

信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國114及113年第3季

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 核 閱 報 告	3~4		-
四、	合 併 資 產 負 債 表	5		-
五、	合 併 綜 合 損 益 表	6		-
六、	合 併 權 益 變 動 表	7		-
七、	合 併 現 金 流 量 表	8~9		-
八、	合 併 財 務 報 表 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	10		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	10		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	10~12		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	12~13		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	13		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	13~52		六~三三
	(七) 關 係 人 交 易	52~56		三四
	(八) 質 抵 押 之 資 產	56		三五
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	56		三六
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	57~58		三七
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	59、62~65		三八
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	59、66~68		三八
	3. 大 陸 投 資 資 訊	59、62~63、 69~70		三八
	(十四) 部 門 資 訊	60~61		三九

會計師核閱報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

前 言

信義房屋股份有限公司及子公司民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十二所述，列入上開合併財務報表之子公司，部分非重要子公司之財務報表及附註三八所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 3,418,372 仟元及 4,924,586 仟元，分別佔期末合併資產總額之 11% 及 14%；負債總額分別為新台幣 1,293,761 仟元及 1,380,570 仟元，分別佔期末合併負債總額之 7% 及 7%；民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總

額分別為 75,978 仟元及 79,647 仟元，各佔該期綜合損益總額之 13%及 10%；民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 266,926 仟元及 89,171 仟元，各佔該期綜合損益總額之(72)%及 4%。又如合併財務報表附註十三所述，民國 114 年及 113 年 9 月 30 日採用權益法之投資分別為新台幣 223,919 仟元及 226,784 仟元，民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業綜合損益分別為新台幣 3,219 仟元及 6,290 仟元及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之關聯企業綜合損益分別為新台幣 12,517 仟元及 15,807 仟元，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等非重要子公司及採權益法評價之被投資公司財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達信義房屋股份有限公司及子公司民國 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

施錦川



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 114 年 10 月 29 日

民國 114 年 9 月 30 日及 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

		114年9月30日			113年12月31日			113年9月30日		
代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%	金 額	%			
流動資產										
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 3,853,780	12	\$ 4,205,337	13	\$ 3,829,283	11			
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註八及三五）	1,380,074	4	1,345,620	4	1,352,423	4			
1150	應收票據（附註九及二五）	23,721	-	81,273	-	130,427	1			
1170	應收帳款（附註九、二五及三四）	1,156,450	4	1,171,586	4	1,316,554	4			
1200	其他應收款（附註九及三四）	55,981	-	75,031	-	104,829	-			
1220	本期所得稅資產（附註四）	55,588	-	84,771	-	78,886	-			
1320	存貨（附註十及三五）	8,084,242	26	7,877,191	25	7,874,749	23			
1476	其他金融資產－流動（附註十一及三五）	2,709,649	9	4,066,799	13	6,433,660	19			
1479	其他流動資產（附註十八）	426,100	1	417,450	1	391,803	1			
11XX	流動資產總計	17,745,585	56	19,325,058	60	21,512,614	63			
非流動資產										
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註七）	6,071	-	6,071	-	6,944	-			
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註八）	147,635	-	115,280	-	117,746	-			
1550	採用權益法之投資（附註十三）	223,919	1	232,782	1	226,784	1			
1600	不動產、廠房及設備（附註十四及三五）	5,356,446	17	4,434,408	14	4,255,686	13			
1755	使用權資產（附註十五及三四）	5,214,487	17	5,061,379	16	5,164,544	15			
1760	投資性不動產（附註十六及三五）	2,366,935	8	2,859,244	9	2,289,750	7			
1780	無形資產（附註十七）	26,029	-	29,868	-	32,666	-			
1840	遞延所得稅資產（附註四）	154,328	1	124,978	-	106,775	-			
1920	存出保證金	122,797	-	129,607	-	125,750	-			
1975	淨確定福利資產－非流動（附註四）	116,159	-	97,188	-	32,029	-			
1990	其他非流動資產（附註九、十八及二五）	26,742	-	9,630	-	194,152	1			
15XX	非流動資產總計	13,761,548	44	13,100,435	40	12,552,826	37			
1XXX	資 產 總 計	\$ 31,507,133	100	\$ 32,425,493	100	\$ 34,065,440	100			
負債及權益										
流動負債										
2100	短期借款（附註十九及三五）	\$ 15,000	-	\$ 618,619	2	\$ 1,413,882	4			
2130	合約負債（附註二五）	966,977	3	829,967	3	832,059	3			
2150	應付票據	1,000	-	455	-	161	-			
2170	應付帳款（附註二一）	366,607	1	388,348	1	388,511	1			
2200	其他應付款（附註二二及三四）	2,159,807	7	3,048,587	9	3,000,888	9			
2230	本期所得稅負債（附註四）	240,003	1	340,938	1	288,275	1			
2250	負債準備－流動	815	-	1,250	-	1,563	-			
2280	租賃負債－流動（附註十五及三四）	501,878	2	475,093	2	478,691	1			
2320	一年內到期之長期負債（附註十九及三五）	1,055,468	3	1,000,000	3	1,000,000	3			
2399	其他流動負債（附註二二）	311,285	1	395,365	1	383,364	1			
21XX	流動負債總計	5,618,840	18	7,098,622	22	7,787,394	23			
非流動負債										
2530	應付公司債（附註二十）	900,000	3	900,000	3	900,000	3			
2540	長期借款（附註十九及三五）	8,519,569	27	6,494,972	20	7,494,587	22			
2550	負債準備－非流動	11,501	-	11,501	-	11,188	-			
2560	所得稅負債－非流動（附註四）	133,804	1	-	-	-	-			
2570	遞延所得稅負債（附註四）	121,830	-	125,571	-	109,877	-			
2580	租賃負債－非流動（附註十五及三四）	2,950,764	9	2,776,523	9	2,778,673	8			
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四）	881	-	2,272	-	3,647	-			
2645	存入保證金	29,175	-	30,613	-	30,134	-			
2670	其他非流動負債（附註二二）	969,549	3	1,018,466	3	1,173,381	4			
25XX	非流動負債總計	13,637,073	43	11,359,918	35	12,501,487	37			
2XXX	負債總計	19,255,913	61	18,458,540	57	20,288,881	60			
歸屬於本公司業主之權益（附註二四）										
股 本										
3110	普 通 股	7,368,465	24	7,368,465	23	7,368,465	22			
3200	資本公積	63,983	-	63,790	-	63,790	-			
保留盈餘										
3310	法定盈餘公積	3,257,815	10	3,073,308	9	3,073,308	9			
3320	特別盈餘公積	490,275	2	1,246,293	4	1,246,293	3			
3350	未分配盈餘	1,868,775	6	2,568,760	8	2,275,401	7			
3300	保留盈餘總計	5,616,865	18	6,888,361	21	6,595,002	19			
其他權益										
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,196,059)	(4)	(615,700)	(2)	(559,550)	(2)			
3420	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	272,881	1	125,425	1	177,686	1			
3400	其他權益總計	(923,178)	(3)	(490,275)	(1)	(381,864)	(1)			
31XX	本公司業主權益總計	12,126,135	39	13,830,341	43	13,645,393	40			
36XX	非控制權益（附註二四）	125,085	-	136,612	-	131,166	-			
3XXX	權益總計	12,251,220	39	13,966,953	43	13,776,559	40			
負債與權益總計										
		\$ 31,507,133	100	\$ 32,425,493	100	\$ 34,065,440	100			

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 10 月 29 日核閱報告）

董事長：周耕宇

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		114年7月1日至9月30日		113年7月1日至9月30日		114年1月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二五、三四及三九）								
4100	銷貨收入	\$ 34,212	1	\$ 37,606	1	\$ 39,412	1	\$ 115,525	1
4600	勞務收入	<u>2,269,932</u>	<u>99</u>	<u>2,920,530</u>	<u>99</u>	<u>6,770,316</u>	<u>99</u>	<u>10,267,833</u>	<u>99</u>
4000	營業收入合計	<u>2,304,144</u>	<u>100</u>	<u>2,958,136</u>	<u>100</u>	<u>6,809,728</u>	<u>100</u>	<u>10,383,358</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十、二六及三四）								
5110	銷貨成本	38,237	2	71,026	2	165,407	2	236,044	2
5600	勞務成本	<u>1,707,822</u>	<u>74</u>	<u>2,183,174</u>	<u>74</u>	<u>5,209,507</u>	<u>77</u>	<u>7,130,236</u>	<u>69</u>
5000	營業成本合計	<u>1,746,059</u>	<u>76</u>	<u>2,254,200</u>	<u>76</u>	<u>5,374,914</u>	<u>79</u>	<u>7,366,280</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>558,085</u>	<u>24</u>	<u>703,936</u>	<u>24</u>	<u>1,434,814</u>	<u>21</u>	<u>3,017,078</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註九、二六及三四）								
6200	管理費用	427,262	18	445,326	15	1,277,988	19	1,371,008	13
6450	預期信用減損損失	<u>334</u>	<u>-</u>	<u>515</u>	<u>-</u>	<u>936</u>	<u>-</u>	<u>1,366</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>427,596</u>	<u>18</u>	<u>445,841</u>	<u>15</u>	<u>1,278,924</u>	<u>19</u>	<u>1,372,374</u>	<u>13</u>
6900	營業淨利	<u>130,489</u>	<u>6</u>	<u>258,095</u>	<u>9</u>	<u>155,890</u>	<u>2</u>	<u>1,644,704</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出								
7100	利息收入（附註二六）	43,513	2	81,928	3	181,613	3	228,815	2
7010	其他收入（附註二六及三四）	29,257	1	28,890	1	82,155	1	79,747	1
7020	其他利益及損失（附註十三、十四、十六、二六及三四）	(15,000)	(1)	232,573	8	(49,445)	(1)	234,025	2
7050	財務成本（附註二六及三四）	(<u>57,225</u>)	(<u>2</u>)	(<u>44,047</u>)	(<u>2</u>)	(<u>162,446</u>)	(<u>2</u>)	(<u>132,986</u>)	(<u>1</u>)
7000	營業外收入及支出合計	<u>545</u>	<u>-</u>	<u>299,344</u>	<u>10</u>	<u>51,877</u>	<u>1</u>	<u>409,601</u>	<u>4</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	131,034	6	557,439	19	207,767	3	2,054,305	20
7950	所得稅費用（附註四及二七）	(<u>40,437</u>)	(<u>2</u>)	(<u>144,858</u>)	(<u>5</u>)	(<u>144,070</u>)	(<u>2</u>)	(<u>494,288</u>)	(<u>5</u>)
8200	本期淨利	<u>90,597</u>	<u>4</u>	<u>412,581</u>	<u>14</u>	<u>63,697</u>	<u>1</u>	<u>1,560,017</u>	<u>15</u>
	其他綜合（損）益								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	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評價（損）益	61,279	2	30,393	1	133,509	2	100,931	1
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合（損）益之份額	158	-	(189)	-	2,065	-	1,382	-
8360	後續可能重分類至損益之項目								
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	429,698	19	312,855	10	(580,366)	(8)	753,522	7
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價利益	<u>4,489</u>	<u>-</u>	<u>22,075</u>	<u>1</u>	<u>11,882</u>	<u>-</u>	<u>17,521</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合（損）益	<u>495,624</u>	<u>21</u>	<u>365,134</u>	<u>12</u>	(<u>432,910</u>)	(<u>6</u>)	<u>873,356</u>	<u>8</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 586,221</u>	<u>25</u>	<u>\$ 777,715</u>	<u>26</u>	(<u>\$ 369,213</u>)	(<u>5</u>)	<u>\$ 2,433,373</u>	<u>23</u>
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 86,670	4	\$ 405,426	14	\$ 54,828	1	\$ 1,542,786	15
8620	非控制權益	<u>3,927</u>	<u>-</u>	<u>7,155</u>	<u>-</u>	<u>8,869</u>	<u>-</u>	<u>17,231</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 90,597</u>	<u>4</u>	<u>\$ 412,581</u>	<u>14</u>	<u>\$ 63,697</u>	<u>1</u>	<u>\$ 1,560,017</u>	<u>15</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 582,294	25	\$ 770,560	26	(\$ 378,075)	(5)	\$ 2,416,142	23
8720	非控制權益	<u>3,927</u>	<u>-</u>	<u>7,155</u>	<u>-</u>	<u>8,862</u>	<u>-</u>	<u>17,231</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 586,221</u>	<u>25</u>	<u>\$ 777,715</u>	<u>26</u>	(<u>\$ 369,213</u>)	(<u>5</u>)	<u>\$ 2,433,373</u>	<u>23</u>
	每股盈餘（附註二八）								
	來自繼續營業單位								
9710	基 本	<u>\$ 0.12</u>		<u>\$ 0.55</u>		<u>\$ 0.07</u>		<u>\$ 2.09</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.12</u>		<u>\$ 0.55</u>		<u>\$ 0.07</u>		<u>\$ 2.09</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 10 月 29 日核閱報告）

