



# Sinyi Realty Inc. (9940)

2021年第三季法人說明會

主講人：財務主管 陳志桓  
企研室專案經理 曾敬德

Nov 11, 2021

## 議程 Agenda

1

致歡迎詞

2

2021年第3季營運成果

3

2022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年第三季合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2021Q3	2020Q3	YoY	2021前三季	2020前三季	YoY
銷貨收入	1,616,575	200,613	706%	2,742,080	486,644	463%
勞務收入	3,752,595	3,445,904	9%	10,349,747	8,452,536	22%
營業收入	5,369,170	3,646,517	47%	13,091,827	8,939,180	46%
銷貨成本	1,339,434	146,031	817%	2,237,489	307,559	627%
勞務成本	2,710,765	2,361,273	15%	7,489,951	6,124,167	22%
營業成本	4,050,199	2,507,304	62%	9,727,440	6,431,726	51%
營業毛利	1,318,971	1,139,213	16%	3,364,387	2,507,454	34%
營業毛利率%	24%	31%	(7pt.)	26%	28%	(2pt.)
營業費用	431,268	426,973	1%	1,280,179	1,212,006	6%
營業利益	887,703	712,240	25%	2,084,208	1,295,448	61%
營業淨利率%	16%	20%	(4pt.)	16%	14%	2pt.
營業外收(支)	42,237	16,048	163%	110,360	69,272	59%
所得稅費用	(199,875)	(166,576)	20%	(504,586)	(416,060)	21%
本期淨利	730,065	561,712	30%	1,689,982	948,660	78%
淨利率%	13%	16%	(3pt.)	13%	11%	2pt.
歸屬於本公司業主淨利	725,413	556,764	30%	1,675,988	937,854	79%
稅後基本每股盈餘	0.98	0.76	30%	2.27	1.27	79%

# 2021年第三季合併損益-綜合損益

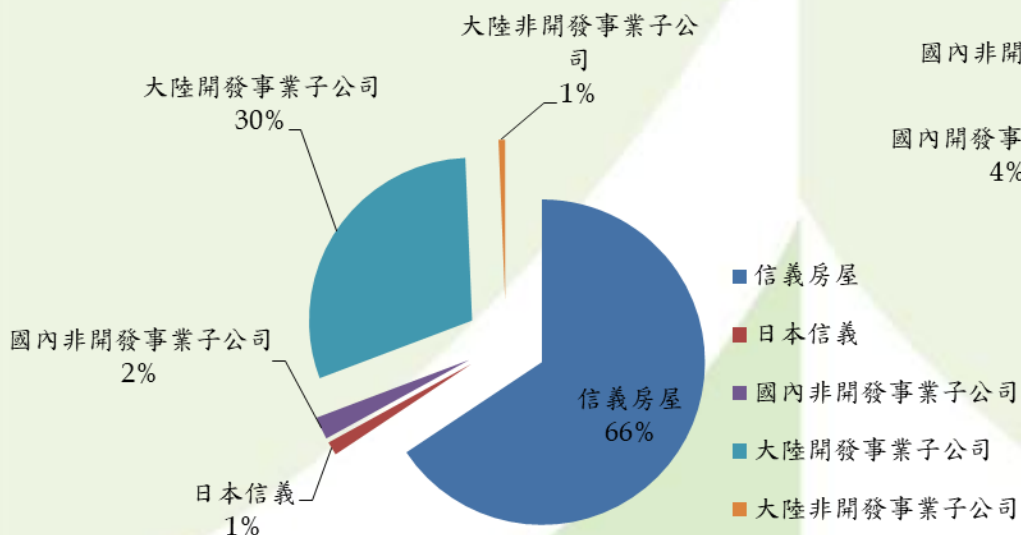
單位：新台幣仟元

	2021Q3	2020Q3	YoY	2021 前三季	2020 前三季	YoY
本期淨利	730,065	561,712	30%	1,689,982	948,660	78%
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	17,617	(13,246)	Na.	5,760	(261,894)	Na.
其他	907	236	Na.	1,280	(663)	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	(29,328)	208,801	Na.	(329,226)	(155,955)	Na.
本期其他綜合(損)益	(10,804)	195,791	Na.	(322,186)	(418,512)	Na.
本期綜合(損)益總額	719,261	757,503	Na.	1,367,796	530,148	Na.

