

信義房屋仲介股份有限公司  
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國105及104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		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5		-
六、合併權益變動表	6		-
七、合併現金流量表	7~9		-
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	10~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15		五
(六) 重要會計項目之說明	15~46		六~三二
(七) 關係人交易	47~49		三三
(八) 質抵押之資產	49		三四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	49~50		三五
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	50		三六
(十二) 其 他	50~52		三七~三八
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	52~53、56~63		三九
2. 轉投資事業相關資訊	52~53、56~63		三九
3. 大陸投資資訊	53、64~65		三九
(十四) 部門資訊	54~55		四十

## 會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

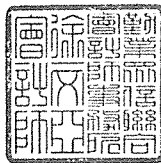
信義房屋仲介股份有限公司及子公司民國 105 年及 104 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

如合併財務報表附註十三所述，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三九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 105 年及 104 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 5,260,522 仟元及 3,304,087 仟元，分別佔期末合併資產總額之 24% 及 17%；負債總額分別為新台幣 1,040,863 仟元及 914,081 仟元，分別佔期末合併負債總額之 8% 及 9%；民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(8,734)仟元及 7,095 仟元，各佔該期綜合損益總額之(10)% 及 3%；民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(49,208)仟元及 52,966 仟元，各佔該期綜合損益總額之(116)% 及 11%。

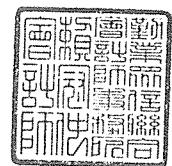
依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司之財務報表及附註三九所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 徐文亞



徐文亞

會計師 賴冠仲



賴冠仲

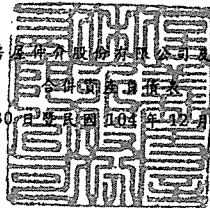
證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 105 年 10 月 27 日

民國 105 年 9 月 30 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

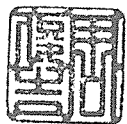


代 碼	資	105年9月30日 (經核閱)			104年12月31日 (經查核)			104年9月30日 (經核閱)		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	<b>流動資產</b>									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$	2,755,308	13	\$	3,437,772	17	\$	2,518,167	13
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)		516,779	2		317,657	1		248,931	1
1125	備供出售金融資產-流動(附註八)		744,579	4		749,911	4		704,559	4
1150	應收票據(附註十)		27,450	-		76,783	-		30,283	-
1170	應收帳款(附註十)		898,853	4		684,557	3		718,422	4
1200	其他應收款(附註十及三四)		95,009	1		90,302	-		164,288	1
1220	本期所得稅資產		77,565	-		20,920	-		31,954	-
1320	存貨(附註十一及三四)		7,253,135	33		6,317,412	30		6,350,932	33
1476	其他金融資產-流動(附註十二及三四)		2,044,211	9		1,781,519	9		1,137,481	6
1479	其他流動資產(附註十八)		644,658	3		332,768	2		200,282	1
11XX	流動資產總計		15,057,547	69		13,809,601	66		12,105,299	63
	<b>非流動資產</b>									
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註九)		210,915	1		252,322	1		291,919	1
1550	採用權益法之投資(附註十四)		9,950	-		9,649	-		9,787	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十五、三四及三六)		3,492,891	16		3,561,920	17		3,575,062	19
1760	投資性不動產(附註十六及三四)		2,753,147	12		2,816,292	14		2,834,002	15
1780	無形資產(附註十七及三七)		137,314	1		144,763	1		151,087	1
1840	遞延所得稅資產		72,063	-		43,384	-		33,809	-
1920	存出保證金(附註三十)		136,294	1		127,539	1		127,718	1
1975	預付退休金-非流動		2,844	-		-	-		13,912	-
1990	其他非流動資產(附註十八)		6,265	-		6,534	-		5,702	-
15XX	非流動資產總計		6,821,783	31		6,962,403	34		7,042,998	37
1XXX	資 產 總 計	\$	21,879,330	100	\$	20,772,004	100	\$	19,148,297	100
	<b>負債及權益</b>									
	<b>流動負債</b>									
2100	短期借款(附註十九及三四)	\$	22,722	-	\$	237,463	1	\$	41,408	-
2150	應付票據		51	-		4,746	-		3,573	-
2170	應付帳款(附註二一)		46,702	-		86,330	-		59,262	-
2200	其他應付款(附註二三)		1,588,349	7		1,493,621	7		1,061,020	6
2220	其他應付款項-關係人(附註二三及三三)		100,793	1		115,727	1		116,392	1
2230	本期所得稅負債		55,143	-		70,697	-		29,057	-
2250	負債準備-流動(附註二四)		38,933	-		34,456	-		33,719	-
2305	其他金融負債-流動(附註二三)		291,340	1		321,467	2		210,299	1
2310	預收款項(附註二二)		5,860,144	27		2,666,503	13		1,288,504	7
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三四)		623,222	3		190,000	1		190,000	1
2399	其他流動負債(附註二三)		91,349	1		297,159	2		149,208	1
21XX	流動負債總計		8,718,748	40		5,518,169	27		3,182,442	17
	<b>非流動負債</b>									
2530	應付公司債(附註二十)		3,000,000	14		3,000,000	14		3,000,000	16
2540	長期借款(附註十九及三四)		727,204	3		2,109,289	10		2,471,227	13
2550	負債準備-非流動(附註二四)		4,475	-		4,644	-		3,812	-
2640	淨確定福利負債-非流動		-	-		4,225	-		-	-
2645	存出保證金(附註三十)		59,996	-		60,208	-		55,728	-
2670	其他非流動負債(附註二三)		443,307	2		722,466	4		1,056,875	5
2570	遞延所得稅負債		23,760	-		30,625	-		37,191	-
25XX	非流動負債總計		4,258,742	19		5,931,457	28		6,624,833	34
2XXX	負債總計		12,977,490	59		11,449,626	55		9,807,275	51
	<b>歸屬於本公司業主之權益(附註二六)</b>									
	<b>股本</b>									
3110	普通股		6,318,398	29		6,318,398	30		6,318,398	33
3200	資本公積		63,896	-		63,896	-		63,896	-
	<b>保留盈餘</b>									
3310	法定盈餘公積		1,701,396	8		1,645,009	8		1,645,009	9
3350	未分配盈餘		583,124	2		734,737	4		623,013	3
3300	保留盈餘總計		2,284,520	10		2,379,746	12		2,268,022	12
	<b>其他權益</b>									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(	144,051)	-		189,816	1		374,827	2
3425	備供出售金融資產未實現利益		257,662	1		244,878	1		193,586	1
3400	其他權益總計		113,611	1		434,694	2		568,413	3
31XX	本公司業主權益總計		8,780,425	40		9,196,734	44		9,218,729	48
36XX	非控制權益		121,415	1		125,644	1		122,293	1
3XXX	權益總計		8,901,840	41		9,322,378	45		9,341,022	49
	<b>負債與權益總計</b>	\$	21,879,330	100	\$	20,772,004	100	\$	19,148,297	100

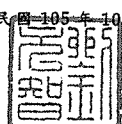
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業信託聯合會計師事務所民國105年10月27日核閱報告)

董事長：周俊吉



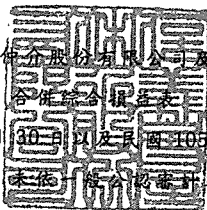
經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司及其子公司



民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未經會計師查核)