董事長：周耕宇

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

信義房屋股份有限公司

民國 114 年 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬 於 本 公 司 業 主 之 權 益	其 他 權 益 項 目					透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產					總 計		非 控 制 權 益		權 益 總 額	
		股 普	通 股	資 本 公 積	保 留 盈 餘	盈 餘	國 外 營 運 機 構 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	未 實 現 (損) 益	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
A1	113 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	(\$ 1,313,072)	\$ 66,779	\$ 12,408,205	\$ 124,034	\$ 12,532,239						
B1	112 年度盈餘指撥及分配																
B3	法定盈餘公積	-	-	176,373	-	(176,373)	-	-	-	-	-						
B5	特別盈餘公積	-	-	-	290,294	(290,294)	-	-	-	-	-						
B5	現金股利	-	-	-	-	(1,178,954)	-	-	(1,178,954)	-	(1,178,954)						
D1	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	1,542,786	-	-	1,542,786	17,231	1,560,017						
D3	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 (損) 益	-	-	-	-	-	753,522	119,834	873,356	-	873,356						
D5	113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 綜 合 (損) 益 總 額	-	-	-	-	1,542,786	753,522	119,834	2,416,142	17,231	2,433,373						
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,099)	(10,099)						
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	8,927	-	(8,927)	-	-	-						
Z1	113 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,073,308	\$ 1,246,293	\$ 2,275,401	(\$ 559,550)	\$ 177,686	\$ 13,645,393	\$ 131,166	\$ 13,776,559						
A1	114 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,073,308	\$ 1,246,293	\$ 2,568,760	(\$ 615,700)	\$ 125,425	\$ 13,830,341	\$ 136,612	\$ 13,966,953						
B1	113 年度盈餘指撥及分配																
B3	法定盈餘公積	-	-	184,507	-	(184,507)	-	-	-	-	-						
B5	特別盈餘公積	-	-	-	(756,018)	756,018	-	-	-	-	-						
B5	現金股利	-	-	-	-	(1,326,324)	-	-	(1,326,324)	-	(1,326,324)						
C7	採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	193	-	-	-	-	-	193	-	193						
D1	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	54,828	-	-	54,828	8,869	63,697						
D3	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 (損) 益	-	-	-	-	-	(580,359)	147,456	(432,903)	(7)	(432,910)						
D5	114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 綜 合 (損) 益 總 額	-	-	-	-	54,828	(580,359)	147,456	(378,075)	8,862	(369,213)						
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,389)	(20,389)						
Z1	114 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,983	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 1,868,775	(\$ 1,196,059)	\$ 272,881	\$ 12,126,135	\$ 125,085	\$ 12,251,220						

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 10 月 29 日核閱報告)

董事長：周耕宇

經理人：陳麗心

會計主管：吳晚真

信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 207,767	\$ 2,054,305
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	528,766	507,786
A20200	攤銷費用	14,510	20,919
A20300	預期信用減損損失	936	1,366
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資 產損失	-	170
A20900	財務成本	192,727	157,962
A21200	利息收入	(181,613)	(228,815)
A21300	股利收入	(11,949)	(11,316)
A22300	採用權益法認列之關聯企業利益之 份額	(10,452)	(14,425)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,660	2,252
A22700	處分投資性不動產利益	-	(2,009)
A23200	處分子公司利益	-	(1,985)
A23700	非金融資產減損損失	140,449	144,353
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	強制透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	(2,500)
A31130	應收票據	57,552	(30,092)
A31150	應收帳款	14,200	(68,410)
A31180	其他應收款	3,063	15,324
A31200	存 貨	(453,014)	(305,307)
A31240	其他流動資產	(8,650)	(35,060)
A32125	合約負債	137,010	144,646
A32130	應付票據	545	31
A32150	應付帳款	(21,741)	(24,507)
A32180	其他應付款	(1,260,988)	(392,870)
A32200	負債準備	(435)	-
A32230	其他流動負債	(84,080)	(61,496)
A32990	其他營業負債	<u>322,921</u>	<u>455,512</u>
A33000	營運流（出）入產生之現金	(409,816)	2,325,834
A33100	收取之利息	197,800	185,346
A33300	支付之利息	(185,015)	(149,703)
A33500	支付之所得稅	(<u>115,109</u>)	(<u>676,194</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流（出）入	(<u>512,140</u>)	<u>1,685,283</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	(\$ 12,000)	(\$ 829,163)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	-	(89,987)
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(42,611)
B02300	處分子公司之淨現金流入	-	2,951
B02700	購置不動產、廠房及設備	(554,545)	(305,947)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	226	2,194
B03700	存出保證金增加	(8,614)	(9,679)
B04500	購置無形資產	(10,679)	(5,848)
B05350	取得使用權資產	-	(80,042)
B05400	購置投資性不動產	(96,140)	-
B05500	處分投資性不動產價款	-	38,901
B06500	其他金融資產增加	-	(2,165,309)
B06600	其他金融資產減少	1,357,150	-
B06700	其他非流動資產增加	(17,112)	(185,059)
B07600	收取之股利	33,522	11,316
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	691,808	(3,658,283)
	籌資活動之淨現金流量		
C00100	短期借款增加	8,482,341	11,249,266
C00200	短期借款減少	(9,085,960)	(11,324,346)
C01600	舉借長期借款	54,779,983	46,528,369
C01700	償還長期借款	(52,699,918)	(44,458,531)
C03000	存入保證金增加	828	2,890
C04020	租賃負債本金償還	(360,020)	(361,763)
C04500	支付本公司業主股利	(1,326,324)	(1,178,954)
C05800	支付非控制權益現金股利	(20,389)	(10,099)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(229,459)	446,832
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(301,766)	273,587
EEEE	現金及約當現金淨減少	(351,557)	(1,252,581)
E00100	期初現金及約當現金餘額	4,205,337	5,081,864
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 3,853,780	\$ 3,829,283

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國114年10月29日核閱報告)

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立營業所多處，以增加服務據點，提高服務品質。本公司之子公司則從事房屋租售之居間仲介及其相關業務、不動產開發租售或休閒觀光業務。

88 年 8 月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票上櫃，同年 11 月股票正式掛牌公開買賣。90 年 9 月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票轉上市。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 114 年 10 月 29 日經審計委員會同意並經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 初次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRS 會計準則」)

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成信義房屋股份有限公司及子公司(以下簡稱合併公司)會計政策之重大變動。

(二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融負債除列之應用指引修正內容	115 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	115 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	115 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 109 年及 110 年之修正)	112 年 1 月 1 日

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估各修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	116 年 1 月 1 日(註 2)
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」(含 114 年之修正)	116 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 合併基礎

本合併財務報告編製原則與 113 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表五及六。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 113 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

2. 所得稅費用

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司於發展重大會計估計值時，將通貨膨脹、市場利率波動及美國對等關稅措施可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

六、現金及約當現金

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 16,972	\$ 17,412	\$ 20,422
銀行支票及活期存款	3,761,901	3,560,282	3,631,977
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	74,907	627,643	176,884
	<u>\$ 3,853,780</u>	<u>\$ 4,205,337</u>	<u>\$ 3,829,283</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
銀行存款	0%~4.01%	0%~4.56%	0%~5.14%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>強制透過損益按公允價值</u>			
<u>衡量之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
國內有限合夥	\$ 6,071	\$ 6,071	\$ 6,944

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>債務工具投資</u>			
國外債券	\$ 762,134	\$ 808,446	\$ 797,321
<u>權益工具投資</u>			
國內投資			
上市（櫃）股票	169,530	135,638	141,174
未上市（櫃）股票	50,786	44,639	43,348
	<u>220,316</u>	<u>180,277</u>	<u>184,522</u>
國外投資			
上市（櫃）股票	448,410	401,536	413,928
未上市（櫃）股票	96,849	70,641	74,398
	<u>545,259</u>	<u>472,177</u>	<u>488,326</u>
	<u>\$ 1,527,709</u>	<u>\$ 1,460,900</u>	<u>\$ 1,470,169</u>
流動	\$ 1,380,074	\$ 1,345,620	\$ 1,352,423
非流動	147,635	115,280	117,746
	<u>\$ 1,527,709</u>	<u>\$ 1,460,900</u>	<u>\$ 1,470,169</u>

(一) 合併公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

(二) 國外債券之票面利率及有效利率如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
票面利率	5.12%~6.30%	5.12%~6.30%	5.12%~6.30%
有效利率	5.00%~5.81%	5.00%~5.81%	5.00%~5.81%

(三) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資質押之資訊，參閱附註三五。

(四) 合併公司僅投資於信用評等為投資等級以上（含）且於減損評估屬信用風險低之債務工具，信用評等資訊係由獨立評等機構提供。合併公司持續追蹤外部評等資訊以監督所投資債務工具之信用風險變化，以評估債務工具投資自原始認列後信用風險是否顯著增加。

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
因營業而發生－總帳面金額	\$ 23,721	\$ 81,273	\$ 130,427
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,167,824	\$ 1,182,445	\$ 1,328,546
減：備抵損失	(11,374)	(10,859)	(11,992)
	\$ 1,156,450	\$ 1,171,586	\$ 1,316,554
<u>其他應收款</u>			
應收利息	\$ 17,910	\$ 33,897	\$ 56,988
其 他	40,919	43,982	50,689
減：備抵損失	(2,848)	(2,848)	(2,848)
	\$ 55,981	\$ 75,031	\$ 104,829

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列退款負債。合併公司收取仲介服務費主要係自房屋履保價金信託專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，合併公司銷售建商興建之房地產而收取之代銷服務費係使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。合併公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

合併公司銷售房地產通常採用預收方式為之，且需於收足房屋款項後，方進行房地產過戶或移交予客戶，因此並無應收帳款。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法，按應收帳款存續期間預期信用損失認列備抵損失。應收帳款存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP（國內生產毛額）預測及產業展望。因合併公司之應收帳款信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

114 年 9 月 30 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.4%	0%~0.4%	0%~0.4%	0%~4%	9%~100%	
總帳面金額	\$ 900,992	\$ 111,823	\$ 114,458	\$ 39,883	\$ 33,131	\$ 1,200,287
退款負債（註 2）	(26,359)	(6,123)	(5,089)	(2,215)	(8,742)	(48,528)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(104)	(16)	(375)	(188)	(10,691)	(11,374)
攤銷後成本	<u>\$ 874,529</u>	<u>\$ 105,684</u>	<u>\$ 108,994</u>	<u>\$ 37,480</u>	<u>\$ 13,698</u>	<u>\$ 1,140,385</u>

113 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~4%	25%~100%	
總帳面金額	\$ 996,547	\$ 97,464	\$ 112,871	\$ 43,592	\$ 22,874	\$ 1,273,348
退款負債（註 2）	(29,225)	(6,200)	(5,886)	(2,309)	(9,630)	(53,250)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(117)	(8)	(55)	(346)	(10,333)	(10,859)
攤銷後成本	<u>\$ 967,205</u>	<u>\$ 91,256</u>	<u>\$ 106,930</u>	<u>\$ 40,937</u>	<u>\$ 2,911</u>	<u>\$ 1,209,239</u>

