貨成本)	(898,055)	(161,528)
匯率影響數	(69,159)	(54,053)
期末餘額	8,624,373	951,805
其他		
台北市士林區	-	2,113
存貨總計	11,844,153	10,848,436

# 信義房屋子公司2021Q2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6月底)			2021Q2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	約9成5	-	-	-	-
嘉品	114戶	約8成5	-	-	-	-
信義嘉庭	1,109套	100%	1,108套	新台幣 159.17億元	5套	新台幣 0.94億元
山水嘉庭	608套	近6成	50套	新台幣 7.20億元	50套	新台幣 7.20億元

# 山水嘉庭實景



# 台灣仲介事業營業據點

地理區	2021.07		2020.07		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	282	60%	278	61%	4
桃竹區	66	14%	65	14%	1
中區	70	14%	66	14%	4
南區	57	12%	52	11%	5
合計	475	100%	461	100%	14



# 2021年下半年房市展望

- 疫情過後，補償性買盤回籠
- 景氣展望穩健、股市萬八行情有利房市、低利環境不變
- 進入政策空窗期，房市交易干擾減少
- 一手個案、重劃區仍是房市亮點
- 房市價量偏正向，房市過熱仍會有新政策降溫
- 住宅自用當道，商用、工業用需求仍穩定

# Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