



Sinyi Realty Inc. (9940)

2022年第三季法人說明會

主講人：財務長 陳志桓
企研室專案經理 曾敬德

Nov 11, 2022

議程 Agenda

1

2022年第3季財務報告

2

營運概況

3

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。

2022年第三季合併損益

單位：新台幣仟元(除每股盈餘為元)

	2022Q3	2021Q3	YoY	2022前三季	2021前三季	YoY
銷貨收入	311,836	1,616,575	(81%)	1,283,488	2,742,080	(53%)
勞務收入	2,663,059	3,752,595	(29%)	8,755,419	10,349,747	(15%)
營業收入	2,974,895	5,369,170	(45%)	10,038,907	13,091,827	(23%)
銷貨成本	268,628	1,339,434	(80%)	1,048,190	2,237,489	(53%)
勞務成本	2,081,342	2,710,765	(23%)	6,584,603	7,489,951	(12%)
營業成本	2,349,970	4,050,199	(42%)	7,632,793	9,727,440	(22%)
營業毛利	624,925	1,318,971	(53%)	2,406,114	3,364,387	(28%)
營業毛利率%	21%	24%	(3pt.)	24%	26%	(2pt.)
營業費用	403,150	431,268	(7%)	1,199,853	1,280,179	(6%)
營業利益	221,775	887,703	(75%)	1,206,261	2,084,208	(42%)
營業淨利率%	7%	16%	(9pt.)	12%	16%	(25%)
營業外收(支)	52,775	42,237	25%	60,021	110,360	(46%)
所得稅費用	(75,490)	(199,875)	(62%)	(265,956)	(504,586)	(47%)
本期淨利	199,060	730,065	(73%)	1,000,326	1,689,982	(41%)
淨利率%	7%	13%	(6pt.)	10%	13%	(3pt.)
歸屬於本公司業主淨利	198,540	725,413	(73%)	989,658	1,675,988	(41%)
稅後基本每股盈餘	0.27	0.98	(73%)	1.34	2.27	(41%)

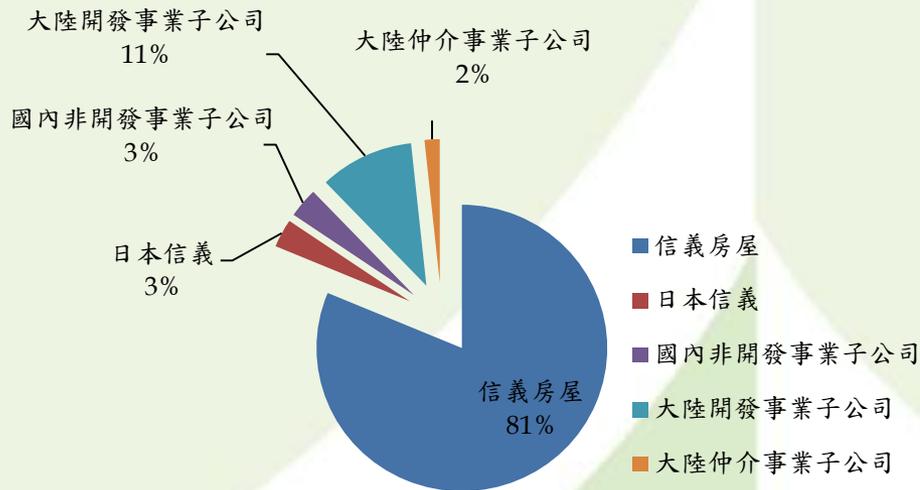
2022年第三季合併損益-綜合損益

單位：新台幣仟元

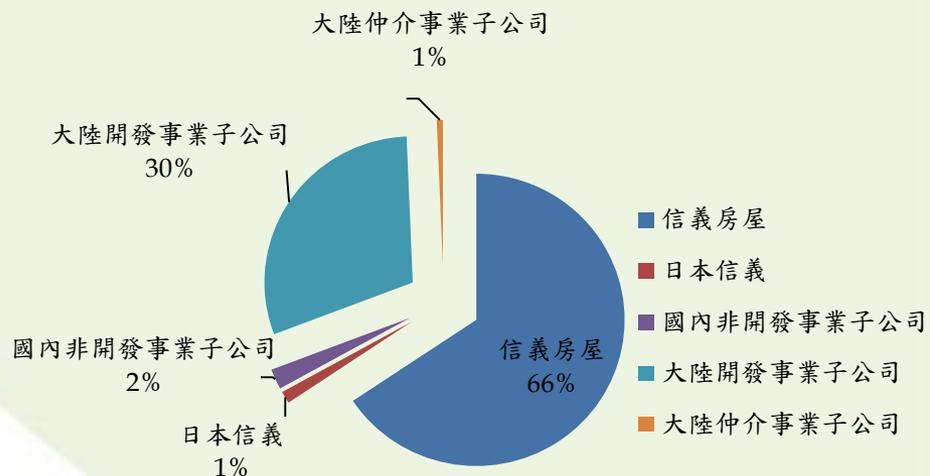
	2022Q3	2021Q3	YoY	2022 前三季	2021 前三季	YoY
本期淨利	199,060	730,065	(73%)	1,000,326	1,689,982	(41%)
其他綜合損益						
不重分類至損益之項目						
透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現(損)益	(88,302)	17,617	(601%)	(197,934)	5,760	(3536%)
其他	(835)	907	(192%)	(1,421)	1,280	(211%)
後續可能重分類至損益之項目						
國外營運機構財務報表換算之兌換 差額	141,544	(29,328)	Na.	507,289	(329,226)	Na.
本期其他綜合(損)益	52,407	(10,804)	Na.	307,934	(322,186)	Na.
本期綜合(損)益總額	251,467	719,261	(65%)	1,308,260	1,367,796	(4%)