113 年 9 月 30 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~4%	19%~100%	
總帳面金額	\$ 1,094,438	\$ 124,297	\$ 187,915	\$ 37,508	\$ 24,783	\$ 1,468,941
退款負債（註 2）	(29,315)	(7,553)	(7,692)	(2,158)	(9,968)	(56,686)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(119)	(10)	(195)	(106)	(11,562)	(11,992)
攤銷後成本	<u>\$ 1,065,004</u>	<u>\$ 116,734</u>	<u>\$ 180,028</u>	<u>\$ 35,244</u>	<u>\$ 3,253</u>	<u>\$ 1,400,263</u>

註 1：不包含已認列退款負債者。

註 2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日至9月30日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 10,859	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	936	-
外幣換算差額	(421)	-
期末餘額	<u>\$ 11,374</u>	<u>\$ 2,848</u>

	113年1月1日至9月30日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 10,245	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	1,366	-
減：本期實際沖銷	(1)	-
外幣換算差額	382	-
期末餘額	<u>\$ 11,992</u>	<u>\$ 2,848</u>

(二) 其他應收款

其他應收款－其他係代墊款、租金及處分子公司聯岳投資款等款項。

十、存 貨

	依銷售合約之 預計完工年度	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
開發中不動產				
新北市板橋區	115 年底前	\$ 2,923,106	\$ 2,603,813	\$ 2,498,195
新北市新莊區	117 年底前	1,454,579	1,290,664	1,213,504
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216	1,279,616
新北市樹林區		13,151	-	-
新北市板橋區 (容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區		2,344,018	2,613,990	2,789,047
上海市嘉定區		68,682	88,018	93,897
		<u>\$ 8,084,242</u>	<u>\$ 7,877,191</u>	<u>\$ 7,874,749</u>

114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日存貨相關之轉列為銷貨成本金額分別為 38,237 仟元、71,026 仟元、165,407 仟元及 236,044 仟元。114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別包括存貨跌價損失 0 仟元、43,929 仟元、121,221 仟元及 144,353 仟元。

合併公司中之信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）為期建案能順利興建及交屋，而將在建土地及在建工程辦理信託登記之情形如下：

土地開發案名稱	受託人	受託期間
嘉品案	台新國際商業銀行	106/9/30～信託目的完成日止
嘉學案	玉山商業銀行	111/7/1～信託目的完成日止
高雄藍田中段361地號	玉山商業銀行	112/11/8～信託目的完成日止

上列信託契約係信義開發委託受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三五。

十一、其他金融資產－流動

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 359,097	\$ 1,626,136	\$ 1,443,371
受限制資產	<u>2,350,552</u>	<u>2,440,663</u>	<u>4,990,289</u>
	<u>\$ 2,709,649</u>	<u>\$ 4,066,799</u>	<u>\$ 6,433,660</u>

(一) 原始到期日超過3個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.85%～3.80%	1.28%～4.91%	1.28%～5.30%

(二) 受限制資產主要係本公司及子公司 Sinyi International Limited 分別提供存款供合併公司向銀行借款或發行商業本票之擔保品，以及信義開發預售房地產而存放於銀行預售專案信託帳戶之限制用途款項，請參閱附註十及三五。

用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
質押存款	0.64%～4.47%	0.64%～5.34%	0.64%～5.74%

十二、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			114年 9月30日	113年 12月31日	113年 9月30日	
本公司	陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司 (信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司 (信義全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司 (恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	80	80	80	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司 (聚英)	管理諮詢	100	100	100	
"	行義文化出版有限公司 (行義文化)	各種圖書之出版及發行等	99	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司 (安信)	建築經理	51	51	51	
"	有無科技股份有限公司 (有無科技)	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	100	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (SIN CHIUN)	投 資	100	100	100	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投 資	100	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投 資	100	100	100	
"	京美旅行社有限公司 (京美)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	承景企業股份有限公司 (承景)	投 資	100	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產 (香港) 有限公司 (科威香港)	投 資	99	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司 (上海信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司 (上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
上海信義	蘇州信義置業房產經紀有限公司 (蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社 (日本信義)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司 (上海商拓)	房地產仲介服務、市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	華韻裝修工程 (上海) 有限公司 (華韻裝修)	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料批發、進出口、及其相關配套	100	100	100	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司 (上海昶苑)	物業管理	100	100	100	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			114年 9月30日	113年 12月31日	113年 9月30日	
華韻裝修	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司(論衡)	管理諮詢	100	100	100	
"	信義置業(無錫)有限公司(信義無錫)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	100	100	100	
安信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	100	
日本信義	信義房屋物業管理株式會社(日本物業)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港信義置業)	投資	100	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先貿易)	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品批發及進出口業務	100	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義置地)	投資	100	100	100	
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司(上海信義置業)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	100	100	100	
"	久信置業(無錫)有限公司(久信置業)	房地產開發經營	100	100	100	
有無科技	恆義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	20	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD. (FIDELITY)	投資	49	49	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投資	100	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	51	51	51	
SINJU	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD. (SINHONG)	投資	-	100	100	(1)
SINYI MOREFUN	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投資	-	100	100	(2)
承景	北觀休閒農場股份有限公司(北觀)	休閒觀光服務	100	100	100	(3)

說明：

(1) SINHONG 已於 114 年第三季完成註銷。

(2) Sinyi Elite Limited 已於 114 年第二季完成註銷。

(3) 合併公司於 113 年 9 月透過承景購入北觀 100% 之股權，請參閱附註二九。

(4) 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日列入合併報告之子公司財務報告，除 SINYI INTERNATIONAL、信義開發、SINYI ESTATE、香港信義置地、久信置業、SIN CHIUN 及 ZHANCHENG 之財務報告係經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱；113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日列入合併報告之子公司財務報告，除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、信義開發、上海信義置業、SINYI ESTATE、香港信義置地、久

信置業及 SIN CHIUN 之財務報告係經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、採用權益法之投資

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
投資關聯企業	<u>\$ 223,919</u>	<u>\$ 232,782</u>	<u>\$ 226,784</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
非上市（櫃）公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 20,903	\$ 18,692	\$ 19,596
樂屋國際資訊股份有限公司	58,482	60,103	56,223
樂居科技股份有限公司	108,369	114,055	110,859
居家整聊股份有限公司	32,260	35,252	35,106
國際創新長壽社企股份有限公司	<u>3,905</u>	<u>4,680</u>	<u>5,000</u>
	<u>\$ 223,919</u>	<u>\$ 232,782</u>	<u>\$ 226,784</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%	23%
樂居科技股份有限公司	20%	20%	20%
居家整聊股份有限公司	24%	24%	24%
國際創新長壽社企股份有限公司	15%	18%	22%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
繼續營業單位本期淨利	\$ 3,061	\$ 6,479	\$ 10,452	\$ 14,425
其他綜合（損）益	<u>158</u>	<u>(189)</u>	<u>2,065</u>	<u>1,382</u>
綜合（損）益總額	<u>\$ 3,219</u>	<u>\$ 6,290</u>	<u>\$ 12,517</u>	<u>\$ 15,807</u>

合併公司對信邑室內設計股份有限公司及國際創新長壽社企股份有限公司持股比例低於 20%，惟經評估合併公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。

114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日採用權益法之投資關聯企業及合併公司對其享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

十四、不動產、廠房及設備

自 用

	土 地	房屋及建築物	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 改 良	其 他 設 備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本								
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,090,961	\$ 741,405	\$ 11,720	\$ 484,715	\$ 737,460	\$ 165,880	\$ 518,101	\$ 5,750,242
增 添	92	3,376	385	69,405	18,294	15,069	420,220	526,841
處 分	-	-	(1,208)	(73,212)	(32,100)	-	-	(106,520)
來自投資性不動產	460,370	65,844	-	-	-	-	-	526,214
重 分 類	-	-	-	7,085	5,965	1,436	(14,486)	-
淨兌換差額	-	(12,146)	(255)	(1,571)	(3,464)	(72)	(5,026)	(22,534)
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 798,479</u>	<u>\$ 10,642</u>	<u>\$ 486,422</u>	<u>\$ 726,155</u>	<u>\$ 182,313</u>	<u>\$ 918,809</u>	<u>\$ 6,674,243</u>
累計折舊								
114 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 263,717	\$ 7,548	\$ 358,277	\$ 568,553	\$ 117,739	\$ -	\$ 1,315,834
折舊費用	-	18,088	732	37,161	40,039	10,873	-	106,893
處 分	-	-	(1,208)	(72,581)	(29,845)	-	-	(103,634)
來自投資性不動產	-	6,537	-	-	-	-	-	6,537
淨兌換差額	-	(3,237)	(211)	(1,293)	(3,070)	(22)	-	(7,833)
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 285,105</u>	<u>\$ 6,861</u>	<u>\$ 321,564</u>	<u>\$ 575,677</u>	<u>\$ 128,590</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,317,797</u>
114 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 513,374</u>	<u>\$ 3,781</u>	<u>\$ 164,858</u>	<u>\$ 150,478</u>	<u>\$ 53,723</u>	<u>\$ 918,809</u>	<u>\$ 5,356,446</u>
成 本								
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,090,961	\$ 733,292	\$ 10,492	\$ 451,397	\$ 692,979	\$ 151,948	\$ 116,300	\$ 5,247,369
增 添	-	-	1,273	26,236	23,759	7,589	257,021	315,878
處 分	-	-	-	(29,875)	(31,733)	(63)	-	(61,671)
處分子公司	-	-	(571)	-	-	-	-	(571)
重 分 類	-	-	-	276	11,442	2,345	(14,063)	-
淨兌換差額	-	10,753	793	2,283	3,368	669	40,264	58,130
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 744,045</u>	<u>\$ 11,987</u>	<u>\$ 450,317</u>	<u>\$ 699,815</u>	<u>\$ 162,488</u>	<u>\$ 399,522</u>	<u>\$ 5,559,135</u>
累計折舊								
113 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 242,631	\$ 6,765	\$ 365,394	\$ 543,690	\$ 103,773	\$ -	\$ 1,262,253
折舊費用	-	15,440	693	25,048	41,297	10,151	-	92,629
處 分	-	-	-	(29,160)	(28,002)	(63)	-	(57,225)
處分子公司	-	-	(428)	-	-	-	-	(428)
淨兌換差額	-	900	415	1,665	3,040	200	-	6,220
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 258,971</u>	<u>\$ 7,445</u>	<u>\$ 362,947</u>	<u>\$ 560,025</u>	<u>\$ 114,061</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,303,449</u>
113 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 485,074</u>	<u>\$ 4,542</u>	<u>\$ 87,370</u>	<u>\$ 139,790</u>	<u>\$ 48,427</u>	<u>\$ 399,522</u>	<u>\$ 4,255,686</u>

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	21~56 年
運輸設備	4~6 年
辦公設備	3~6 年
租賃改良	2~5 年
其他設備	3~15 年

(一) 合併公司 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三五。

(三) 未完工程主要係馬來西亞觀光旅遊事業酒店建造成本投入。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 1,900,391	\$ 1,942,423	\$ 2,039,898
房屋及建築物	3,298,960	3,105,956	3,111,080
其他設備	15,136	13,000	13,566
	<u>\$ 5,214,487</u>	<u>\$ 5,061,379</u>	<u>\$ 5,164,544</u>
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添	<u>\$ 256,707</u>	<u>\$ 114,513</u>	<u>\$ 582,099</u>
使用權資產之折舊費用			<u>\$ 546,748</u>
土地	\$ 6,304	\$ 6,444	\$ 19,212
房屋及建築物	128,881	121,648	376,162
其他設備	1,385	1,459	4,655
	<u>\$ 136,570</u>	<u>\$ 129,551</u>	<u>\$ 400,029</u>
	113年1月1日 至9月30日		
			<u>\$ 396,527</u>

