



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%) |

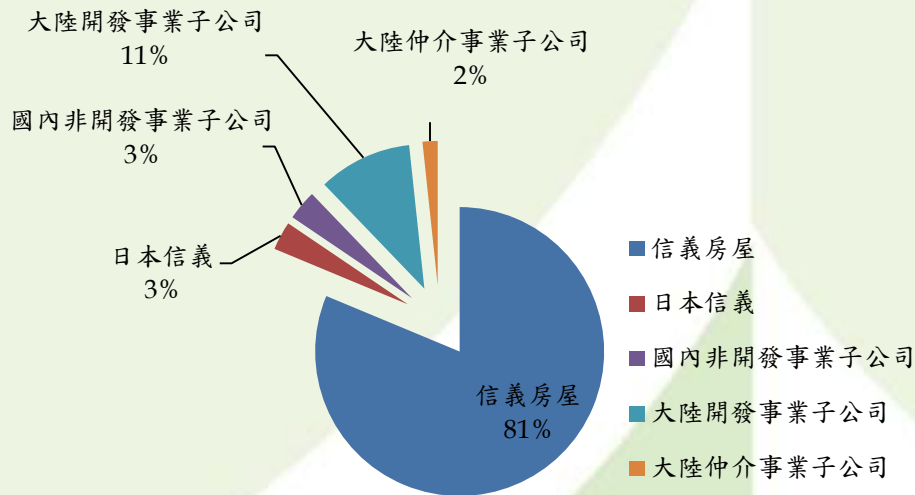
2022年第三季合併損益-綜合損益

單位：新台幣仟元

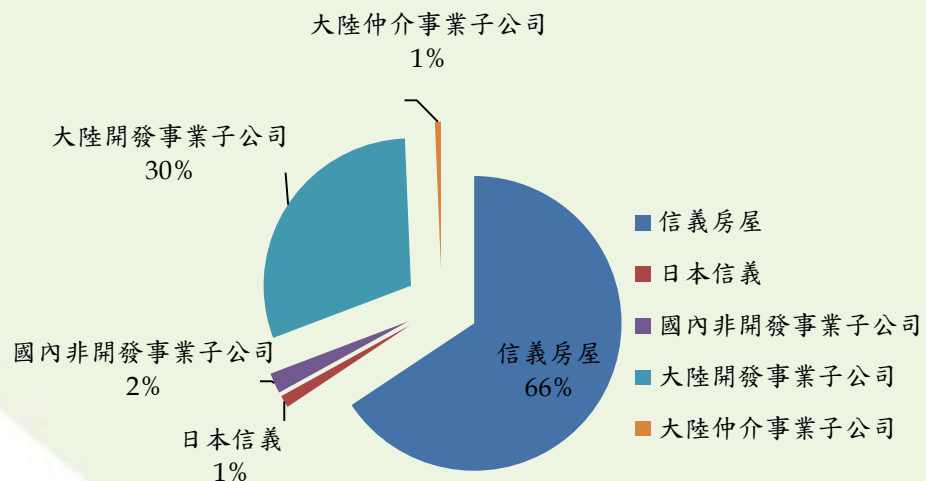
| | 2022Q3 | 2021Q3 | YoY | 2022 前三季 | 2021 前三季 | YoY |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
| 本期淨利 | 199,060 | 730,065 | (73%) | 1,000,326 | 1,689,982 | (41%) |
| 其他綜合損益 | | | | | | |
| 不重分類至損益之項目 | | | | | | |
| 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