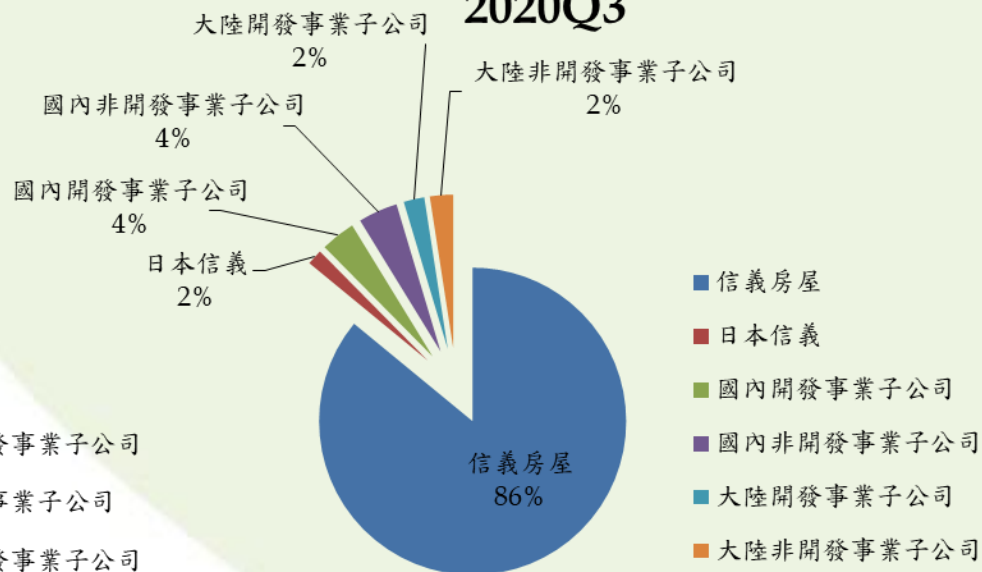
# 事業單位營收比重



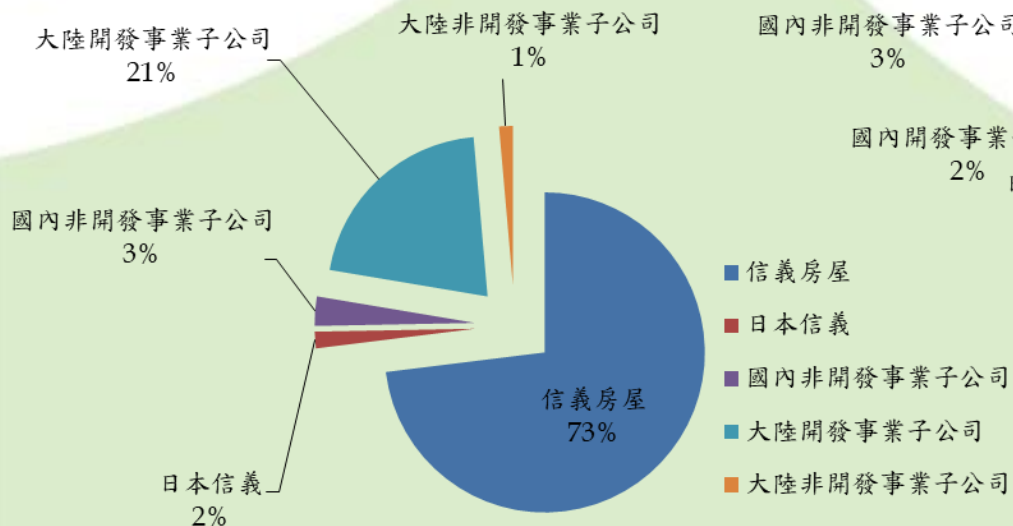
## 2021Q3



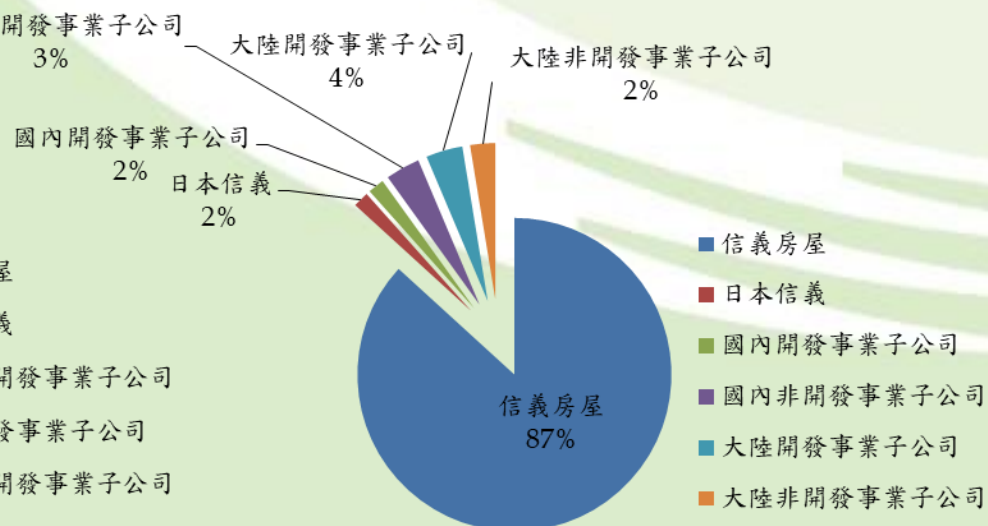
## 2020Q3



## 2021前3季

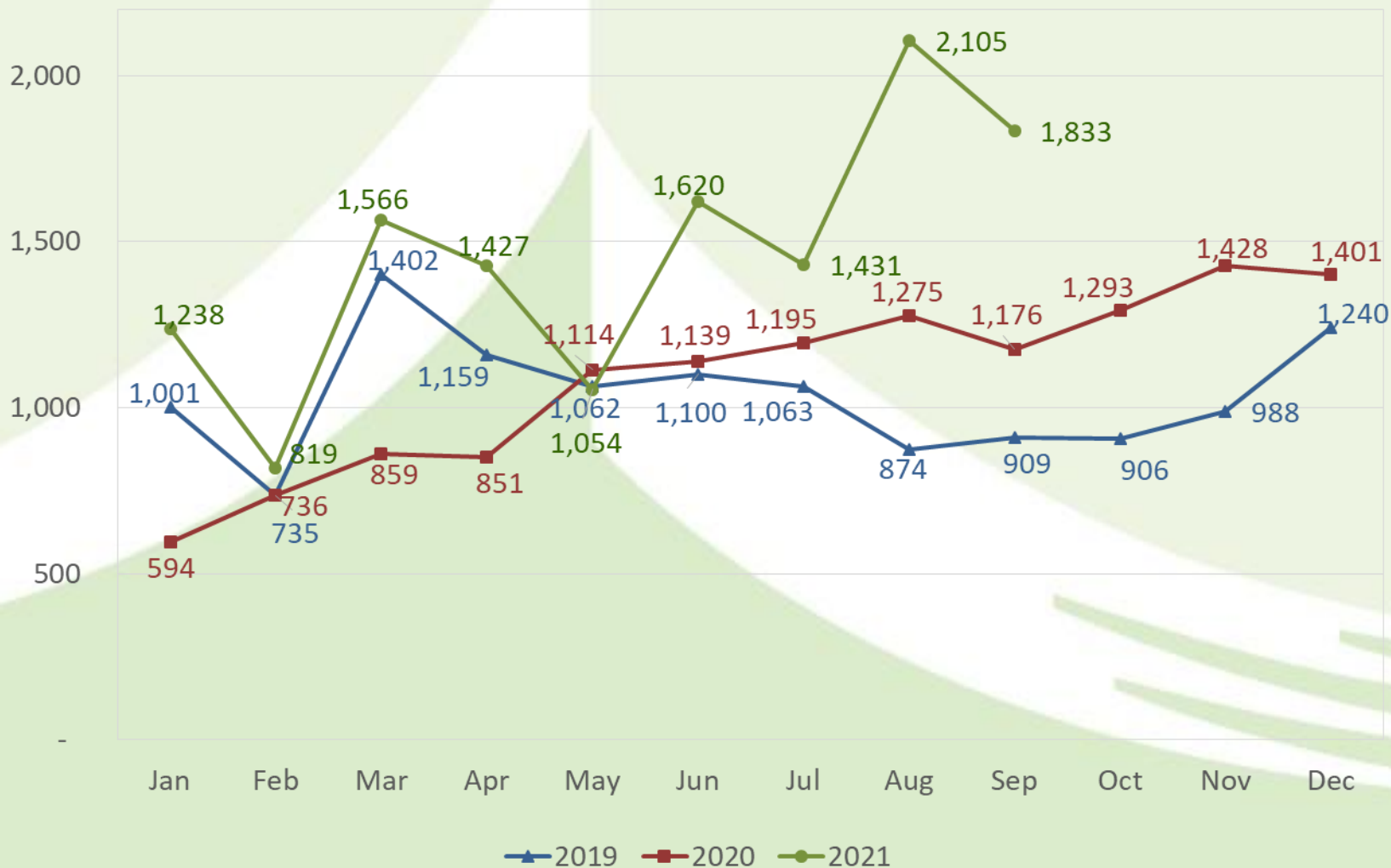


## 2020前3季



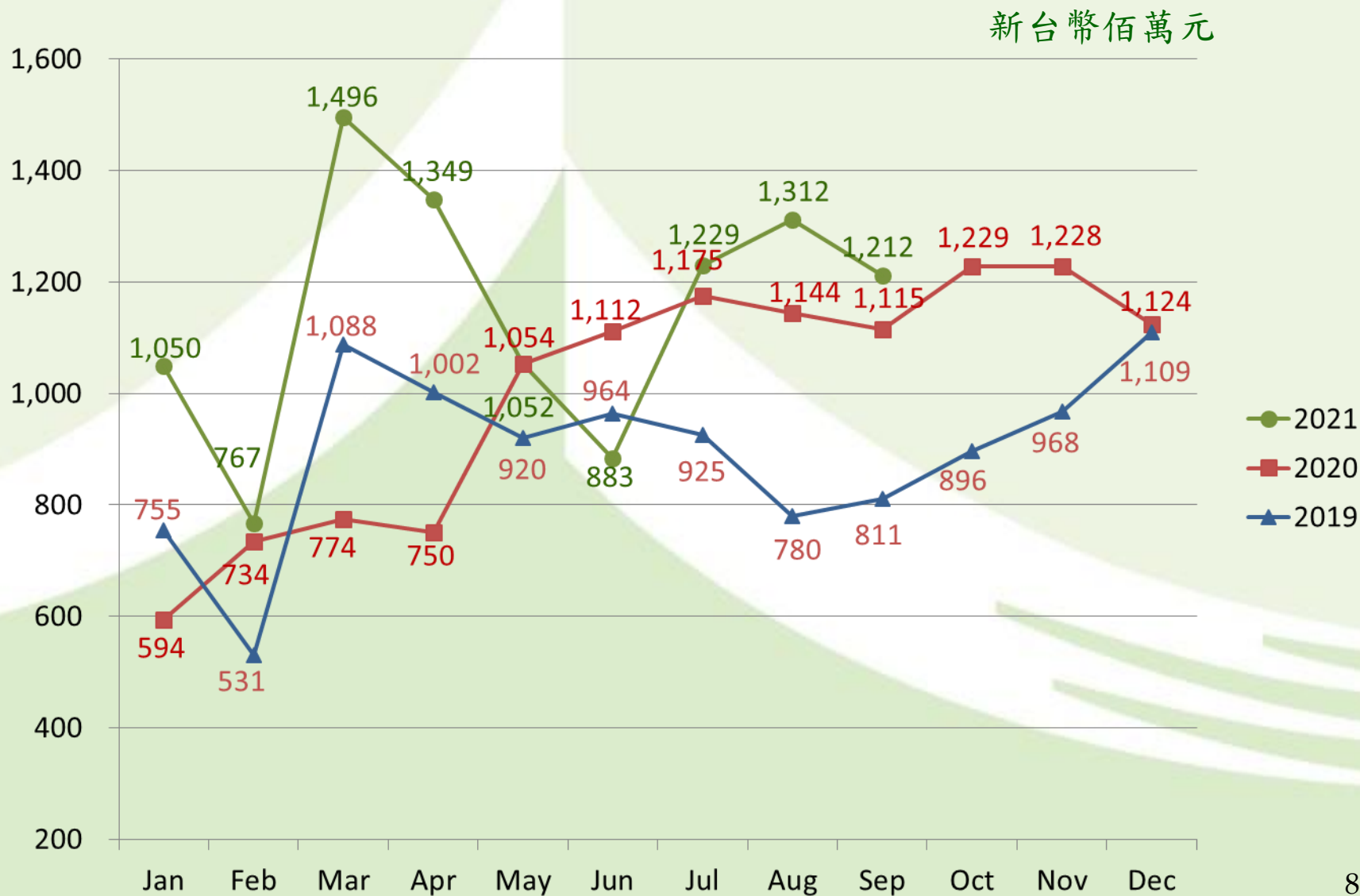
# 近三年合併營收趨勢

新台幣佰萬元





# 近三年合併營收趨勢(不含開發事業)





# 2021年9月底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.09.30		2020.12.31		2020.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		8,826,406	26%	6,383,520	20%	6,143,093	20%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		40,172	-	105,525	-	