(二) 租賃負債

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 501,878</u>	<u>\$ 475,093</u>	<u>\$ 478,691</u>
非流動	<u>\$ 2,950,764</u>	<u>\$ 2,776,523</u>	<u>\$ 2,778,673</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
房屋及建築物	0.93%~5.1%	0.93%~5.7%	0.93%~5.7%
其他設備	0.93%~2.05%	0.93%~2.05%	0.93%~2.05%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司之 SIN CHIUN 於 108 年度分批購入馬來西亞沙巴州環灘島之土地使用權，分別於 108 年 12 月及 109 年 8 月完成土地使用權移轉之法定程序，其使用權利期限至 185 年 12 月 31 日，其用途係供發展觀光旅遊事業。

合併公司之 ZHANCHENG 於 111 年度購入馬來西亞沙巴州吧巴縣之數筆臨海土地之使用權，分別於 112 年 12 月及 113 年 3 月完成土地使用權移轉之法定程序，其使用權利期限分別為 205 年 12 月 31 日至 1025 年 5 月 24 日，其用途係供發展觀光旅遊事業。

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室、門市及員工宿舍使用，租賃期間為 1~42 年；另承租若干土地做為優化未來酒店對外通道用途，租賃期間為 10 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，合併公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓，請參閱附註三四。

(四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十六。

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期及低價值資產租賃 費用	\$ 5,012	\$ 7,216	\$ 22,421	\$ 22,304
租賃之現金流出總額			\$ 427,740	\$ 503,955

合併公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃之若干辦公設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十六、投資性不動產

<u>成 本</u>	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築物</u>	<u>合 計</u>
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,046,842	\$ 1,006,501	\$ 3,053,343
增 加	-	96,140	96,140
轉列為不動產、廠房及設備	(460,370)	(65,844)	(526,214)
淨兌換差額	-	(30,304)	(30,304)
114 年 9 月 30 日餘額	\$ 1,586,472	\$ 1,005,293	\$ 2,498,873

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>累計折舊及減損</u>					
114年1月1日餘額	\$	3,527	\$	190,572	\$ 194,099
折舊費用		-		21,844	21,844
減損損失		-		19,228	19,228
轉列為不動產、廠房及設備		-	(	6,537)	(6,537)
淨兌換差額		-	(	2,604)	(5,241)
114年9月30日餘額	\$	<u>3,527</u>	\$	<u>222,503</u>	<u>\$ 226,030</u>
114年9月30日淨額	\$	<u>1,582,945</u>	\$	<u>783,990</u>	<u>\$ 2,366,935</u>
<u>成 本</u>					
113年1月1日餘額	\$	1,630,155	\$	801,034	\$ 2,431,189
處 分	(	43,683)	(	2,516)	(46,199)
由企業合併取得		-		65,844	65,844
淨兌換差額		-		23,257	23,257
113年9月30日餘額	\$	<u>1,586,472</u>	\$	<u>887,619</u>	<u>\$ 2,474,091</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
113年1月1日餘額	\$	12,264	\$	155,388	\$ 167,652
折舊費用		-		18,630	18,630
處 分	(	8,737)	(	570)	(9,307)
由企業合併取得		-		5,729	5,729
淨兌換差額		-		1,637	1,637
113年9月30日餘額	\$	<u>3,527</u>	\$	<u>180,814</u>	<u>\$ 184,341</u>
113年9月30日淨額	\$	<u>1,582,945</u>	\$	<u>706,805</u>	<u>\$ 2,289,750</u>

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
第1年	\$ 98,348	\$ 62,267	\$ 84,086
第2年	73,909	14,042	14,375
第3年	10,129	11,073	11,301
第4年	8,328	9,600	9,973
第5年	8,283	8,430	8,439
超過5年	<u>74,248</u>	<u>82,982</u>	<u>84,804</u>
	<u>\$ 273,245</u>	<u>\$ 188,394</u>	<u>\$ 212,978</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	30~60 年

投資性不動產於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之公允價值分別為 5,574,459 仟元、6,119,921 仟元及 5,508,098 仟元，自用不動產於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之公允價值分別為 8,012,045 仟元、7,666,771 仟元及 7,603,513 仟元，該公允價值係由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三五。

十七、無形資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
特 許 權	\$ -	\$ -	\$ -
商 譽	-	-	-
系統軟體成本	26,029	29,868	32,666
專 利 權	-	-	-
	<u>\$ 26,029</u>	<u>\$ 29,868</u>	<u>\$ 32,666</u>

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	專 利 權	合 計
<u>成 本</u>					
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 100,177	\$ 17,943	\$ 361,594	\$ 5,000	\$ 484,714
新 增	-	-	10,679	-	10,679
處 分	-	-	(71,279)	-	(71,279)
淨兌換差額	(7,150)	-	(1,007)	-	(8,157)
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 93,027</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 299,987</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 415,957</u>

(接 次 頁)

(承 前 頁)

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	專 利 權	合 計
<u>累計攤銷及減損</u>					
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 100,177	\$ 17,943	\$ 331,726	\$ 5,000	\$ 454,846
攤銷費用	-	-	14,510	-	14,510
處 分	-	-	(71,279)	-	(71,279)
淨兌換差額	(7,150)	-	(999)	-	(8,149)
114 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 93,027</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 273,958</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 389,928</u>
114 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,029</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,029</u>
<u>成 本</u>					
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 93,821	\$ 17,943	\$ 377,437	\$ 5,000	\$ 494,201
新 增	-	-	5,848	-	5,848
處 分	-	-	(26,216)	-	(26,216)
淨兌換差額	2,888	-	965	-	3,853
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 96,709</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 358,034</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 477,686</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
113 年 1 月 1 日餘額	\$ 93,821	\$ 17,943	\$ 329,703	\$ 5,000	\$ 446,467
攤銷費用	-	-	20,919	-	20,919
處 分	-	-	(26,216)	-	(26,216)
淨兌換差額	2,888	-	962	-	3,850
113 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 96,709</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 325,368</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 445,020</u>
113 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,666</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,666</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系統軟體成本	2~5 年
專 利 權	4 年

十八、其他資產

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
預付稅款	\$ 278,191	\$ 269,999	\$ 272,724
留抵稅額	83,874	72,664	62,215
預付費用	37,598	59,353	49,009
暫 付 款	26,437	15,434	8,039
催 收 款	8,742	9,630	9,968

(接 次 頁)

(承前頁)

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
預付投資款	\$ 18,000	\$ -	\$ -
預付土地款	-	-	184,000
	<u>\$ 452,842</u>	<u>\$ 427,080</u>	<u>\$ 585,955</u>
流動	\$ 426,100	\$ 417,450	\$ 391,803
非流動	26,742	9,630	194,152
	<u>\$ 452,842</u>	<u>\$ 427,080</u>	<u>\$ 585,955</u>

預付稅款係子公司就各地區預售不動產交易支付稅務局之部分土地增值稅及預付營業稅等有關稅款。

十九、借 款

短期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ -	\$ -	\$ 795,233
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	15,000	120,000	120,000
短期應付商業本票	-	500,000	500,000
減：短期應付商業本票折價	-	(1,381)	(1,351)
短期借款	<u>\$ 15,000</u>	<u>\$ 618,619</u>	<u>\$ 1,413,882</u>

合併公司之短期借款利率如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u>			
年 利 率	-	-	2.11%
<u>無擔保借款</u>			
年 利 率	2.10%	2.10%~2.11%	2.08%~2.10%
<u>短期應付商業本票</u>			
年 利 率	-	1.83%	1.79%

上述短期借款提供擔保之情形，請參閱附註三五。

尚未到期之應付短期票券如下：

114年9月30日：無

113 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 500,000	\$ 1,381	\$ 498,619	1.83%	-	\$ -

113 年 9 月 30 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 500,000	\$ 1,351	\$ 498,649	1.79%	-	\$ -

長期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 4,570,800	\$ 3,670,800	\$ 4,913,450
長期應付商業本票	960,000	650,000	600,000
減：長期應付商業本票折價	(1,231)	(640)	(649)
	<u>5,529,569</u>	<u>4,320,160</u>	<u>5,512,801</u>
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>4,045,468</u>	<u>3,174,812</u>	<u>2,981,786</u>
	9,575,037	7,494,972	8,494,587
減：列為一年內到期部分	(1,055,468)	(1,000,000)	(1,000,000)
長期借款	<u>\$ 8,519,569</u>	<u>\$ 6,494,972</u>	<u>\$ 7,494,587</u>

合併公司於 114 年 2 月與金融機構簽訂商業本票循環發行協議書，約定總期間為 2 年，利率為 1.73%，依金管會 114 年 8 月 15 日發布「有關會計研究發展基金會發布「企業以商業本票循環發行所得資金之負債分類疑義」IFRS 問答集是否追溯適用之問答集」，該商業本票將自 115 年 1 月起循環發行時，分類為流動負債。

合併公司之長期借款利率及到期日如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u>			
年 利 率	1.74%~3.01%	1.73%~2.84%	1.70%~2.81%
到 期 日	117 年 9 月前 陸續到期	115 年 12 月前 陸續到期	115 年 12 月前 陸續到期

(接 次 頁)

(承前頁)

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>無擔保借款</u>			
年 利 率	1.84%~3.01%	1.79%~2.84%	1.75%~2.78%
到 期 日	116 年 11 月前 陸續到期	115 年 9 月前 陸續到期	115 年 9 月前 陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>			
年 利 率	1.73%	1.79%	1.67%~1.71%
到 期 日	116 年 2 月前 陸續到期	115 年 4 月前 陸續到期	115 年 4 月前 陸續到期

尚未到期之應付長期票券如下：

114 年 9 月 30 日

保證／承兌機構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 960,000	\$ 1,231	\$ 958,769	1.73%	美金定存 及美元債券	\$ 1,182,921

113 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 650,000	\$ 640	\$ 649,360	1.79%	美金定存 及美元債券	\$ 868,803

113 年 9 月 30 日

保證／承兌機構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 600,000	\$ 649	\$ 599,351	1.67%~1.71%	美金定存 及美元債券	\$ 725,237

合併公司為充實營運資金所需，向銀行申請可循環動用之銀行借款及發行融資性商業本票。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三五。

二十、應付公司債

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 (仟 元)	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
108年11月至118年11月	\$ 900,000	1.25%	到期一次還本，每年付息一次

二一、應付帳款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應付工程款	<u>\$ 366,607</u>	<u>\$ 388,348</u>	<u>\$ 388,511</u>

二二、其他負債

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 2,159,807	\$ 3,048,587	\$ 3,000,888
其他負債	<u>311,285</u>	<u>395,365</u>	<u>383,364</u>
	<u>\$ 2,471,092</u>	<u>\$ 3,443,952</u>	<u>\$ 3,384,252</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 969,549</u>	<u>\$ 1,018,466</u>	<u>\$ 1,173,381</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,409,975	\$ 2,244,093	\$ 2,232,572
應付休假給付	203,396	177,730	205,979
應付廣告費	117,280	125,134	158,561
應付勞、健保費	74,930	102,294	88,136
應付工程款	43,382	71,086	9,946
應付勞務費	37,844	43,975	1,005
應付利息	13,377	5,665	12,575
應付員工及董事酬勞	6,591	30,802	27,190
其 他	<u>167,776</u>	<u>159,680</u>	<u>192,458</u>
	<u>\$ 2,074,551</u>	<u>\$ 2,960,459</u>	<u>\$ 2,928,422</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
其他代收款	\$ 51,263	\$ 75,857	\$ 51,320
代收買賣房地款	<u>9,099</u>	<u>9,554</u>	<u>18,509</u>
	<u>\$ 60,362</u>	<u>\$ 85,411</u>	<u>\$ 69,829</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
其 他	<u>\$ 24,894</u>	<u>\$ 2,717</u>	<u>\$ 2,637</u>

1. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。
2. 代收房地款主係上海信義及蘇州信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。