事業單位營收比重

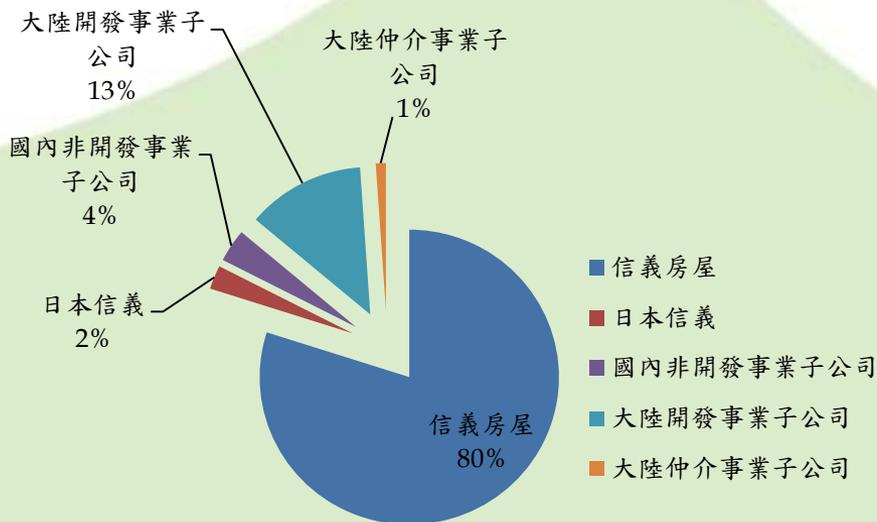
2022Q3



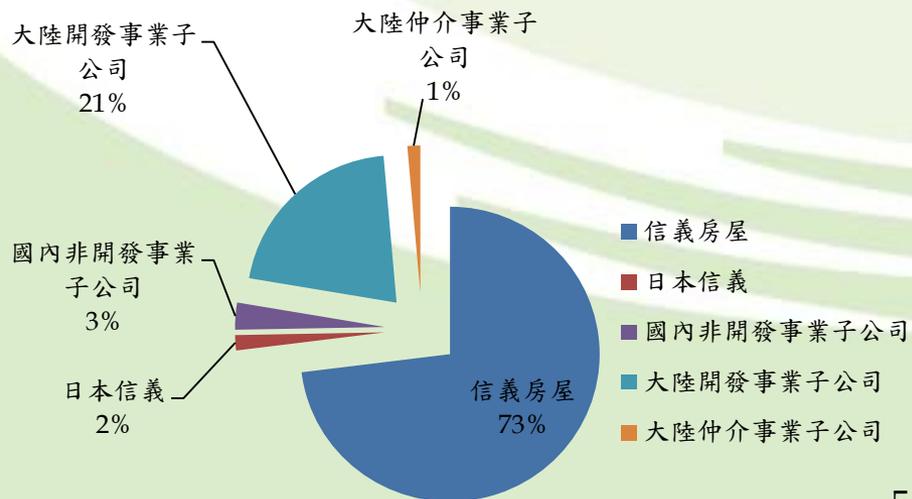
2021Q3



2022前三季



2021前三季



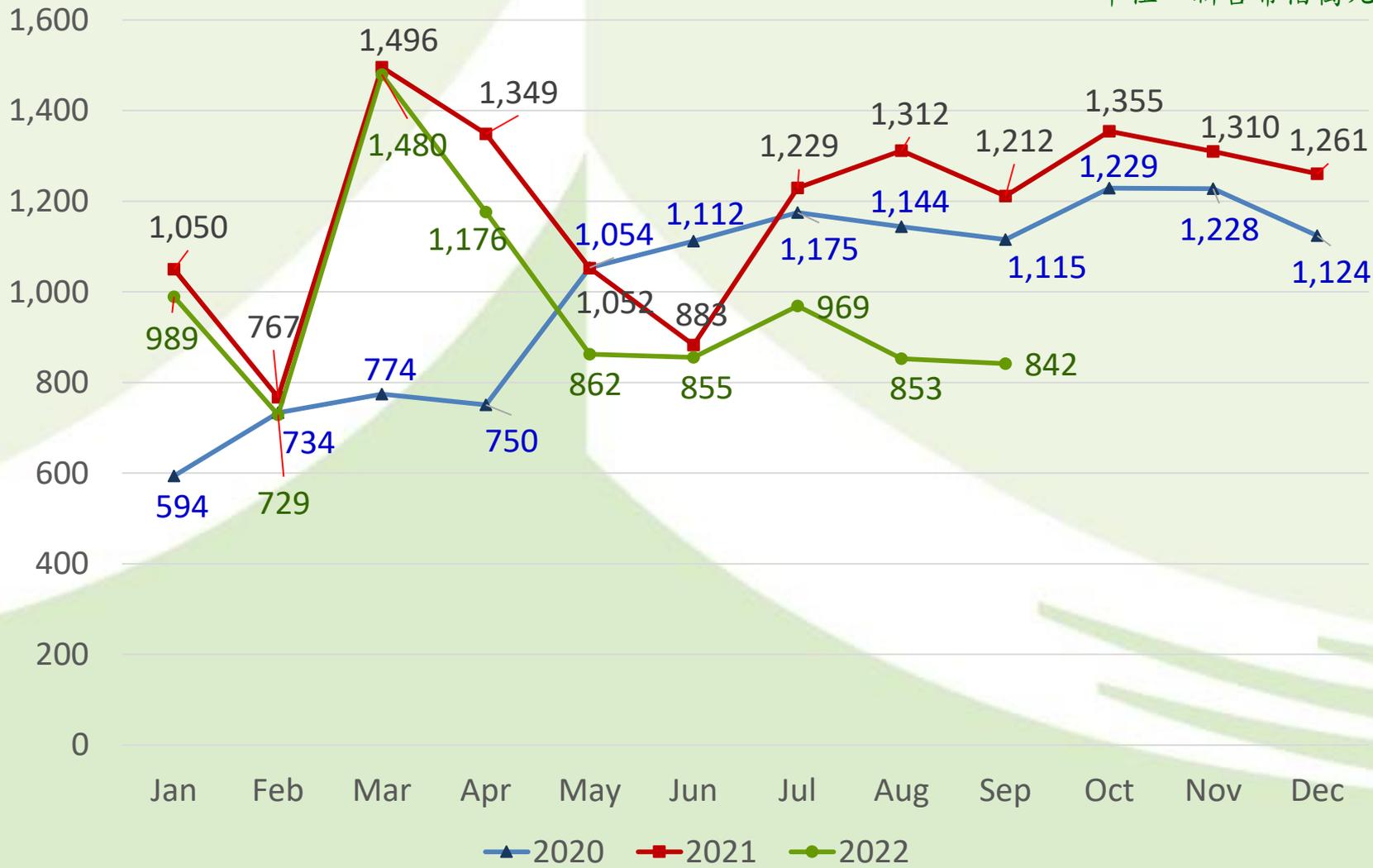
近三年合併營收趨勢

單位：新台幣佰萬元



近三年合併營收趨勢(不含開發事業)

單位：新台幣佰萬元



2022年9月底合併資產負債表



單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.09.30		2021.12.31		2021.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金		8,964,454	28%	9,546,619	29%	8,826,406	26%
透過損益按公允價值衡量之金融資產		37,325	-	47,588	-	40,172	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動		368,224	1%	436,843	1%	407,236	1%
應收帳款及應收票據		1,124,148	3%	1,365,752	4%	1,624,899	5%
存貨		10,531,475	32%	9,503,190	29%	10,453,943	31%
其他流動資產		709,325	2%	484,038	1%	573,370	2%
流動資產合計		21,734,951	66%	21,384,030	65%	21,926,026	65%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		150,802	1%	234,726	1%	215,117	1%
不動產、廠房及設備		3,774,196	12%	3,504,681	11%	3,493,631	10%
使用權資產		4,732,638	14%	4,822,700	15%	4,867,055	15%
投資性不動產		1,927,759	6%	2,174,234	7%	2,163,999	7%
其他資產		478,213	1%	800,421	2%	813,080	2%
非流動資產合計		11,063,608	34%	11,536,762	35%	11,552,882	35%
資產總計		32,798,559	100%	32,920,792	100%	33,478,908	100%