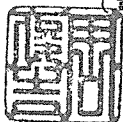
單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	105年7月1日至9月30日		104年7月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入								
4610 勞務收入	\$ 2,008,689	100	\$ 1,685,123	100	\$ 5,649,666	100	\$ 5,646,641	100
5000 營業成本 (附註二七及三三)	<u>1,524,836</u>	<u>76</u>	<u>1,367,917</u>	<u>81</u>	<u>4,386,234</u>	<u>78</u>	<u>4,357,117</u>	<u>77</u>
5900 營業毛利	483,853	24	317,206	19	1,263,432	22	1,289,524	23
6000 營業費用 (附註二七及三三)	<u>274,099</u>	<u>13</u>	<u>290,131</u>	<u>17</u>	<u>927,322</u>	<u>16</u>	<u>888,148</u>	<u>16</u>
6900 營業淨利	<u>209,754</u>	<u>11</u>	<u>27,075</u>	<u>2</u>	<u>336,110</u>	<u>6</u>	<u>401,376</u>	<u>7</u>
營業外收入及支出								
7110 租金收入 (附註三三)	31,395	2	32,577	2	96,994	2	97,879	2
7130 股利收入	5,441	-	15,522	1	14,137	-	30,300	1
7100 利息收入 (附註二七)	24,688	1	10,824	1	47,978	1	37,593	1
7625 處分投資利益	55	-	37,178	2	149	-	63,466	1
7630 外幣兌換 (損失) 利益	( 20,607)	( 1)	43,136	2	( 24,120)	-	25,614	-
7590 其他利益及損失 (附註二七及三三)	1,070	-	( 4,682)	-	27,316	-	12,838	-
7050 財務成本 (附註二七及三三)	<u>( 14,223)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 16,429)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 43,152)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 52,040)</u>	<u>( 1)</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>27,819</u>	<u>1</u>	<u>118,126</u>	<u>7</u>	<u>119,302</u>	<u>2</u>	<u>215,650</u>	<u>4</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	237,573	12	145,201	9	455,412	8	617,026	11
7950 所得稅費用 (附註四及二八)	<u>( 32,844)</u>	<u>( 2)</u>	<u>( 30,376)</u>	<u>( 2)</u>	<u>( 92,046)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 164,701)</u>	<u>( 3)</u>
8200 本期淨利	<u>204,729</u>	<u>10</u>	<u>114,825</u>	<u>7</u>	<u>363,366</u>	<u>7</u>	<u>452,325</u>	<u>8</u>
其他綜合 (損) 益								
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	( 190,501)	( 10)	256,563	15	( 333,842)	( 6)	110,138	2
8362 備供出售金融資產未實現利 (損) 益	74,541	4	( 106,949)	( 6)	12,484	-	( 86,761)	( 2)
8370 採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	<u>44</u>	<u>-</u>	<u>349</u>	<u>-</u>	<u>300</u>	<u>-</u>	<u>( 1,057)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合 (損) 益 (稅後淨額)	<u>( 115,916)</u>	<u>( 6)</u>	<u>149,963</u>	<u>9</u>	<u>( 321,058)</u>	<u>( 6)</u>	<u>22,320</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 88,813</u>	<u>4</u>	<u>\$ 264,788</u>	<u>16</u>	<u>\$ 42,308</u>	<u>1</u>	<u>\$ 474,645</u>	<u>8</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 200,468	10	\$ 109,951	7	\$ 347,062	6	\$ 433,285	8
8620 非控制權益	<u>4,261</u>	<u>-</u>	<u>4,874</u>	<u>-</u>	<u>16,304</u>	<u>-</u>	<u>19,040</u>	<u>-</u>
8600	<u>\$ 204,729</u>	<u>10</u>	<u>\$ 114,825</u>	<u>7</u>	<u>\$ 363,366</u>	<u>6</u>	<u>\$ 452,325</u>	<u>8</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 84,561	4	\$ 259,907	16	\$ 25,979	1	\$ 455,553	8
8720 非控制權益	<u>4,252</u>	<u>-</u>	<u>4,881</u>	<u>-</u>	<u>16,329</u>	<u>-</u>	<u>19,092</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 88,813</u>	<u>4</u>	<u>\$ 264,788</u>	<u>16</u>	<u>\$ 42,308</u>	<u>1</u>	<u>\$ 474,645</u>	<u>8</u>
每股盈餘 (附註二九)								
來自繼續營業單位								
9710 基 本	<u>\$ 0.32</u>		<u>\$ 0.17</u>		<u>\$ 0.55</u>		<u>\$ 0.69</u>	
9810 稀 釋	<u>\$ 0.32</u>		<u>\$ 0.17</u>		<u>\$ 0.55</u>		<u>\$ 0.69</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 105 年 10 月 27 日核閱報告)

董事長：周俊吉

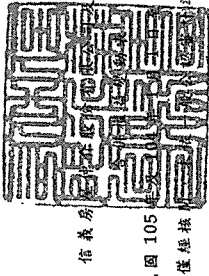


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





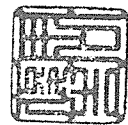
信義聯合證券有限公司

民國 105 年 9 月 30 日  
(僅經核對，未經查核)

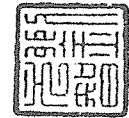
單位：新台幣千元

代碼	歸屬	本公司之權益									
		股本	資本公積	法定盈餘公積	留公積	盈餘	其他權益	主權	之項	目	總計
A1	104年1月1日餘額	\$ 6,134,367	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$ 1,094,412	\$ 264,741	\$ 281,404	\$ 9,376,613	\$ 139,495	\$ 9,516,108	
B1	103年度盈餘指撥及分配	-	-	107,216	-	-	-	-	-	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	(107,216)	-	-	-	-	-	-	
B9	本公司股東現金股利	184,031	-	(613,437)	-	-	-	(613,437)	-	(613,437)	
	本公司股東股票股利	-	-	(184,031)	-	-	-	-	-	-	
D1	104年1月1日至9月30日淨利	-	-	433,285	-	-	-	433,285	19,040	452,325	
D3	104年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D5	104年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	-	-	110,086	(87,818)	22,268	52	22,320	
O1	非控制權益變動	-	-	433,285	-	110,086	(87,818)	455,553	19,092	474,645	
Z1	104年9月30日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ 623,013	\$ 374,827	\$ 193,586	\$ 9,218,729	\$ 122,293	\$ 9,341,022	
A1	105年1月1日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ 734,737	\$ 189,816	\$ 244,878	\$ 9,196,734	\$ 125,644	\$ 9,322,378	
B1	104年度盈餘指撥及分配	-	-	56,387	-	-	-	-	-	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	(56,387)	-	-	-	-	-	-	
B9	本公司股東現金股利	-	-	(442,288)	-	-	-	(442,288)	-	(442,288)	
D1	105年1月1日至9月30日淨利	-	-	347,062	-	-	-	347,062	16,304	363,366	
D3	105年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D5	105年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	-	-	(333,867)	12,784	(321,083)	25	(321,058)	
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	(333,867)	12,784	25,979	16,329	42,308	
Z1	105年9月30日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,701,396	\$ 583,124	\$ 144,051	\$ 257,662	\$ 8,780,425	\$ 121,415	\$ 8,901,840	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。  
(請參閱勤業信託聯合會計師事務所民國105年10月27日核閱報告)



董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		105年1月1日 至9月30日	104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	\$ 455,412	\$ 617,026
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	111,236	113,622
A20200	攤銷費用	36,796	31,344
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨(利益)損失	( 2,688)	11,534
A20900	利息費用	90,047	132,442
A21200	利息收入	( 47,978)	( 37,593)
A21300	股利收入	( 14,137)	( 30,300)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	( 219)	( 254)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	253	1,085
A22700	處分投資性不動產利益	( 527)	-
A23100	處分投資利益	( 149)	( 63,466)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	( 2,165)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	( 196,285)	( 230,001)
A31130	應收票據	49,333	( 3,521)
A31150	應收帳款	( 214,296)	44,848
A31180	其他應收款	4,465	( 32,270)
A31200	存 貨	( 935,723)	( 963,458)
A31240	其他流動資產	( 311,890)	( 123,468)
A31990	其他營業資產	( 7,069)	( 4,908)
A32130	應付票據	( 4,695)	( 3,613)
A32150	應付帳款	( 39,628)	( 106,505)
A32180	其他應付款	108,400	( 608,096)
A32190	其他應付款—關係人	( 7,624)	( 11,447)
A32200	負債準備	4,308	( 9,957)
A32210	預收款項	3,193,641	1,269,404

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
A32220	其他金融負債	(\$ 30,127)	(\$ 63,818)
A32230	其他流動負債	( 205,810)	46,238
A32990	其他營業負債	( 279,159)	115,149
A33000	營運產生之現金	1,753,722	90,017
A33100	收取之利息	38,806	86,116
A33300	支付之利息	( 104,106)	( 144,762)
A33500	支付之所得稅	( 199,789)	( 260,637)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,488,633</u>	<u>( 229,266)</u>
投資活動之現金流量			
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 498)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	112,311
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	32,000	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	8,400
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 54,776)	( 75,063)
B02800	處分不動產、廠房及設備	256	35
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	8,895	9,984
B03700	存出保證金增加	( 8,755)	-
B03800	存出保證金減少	-	718
B04500	購置無形資產	( 31,961)	( 37,084)
B05400	購置投資性不動產	( 7,499)	-
B05500	處分投資性不動產價款	26,896	-
B06500	其他金融資產增加	( 262,692)	( 749,129)
B06700	其他非金融資產增加	-	( 623)
B06800	其他非金融資產減少	169	-
B04200	其他應收款減少	-	179,000
B07600	收取之股利	14,356	30,661
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 283,609)</u>	<u>( 520,790)</u>
融資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	( 214,741)	( 4,420)
C01600	舉借長期借款	2,544,865	2,187,872
C01700	償還長期借款	( 3,448,926)	( 1,191,180)
C03100	存入保證金返還	( 212)	( 26,952)
C03800	其他應付款一關係人減少	( 2,951)	( 6,224)
C04500	支付本公司業主股利	( 442,288)	( 613,437)
C05800	非控制權益變動	( 20,558)	( 36,294)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>( 1,584,811)</u>	<u>309,365</u>

(接次頁)



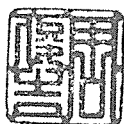
(承前頁)