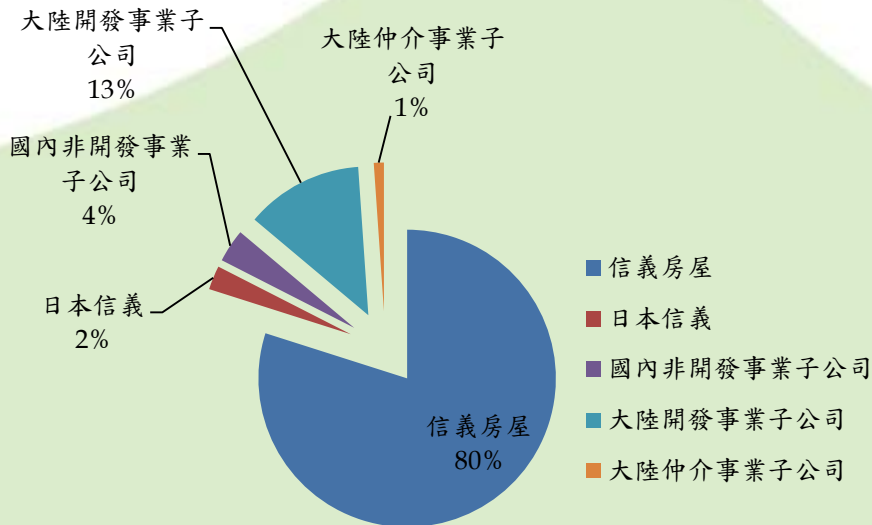
2022Q3



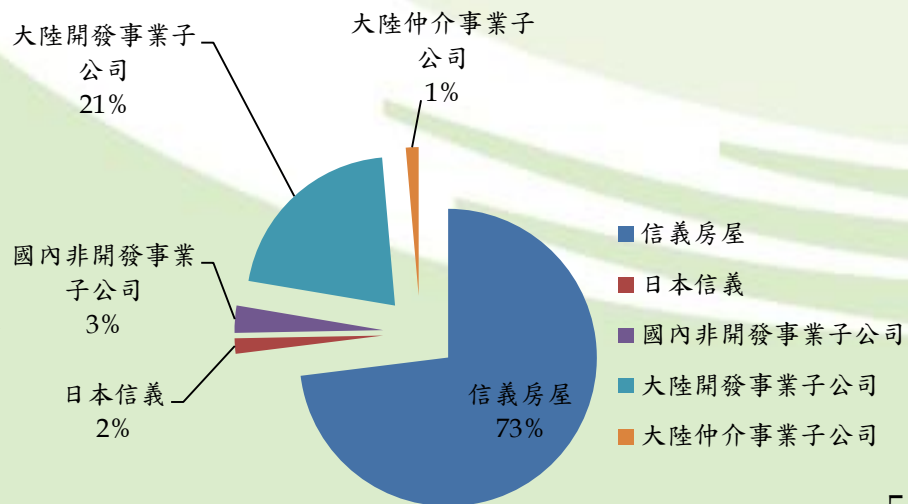
2021Q3



2022前三季

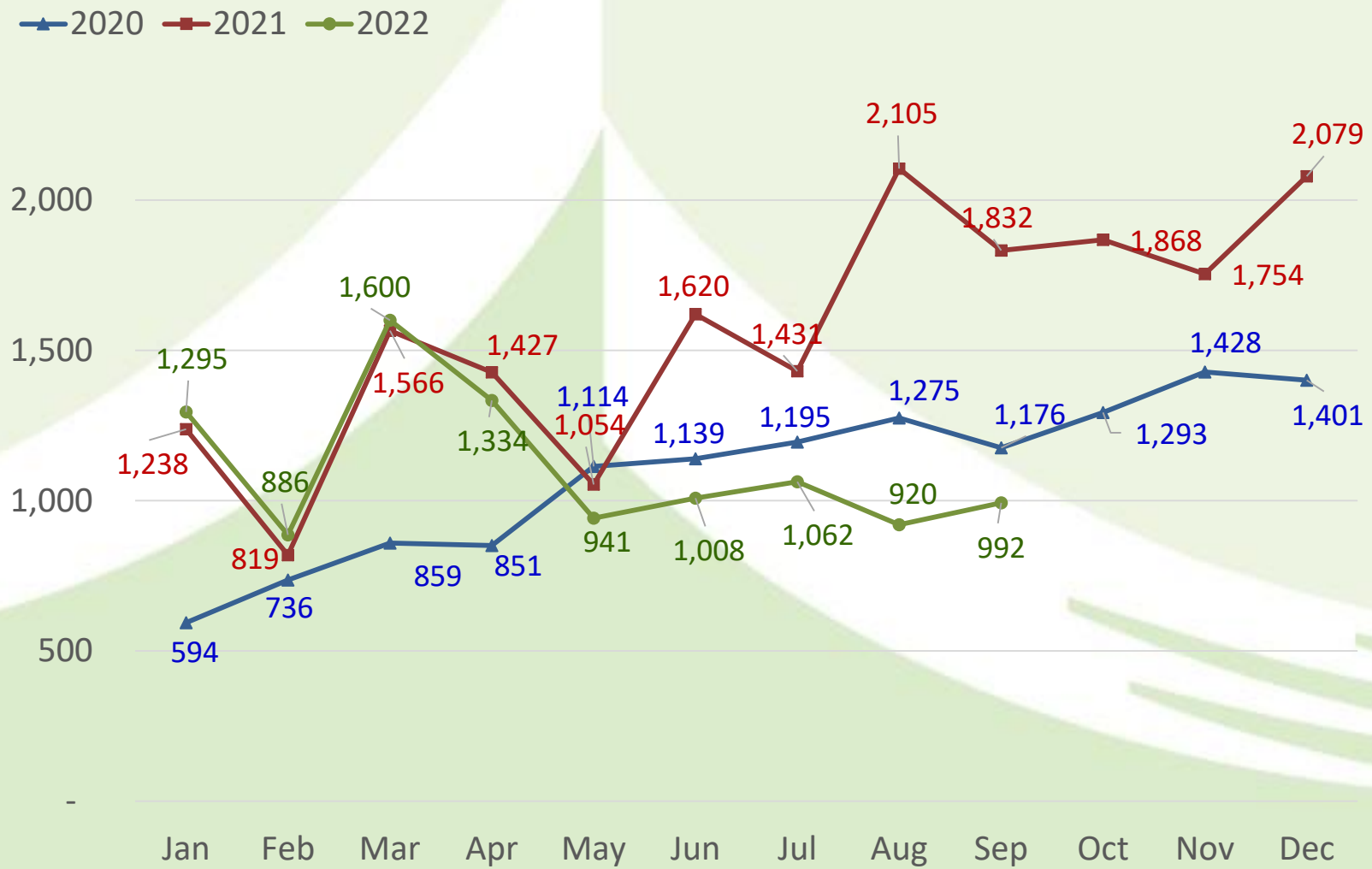