(二) 其他負債明細如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 215,606	\$ 316,047	\$ 289,238
退款負債	39,786	43,620	46,718
其 他	55,893	35,698	47,408
	<u>\$ 311,285</u>	<u>\$ 395,365</u>	<u>\$ 383,364</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 960,807	\$ 1,008,836	\$ 1,163,413
退款負債	8,742	9,630	9,968
	<u>\$ 969,549</u>	<u>\$ 1,018,466</u>	<u>\$ 1,173,381</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及久信置業於大陸地區預售不動產所產生之應付稅款。

二三、退職後福利計畫

114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 113 年及 112 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為(250)仟元、150 仟元、(752)仟元及 451 仟元。

二四、權 益

(一) 股 本

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
額定股數（仟股）	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數（仟股）	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至 114 年 9 月 30 日已發行股本為 7,368,465 仟元，分為 736,847 仟股，每股面額 10 元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>現金或撥充股本</u>			
已失效認股權	\$ 63,790	\$ 63,790	\$ 63,790
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
採用權益法認列關聯企			
業淨值之變動數	193	-	-
	<u>\$ 63,983</u>	<u>\$ 63,790</u>	<u>\$ 63,790</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權）得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二六之(八)員工酬勞及董事酬勞。
2. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

4. 本公司於 114 年 5 月 21 日及 113 年 5 月 22 日舉行股東常會，決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	113年度	112年度	113年度	112年度
法定盈餘公積	\$ 184,507	\$ 176,373	\$ -	\$ -
(迴轉) 提列特 別盈餘公積	(756,018)	290,294	-	-
現金股利	1,326,324	1,178,954	1.80	1.60

(四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為合併公司表達貨幣（即新台幣）所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。累計於國外營運機構財務報表換算之兌換差額，於處分國外營運機構時，重分類至損益。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$125,425	\$ 66,779
當期產生		
未實現損益－權益工具		
投資	133,509	100,931
未實現損益－債務工具		
投資	11,882	17,521
採用權益法之關聯企業		
之份額	2,065	1,382
處分權益工具累計損益移轉		
至保留盈餘	-	(8,927)
期末餘額	<u>\$272,881</u>	<u>\$177,686</u>

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益係企業於原始認列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之非持有供交易金融資產未實現利益及損失，其認列於其他綜合損益。先前累計透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益，於處分投資標的時，不再重分類至損益。

(五) 非控制權益

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 136,612	\$ 124,034
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	8,869	17,231
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(7)	-
子公司發放現金股利	(20,389)	(10,099)
期末餘額	<u>\$ 125,085</u>	<u>\$ 131,166</u>

二五、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三九。

(二) 合約餘額

合併公司之合約負債係久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。房地產銷售在買賣雙方簽訂銷售合同，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之定金及分期付款款項，帳列於合約負債項下，於完成交房時，轉列至銷貨收入。

合併公司因居間仲介及代銷等提供勞務而滿足履約義務並認列收入，所收取之對價權利認列為應收帳款。

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日	113年1月1日
應收票據、應收帳款及 催收款（附註九及 十八）	<u>\$ 1,188,913</u>	<u>\$ 1,262,489</u>	<u>\$ 1,456,949</u>	<u>\$ 1,359,732</u>
合約負債	<u>\$ 966,977</u>	<u>\$ 829,967</u>	<u>\$ 832,059</u>	<u>\$ 687,413</u>

二六、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 32,739	\$ 70,396	\$ 147,397	\$ 202,063
透過其他綜合損益 按公允價值衡 量之金融資產				
— 流動	10,742	11,399	34,022	26,114
其 他	32	133	194	638
	<u>\$ 43,513</u>	<u>\$ 81,928</u>	<u>\$ 181,613</u>	<u>\$ 228,815</u>

(二) 其他收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
租金收入	\$ 23,338	\$ 22,946	\$ 70,206	\$ 68,431
股利收入	5,919	5,944	11,949	11,316
	<u>\$ 29,257</u>	<u>\$ 28,890</u>	<u>\$ 82,155</u>	<u>\$ 79,747</u>

(三) 其他利益及損失

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	\$ -	(48)	\$ -	(170)
處分不動產、廠房及設 備（損失）利益	(1,355)	1,804	(2,660)	(2,252)
處分投資性不動產利益	-	1,546	-	2,009
投資性不動產減損損失	(13,548)	-	(19,228)	-
淨外幣兌換（損失）利 益	(7,827)	230,061	(51,758)	209,794
採用權益法之關聯企業 利益份額	3,061	6,479	10,452	14,425
其 他	4,669	(7,269)	13,749	10,219
	<u>(\$ 15,000)</u>	<u>\$ 232,573</u>	<u>(\$ 49,445)</u>	<u>\$ 234,025</u>

(四) 財務成本

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 47,986	\$ 35,743	\$ 137,741	\$ 109,656
無擔保公司債利息	2,835	2,835	8,414	8,445
租賃負債之利息	16,636	13,260	45,256	39,846
其 他	<u>884</u>	<u>6</u>	<u>1,316</u>	<u>15</u>
	68,341	51,844	192,727	157,962
減：列入符合要件資產 （存貨－開發中不 動產）成本之金額	(<u>11,116</u>)	(<u>7,797</u>)	(<u>30,281</u>)	(<u>24,976</u>)
	<u>\$ 57,225</u>	<u>\$ 44,047</u>	<u>\$ 162,446</u>	<u>\$ 132,986</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	1.77%~3.01%	1.67%~2.81%	1.54%~3.01%	1.54%~2.81%

(五) 折舊及攤銷

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
使用權資產	\$ 136,570	\$ 129,551	\$ 400,029	\$ 396,527
不動產、廠房及設備	38,015	30,640	106,893	92,629
投資性不動產	7,918	6,392	21,844	18,630
無形資產	<u>4,590</u>	<u>6,912</u>	<u>14,510</u>	<u>20,919</u>
	<u>\$ 187,093</u>	<u>\$ 173,495</u>	<u>\$ 543,276</u>	<u>\$ 528,705</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 138,656	\$ 124,804	\$ 410,938	\$ 405,287
管理費用	35,929	35,387	95,984	83,869
其他損失	<u>7,918</u>	<u>6,392</u>	<u>21,844</u>	<u>18,630</u>
	<u>\$ 182,503</u>	<u>\$ 166,583</u>	<u>\$ 528,766</u>	<u>\$ 507,786</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,608	\$ 1,263	\$ 4,569	\$ 3,491
管理費用	<u>2,982</u>	<u>5,649</u>	<u>9,941</u>	<u>17,428</u>
	<u>\$ 4,590</u>	<u>\$ 6,912</u>	<u>\$ 14,510</u>	<u>\$ 20,919</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
投資性不動產之直接營 運費用				
產生租金收入	\$ 8,400	\$ 9,395	\$ 25,222	\$ 27,383
未產生租金收入	<u>1,420</u>	<u>21</u>	<u>1,579</u>	<u>72</u>
	<u>\$ 9,820</u>	<u>\$ 9,416</u>	<u>\$ 26,801</u>	<u>\$ 27,455</u>

(七) 員工福利費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,253,314	\$ 1,665,171	\$ 3,757,279	\$ 5,780,186
勞健保費用	<u>107,490</u>	<u>119,099</u>	<u>331,275</u>	<u>360,563</u>
	<u>1,360,804</u>	<u>1,784,270</u>	<u>4,088,554</u>	<u>6,140,749</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	51,331	58,012	160,963	174,533
確定福利計畫				
(附註二三)	(<u>250</u>)	<u>150</u>	(<u>752</u>)	<u>451</u>
	<u>51,081</u>	<u>58,162</u>	<u>160,211</u>	<u>174,984</u>
其他員工福利費用	<u>57,509</u>	<u>62,591</u>	<u>194,616</u>	<u>190,089</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,469,394</u>	<u>\$ 1,905,023</u>	<u>\$ 4,443,381</u>	<u>\$ 6,505,822</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,216,537	\$ 1,651,352	\$ 3,688,408	\$ 5,689,290
管理費用	<u>252,857</u>	<u>253,671</u>	<u>754,973</u>	<u>816,532</u>
	<u>\$ 1,469,394</u>	<u>\$ 1,905,023</u>	<u>\$ 4,443,381</u>	<u>\$ 6,505,822</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益提撥至少 0.8% 為基層員工酬勞。114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估計之員工酬勞(含基層員工酬勞)及董事酬勞如下：

估列比例

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	1%	0.20%

金 額

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	現 金	現 金	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 1,081	\$ 5,860	\$ 1,560	\$ 20,902
董事酬勞	1,081	1,353	1,560	4,058

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 114 年 2 月 26 日及 113 年 2 月 26 日舉行董事會，分別決議通過 113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	113 年度		112 年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 22,833		\$ 21,724	
董事酬勞	5,000		5,410	

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(九) 非金融資產減損損失

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
投資性不動產（包含於其他利益及損失淨額）	\$ 13,548	\$ -	\$ 19,228	\$ -
存貨（包含於營業成本）	-	43,929	121,221	144,353
	<u>\$ 13,548</u>	<u>\$ 43,929</u>	<u>\$ 140,449</u>	<u>\$ 144,353</u>

二七、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
當期產生者				
當期所得稅	\$ 58,496	\$ 128,955	\$ 130,134	\$ 431,263
未分配盈餘加徵	-	-	54,513	5,906
土地增值稅	-	1	-	70
遞延所得稅	(18,248)	15,902	(16,925)	62,198
	<u>40,248</u>	<u>144,858</u>	<u>167,722</u>	<u>499,437</u>
以前年度之調整				
當期所得稅	150	-	(21,209)	(779)
遞延所得稅	39	-	(2,443)	(4,370)
	<u>189</u>	<u>-</u>	<u>(23,652)</u>	<u>(5,149)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 40,437</u>	<u>\$ 144,858</u>	<u>\$ 144,070</u>	<u>\$ 494,288</u>

土地增值稅係依照中華民國所得稅法及中華人民共和國稅務法規之規定估列，惟實際之土地增值稅負債係由當地稅務機關核定，土地增值稅核定與原估列數之調整數於次一年度認列。

受美國對等關稅政策影響，本公司依稅捐稽徵法第 26 條及財政部 114 年 4 月 17 日台財稅字第 11404554260 號令等規定，向在地所屬稅捐稽徵機關申請並獲得核准分期繳納營利事業所得稅，其中超過資產負債日後 12 個月以上之營利事業所得稅，據以認列所得稅負債－非流動。

(二) 所得稅核定情形

除信義全球及行義文化營利事業所得稅核定至 111 年度，本公司、信義開發、安信、安新、聚英、恆義、行義文化、京美、大家建設、信義置業、承景及北觀營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 112 年度。

二八、每股盈餘

	單位：每股元			
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.12	\$ 0.55	\$ 0.07	\$ 2.09
稀釋每股盈餘	\$ 0.12	\$ 0.55	\$ 0.07	\$ 2.09

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 86,670	\$ 405,426	\$ 54,828	\$ 1,542,786

股 數

	單位：仟股			
	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	736,847	736,847	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	65	682	227	828
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	736,912	737,529	737,074	737,675

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二九、企業合併

(一) 收購子公司

	主要營運活動	收 購 日	具表決權之 所有權權益／ 收購比例(%)	移 轉 對 價
北觀休閒農場股份有限公司（以下稱北觀）	休閒觀光服務	113年9月24日	100%	<u>\$ 43,690</u>

合併公司於 113 年 9 月為提供集團同仁更優質教育訓練場地及發展觀光旅遊事業，而取得北觀所有股權，移轉對價均以現金支付。

(二) 收購日取得之資產及承擔之負債

	北	觀
流動資產		
現金及約當現金	\$ 1,079	
其他應收款	2,100	
其 他	33	
非流動資產		
房屋及建築	60,115	
流動負債		
應付帳款	(26)	
其 他	(17,511)	
非流動負債		
存入保證金	(2,100)	
淨資產公允價值	<u>\$ 43,690</u>	

(三) 取得子公司之淨現金流出

	北	觀
現金支付之對價	(\$ 43,690)	
減：取得之現金及約當現金餘額	<u>1,079</u>	
	<u>(\$ 42,611)</u>	

(四) 企業合併對經營結果之影響

自收購日起，來自被收購公司之營運成果如下：

	113年9月24日 至9月30日
	北 觀
營業收入	\$ -
本期淨損	(\$ 17)