代 碼		105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(\$ 302,677)</u>	<u>\$ 93,092</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	( 682,464)	( 347,599)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>3,437,772</u>	<u>2,865,766</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,755,308</u>	<u>\$ 2,518,167</u>

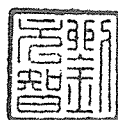
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 105 年 10 月 27 日核閱報告)

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋仲介股份有限公司(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分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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 105 年 10 月 27 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 經金管會認可將於 106 年適用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)

金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 發布金管證審字第 1050026834 號函，認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」)。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB發布之生效日(註1)</u>
IAS 1 之修正「揭露倡儀」	2016年1月1日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
IAS 39 之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
IFRIC 21「公課」	2014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期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

適用上述 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間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。

(二) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，除 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9『金融工具』及 IFRS 4『保險合約』	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡儀」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日

註：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期間生效。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

#### 1. IFRS 9「金融工具」

##### 金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損

益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

#### 金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

## 2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；

(4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及

(5) 於滿足履約義務時認列收入。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內將認列為資產，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷，該等規定將使若干客戶取得成本延後認列為費用。

IFRS 15 及相關修正生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

### 3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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其他準則、解釋之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。

## 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 IFRSs 揭露資訊。

## (二) 合併基礎

本合併財務報告編製原則與 104 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十三及附表六及七。

## (三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 104 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

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、估計及假設不確定性之主要來源

本合併報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 104 年度合併財務報告相同。

## 六、現金及約當現金

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 16,183	\$ 16,670	\$ 21,722
銀行支票及活期存款	1,053,684	1,989,990	1,314,027
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	<u>1,685,441</u>	<u>1,431,112</u>	<u>1,182,418</u>
	<u>\$ 2,755,308</u>	<u>\$ 3,437,772</u>	<u>\$ 2,518,167</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
銀行存款	0%-3.39%	0%-4.10%	0%-3.15%

截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 108,370 仟元、401,695 仟元及 636,937 仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十二）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
<u>持有供交易之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
國內上市（櫃）股票	\$ 7,846	\$ 6,128	\$ 6,735
基金受益憑證	<u>508,933</u>	<u>311,529</u>	<u>242,196</u>
	<u>\$ 516,779</u>	<u>\$ 317,657</u>	<u>\$ 248,931</u>

八、備供出售金融資產－流動

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 200,733</u>	<u>\$ 195,775</u>	<u>\$ 207,495</u>
<u>國外投資</u>			
上市（櫃）股票	542,488	552,714	495,641
貨幣基金	<u>1,358</u>	<u>1,422</u>	<u>1,423</u>
	<u>543,846</u>	<u>554,136</u>	<u>497,064</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 744,579</u>	<u>\$ 749,911</u>	<u>\$ 704,559</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 52,127	\$ 83,629	\$ 117,291
國外未上市（櫃）股權投資	<u>158,788</u>	<u>168,693</u>	<u>174,628</u>
	<u>\$ 210,915</u>	<u>\$ 252,322</u>	<u>\$ 291,919</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股權投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。



## 十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>應收票據及帳款</u>			
<u>應收票據</u>			
因營業而發生	\$ 27,450	\$ 46,783	\$ 30,283
非因營業而發生	-	30,000	-
	<u>27,450</u>	<u>76,783</u>	<u>30,283</u>
應收帳款	908,475	697,401	747,683
減：備抵呆帳	( 9,622)	( 12,844)	( 29,261)
	<u>898,853</u>	<u>684,557</u>	<u>718,422</u>
	<u>\$ 926,303</u>	<u>\$ 761,340</u>	<u>\$ 748,705</u>
<u>其他應收款</u>			
應收處分投資款	\$ 17,000	\$ -	\$ 70,016
應收利息	11,034	1,862	1,708
其他	70,076	91,288	95,511
減：備抵呆帳	( 3,101)	( 2,848)	( 2,947)
	<u>\$ 95,009</u>	<u>\$ 90,302</u>	<u>\$ 164,288</u>

### (一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間為 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，提列勞務收入折讓準備。備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金額。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。

除少數另有約定外，合併公司主要參考交易對方過去付款記錄、目前財務狀況及信用風險級數，將其分為數個群組，並依各群組之歷史收款經驗計算不同帳齡期間之可回收比率，另考量特定交易對象之特殊情形，提列適當之呆帳。呆帳提列政策如下：

1. 依歷史經驗顯示帳齡在 90 天（含）以內之應收帳款均可收回，故未提列備抵呆帳。
2. 帳齡在 91 天以上之應收帳款：

依照歷史收回經驗，分別針對不同信用風險之客戶，依資產負債表日各筆應收帳款相應之原始銷售金額之銷售日距資產負債表日之天數，以該原始銷售金額按不同之可回收率區間，

計算可回收金額；最後再按各該群組之可回收金額合計數與資產負債表日之應收帳款之差額提列備抵呆帳。

(1) 對於信用風險低客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距 資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91天至180天	40%-100%
181天至360天	10%-40%
超過360天	0%-10%

(2) 對於信用風險較高客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距 資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91天至180天	20%-100%
181天至360天	0%-20%
超過360天	0%

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

除已提列減損者，其餘應收票據及帳款金額於報導期間結束日之帳齡分析請參閱下表，合併公司針對已逾期但未提列減損之應收帳款，經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收，故尚無減損疑慮。

應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
0天至60天	\$ 747,678	\$ 592,384	\$ 554,510
61天至90天	60,312	32,641	56,626
91天至180天	59,835	21,589	51,465
181天至360天	22,024	25,142	34,198
超過360天	<u>18,626</u>	<u>25,645</u>	<u>50,884</u>
合 計	<u>\$ 908,475</u>	<u>\$ 697,401</u>	<u>\$ 747,683</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
61天至90天	\$ 17,439	\$ 13,455	\$ 9,276
91天至180天	13,430	3,491	13,509
181天至360天	4,806	7,830	16,855
超過360天	4,845	15,025	2,595
合計	<u>\$ 40,520</u>	<u>\$ 39,801</u>	<u>\$ 42,235</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司備抵呆帳之變動情形如下：

	105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 12,844	\$ 2,848	\$ 28,262	\$ 3,271
(減)加：本期(轉回) 提列呆帳費用	( 2,208)	253	890	-
減：本期實際沖銷	( 488)	-	( 7)	( 324)
外幣換算差額	( 526)	-	116	-
期末餘額	<u>\$ 9,622</u>	<u>\$ 3,101</u>	<u>\$ 29,261</u>	<u>\$ 2,947</u>

## (二) 其他應收款

- 105年9月30日之應收處分投資款及應收利息係合併公司因處分以成本衡量之金融資產及依股份買賣協議書之約定其賣回權應收之款項。104年9月30日之應收處分投資款係合併公司處分持有供交易之金融資產之應收款項。
- 其他係代墊款及租金等款項。

## 十一、存貨

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
開發中不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮	\$ 6,827,451	\$ 5,972,207	\$ 6,008,623
台北市士林區天母段	370,703	343,092	340,196
其他			
台北市士林區三五段	2,113	2,113	2,113
商品存貨	52,868	-	-
	<u>\$ 7,253,135</u>	<u>\$ 6,317,412</u>	<u>\$ 6,350,932</u>

合併公司中之信義開發股份有限公司為使建案能順利興建及交屋，而將台北市士林區天母段之不動產辦理信託，相關登記如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
信義謙石	玉山銀行	自 103 年 4 月 16 日起至本建案完工並達交屋狀態時。

信義開發股份有限公司依信託契約委託受託人辦理上述工程款交付、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，請參閱附註三四。

## 十二、其他金融資產－流動

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 108,370	\$ 401,695	\$ 636,937
受限制資產－流動	7,346	47,857	90,864
以攤銷後成本衡量之金融資產	<u>1,928,495</u>	<u>1,331,967</u>	<u>409,680</u>
	<u>\$ 2,044,211</u>	<u>\$ 1,781,519</u>	<u>\$ 1,137,481</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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.15%-1.125%	0.025%-3.00%	0.025%-3.6%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，以作為上海信義房屋中介諮詢有限公司向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註三四。

(三) 以攤銷後成本衡量之金融資產係合併公司購買之銀行理財產品，105年9月30日暨104年12月31日及9月30日之預期收益率分別為0%-3.7%、1.80%-3.75%及2%-3.7%。

### 十三、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
			105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日	
本公司	薩摩亞 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(全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義不動產顧問股份有限公司(恆義)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
"	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	
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)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司(北京信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司(上海信義代書)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司(成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
"	青島城建信義房產經紀有限公司(青島信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投 資	100	100	100	
上海信義房屋	浙江信義房產管理諮詢有限公司(浙江信義)	房地產仲介、投資諮詢	38	38	38	
"	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	2	2	2	
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	62	62	62	
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	98	98	98	
科威香港	科威房產管理諮詢(上海)有限公司(科威上海)	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	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)	不動產的買賣、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	(1)
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	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料的批發、進出口及其相關配套	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	信義房屋管理株式會社(日本管理)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	
"	東京信義不動產股份有限公司	不動產仲介經紀業	100	100	100	(2)