2022年9月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.09.30		2021.12.31		2021.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
合約負債		1,434,453	4%	1,723,403	5%	2,453,571	7%
應付帳款及應付票據		583,940	2%	811,840	2%	735,229	2%
其他應付款		2,710,101	8%	3,774,976	12%	3,170,936	9%
本期所得稅負債		305,152	1%	1,256,585	4%	1,232,221	4%
租賃負債－流動		488,749	2%	549,615	2%	550,441	2%
一年內到期之長期負債		3,700,000	11%	29,668	-	16,162	-
其他流動負債		327,600	1%	391,491	1%	263,091	1%
流動負債總計		9,549,995	29%	8,537,578	26%	8,421,651	25%
應付公司債		900,000	3%	4,600,000	14%	4,600,000	14%
長期借款		5,946,817	18%	2,588,321	8%	4,352,897	13%
租賃負債－非流動		2,816,986	9%	2,899,375	9%	2,926,592	9%
其他負債		1,791,682	5%	1,729,801	5%	1,422,878	4%
非流動負債總計		11,455,485	35%	11,817,497	36%	13,302,367	40%
負債總計		21,005,480	64%	20,355,075	62%	21,724,018	65%

2022年9月底合併資產負債表(續)

單位：新台幣仟元

科目	年度	2022.09.30		2021.12.31		2021.09.30	
		金額	%	金額	%	金額	%
股本		7,368,465	23%	7,368,465	22%	7,368,465	22%
資本公積		63,896	-	63,896	-	63,896	-
保留盈餘							
法定盈餘公積		2,762,813	8%	2,518,043	8%	2,518,043	8%
特別盈餘公積		1,061,567	3%	772,692	2%	772,692	2%
未分配盈餘		1,166,788	4%	2,773,945	9%	2,115,262	6%
保留盈餘總計		4,991,168	15%	6,064,680	19%	5,405,997	16%
其他權益							
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額		(794,876)	(2%)	(1,302,170)	(4%)	(1,394,912)	(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		41,248	-	240,603	1%	187,007	1%
其他權益總計		(753,628)	(2%)	(1,061,567)	(3%)	(1,207,905)	(3%)
本公司業主權益總計		11,669,901	36%	12,435,474	38%	11,630,453	35%
非控制權益		123,178	-	130,243	-	124,437	-
權益總計		11,793,079	36%	12,565,717	38%	11,754,890	35%
負債與權益總計		33,798,559	100%	32,920,792	100%	33,478,908	100%

2022年前三季合併現金流量表

單位：新台幣仟元

	2022.01.01- 2022.09.30	2020.01.01- 2020.09.30	YoY
期初現金	9,546,619	6,383,520	3,163,099
營業活動之現金流入(出)	(1,763,976)	4,378,997	(6,142,973)
投資活動之現金流入(出)	83,721	(74,099)	157,820
籌資活動之現金流入(出)	817,939	(1,743,191)	2,561,130
匯率影響數	280,151	(118,821)	398,972
期末現金	8,964,454	8,826,406	138,048

2022年9月底存貨明細表

單位：新台幣仟元

	2022.09.30	2021.12.31	2021.09.30
開發中不動產			
新北市板橋區	3,963,545	3,534,406	3,386,895
新北市新莊區	1,074,130	-	-
待開發不動產			
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	-
高雄楠梓區	829,971		
商品存貨			
無錫市濱湖區	4,443,184	5,422,936	6,850,611
上海市嘉定區	220,154	229,366	215,947
存貨總計	10,531,475	9,503,190	10,453,943

信義房屋子公司2022Q3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9月底)			2022Q3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	66%	353套	新台幣 53.24億元	20套	新台幣 3.16億元

註：

- 一、信義嘉和案預計於12月中起交屋。
- 二、上表未包含信義嘉庭另出售車位而認列之營收。
- 三、山水嘉庭認列之營收包含車位。
- 四、新莊副都心案已取得建照，預計於2024年初預售。
- 五、高雄楠梓區藍田中段361地號之尾款預計於12月中支付地政局後，再辦理土地過戶。

台灣仲介事業營業據點

地理區	2022.10		2021.10		店數增(減)
	店數	配置比重	店數	配置比重	
北區	285	58%	283	59%	1
桃竹區	66	13%	66	14%	-
中區	81	16%	74	15%	7
南區	64	13%	59	12%	5
合計	496	100%	482	100%	13



房市展望

- 一手交易疲弱，買氣趨於觀望。
- 全年移轉恐出現6年以來首度衰退。
- 市場買氣已經積壓約6個月，股市回穩後仍會緩步回流。
- 美國暴力升息近尾聲，國內升息壓力減輕。
- 觀光類不動產谷底復甦，最壞時間已過。

Q & A





聯絡投資人關係



信義房屋