2021前三季



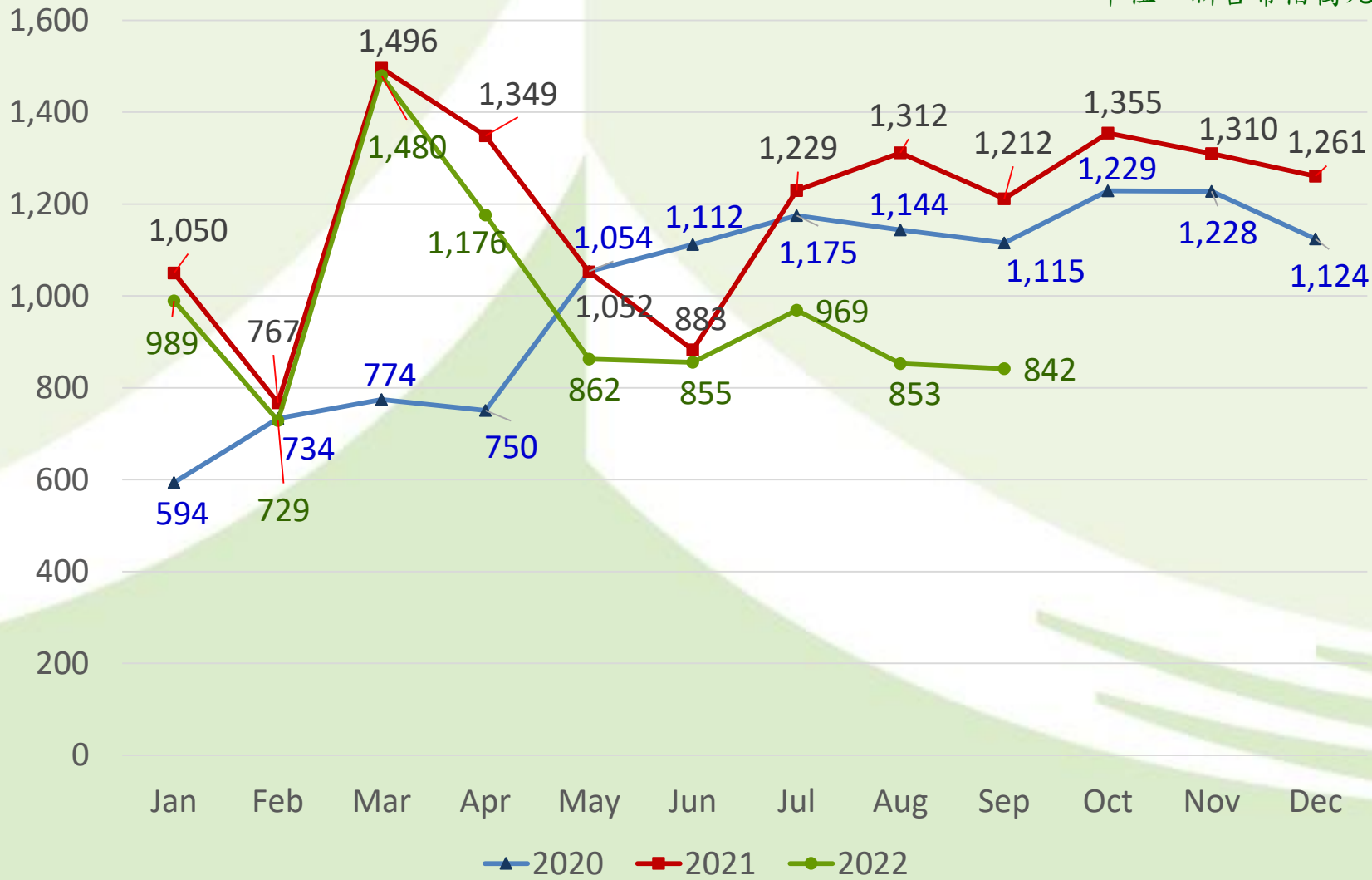
近三年合併營收趨勢

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