(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
			105年 9月30日	104年 12月31日	104年 9月30日	
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、陶瓷製品的批發及進出口業務	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	(3)
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	
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	

說 明：

- (1) 合併公司於 104 年 4 月新增投資之公司，截至 105 年 9 月 30 日止，預收資本額為美金 22,447 仟元。
- (2) 合併公司於 104 年 5 月新增投資之公司，資本額為 5,000 仟元。
- (3) 合併公司於 104 年 4 月新增投資之公司，截至 105 年 9 月 30 日，預收資本額為美金 17 仟元。
- (4) 列入合併報表之子公司財務報表：105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業及上海信義置業之財務報表係經會計師核閱外，104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI LIMITED、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業及上海信義置業之財務報表係經會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表編製。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

#### 十四、採用權益法之投資

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
投資關聯企業	<u>\$ 9,950</u>	<u>\$ 9,649</u>	<u>\$ 9,787</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限			
公司	<u>\$ 9,950</u>	<u>\$ 9,649</u>	<u>\$ 9,787</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	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%

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：

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本期利益	\$ 219	\$ 254
其他綜合損益	300	( 1,057)
綜合損益總額	<u>\$ 519</u>	<u>(\$ 803)</u>

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師核閱，尚不致產生重大影響。

#### 十五、不動產、廠房及設備

成 本	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
105年1月1日餘額	\$ 2,665,208	\$ 415,360	\$ 6,874	\$ 371,882	\$ 4,671	\$ 501,124	\$ 79,979	\$ 258,785	\$ 4,303,883
增 添	-	-	1,154	13,326	-	39,011	406	879	54,776
處分(註1)	-	-	( 1,819)	( 12,410)	-	( 3,671)	-	( 8,895)	( 26,795)
重分類	-	-	-	-	-	126	( 126)	-	-
淨兌換差額	-	-	( 312)	( 3,101)	-	( 4,873)	-	( 15,240)	( 23,526)
105年9月30日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 5,897</u>	<u>\$ 369,697</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 531,717</u>	<u>\$ 80,259</u>	<u>\$ 235,529</u>	<u>\$ 4,308,338</u>
累計折舊									
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 96,564	\$ 4,330	\$ 240,142	\$ 4,671	\$ 341,765	\$ 54,491	\$ -	\$ 741,963
折舊費用	-	7,903	800	36,122	-	44,234	6,786	-	95,845
處 分	-	-	( 1,637)	( 12,298)	-	( 3,456)	-	-	( 17,391)
淨兌換差額	-	-	( 187)	( 1,924)	-	( 2,859)	-	-	( 4,970)
105年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 104,467</u>	<u>\$ 3,306</u>	<u>\$ 262,042</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 379,684</u>	<u>\$ 61,277</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 815,447</u>
105年1月1日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 318,796</u>	<u>\$ 2,544</u>	<u>\$ 131,740</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 159,359</u>	<u>\$ 25,488</u>	<u>\$ 258,785</u>	<u>\$ 3,561,920</u>
105年9月30日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 310,893</u>	<u>\$ 2,591</u>	<u>\$ 107,655</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 152,033</u>	<u>\$ 25,488</u>	<u>\$ 235,529</u>	<u>\$ 3,492,891</u>
成 本									
104年1月1日餘額	\$ 2,670,039	\$ 418,777	\$ 6,984	\$ 354,744	\$ 4,671	\$ 454,972	\$ 79,501	\$ 272,743	\$ 4,262,431
增 添	-	-	-	28,039	-	46,464	478	82	75,063
處分(註1及2)	-	( 1,448)	-	( 12,786)	-	( 17,094)	-	( 8,536)	( 40,262)
重分類	-	-	-	177	-	-	-	( 622)	( 445)
淨兌換差額	-	-	95	820	-	947	-	4,495	6,357
104年9月30日餘額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 417,329</u>	<u>\$ 7,079</u>	<u>\$ 370,994</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 484,891</u>	<u>\$ 79,979</u>	<u>\$ 268,162</u>	<u>\$ 4,303,144</u>
累計折舊									
104年1月1日餘額	\$ -	\$ 86,407	\$ 3,084	\$ 211,880	\$ 4,671	\$ 309,207	\$ 42,594	\$ -	\$ 657,843
折舊費用	-	7,870	1,040	36,490	-	43,723	8,918	-	98,041
處 分	-	-	-	( 12,064)	-	( 17,094)	-	-	( 29,158)
淨兌換差額	-	-	74	631	-	651	-	-	1,356
104年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 94,277</u>	<u>\$ 4,198</u>	<u>\$ 236,937</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 336,487</u>	<u>\$ 51,512</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 728,082</u>
104年1月1日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 332,370</u>	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 142,864</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	<u>\$ 36,907</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$ 3,604,588</u>
104年9月30日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 323,052</u>	<u>\$ 2,881</u>	<u>\$ 134,057</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 148,404</u>	<u>\$ 28,467</u>	<u>\$ 268,162</u>	<u>\$ 3,575,062</u>

註 1：處分預付設備款係蘇州信義購置之預售不動產，因興建工程進度未達合約約定，依合約約定所退回之折扣款項。

註 2：處分房屋及建築物係合併公司參與都市更新條例，於都市更新事業計畫實施完成後，按其權利價值及提供資金比例退回之款項。

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	21-55 年
運輸設備	4-5 年
辦公設備	3-5 年
租賃資產	3 年
租賃改良	3-5 年
其他設備	3-15 年

(一) 未完工程及預付設備款主要係合併公司購買位於蘇州市仍在興建中之預售不動產，該交易價款依不動產買賣合約約定，業已全數支付。

(二) 合併公司 105 年及 104 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。

(三) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三四。

#### 十六、投資性不動產

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
<u>成 本</u>					
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,037,918		\$ 943,625		\$ 2,981,543
增 添	6,439		1,060		7,499
處 分	( 23,952)		( 2,967)		( 26,919)
淨兌換差額	-		( 35,789)		( 35,789)
105 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 2,020,405</u>		<u>\$ 905,929</u>		<u>\$ 2,926,334</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
105 年 1 月 1 日餘額	\$ 7,396		\$ 157,855		\$ 165,251
減損(迴轉利益)損失	( 2,233)		68		( 2,165)
折舊費用	-		15,391		15,391
處 分	-		( 550)		( 550)
淨兌換差額	-		( 4,740)		( 4,740)
105 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 5,163</u>		<u>\$ 168,024</u>		<u>\$ 173,187</u>
105 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 2,030,522</u>		<u>\$ 785,770</u>		<u>\$ 2,816,292</u>
105 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,015,242</u>		<u>\$ 737,905</u>		<u>\$ 2,753,147</u>

(接次頁)



(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
104年1月1日餘額	\$ 2,033,087		\$ 953,151		\$ 2,986,238
淨兌換差額	-		9,955		9,955
104年9月30日餘額	<u>\$ 2,033,087</u>		<u>\$ 963,106</u>		<u>\$ 2,996,193</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
104年1月1日餘額	\$ 7,396		\$ 137,927		\$ 145,323
折舊費用	-		15,581		15,581
淨兌換差額	-		1,287		1,287
104年9月30日餘額	<u>\$ 7,396</u>		<u>\$ 154,795</u>		<u>\$ 162,191</u>
104年1月1日淨額	<u>\$ 2,025,691</u>		<u>\$ 815,224</u>		<u>\$ 2,840,915</u>
104年9月30日淨額	<u>\$ 2,025,691</u>		<u>\$ 808,311</u>		<u>\$ 2,834,002</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

投資性不動產及自用不動產於105年9月30日暨104年12月31日及9月30日之公允價值分別為10,007,646仟元、10,259,399仟元及9,645,007仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅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。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

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，請參閱附註三四。

#### 十七、無形資產

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
特許權(附註三七)	\$ 55,162	\$ 59,619	\$ 60,329
商 譽	9,621	9,621	9,621
系統軟體成本	<u>72,531</u>	<u>75,523</u>	<u>81,137</u>
	<u>\$ 137,314</u>	<u>\$ 144,763</u>	<u>\$ 151,087</u>