115,641	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-流動		407,236	1%	632,054	2%	539,008	2%
應收帳款及應收票據		1,624,899	5%	1,351,557	4%	1,329,402	4%
存貨		10,453,943	31%	11,409,582	36%	11,114,075	36%
其他流動資產		573,370	2%	436,370	1%	468,666	1%
<b>流動資產合計</b>		<b>21,926,026</b>	<b>65%</b>	<b>20,318,608</b>	<b>64%</b>	<b>19,709,885</b>	<b>63%</b>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		215,117	1%	296,506	1%	268,444	1%
不動產、廠房及設備		3,493,631	10%	3,505,519	11%	3,499,249	11%
使用權資產		4,867,055	15%	5,021,018	16%	4,989,132	16%
投資性不動產		2,163,999	7%	2,220,711	7%	2,221,012	7%
其他資產		813,080	2%	499,110	1%	492,837	2%
<b>非流動資產合計</b>		<b>11,552,882</b>	<b>35%</b>	<b>11,542,864</b>	<b>36%</b>	<b>11,470,674</b>	<b>37%</b>
<b>資產總計</b>		<b>33,478,908</b>	<b>100%</b>	<b>31,861,472</b>	<b>100%</b>	<b>31,180,559</b>	<b>100%</b>

# 2021年9月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.09.30		2020.12.31		2020.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
合約負債		2,453,571	7%	1,479,529	4%	1,146,659	4%
應付帳款及應付票據		735,229	2%	275,348	1%	173,739	-
其他應付款		3,170,936	9%	3,122,574	10%	2,548,646	8%
本期所得稅負債		1,232,221	4%	1,346,490	4%	1,174,401	4%
租賃負債－流動		550,441	2%	544,776	2%	501,024	2%
一年內到期之長期負債		16,162	-	727,210	2%	722,893	2%
其他流動負債		263,091	1%	267,021	1%	183,665	1%
<b>流動負債總計</b>		<b>8,421,651</b>	<b>25%</b>	<b>7,762,948</b>	<b>24%</b>	<b>6,451,027</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		4,352,897	13%	3,774,078	12%	5,530,343	18%
租賃負債－非流動		2,926,592	9%	2,947,766	9%	2,933,465	9%
其他負債		1,422,878	4%	1,121,696	4%	1,034,554	3%
<b>非流動負債總計</b>		<b>13,302,367</b>	<b>40%</b>	<b>12,443,540</b>	<b>39%</b>	<b>14,098,362</b>	<b>45%</b>
<b>負債總計</b>		<b>21,724,018</b>	<b>65%</b>	<b>20,206,488</b>	<b>63%</b>	<b>20,549,389</b>	<b>66%</b>