三十、處分子公司

合併公司於 113 年 8 月 13 日簽訂股權轉讓合約，出售子公司聯岳交通股份有限公司 100%之股權。上述交易於 113 年 8 月 31 日完成出售交易，並對子公司喪失控制。

(一) 收取之對價

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
收取之對價	\$ 2,000
應收處分投資款（附註九）	2,030
總收取對價	\$ 4,030

應收處分投資款 2,030 仟元業已收回。

(二) 對喪失控制之資產及負債之分析

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
流動資產	
現金及約當現金	\$ 1,079
應收帳款	794
留抵稅額	29
非流動資產	
運輸設備	143
處分之淨資產	\$ 2,045

(三) 處分子公司之利益

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
收取之對價	\$ 4,030
處分之淨資產	(2,045)
處分利益	<u>\$ 1,985</u>

處分聯岳交通之利益包含於其他利益及損失。

(四) 處分子公司之淨現金流入

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
以現金及約當現金收取之對價	\$ 4,030
減：處分之現金及約當現金餘額	(1,079)
	<u>\$ 2,951</u>

三一、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	114年1月1日	現 金 流 量	非 現 金 之 變 動 新 增 租 賃 其 他	屬營業活動之 現 金 流 量	114年9月30日
應付公司債					
（含一年內到期部分）	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	618,619	(603,619)	-	-	15,000
長期借款					
（含一年內到期部分）	7,494,972	2,080,065	-	-	9,575,037
存入保證金	30,613	828	-	(2,266)	29,175
租賃負債	<u>3,251,616</u>	<u>(360,020)</u>	<u>582,099</u>	<u>24,203</u>	<u>(45,256)</u>
	<u>\$12,295,820</u>	<u>\$ 1,117,254</u>	<u>\$ 582,099</u>	<u>\$ 21,937</u>	<u>\$13,971,854</u>

113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	113年1月1日	現 金 流 量	非 現 金 之 變 動 新 增 租 賃 其 他	屬營業活動之 現 金 流 量	113年9月30日
應付公司債					
（含一年內到期部分）	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	1,498,621	(75,080)	-	(9,659)	1,413,882
長期借款					
（含一年內到期部分）	6,431,461	2,069,838	-	(6,712)	8,494,587
存入保證金	27,244	2,890	-	-	30,134
租賃負債	<u>3,155,089</u>	<u>(361,763)</u>	<u>546,748</u>	<u>(42,864)</u>	<u>(39,846)</u>
	<u>\$12,012,415</u>	<u>\$ 1,635,885</u>	<u>\$ 546,748</u>	<u>(\$ 59,235)</u>	<u>\$14,095,967</u>

三二、資本風險管理

合併公司在確保集團內各企業能夠穩健經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，持續做好資本之風險管理。

合併公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司也依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

三三、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值或其公允價值無法可靠衡量：

114 年 9 月 30 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 等級	合計
<u>金融負債</u>					
按攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ 876,467	\$ 876,467

113 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 等級	合計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ 869,656	\$ 869,656

113 年 9 月 30 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 等級	合計
<u>金融負債</u>					
按攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ 868,646	\$ 868,646

上述第 3 等級之公允價值衡量，係以第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

114 年 9 月 30 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 6,071	\$ 6,071
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 169,530	\$ -	\$ -	\$ 169,530
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	50,786	50,786
－國外上市（櫃）有價證券	448,410	-	-	448,410
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	96,849	96,849
債務工具投資				
－國外債券	-	762,134	-	762,134
合 計	\$ 617,940	\$ 762,134	\$ 147,635	\$1,527,709

113 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 6,071	\$ 6,071
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 135,638	\$ -	\$ -	\$ 135,638
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	44,639	44,639
－國外上市（櫃）有價證券	401,536	-	-	401,536
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	70,641	70,641
債務工具投資				
－國外債券	-	808,446	-	808,446
合 計	\$ 537,174	\$ 808,446	\$ 115,280	\$1,460,900

113 年 9 月 30 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ _____	\$ _____	\$ 6,944	\$ 6,944
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
<u>權益工具投資</u>				
— 國內上市（櫃）有				
價證券	\$ 141,174	\$ -	\$ -	\$ 141,174
— 國內未上市（櫃）				
有價證券	-	-	43,348	43,348
— 國外上市（櫃）有				
價證券	413,928	-	-	413,928
— 國外未上市（櫃）				
有價證券	-	-	74,398	74,398
<u>債務工具投資</u>				
— 國外債券	-	797,321	-	797,321
合 計	\$ 555,102	\$ 797,321	\$ 117,746	\$ 1,470,169

114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金 融 資 產
期初餘額	\$ 6,071	\$ 115,280
本期新增	-	12,000
認列於其他綜合（損）益	-	22,155
匯率變動	-	(1,800)
期末餘額	\$ 6,071	\$ 147,635

113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金 融 資 產
期初餘額	\$ 4,614	\$ 130,923
本期新增	2,500	38,352
本期處分	-	(58,927)
認列於本期（損）益	(170)	-
認列於其他綜合（損）益	-	5,964
匯率變動	-	1,434
期末餘額	\$ 6,944	\$ 117,746

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國外債券	係由第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國外未上市（櫃）股票	市場比較法：係由評估標的類似企業，其股票於活絡市場之成交價格，該等價格所隱含之價值乘數及流動性折價進行評估而得。
國內未上市（櫃）股票及有限合夥投資	以資產負債表為基礎，評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，就該個別評價標的之性質適當採用市場法評價，並同時考量流動性折減及控制權折減，已反映企業之整體價值。

合併公司公允價值衡量歸類為第 3 等級之權益工具投資，因無活絡市場公開報價而參考廣為市場參與者使用之評價、投資標的之淨資產價值及交易對手報價，因實務上無法充分掌握重大不可觀察輸入值與公允價值之關係，故未揭露量化資訊。

(三) 金融工具之種類

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值 衡量			
強制透過損益按 公允價值衡量	\$ 6,071	\$ 6,071	\$ 6,944
按攤銷後成本衡量之 金融資產（註 1）	7,931,120	9,739,263	11,950,471
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產	1,527,709	1,460,900	1,470,169
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	11,426,664	10,028,969	11,762,422

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款（含催收款）、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、短期借款、長期借款（包含一年以內到期之長期負債）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

（四）財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收票據及帳款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之市場風險（包括匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

合併公司各項財務活動均受合併公司董事會及審計委員會通過之政策所規範，並經其依相關規範及內部控制制度進行複核。於各項財務計畫執行期間，合併公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序；內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險、利率變動風險以及其他價格風險。

（1）匯率風險

合併公司從事部分外幣交易產生匯率變動風險。合併公司匯率風險之管理係基於從事衍生性金融商品交易處理程序規範下，使用外幣衍生性金融商品合約來規避非新台幣計價之貨幣性資產與負債以及部分預期交易可能產生之匯率風險，以確保曝險保持在可接受之水準。

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三七。

敏感度分析

敏感度分析係合併公司持有之外幣貨幣性項目於財務報導期間結束日受外幣匯率波動 1% 之影響情形。下列彙總代表當各外幣升值（貶值）時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當期權益或淨利之金額。

	114年1月1日至9月30日				113年1月1日至9月30日			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$ 2,221	\$ 6,879	\$ 29,240	\$ 13,811	\$ 6,543	\$ 5,846	\$ 54,979	\$ 21,864
損益影響數	2	-	1,188	2,538	3,553	5	1,572	11,297

(2) 利率風險

合併公司之利率風險主要係來自固定利率及浮動利率收益投資與借款。合併公司收益投資及部分借款為固定利率且以攤銷後成本衡量，故利率變動並不會影響未來現金流量。另合併公司部分借款係為浮動利率，利率波動將會影響未來之現金流量，但不會影響公允價值。

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 3,541,690	\$ 5,497,888	\$ 6,604,913
金融負債	10,311,411	8,549,595	8,656,013
具現金流量利率風險			
金融資產	5,000	5,000	5,631
金融負債	3,631,268	3,715,612	5,409,820

利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場年利率每上升／下降 1%，將使 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別增加／減少現金流出 27,197 仟元及 40,531 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資國內外上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 61 仟元及 69 仟元，114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 15,277 仟元及 14,702 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。合併公司之信用風險，主要係來自於營運產生之應收款項及投資活動之固定收益投資及其他金融工具。

營運相關信用風險

合併公司主要從事房屋租售之居間仲介及不動產開發租售等業務，客戶為有購屋／售屋需求之一般社會大眾，從事居間仲介之服務費收入亦主要透過房屋履約保證制度收取，因此應收帳款之信用集中風險並不重大。

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務管理部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循，且營運資金足以支應各項債務，故無流動性風險。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至114年9月30日暨113年12月31日及9月30日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
無擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)			
－已動用金額	\$ 4,060,468	\$ 3,807,742	\$ 3,601,786
－未動用金額	<u>13,852,782</u>	<u>13,144,668</u>	<u>13,793,874</u>
	<u>\$17,913,250</u>	<u>\$16,952,410</u>	<u>\$17,395,660</u>
有擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)			
－已動用金額	\$ 5,579,840	\$ 4,320,800	\$ 6,308,683
－未動用金額	<u>10,977,010</u>	<u>12,119,125</u>	<u>9,523,317</u>
	<u>\$16,556,850</u>	<u>\$16,439,925</u>	<u>\$15,832,000</u>

非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

114年9月30日

	要求即付或 短於1個月	1個月～1年	1年～5年	5年以上
無附息負債	\$ 707,620	\$ 1,791,630	\$ 1,018,146	\$ -
租賃負債	47,423	500,965	1,891,773	1,307,943
浮動利率工具	7,113	1,339,437	2,410,504	-
固定利率工具	<u>10,070</u>	<u>110,768</u>	<u>6,994,621</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 772,226</u>	<u>\$ 3,742,800</u>	<u>\$12,315,044</u>	<u>\$ 1,307,943</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於1個月	1個月～1年	1年～5年	5～10年	10～20年
租賃負債	<u>\$ 47,423</u>	<u>\$ 500,965</u>	<u>\$1,891,773</u>	<u>\$1,018,374</u>	<u>\$ 289,569</u>

113 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ 1,037,275	\$ 2,383,830	\$ 1,055,734	\$ -
租賃負債	44,544	486,967	1,879,073	1,092,007
浮動利率工具	6,797	1,186,886	2,625,994	-
固定利率工具	7,845	576,278	4,878,540	-
	<u>\$ 1,096,461</u>	<u>\$ 4,633,961</u>	<u>\$10,439,341</u>	<u>\$ 1,092,007</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
租賃負債	<u>\$ 44,544</u>	<u>\$ 486,967</u>	<u>\$ 1,879,073</u>	<u>\$ 919,820</u>	<u>\$ 172,187</u>

113 年 9 月 30 日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ 161	\$ 3,389,399	\$ 1,193,547	\$ -
租賃負債	45,932	482,030	1,884,538	1,085,607
浮動利率工具	9,685	2,003,491	3,537,936	-
固定利率工具	7,758	578,922	4,075,573	901,874
	<u>\$ 63,536</u>	<u>\$ 6,453,842</u>	<u>\$10,691,594</u>	<u>\$ 1,987,481</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
租賃負債	\$ 45,932	\$ 482,030	\$ 1,884,538	\$ 911,862	\$ 173,745
固定利率工具	7,758	578,922	4,075,573	901,874	-
	<u>\$ 53,690</u>	<u>\$ 1,060,952</u>	<u>\$ 5,960,111</u>	<u>\$ 1,813,736</u>	<u>\$ 173,745</u>

三四、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
宇誥股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東（註）
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
信義不動產估價師聯合事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡股份有限公司	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人
樂屋國際資訊股份有限公司	關聯企業
居家整聊股份有限公司	關聯企業
樂居科技股份有限公司	關聯企業