	特 許 權	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
<u>成 本</u>				
105年1月1日餘額	\$ 100,299	\$ 9,621	\$ 167,849	\$ 277,769
本期新增	-	-	31,961	31,961
本期處分	-	-	( 467)	( 467)
淨兌換差額	( 4,476)	-	( 259)	( 4,735)
105年9月30日餘額	<u>\$ 95,823</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 199,084</u>	<u>\$ 304,528</u>
<u>累計攤銷</u>				
105年1月1日餘額	\$ 40,680	\$ -	\$ 92,326	\$ 133,006
攤銷費用	1,858	-	34,938	36,796
本期處分	-	-	( 467)	( 467)
淨兌換差額	( 1,877)	-	( 244)	( 2,121)
105年9月30日餘額	<u>\$ 40,661</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 126,553</u>	<u>\$ 167,214</u>
105年1月1日淨額	<u>\$ 59,619</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 75,523</u>	<u>\$ 144,763</u>
105年9月30日淨額	<u>\$ 55,162</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 72,531</u>	<u>\$ 137,314</u>
<u>成 本</u>				
104年1月1日餘額	\$ 96,709	\$ 9,621	\$ 127,062	\$ 233,392
本期新增	-	-	37,084	37,084
本期處分	-	-	( 2,167)	( 2,167)
重分類	-	-	445	445
淨兌換差額	3,728	-	12	3,740
104年9月30日餘額	<u>\$ 100,437</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 162,436</u>	<u>\$ 272,494</u>
<u>累計攤銷</u>				
104年1月1日餘額	\$ 36,806	\$ -	\$ 53,868	\$ 90,674
攤銷費用	1,801	-	29,543	31,344
本期處分	-	-	( 2,167)	( 2,167)
淨兌換差額	1,501	-	55	1,556
104年9月30日餘額	<u>\$ 40,108</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,299</u>	<u>\$ 121,407</u>
104年1月1日淨額	<u>\$ 59,903</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,194</u>	<u>\$ 142,718</u>
104年9月30日淨額	<u>\$ 60,329</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 81,137</u>	<u>\$ 151,087</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

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。截至105年9月30日止，合併公司於並未認列任何商譽之減損損失。

## 十八、其他資產

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
預付費用	\$ 113,397	\$ 87,772	\$ 79,820
預付稅款	516,174	238,729	113,804
暫付款	2,840	1,877	2,371
留抵稅額	12,247	4,390	4,287
催收款	4,475	4,644	3,812
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 651,023</u>	<u>\$ 339,302</u>	<u>\$ 205,984</u>
流動	\$ 644,658	\$ 332,768	\$ 200,282
非流動	6,365	6,534	5,702
	<u>\$ 651,023</u>	<u>\$ 339,302</u>	<u>\$ 205,984</u>

預付稅款係子公司上海信義置業就中國地區預售不動產交易，應支付稅務局之部分土地增值稅及營業稅等有關稅款。

## 十九、借 款

### (一) 短期借款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	\$ 22,722	\$ 200,000	\$ -
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	-	37,463	41,408
	<u>\$ 22,722</u>	<u>\$ 237,463</u>	<u>\$ 41,408</u>

1. 銀行借款之利率於 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.04%、1.4%-5.1%及 4.9%-6%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三四。

### (二) 長期借款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 1,207,677	\$ 2,299,289	\$ 2,661,227
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	142,749	-	-
	1,350,426	2,299,289	2,661,227
減：列為一年內到期部分	( 623,222 )	( 190,000 )	( 190,000 )
長期借款	<u>\$ 727,204</u>	<u>\$ 2,109,289</u>	<u>\$ 2,471,227</u>

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
玉山銀行	借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10—106.03.31 利率區間：浮動利率 105 年 9 月 30 日為 2.1%，104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日為 2.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 190,000	\$ 190,000	\$ 190,000
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：104.03.13—106.12.30 利率區間：固定利率 104 年 12 月 31 日為 1.55%，104 年 9 月 30 日為 1.6%，每 90 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 105 年 1 月提前清償完畢	-	100,000	300,000
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：105.03.01—107.03.31 利率區間：固定利率 1.45%，每 90 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.09.25—107.12.31 利率區間：浮動利率 105 年 9 月 30 日為 1.494%，104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日為 1.718% 還款辦法：自首次動撥日滿 18 個月為第一期，其後每 3 個月為一期，共分 7 期攤還，前 6 期各還 5%，第 7 期還 70%	200,000	200,000	200,000
建設銀行	借款額度：人民幣 800,000 仟元 借款期間：103.05.20—106.06.19 利率區間：浮動利率 105 年 9 月 30 日為 4.75%，104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日為 5.25% 還款辦法：按季付息，到期一次清償本金，惟於 105 年 5 月及 6 月提前清償部分本金人民幣 253,200 仟元	417,677	1,709,289	1,771,227
瑞穗銀行	借款額度：日幣 150,000 仟元 借款期間：105.06.30—108.06.30 利率區間：固定利率 1.108% 還款辦法：按月繳息，每月平均攤還本金日幣 4,167 仟元	42,749	-	-
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.06.30—107.06.30 利率區間：浮動利率 1.3742% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	-	-
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22—107.09.22 利率區間：固定利率 105 年 9 月 30 日為 1.4%，104 年 12 月 31 日及 104 年 9 月 30 日為 1.8%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	100,000	200,000
借款總額		<u>\$ 1,350,426</u>	<u>\$ 2,299,289</u>	<u>\$ 2,661,227</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三四。

## 二十、應付公司債

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
國內無擔保公司債	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	-	-	-
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>

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
103年6月至108年6月	\$3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次

### 二一、應付帳款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
應付工程款	<u>\$ 46,702</u>	<u>\$ 86,330</u>	<u>\$ 59,262</u>

### 二二、預收款項

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
預收房地款	\$ 5,857,941	\$ 2,665,026	\$ 1,287,144
其 他	<u>2,203</u>	<u>1,477</u>	<u>1,360</u>
	<u>\$ 5,860,144</u>	<u>\$ 2,666,503</u>	<u>\$ 1,288,504</u>

預收房地款係子公司上海信義置業及信義開發因預售不動產而向買方收取之款項。上海信義置業房地產開發在買賣雙方簽訂銷售合同，並在房地產中心備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，上海信義置業依銷售合同規定發出交房通知，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨及成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下（預收款項）。

### 二三、其他負債

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 1,588,349	\$ 1,493,621	\$ 1,061,020
其他應付款－關係人	100,793	115,727	116,392
其他金融負債	291,340	321,467	210,299
其他負債	91,349	297,159	149,208
	<u>\$ 2,071,831</u>	<u>\$ 2,227,974</u>	<u>\$ 1,536,919</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 443,307</u>	<u>\$ 722,466</u>	<u>\$ 1,056,875</u>

#### (一) 其他應付款明細如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
應付獎金及薪資	\$ 1,222,733	\$ 1,118,097	\$ 724,132
應付廣告費	85,138	101,204	82,523
應付勞、健保費	54,694	62,216	55,036
應付休假給付	82,466	60,081	74,681
應付勞務費	9,223	16,773	13,922
應付利息	12,296	25,968	14,326
應付員工酬勞／紅利及 董事酬勞	9,513	17,414	11,582
其 他	112,286	91,868	84,818
	<u>\$ 1,588,349</u>	<u>\$ 1,493,621</u>	<u>\$ 1,061,020</u>

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。截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，金額分別為 443,307 仟元、722,466 仟元及 1,056,875 仟元。

#### (二) 其他應付款－關係人明細如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 61,009	\$ 67,932	\$ 71,429
應付利息	14,348	14,735	14,989
其 他	25,436	33,060	29,974
	<u>\$ 100,793</u>	<u>\$ 115,727</u>	<u>\$ 116,392</u>

關係人借款係合併公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項－關係人。105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之利息費用係依照流通在外借款餘額，皆按年利率 0%-3% 計算。

(三) 其他金融負債

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
代收買賣房地款	\$ 213,112	\$ 221,384	\$ 139,450
其他代收款	40,360	68,283	36,986
應付設備款	3,023	5,709	3,524
代收款一成屋履保	102	150	320
其他	34,743	25,941	30,019
	<u>\$ 291,340</u>	<u>\$ 321,467</u>	<u>\$ 210,299</u>

1. 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、北京信義、成都信義及青島信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
2. 代收款一成屋履保係安信及安新辦理房屋仲介保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
代收款一成屋履保	\$11,417,237	\$10,612,418	\$10,055,590
應付利息	114	4,479	15,127
專戶存款	( 11,416,828)	( 10,616,258)	( 10,069,750)
應收利息	( 421)	( 489)	( 647)
	<u>\$ 102</u>	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 320</u>

- (1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，年利率為 0.01%-0.09%、0.15%-0.24% 及 0.17%-0.26%。
- (2) 專戶存款一係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(四) 其他流動負債明細如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
應付營業稅及稅款	\$ 73,760	\$ 280,730	\$ 135,348
其他	17,589	16,429	13,860
	<u>\$ 91,349</u>	<u>\$ 297,159</u>	<u>\$ 149,208</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及子公司上海信義置業於中國地區預售不動產所產生之應付稅款。

#### 二四、負債準備

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
勞務收入折讓	<u>\$ 43,408</u>	<u>\$ 39,100</u>	<u>\$ 37,531</u>
流動	\$ 38,933	\$ 34,456	\$ 33,719
非流動	<u>4,475</u>	<u>4,644</u>	<u>3,812</u>
	<u>\$ 43,408</u>	<u>\$ 39,100</u>	<u>\$ 37,531</u>