# 2021年9月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2021.09.30		2020.12.31		2020.09.30	
		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		2,115,262	6%	1,936,515	6%	1,335,159	4%
保留盈餘總計		5,405,997	16%	4,869,622	15%	4,268,266	14%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(1,394,912)	(4%)	(1,065,685)	(3%)	(1,352,620)	(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		187,007	1%	292,993	1%	163,489	-
其他權益總計		(1,207,905)	(3%)	(772,692)	(2%)	(1,189,131)	(4%)
<b>本公司業主權益總計</b>		<b>11,630,453</b>	<b>35%</b>	<b>11,529,291</b>	<b>36%</b>	<b>10,511,496</b>	<b>34%</b>
非控制權益		124,437	-	125,693	1%	119,674	-
<b>權益總計</b>		<b>11,754,890</b>	<b>35%</b>	<b>11,654,984</b>	<b>37%</b>	<b>10,631,170</b>	<b>34%</b>
<b>負債與權益總計</b>		<b>33,478,908</b>	<b>100%</b>	<b>31,861,472</b>	<b>100%</b>	<b>31,180,559</b>	<b>100%</b>

# 2021年前三季合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2021.01.01- 2021.09.30	2020.01.01- 2020.09.30	YoY
期初現金	6,383,520	7,480,172	(1,096,652)
營業活動之現金流入(出)	4,378,997	1,492,069	2,886,928
投資活動之現金流入(出)	(74,099)	(235,461)	161,362
籌資活動之現金流入(出)	(1,743,191)	(2,716,821)	973,630
匯率影響數	(118,821)	123,134	(241,955)
期末現金	8,826,406	6,143,093	2,683,313

# 2021年9月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2021.09.30	2020.12.31	2020.09.30
開發中不動產			
新北市板橋區	3,386,895	3,001,699	2,938,123
無錫市濱湖區	-	7,916,791	7,390,935
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	6,850,611	-	-
上海市嘉定區	215,947	488,489	744,530
台北市士林區	-	-	37,884
存貨總計	10,453,943	11,409,582	11,114,075

# 2021前三季存貨變動表

單位：新台幣仟元

	2021.01.01- 2021.09.30	2020.01.01- 2020.09.30
<b>未完工程</b>		
期初餘額	10,918,980	9,599,522
本期投入	1,566,506	811,096
本期減少(轉為商品存貨)	(9,097,267)	-
匯率影響數	(834)	(81,070)
期末餘額	3,387,385	10,329,548
<b>商品存貨(已完工)</b>		
期初餘額	488,489	1,080,554
本期新增	9,097,681	84,293
本期減少(銷貨成本)	(2,324,753)	(277,522)
本期減少(備抵跌價損失)	(41,944)	(30,036)
匯率影響數	(152,916)	(74,875)
期末餘額	7,066,558	782,414
<b>其    他</b>		
台北市士林區	-	2,113
<b>存貨總計</b>	<b>10,453,943</b>	<b>11,114,075</b>



# 信義房屋子公司2021Q3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9月底)			2021Q3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	約9成8	-	-	-	-
信義嘉庭	1,109套	100%	1,109套	新台幣 159.50億元	1套	新台幣 0.33億元
山水嘉庭	608套	約6成	158套	新台幣 22.99億元	108套	新台幣 15.79億元

註：信義嘉庭認列之營收包含車位。



# 台灣仲介事業營業據點

地理區	2021.10		2020.10		店數增 (減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	283	59%	279	61%	4
桃竹區	66	14%	66	14%	-
中區	74	15%	66	14%	8
南區	59	12%	53	11%	6
合計	482	100%	464	100%	18



# 2022年台灣房市展望

- 房市延續價量齊揚走勢，惟高房價需觀察交易量是否受影響。
- 景氣展望穩健、民眾看漲房價，房市偏正向看待。
- 高房價恐成社會問題，政策被迫出手降溫。
- 一手個案、重劃區、科技業投資題材仍是房市亮點。
- QE縮表，利率趨勢恐緩升，對房市影響待觀察。
- 除觀光類地產谷底緩步復甦外，住宅、工、商能見度仍高。

# Q & A





聯絡投資人關係



 信義房屋