註：信義股份有限公司於 113 年 5 月 22 日辭任本公司董事，但仍為對本公司採權益法之法人股東。

(二) 營業收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
勞務收入				
本公司董事為該公司董事	\$ -	\$ -	\$ 455	\$ -
對本公司間接採權益法之法人股東	30	46	103	104
	<u>\$ 30</u>	<u>\$ 46</u>	<u>\$ 558</u>	<u>\$ 104</u>

合併公司提供關係人勞務服務，並依照合約內容收款。

(三) 應收關係人款項

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
對本公司間接採權益法之法人股東	<u>\$ 493</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

流通在外之應收關係人款項並未逾期，且未收取保證。應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 其他應付款項－關係人

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
實質關係人	\$ 23,745	\$ 1,245	\$ 1,650
關聯企業	<u>1,149</u>	<u>1,472</u>	<u>987</u>
	<u>\$ 24,894</u>	<u>\$ 2,717</u>	<u>\$ 2,637</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 30,181	\$ 31,160	\$ 87,723	\$ 89,192
其他長期員工福利	<u>2,804</u>	<u>2,425</u>	<u>7,554</u>	<u>5,613</u>
	<u>\$ 32,985</u>	<u>\$ 33,585</u>	<u>\$ 95,277</u>	<u>\$ 94,805</u>

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿2年，得於公司營運績效達到該獎金辦法所定標準或個別績效表現後，依該辦法規定計算領取獎金。

(六) 其他關係人交易

1. 租金收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 2,321	\$ 2,306	\$ 7,195	\$ 6,256
對本公司採權益法之 法人股東	-	-	114	114
對本公司間接採權益 法之法人股東	-	-	57	57
關聯企業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 2,321</u>	<u>\$ 2,306</u>	<u>\$ 7,400</u>	<u>\$ 6,461</u>

合併公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金收取方式均為每月一期。

2. 其他利益及損失

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	<u>\$ 210</u>	<u>\$ 345</u>	<u>\$ 259</u>	<u>\$ 1,036</u>

其他利益及損失主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入、其他什項收入及其他損失。

3. 勞務成本

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 26,116	\$ 5,645	\$ 64,120	\$ 16,944
關聯企業	<u>1,315</u>	<u>2,140</u>	<u>4,273</u>	<u>5,732</u>
	<u>\$ 27,431</u>	<u>\$ 7,785</u>	<u>\$ 68,393</u>	<u>\$ 22,676</u>

4. 管理及其他費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ -	\$ 50	\$ 1,200	\$ 6,550
關聯企業	<u>1,531</u>	<u>1,483</u>	<u>4,020</u>	<u>2,703</u>
	<u>\$ 1,531</u>	<u>\$ 1,533</u>	<u>\$ 5,220</u>	<u>\$ 9,253</u>

勞務成本及管理費用主要係合併公司支付上述關係人提供代書、管理諮詢或分店行銷廣告等服務支出及為推動倫理工作並創造永續價值之目的產生之捐贈支出（帳列管理費用）。

5. 承租協議

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
<u>取得使用權資產</u>				
實質關係人				
Treasure Sage Sabah SDN.BHD. (Malaysia)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77,227</u>
	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>	
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 9,766</u>	<u>\$ 9,521</u>	<u>\$ 11,375</u>	
	<u>114年7月1日 至9月30日</u>	<u>113年7月1日 至9月30日</u>	<u>114年1月1日 至9月30日</u>	<u>113年1月1日 至9月30日</u>
<u>利息費用</u>				
實質關係人	<u>\$ 121</u>	<u>\$ 136</u>	<u>\$ 364</u>	<u>\$ 384</u>

合併公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金支出方式均為每月一期。

6. 其他應收款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
其他關係企業			
實質關係人	\$ 1,811	\$ 2,397	\$ 2,165

三五、質抵押之資產

合併公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
不動產、廠房及設備 (含投資性不動產)			
土地	\$ 4,251,453	\$ 4,125,647	\$ 4,125,647
建築物	341,069	336,215	340,068
其他金融資產－質押定存、 活存	2,350,552	2,440,663	4,990,289
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	762,134	608,408	600,249
存貨	5,657,901	5,174,693	4,991,315
	<u>\$ 13,363,109</u>	<u>\$ 12,685,626</u>	<u>\$ 15,047,568</u>

三六、重大或有事項及未認列之合約承諾

(一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。

(二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。

(三) 合併公司於 114 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 6,382,027 仟元。

三七、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

114 年 9 月 30 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 123,075	4.271 \$ 525,654
日 圓	4,024,276	0.2058 828,196
美 金	96,043	30.445 2,924,023
馬 幣	202,479	7.2451 1,466,983
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	13,697	4.271 58,498
日 圓	2,178,861	0.2058 448,410
美 金	25,033	30.445 762,135
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	71,075	4.271 303,563
日 圓	681,781	0.2058 140,311
馬 幣	11,849	7.2451 85,847

113 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 174,358	4.478 \$ 780,775
日 圓	3,610,283	0.2099 757,798
美 金	148,510	32.785 4,868,908
馬 幣	274,583	7.338 2,014,809
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	7,211	4.478 32,289
日 圓	1,912,989	0.2099 401,536
美 金	24,659	32.785 808,446
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	77,337	4.478 346,316
日 圓	578,956	0.2099 121,523
馬 幣	10,669	7.338 78,285

113 年 9 月 30 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
貨幣性項目							
人 民 幣	\$	523,171		4.523	\$	2,366,305	
日 圓		3,227,342		0.2223		717,438	
美 金		173,726		31.650		5,498,436	
馬 幣		286,989		7.6802		2,204,133	
非貨幣性項目							
人 民 幣		7,970		4.523		36,046	
日 圓		1,862,024		0.2223		413,928	
美 金		25,192		31.650		797,321	
金 融 負 債							
貨幣性項目							
人 民 幣		378,514		4.523		1,712,020	
日 圓		597,786		0.2223		132,888	
美 金		17		31.650		541	
馬 幣		2,308		7.6802		17,725	

合併公司主要承擔美元、人民幣、日圓及馬幣之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具重大影響之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

	114年1月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日	
功 能 性 貨 幣	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 67,354)	1 (新台幣：新台幣)	\$ 149,415
美 元	31.222 (美元：新台幣)	19,774	32.0344 (美元：新台幣)	52,955
人 民 幣	4.318 (人民幣：新台幣)	2,680	4.4428 (人民幣：新台幣)	6,950
日 圓	0.211 (日圓：新台幣)	69	0.2121 (日圓：新台幣)	337
馬 幣	7.218 (馬幣：新台幣)	(7,005)	6.9249 (馬幣：新台幣)	771
港 幣	4.002 (港幣：新台幣)	78	4.10 (港幣：新台幣)	(634)
		(\$ 51,758)		\$ 209,794

三八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額。(附表四)
7. 被投資公司資訊。(附表五)

(二) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表六)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

三九、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

合併公司經營國內外不動產居間仲介及不動產開發租售及觀光旅遊事業等業務，合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於不同國家之不動產交易相關法令差異性且需要不同行銷策略。合併公司之應報導部門如下：

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

觀光旅遊事業

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

114年1月1日至9月30日								
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計
	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他		
來自外部客戶收入	\$ 6,098,284	\$ 667,155	\$ 70,206	\$ 39,412	\$ 4,877	\$ -	\$ -	\$ 6,879,934
部門間收入	70,467	38,271	-	4,264	3,294	22,177	(138,473)	-
部門收入	\$ 6,168,751	\$ 705,426	\$ 70,206	\$ 43,676	\$ 8,171	\$ 22,177	(\$ 138,473)	6,879,934
投資性不動產租金收入								(70,206)
合併營業收入								\$ 6,809,728
部門(損)益	\$ 289,764	\$ 127,830	(\$ 18,202)	(\$ 199,006)	(\$ 10,704)	(\$ 70,213)	\$ 79,826	\$ 199,295
投資性不動產營運利益								(43,405)
合併營業利益								\$ 155,890
部門資產	\$ 10,182,936	\$ 6,125,193	\$ 8,640,846	\$ 4,383,545	\$ 552,004	\$ 4,124,576	(\$ 2,725,886)	\$ 31,283,214
採用權益法認列之投資								223,919
資產合計								\$ 31,507,133

113年1月1日至9月30日								
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計
	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他		
來自外部客戶收入	\$ 9,653,255	\$ 609,955	\$ 68,431	\$ 115,525	\$ 4,623	\$ -	\$ -	\$ 10,451,789
部門間收入	124,377	31,644	-	4,082	594	15,510	(176,207)	-
部門收入	\$ 9,777,632	\$ 641,599	\$ 68,431	\$ 119,607	\$ 5,217	\$ 15,510	(\$ 176,207)	10,451,789
投資性不動產租金收入								(68,431)
合併營業收入								\$ 10,383,358
部門(損)益	\$ 1,866,717	\$ 102,328	(\$ 17,104)	(\$ 207,657)	\$ 968	(\$ 80,257)	\$ 20,685	\$ 1,685,680
投資性不動產營運利益								(40,976)
合併營業利益								\$ 1,644,704
部門資產	\$ 11,070,112	\$ 10,249,423	\$ 7,800,653	\$ 4,941,149	\$ 533,626	\$ 3,562,628	(\$ 4,318,935)	\$ 33,838,656
採用權益法認列之投資								226,784
資產合計								\$ 34,065,440

營運部門損益主要係以營業損益為衡量，此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務、代銷業務與住宅及大樓開發業務，相關資訊如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
房屋租售仲介收入	\$ 2,024,892	\$ 2,527,436	\$ 5,979,575	\$ 8,826,285
代銷服務收入	243,176	391,211	785,864	1,436,925
開發業務銷售收入	34,212	37,606	39,412	115,525
其他	1,864	1,883	4,877	4,623
	<u>\$ 2,304,144</u>	<u>\$ 2,958,136</u>	<u>\$ 6,809,728</u>	<u>\$ 10,383,358</u>

信義房屋股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳金	擔保名稱	品名	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註(註九)
00	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 1,694,000	\$ 847,000	\$ 847,000	1.82%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	—	\$ -	\$ 3,637,840 (註一)	\$ 4,850,454 (註一)	\$ 11,649
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	15,000	10,000	10,000	1.85%	"	-	"	-	—	-	3,637,840 (註一)	4,850,454 (註一)	94
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	160,000	160,000	160,000	1.82%	"	-	"	-	—	-	377,949 (註二)	629,915 (註二)	1,740
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	3,430,781 (美金 56,000 仟元、人民幣 350,000 仟元)	852,460 (美金 28,000 仟元)	852,460 (美金 28,000 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	6,990,001 (註三)	8,737,502 (註三)	-
2	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	53,128 (美金 1,600 仟元)	48,712 (美金 1,600 仟元)	48,712 (美金 1,600 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	6,990,001 (註三)	8,737,502 (註三)	-
3	久信置業(無錫)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	199,383 (人民幣 43,600 仟元)	186,216 (人民幣 43,600 仟元)	186,216 (人民幣 43,600 仟元)	4.75%	" (註八)	-	"	-	—	-	1,067,767 (註四)	1,779,612 (註四)	6,782
3	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	13,719 (人民幣 3,000 仟元)	12,813 (人民幣 3,000 仟元)	12,813 (人民幣 3,000 仟元)	4.75%	" (註八)	-	"	-	—	-	1,067,767 (註四)	1,779,612 (註四)	467
4	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	26,564 (美金 800 仟元)	24,356 (美金 800 仟元)	24,356 (美金 800 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	30,725 (註五)	46,087 (註五)	-
5	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	31,545 (美金 950 仟元)	28,923 (美金 950 仟元)	28,923 (美金 950 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	134,180 (註六)	167,725 (註六)	-
6	信義置業(香港)有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	35,529 (美金 1,070 仟元)	32,576 (美金 1,070 仟元)	32,576 (美金 1,070 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	426,434 (註七)	639,651 (註七)	-

註一：資金貸與總額以不超過本公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾本公司淨值之 30%。

註二：資金貸與對象若為信義全球資產管理股份有限公司（下稱信義全球）或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾信義全球淨值之 3 倍。