勞務收入折讓之負債準備係按過去實際發生折讓之經驗，估計可能發生之折讓，並於相關勞務提供當年度認列為營業收入之減項。

#### 二五、退職後福利計畫

105年及104年7月1日至9月30日與105年及104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104年及103年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為928仟元、828仟元、2,784仟元及2,482仟元。

#### 二六、權益

##### (一) 股本

	105年9月30日	104年12月31日	104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>\$ 631,840</u>	<u>\$ 631,840</u>	<u>\$ 631,840</u>
已發行股本	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,318,398</u>

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

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
員工認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價、庫藏股票交易及實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。



因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

### (三) 保留盈餘及股利政策

1. 依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 5 月 20 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞及董事酬勞之分派政策。
2. 修正後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。修正前後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二七之(六)員工福利費用。
3. 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%。
4. 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。
5. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

6. 本公司分別於 105 年 5 月 20 日及 104 年 5 月 15 日舉行股東常會，決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	104年度	103年度	104年度	103年度
提列法定盈餘公積	\$ 56,387	\$ 107,216	\$ -	\$ -
現金股利	442,288	613,437	0.7	1.0
股票股利	-	184,031	-	0.3

(四) 其他權益項目

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(\$ 144,051)	\$ 189,816	\$ 374,827
備供出售金融資產未實 現利益	<u>257,662</u>	<u>244,878</u>	<u>193,586</u>
	<u>\$ 113,611</u>	<u>\$ 434,694</u>	<u>\$ 568,413</u>

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. 備供出售金融資產未實現損益

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(五) 非控制權益

	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$125,644	\$139,495
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	16,304	19,040
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	25	52
發放予非控制權益之現 金股利	( 20,558 )	( 36,294 )
期末餘額	<u>\$121,415</u>	<u>\$122,293</u>

## 二七、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

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 13,954	\$ 9,203	\$ 37,243	\$ 27,022
其他應收款	10,734	1,620	10,734	10,506
其他	-	1	1	65
	<u>\$ 24,688</u>	<u>\$ 10,824</u>	<u>\$ 47,978</u>	<u>\$ 37,593</u>

### (二) 其他利益及損失

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
投資性不動產減損（損失）迴轉利益	(\$ 1,260)	\$ -	\$ 2,165	\$ -
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（損失）	113	( 1,600)	2,688	( 11,534)
處分不動產、廠房及設備損失	( 12)	( 820)	( 253)	( 1,085)
處分投資性不動產利益	-	-	527	-
壞帳（損失）迴轉利益	( 237)	-	1,002	-
採用權益法之關聯企業及合資損益份額	224	258	219	254
其他	2,242	( 2,520)	20,968	25,203
	<u>\$ 1,070</u>	<u>(\$ 4,682)</u>	<u>\$ 27,316</u>	<u>\$ 12,838</u>

### (三) 財務成本

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 8,540	\$ 27,246	\$ 56,179	\$ 88,046
無擔保公司債利息	11,191	11,069	33,209	33,087
向關係人借款利息	160	202	528	558
其他借款利息費用	-	2,754	-	10,147
其他	10	66	131	604
	19,901	41,337	90,047	132,442
減：列入符合要件資產（存貨－開發中不動產）成本之金額	( 5,678)	( 24,908)	( 46,895)	( 80,402)
	<u>\$ 14,223</u>	<u>\$ 16,429</u>	<u>\$ 43,152</u>	<u>\$ 52,040</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	2.1%-4.75%	2.5%-5.25%	2.1%-5.25%	2.5%-6.15%

#### (四) 折舊及攤銷

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 31,100	\$ 33,895	\$ 95,845	\$ 98,041
投資性不動產	5,022	5,206	15,391	15,581
無形資產	12,924	11,418	36,796	31,344
	<u>\$ 49,046</u>	<u>\$ 50,519</u>	<u>\$ 148,032</u>	<u>\$ 144,966</u>
折舊費用依功能別彙總				
存貨	\$ 284	\$ 501	\$ 1,361	\$ 1,385
營業成本	22,242	23,656	68,459	67,393
營業費用	8,574	9,738	26,025	29,263
其他損失	5,022	5,206	15,391	15,581
	<u>\$ 36,122</u>	<u>\$ 39,101</u>	<u>\$ 111,236</u>	<u>\$ 113,622</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨	\$ 774	\$ 761	\$ 2,204	\$ 1,493
營業成本	857	1,099	997	1,155
營業費用	11,293	9,558	33,595	28,696
	<u>\$ 12,924</u>	<u>\$ 11,418</u>	<u>\$ 36,796</u>	<u>\$ 31,344</u>

#### (五) 投資性不動產之直接營運費用

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104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	\$ 10,218	\$ 10,174	\$ 31,164	\$ 30,432
未產生租金收入	3	22	18	66
	<u>\$ 10,221</u>	<u>\$ 10,196</u>	<u>\$ 31,182</u>	<u>\$ 30,498</u>

#### (六) 員工福利費用

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,065,024	\$ 938,153	\$ 3,149,027	\$ 3,060,983
勞健保費用	68,294	67,565	203,069	211,400
	<u>1,133,318</u>	<u>1,005,718</u>	<u>3,352,096</u>	<u>3,272,383</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	39,983	30,849	117,322	114,379
確定福利計畫(附註二五)	928	828	2,784	2,482
	<u>40,911</u>	<u>31,677</u>	<u>120,106</u>	<u>116,861</u>
其他員工福利	50,158	30,399	127,411	140,043
員工福利費用合計	<u>\$ 1,224,387</u>	<u>\$ 1,067,794</u>	<u>\$ 3,599,613</u>	<u>\$ 3,529,287</u>
依功能別彙總				
存貨	\$ 10,035	\$ 11,425	\$ 33,089	\$ 30,576
營業成本	1,063,708	815,623	3,135,070	2,938,132
營業費用	150,644	240,746	431,454	560,579
	<u>\$ 1,224,387</u>	<u>\$ 1,067,794</u>	<u>\$ 3,599,613</u>	<u>\$ 3,529,287</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 5 月經股東會決議之修正章程，本公司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。105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日依章程比例估列員工及董事酬勞如下：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
員工酬勞／紅利	\$ 2,716	\$ 1,366	\$ 4,575	\$ 4,409
董事酬勞	1,765	1,750	2,974	5,250

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 105 年 2 月 25 日舉行董事會及 104 年 5 月 15 日舉行股東常會，分別決議通過 104 年度員工酬勞及董事酬勞與 103 年度員工紅利及董事酬勞如下。104 年度員工酬勞及董事酬勞已於 105 年 5 月 20 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

	104年度		103年度	
	現	金	現	金 紅 利
員工酬勞／紅利	\$ 7,383		\$ 9,872	
董事酬勞	4,799		6,417	

105 年 2 月 25 日董事會決議配發之員工酬勞及董事酬勞與 104 年 5 月 15 日股東常會決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及合併財務報告認列之相關金額如下：

	104年度		103年度	
	員工酬勞	董事酬勞	員工紅利	董事酬勞
董事會／股東會決議配發金額	\$ 7,383	\$ 4,799	\$ 9,872	\$ 6,417
各年度財務報表認列金額	( <u>7,393</u> )	( <u>7,000</u> )	( <u>9,701</u> )	( <u>7,000</u> )
	( <u>\$ 10</u> )	( <u>\$ 2,201</u> )	( <u>\$ 171</u> )	( <u>\$ 583</u> )

上述差異分別調整為 105 年及 104 年度之損益。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，及 104 年股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 二八、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：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 39,430	\$ 23,504	\$ 125,207	\$ 138,460
未分配盈餘加徵	-	-	4,633	16,161
以前年度之調整	( 341)	-	711	8,186
遞延所得稅				
當期產生者	( 6,245)	6,872	( 38,505)	1,894
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 32,844</u>	<u>\$ 30,376</u>	<u>\$ 92,046</u>	<u>\$ 164,701</u>

### (二) 兩稅合一相關資訊

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 583,124</u>	<u>\$ 734,737</u>	<u>\$ 623,013</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 258,582</u>	<u>\$ 280,066</u>	<u>\$ 251,539</u>

104 及 103 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 23.97%( 預計 ) 及 20.85%。

依華總一義字第 10300085101 號令修正所得稅法，修正規定自 104 年 1 月 1 日起，本公司分配屬於 87 年度 ( 含 ) 以後之盈餘時，本國個人股東按股利分配日之稅額扣抵比率百分之五十計算可獲配之股東可扣抵稅額。

依所得稅法規定，本公司分配屬於 87 年度 ( 含 ) 以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計 104 年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

### (三) 所得稅核定情形

本公司截至 103 年度之營利事業所得稅結算申報雖業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對 100 至 103 年度之核定內容尚有不服，100 及 101 年度已向財政部提起訴願之行政救濟程序，102 及 103 年度擬提出復查申請。信義全球、行義文化、聚英、安信、安新、信義開發及有無科技營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 103 年度。

### 二九、每股盈餘

	單位：每股元			
	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.17</u>	<u>\$ 0.55</u>	<u>\$ 0.69</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.32</u>	<u>\$ 0.17</u>	<u>\$ 0.55</u>	<u>\$ 0.69</u>

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

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 200,468</u>	<u>\$ 109,951</u>	<u>\$ 347,062</u>	<u>\$ 433,285</u>

#### 股 數

	單位：仟股			
	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104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	631,840	631,840	631,840	631,840
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工分紅	<u>95</u>	<u>49</u>	<u>161</u>	<u>158</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>631,935</u>	<u>631,889</u>	<u>632,001</u>	<u>631,998</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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。

### 三十、營業租賃協議

#### (一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為 5 至 10 年。所有租賃期間超過 5 年之營業租賃均包括每 5 年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 117,033 仟元、112,858 仟元及 112,326 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
不超過1年	\$ 492,168	\$ 510,215	\$ 469,877
1-5年	988,295	952,915	876,264
超過5年	<u>95,804</u>	<u>80,876</u>	<u>129,658</u>
	<u>\$ 1,576,267</u>	<u>\$ 1,544,006</u>	<u>\$ 1,475,799</u>

#### (二) 合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 5 年。

截至 105 年 9 月 30 日暨 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 32,231 仟元、33,297 仟元及 33,731 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
不超過1年	\$ 125,435	\$ 135,449	\$ 133,582
1-5年	<u>20,871</u>	<u>113,716</u>	<u>146,363</u>
	<u>\$ 146,306</u>	<u>\$ 249,165</u>	<u>\$ 279,945</u>

### 三一、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，以使股東報酬極大化。



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。

### 三二、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：

105年9月30日

	帳面價值	公允價值			合計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$3,000,000	\$ -	\$ 3,043,536	\$ -	\$ 3,043,536

104年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$3,000,000	\$ -	\$ 3,021,693	\$ -	\$ 3,021,693

104年9月30日

	帳面價值	公允價值			合計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$3,000,000	\$ -	\$ 3,004,551	\$ -	\$ 3,004,551

上述第二等級之公允價值衡量，係依現金流量折現分析決定之交易市場百元價，可觀察之輸入值包括債券存續期間、債券利率及信用評等。

## (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

105 年 9 月 30 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 7,846	\$ -	\$ -	\$ 7,846
基金受益憑證	508,933	-	-	508,933
合 計	<u>\$ 516,779</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 516,779</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 200,733	\$ -	\$ -	\$ 200,733
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	542,488	-	-	542,488
基金受益憑證	1,358	-	-	1,358
合 計	<u>\$ 744,579</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 744,579</u>

104 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 6,128	\$ -	\$ -	\$ 6,128
基金受益憑證	311,529	-	-	311,529
合 計	<u>\$ 317,657</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 317,657</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 195,775	\$ -	\$ -	\$ 195,775
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	552,714	-	-	552,714
基金受益憑證	1,422	-	-	1,422
合 計	<u>\$ 749,911</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 749,911</u>

104 年 9 月 30 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 6,735	\$ -	\$ -	\$ 6,735
基金受益憑證	242,196	-	-	242,196
合 計	<u>\$ 248,931</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 248,931</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 207,495	\$ -	\$ -	\$ 207,495
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	495,641	-	-	495,641
基金受益憑證	1,423	-	-	1,423
合 計	<u>\$ 704,559</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 704,559</u>

105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
持有供交易	\$ 516,779	\$ 317,657	\$ 248,931
放款及應收款(註1)	5,957,125	6,198,472	4,696,359
備供出售金融資產(註2)	955,494	1,002,233	996,478
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	6,903,686	8,341,317	8,265,784

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產—流動及存出保證金等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含備供出售之金融資產及分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

註 3：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項－關係人、其他金融負債、應付公司債、長期借款（包含一年以內到期之長期負債）、存入保證金及其他非流動負債等以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受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債及借款。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匯率風險、利率風險、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以及利率變動風險。

##### (1) 匯率風險

合併公司於台灣地區營業產生之款項收付幾乎均為新台幣，故主要營業項目無外幣匯率風險。國外營運機構淨投資係為策略性投資，合併公司並未對其避險。

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三八。

### 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）當年度權益或淨利之金額。

	105年1月1日至9月30日			104年1月1日至9月30日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 20,277	\$ 1,920	\$ 7,534	(\$ 10,219)	\$ 2,587	\$ 652
損益影響數	389	-	6,769	2,178	-	10,563

### (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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 1,755,357	\$ 2,464,504	\$ 1,672,249
金融負債	3,442,749	3,437,463	3,541,408
具現金流量利率風險			
金融資產	1,974,295	748,127	647,650
金融負債	991,408	2,167,221	2,232,656

### 利率敏感度分析

利率變動之現金流量險係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使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、市場利率每上升 1%，將使 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日增加合併公司現金流出 9,914 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105年9月30日暨104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：

	<u>105年9月30日</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>104年9月30日</u>
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）			
— 已動用金額	\$ 165,471	\$ 200,000	\$ -
— 未動用金額	<u>3,058,430</u>	<u>3,750,000</u>	<u>4,250,000</u>
	<u>\$ 3,223,901</u>	<u>\$ 3,950,000</u>	<u>\$ 4,250,000</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 1,207,677	\$ 2,336,752	\$ 2,702,635
— 未動用金額	<u>8,846,723</u>	<u>7,861,461</u>	<u>7,843,953</u>
	<u>\$10,054,400</u>	<u>\$10,198,213</u>	<u>\$10,546,588</u>

### 三三、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) 其他應付款項－關係人

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
其他關係企業－實質關係人	\$ 65,086	\$ 75,510	\$ 73,800
其他關係企業			
本公司董事長為其他關係企業之董事長及重要股東	7,935	8,088	8,568
其他－本公司之副董事長	<u>27,772</u>	<u>32,129</u>	<u>34,024</u>
	<u>\$ 100,793</u>	<u>\$ 115,727</u>	<u>\$ 116,392</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸 予 對 象	105年1月1日至9月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 42,957	\$ 40,360	-	\$ -	\$ 7,225
其他－本公司之副董事長	<u>24,975</u>	<u>20,649</u>	3%	<u>528</u>	<u>7,123</u>
	<u>\$ 67,932</u>	<u>\$ 61,009</u>		<u>\$ 528</u>	<u>\$ 14,348</u>

貸 予 對 象	104年1月1日至9月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 46,592	\$ 44,514	-	\$ -	\$ 7,969
其他－本公司之副董事長	<u>31,061</u>	<u>26,915</u>	2%~3%	<u>558</u>	<u>7,020</u>
	<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 71,429</u>		<u>\$ 558</u>	<u>\$ 14,989</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

#### (二) 主要管理階層薪酬

	105年7月1日至9月30日	104年7月1日至9月30日	105年1月1日至9月30日	104年1月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 27,333	\$ 28,373	\$ 81,372	\$ 94,006
其他長期員工福利	<u>1,865</u>	<u>2,517</u>	<u>6,143</u>	<u>6,428</u>
	<u>\$ 29,198</u>	<u>\$ 30,890</u>	<u>\$ 87,515</u>	<u>\$ 100,434</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3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。

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,038	\$ 1,189	\$ 3,261	\$ 3,605
實質關係人	1,919	1,938	5,710	6,507
關聯企業	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>26</u>	<u>26</u>
	<u>\$ 2,966</u>	<u>\$ 3,136</u>	<u>\$ 8,997</u>	<u>\$ 10,138</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

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 689	\$ 622	\$ 2,306	\$ 1,866
實質關係人	<u>2,002</u>	<u>1,720</u>	<u>5,540</u>	<u>5,238</u>
	<u>\$ 2,691</u>	<u>\$ 2,342</u>	<u>\$ 7,846</u>	<u>\$ 7,104</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 22,312	\$ 26,765	\$ 66,799	\$ 82,359
實質關係人	<u>7,668</u>	<u>7,461</u>	<u>23,117</u>	<u>24,406</u>
	<u>\$ 29,980</u>	<u>\$ 34,226</u>	<u>\$ 89,916</u>	<u>\$ 106,765</u>



勞務費支出主要係合併公司支付上述關係人提供不動產說明書、代書以及代調騰本等服務支出。

#### 4. 租金支出

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
實質關係人	<u>\$ 2,558</u>	<u>\$ 2,348</u>	<u>\$ 7,661</u>	<u>\$ 6,653</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，租金支付方式均為每月一期。

#### 5. 其他應收款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
其他關係企業			
本公司董事長為其他 關係企業之董事長 及重要股東	\$ 1,196	\$ 1,422	\$ 1,185
實質關係人	<u>5,944</u>	<u>6,741</u>	<u>5,310</u>
	<u>\$ 7,140</u>	<u>\$ 8,163</u>	<u>\$ 6,495</u>