註三：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（下稱 SINYI INTERNATIONAL）或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL 淨值之 80%。

註四：資金貸與對象若為久信置業（無錫）有限公司（下稱久信置業）或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過久信置業淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾久信置業（無錫）有限公司淨值 30%。

註五：資金貸與對象若為對薩摩亞 Sinyi Morefun Tourism Development Limited（下稱 Sinyi Morefun）或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Morefun 淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Morefun 淨值之 100%。

註六：資金貸與對象若為對英屬維京群島 Sinyi Limited 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Limited 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Limited 淨值之 80%。

註七：資金貸與對象若為對信義置業（香港）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義置業（香港）有限公司淨值之 300% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(香港)有限公司淨值之 200%。

註八：本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外子公司間從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外公司對本公司從事資金貸與，屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之 40% 之限制，且不受貸與期限不得超過一年或營業週期之限制。

註九：當期認列之利息總額。

信義房屋股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背書保證 金額	本期最高背書保證 餘額	期末背書保證 餘額	實際動支金額	背書保證以財產 設定擔保金額	累計背書保證金額佔最近期財務 報表淨值之比率 (%)	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬大陸 地區背書 保證	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義置業（香港）有限公司	間接持股 100%之公司	\$ 9,700,908 (註一)	\$ 53,390 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 18,189,202 (註一)	是	否	否	註三
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100%之公司	9,700,908 (註一)	1,524,755 (美金 46,650 仟元)	1,370,025 (美金 45,000 仟元)	-	-	11.30%	18,189,202 (註一)	是	否	否	註四
0	"	信義開發股份有限公司	直接持股 100%之公司	9,700,908 (註一)	66,410 (美金 2,000 仟元)	60,890 (美金 2,000 仟元)	49,040	50,000	0.50%	18,189,202 (註一)	是	否	否	註五
1	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	直接持股 100%之母公司	8,737,502 (註二)	5,644,850 (美金 170,000 仟元)	5,175,650 (美金 170,000 仟元)	1,370,000	1,710,364 (美金 39,500 仟元、 美元債券 16,679 仟元) (註九)	59.23%	13,106,253 (註二)	否	是	否	註六
1	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	8,737,502 (註二)	1,494,225 (美金 45,000 仟元)	1,370,025 (美金 45,000 仟元)	960,000	1,167,699 (美金 30,000 仟元、 美元債券 8,354 仟元)	15.68%	13,106,253 (註二)	否	否	否	註七
1	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	同一母公司	8,737,502 (註二)	2,722,810 (美金 82,000 仟元)	2,496,490 (美金 82,000 仟元)	-	-	28.57%	13,106,253 (註二)	否	否	否	註八

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達 50%以上之公司，以不超過本公司淨值 80%為限，最高限額以不超過本公司淨值 150%為限。

註二：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（以下稱 SINYI INTERNATIONAL）之母公司直接或間接持股比例達 100%之子公司及 SINYI INTERNATIONAL 之母公司，以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 100%為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 150%為限。

註三：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與香港信義置業共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證，本額度已於 114 年 2 月終止。

註四：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供 SINYI INTERNATIONAL 背書保證，已於 114 年 2 月終止美金 1,650 仟元之額度。

註五：因應信義開發股份有限公司營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途，並依額度條件提供背書保證。

註六：因應本公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註七：因應信義開發股份有限公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為該公司發行保證商業本票額度之用途。

註八：因應 ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD 營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註九：SINYI INTERNATIONAL 對信義房屋股份有限公司以財產擔保之背書保證金額美金定存 39,500 仟元。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券

民國 114 年 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				單 位 數 ／ 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
信義房屋股份有限公司	<u>上市股票</u>							
"	玉山金融控股股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	5,083,358	\$ 169,530	-	\$ 169,530	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	<u>股 票</u>							
	Orix Corp.	"	"	561,300	448,410	-	448,410	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	<u>債 券</u>							
"	匯豐控股（HSBC）－美元債券	"	"	60,000	189,727	-	189,727	質押 60,000 單位予 金融機構作為借 款之擔保品
"	摩根士丹利（MS）－美元債券	"	"	60,000	189,063	-	189,063	"
"	美國銀行（BAC）－美元債券	"	"	60,000	190,524	-	190,524	"
"	瑞銀集團（UBS）－美元債券	"	"	60,000	192,820	-	192,820	"

信義房屋股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額
民國 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形		條件	佔合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額		
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應收款	\$ 847,000	營運資金融通，利率為 1.82%	3
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	160,000	營運資金融通，利率為 1.82%	1
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	852,460	營運資金融通	3
3	信義開發股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	預付費用（註三）	108,583	依合約條件	-
4	久信置業（無錫）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	186,216	營運資金融通，利率為 4.75%	1

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

- (1) 母公司填 0。
- (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

- (1) 母公司對子公司。
- (2) 子公司對母公司。
- (3) 子公司對子公司。

註三：本交易係信義開發支付本公司提供代銷尚未交屋之「嘉學。」案服務費。

註四：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註五：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示，惟該等金額於合併報表編制基礎下均已沖銷。

信義房屋股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末		持 有 被 投 資 公 司		本 期 認 列 之		備 註
				本 期	期 末	去 年	年 底	數	比 率 %	帳 面 金 額	本 期 (損) 益	
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投 資	\$ 6,583,198	\$ 8,054,165	221,648,785	100	\$ 8,737,502	\$ 67,153	\$ 67,153		
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4 th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,905,584	1,905,584	57,277,000	100	259,220	8,226	8,226		
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,000	2,035,000	203,500,000	100	1,746,211	(61,173)	(61,173)		
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	100	121,988	32,905	32,905		
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務業	28,000	28,000	1,200,000	80	6,592	(8)	(6)		
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	680	(33)	(33)		
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	870	(535)	(530)		
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	130,188	18,093	9,227		
"	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	233,000	233,000	1,500,000	100	4,171	(655)	(655)		
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投 資	570,500	530,500	57,050,000	100	560,507	(9,911)	(9,911)		
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	1,842,325	1,842,325	250,537,766	100	1,524,729	(26,226)	(26,226)		
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	57,158	57,158	8,200,000	100	36,374	1,542	1,542		
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	130,679	130,679	14,390	100	27,945	(602)	(602)		
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光服務	19,310	19,310	-	100	18,752	1,108	1,108		
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	115,428	85,928	20,000,000	100	62,069	(8,319)	(8,319)		

(接 次 頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額				期 末 持 有			被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 期	期 末	去 年	年 底	數	比 率 %	帳 面 金 額			
信義房屋股份有限公司	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	\$ 7,112	\$ 7,112			1,000,000	100	\$ 4,793	(\$ 418)	(\$ 418)	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	2,232,978	1,542,176	319,304,000			100	2,265,410	(24,512)	(24,512)	
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000			19	20,903	4,760	904	
"	樂星國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	2,580,745			23	58,482	38,658	8,702	
"	樂居科技股份有限公司	臺北市中正區金華街 25 號 1 樓	廣告服務	108,913	108,913	3,635,236			20	108,369	23,806	4,804	
"	居家整聊股份有限公司	台北市中山區松江路 65 號 6 樓	建築物清潔服務	35,000	35,000	8,333,335			24	32,260	(12,544)	(2,990)	
"	國際創新長壽社企股份有限公司	臺北市大安區金山南路 2 段 141 巷 7 號	顧問服務	5,000	5,000	500,000			15	3,905	(5,589)	(968)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投 資	68,741	68,741	2,216,239			100	167,333	(24,054)	(24,054)	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	58,064	58,064	16,000			100	640,402	129,679	129,679	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	231,177	423,766	8,706,209			100	(3,307)	(5,778)	(5,778)	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,517,746	4,517,746	148,510,749			100	3,612,044	(167,336)	(167,336)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,647,792	1,647,792	51,935,839			100	(236,536)	1,288	1,288	
"	科威房產 (香港) 有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	95,129	95,129	2,675,000			99	(580)	794	787	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000			100	122,169	7,889	7,889	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋物業管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600			100	105,071	15,985	15,985	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業 (香港) 有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	171,868	364,457	6,840,200			100	18,406	(4,363)	(4,363)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		帳 面 金 額	被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	數	比 率 %				
SINYI ESTATE LTD.	信義置地(香港)有限公司	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	\$ 4,508,824	\$ 4,508,824	147,010,749	100	\$ 3,595,072	(\$ 167,312)	(\$ 167,312)	
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000	100	229	(34)	(34)	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000	100	151	(34)	(34)	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	42,864	41,492	5,823,209	49	2,359	(1,726)	(846)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	45,350	43,727	6,161,840	100	2,478	(1,046)	(1,046)	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	44,611	43,086	6,069,891	51	2,455	(1,726)	(880)	
有無科技股份有限公司	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務業	7,000	7,000	300,000	20	1,648	(8)	(2)	
SINJU HOLDING SDN. BHD.	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	-	-	-	-	-	-	-	註一
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	92	3,000	-	-	-	-	註二
承景企業股份有限公司	北觀休閒農場股份有限公司	宜蘭縣頭城鎮更新路 203-1 號	休閒觀光服務	137,690	93,690	9,500,000	100	124,550	(11,149)	(11,149)	註三

註一：係合併公司於 109 年度成立之子公司，已於 114 年第三季註銷完成。

註二：已於 114 年第二季註銷完成。

註三：投資公司認列之投資損益包括順逆流交易認列及投資成本與股數權淨值間差異攤銷。

信義房屋股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主 要 營 業 項 目	實 收 資 本 額	投 資 方 式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額			本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯 出	收 回	回						
義上房產管理諮詢（上海）有限公司（註九）	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB -	係透過科威房產（香港）有限公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -		\$ 81,859	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -
上海信義房屋中介諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	-		1,294,418	6,943	100	6,943	(228,429)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司（註十）	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	149,955	-	-		149,955	-	-	-	-	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-		17,095	(5,500)	100	(5,500)	(7,894)	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司（註三）	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	-		22,414	3,915	100	3,915	(84,877)	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司（註四）	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-		-	- (註八)	-	- (註八)	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司（註九）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	-		43,766	-	-	-	-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	27,432	-	-		27,432	(11,946)	100	(11,946)	38,544	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司（註五）	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-		62,005	-	-	-	-	-
青島城建信義房產經紀有限公司（註六）	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-		37,295	-	-	-	-	-
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	USD 6,200	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	1,515,839	-	-		1,515,839	(4,462)	100	(4,462)	20,850	1,218,297
華韻裝修工程（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	40,465	-	-		40,465	(11,995)	100	(11,995)	148,068	-

（接次頁）

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益(註一)	期末投資帳面價值(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	\$ 31,020	\$ -	\$ -	\$ 31,020	(\$ 1,322)	100	(\$ 1,322)	(\$ 12,706)	\$ -
上海昶苑實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(11,457)	100	(11,457)	598	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 147,000	係透過信義置地(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	-	3,900,696	(168,161)	100	(168,161)	3,559,224	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000	係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	1,471	100	1,471	(4,080)	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢,商務諮詢,財務諮詢,市場營銷策劃,企業營銷策劃	RMB 11,400	係透過華韻裝修工程(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(2,638)	100	(2,638)	105,702	-
信義置業(無錫)有限公司(註四)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	係透過華韻裝修工程(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(164)	100	(164)	556	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢,訊息諮詢服務,室內裝飾裝修,市場營銷策劃	RMB 1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	- (註八)	-	- (註八)	-	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註七)
\$7,224,259	\$19,154,168	\$ -

註一：除久信置業之財務報表經母公司會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以 114 年 9 月 30 日之匯率新台幣 30.45 元兌 1 美元及 1 美元兌 7.13 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已於 108 年第二季註銷完成。

註六：已於 106 年第二季註銷完成。

註七：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註八：係屬透過其他綜合損益按公允價值之衡量之權益工具投資，公允價值變動列報於其他綜合損益。

註九：已於 112 年第三季註銷完成。

註十：已於 113 年第二季註銷完成。