### 三四、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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 4,450,966	\$ 4,022,638	\$ 3,925,891
建築物	517,992	459,448	474,249
其他金融資產—流動—質押			
定存、活存	7,346	47,857	90,864
存貨	<u>3,957,405</u>	<u>4,192,990</u>	<u>4,334,184</u>
	<u>\$ 8,933,709</u>	<u>\$ 8,722,933</u>	<u>\$ 8,825,188</u>

### 三五、重大或有事項及未認列之合約承諾

(一) 合併公司因仲介交易過程發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，依據法律諮詢意見，合併公司管理階層認為可成功辯護此訴訟案件，因此預計將不會發生損失。

(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) 合併公司為上海信義房屋申請融資額度提供之背書保證計 234,650 仟元（人民幣 50,000 仟元），請參閱附註三九之附表二。
- (四) 合併公司於 105 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 3,511,599 仟元。
- (五) 上海信義置業於 105 年 9 月 30 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 2,452,707 仟元。上海信義置業為中國房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使上海信義置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬中國大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭上海信義置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

### 三六、重大期後事項

合併公司為活化公司資產及因應未來發展，於 105 年 10 月 27 日經董事會決議通過，子公司上海信義房屋出售其位於北京市東城區之不動產，由董事會授權董事長於總價不低於人民幣 178,000 仟元之條件決定出售價格。

### 三七、重要契約

SINYI LIMITED 於 88 年 10 月 12 日與 Cendant Global Services B. V.(以下簡稱“GLOBAL”)及 Coldwell Banker Real Estate Corporation (以下簡稱“COLDWELL BANKER”)簽訂特許權合約，由 GLOBAL 授權 SINYI LIMITED 在中國大陸、香港及澳門享有 COLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期間自 88 年 10 月 12 日起至 128 年 10 月 11 日，雙方於合約期滿前 3 個月議定終止該合約，若未議定終止，則該合約自動延續生效 40 年，至 168 年 10 月 11 日止。SINYI LIMITED 於 89 年 8 月 1 日將本合約移轉予科威上海；GLOBAL 因組織架構調整更名

為 Realogy Corporation (以下簡稱“Realogy”), 科威上海與 Realogy 並於 97 年度簽訂特許權增補合約。

三八、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資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

105 年 9 月 30 日

外幣資產	外幣	匯率	新台幣
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	\$ 635,300	4.693	\$ 2,981,461
日圓	1,391,982	0.3109	432,767
美金	45,610	31.360	1,430,341
<u>非貨幣性項目</u>			
人民幣	32,797	4.693	153,914
日圓	1,744,895	0.3109	542,488
美金	43	31.360	1,358
<u>外幣負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	194,922	4.693	914,769
日圓	774,374	0.3109	240,753

104 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	\$ 637,544	4.995	\$ 3,184,530
日圓	1,443,034	0.2727	393,515
美金	36,628	32.825	1,202,314
<u>非貨幣性項目</u>			
人民幣	32,797	4.995	163,818
日圓	2,026,821	0.2727	552,714
美金	43	32.825	1,422
<u>金融負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	469,892	4.995	2,347,012
日圓	495,380	0.2727	135,090

104年9月30日

		外幣匯率		新台幣
<u>外幣資產</u>				
<u>貨幣性項目</u>				
人民幣	\$ 280,687	5.176	\$ 1,452,835	
日圓	1,292,578	0.2739	354,037	
美金	34,120	32.87	1,121,519	
<u>非貨幣性項目</u>				
人民幣	32,797	5.176	169,754	
日圓	1,809,568	0.2739	495,641	
美金	43	32.87	1,423	
<u>外幣負債</u>				
<u>貨幣性項目</u>				
人民幣	436,044	5.176	2,256,966	
日圓	348,040	0.2739	95,328	

合併公司主要承擔美元、人民幣及日圓之外幣匯率風險。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：

功能性貨幣	105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日	
	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益
新台幣	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 27,139)	1 (新台幣：新台幣)	\$ 33,030
美元	32.43 (美元：新台幣)	3,958	31.44 (美元：新台幣)	( 10,080)
人民幣	4.9178 (人民幣：新台幣)	( 951)	5.0187 (人民幣：新台幣)	2,565
日圓	0.2991 (日圓：新台幣)	12	0.2603 (日圓：新台幣)	99
		<u>(\$ 24,120)</u>		<u>\$ 25,614</u>

### 三九、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. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表四)

5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 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)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)
11. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 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。(附表七)
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)

#### 四十、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

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：

	105年1月1日至9月30日									
	不動產仲介			不動產開發租售			部門間沖銷	合計	合計	合計
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸	小計				
來自外部客戶收入	\$ 4,629,893	\$ 1,001,046	\$ 5,630,939	\$ 77,304	\$ 38,417	\$ 115,721	\$ -	\$ 5,746,660		
部門間收入	63,394	-	63,394	11,844	-	11,844	( 75,238)	-		
部門收入	<u>\$ 4,693,287</u>	<u>\$ 1,001,046</u>	<u>\$ 5,694,333</u>	<u>\$ 89,148</u>	<u>\$ 38,417</u>	<u>\$ 127,565</u>	<u>(\$ 75,238)</u>	5,746,660		
投資性不動產租金收入								( 96,994)		
合併營業收入								<u>\$ 5,649,666</u>		
部門(損)益	<u>\$ 553,319</u>	<u>(\$ 147,234)</u>	<u>\$ 406,085</u>	<u>\$ 36,524</u>	<u>(\$ 82,795)</u>	<u>(\$ 46,271)</u>	<u>\$ 42,108</u>	\$ 401,922		
投資性不動產營運利益								( 65,812)		
合併營業利益								<u>\$ 336,110</u>		
部門資產	<u>\$ 5,623,083</u>	<u>\$ 2,554,734</u>	<u>\$ 8,177,817</u>	<u>\$ 2,998,653</u>	<u>\$ 11,007,981</u>	<u>\$ 14,006,634</u>	<u>(\$ 324,692)</u>	\$ 21,859,759		
採用權益法之投資及商譽								19,571		
資產合計								<u>\$ 21,879,330</u>		
	104年1月1日至9月30日									
	不動產仲介			不動產開發租售			部門間沖銷	合計	合計	合計
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸	小計				
來自外部客戶收入	\$ 4,847,803	\$ 798,838	\$ 5,646,641	\$ 59,938	\$ 37,941	\$ 97,879	\$ -	\$ 5,744,520		
部門間收入	45,843	-	45,843	10,752	-	10,752	( 56,595)	-		
部門收入	<u>\$ 4,893,646</u>	<u>\$ 798,838</u>	<u>\$ 5,692,484</u>	<u>\$ 70,690</u>	<u>\$ 37,941</u>	<u>\$ 108,631</u>	<u>(\$ 56,595)</u>	5,744,520		
投資性不動產租金收入								( 97,879)		
合併營業收入								<u>\$ 5,646,641</u>		
部門(損)益	<u>\$ 487,694</u>	<u>(\$ 16,078)</u>	<u>\$ 471,616</u>	<u>\$ 24,702</u>	<u>(\$ 72,131)</u>	<u>(\$ 47,429)</u>	<u>\$ 44,570</u>	\$ 468,757		
投資性不動產營運利益								( 67,381)		
合併營業利益								<u>\$ 401,376</u>		
部門資產	<u>\$ 6,799,461</u>	<u>\$ 1,591,966</u>	<u>\$ 8,391,427</u>	<u>\$ 3,062,414</u>	<u>\$ 7,747,458</u>	<u>\$ 10,809,872</u>	<u>(\$ 72,410)</u>	\$ 19,128,889		
採用權益法之投資及商譽								19,408		
資產合計								<u>\$ 19,148,297</u>		

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；另自 103 年起新增住宅及大樓開發業務，截至 105 年 9 月 30 日，尚未有收入產生。

(三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

(四) 重要客戶資訊

合併公司對單一客戶之佣金收入金額，未達佣金收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司及其子公司  
資金貸與他人

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否關係人	為本期末最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與類別	業務往來金額	有短期轉讓必要之原金額	提列呆帳金額	備抵價值	保價		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額備註
														其他應收款	稱價		
0	信義房屋股份有限公司	華額裝修(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 5,084 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,693 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.686%	短期融資	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	878,043 (註一)	\$ 1,756,085 (註一)	
0	"	昆山鼎先貿易有限公司	"	"	\$ 397,760 (人民幣 80,000 仟元)	\$ 375,440 (人民幣 80,000 仟元)	4,693	3.8%	"	-	"	-	-	-	878,043 (註一)	1,756,085 (註一)	
1	信義置業(上海)有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	"	\$ 203,360 (人民幣 40,000 仟元)	\$ 187,720 (人民幣 40,000 仟元)	187,720 (人民幣 40,000 仟元)	4.75%	"	-	"	-	-	-	713,138 (註二)	1,426,275 (註二)	

註一：本公司對直接或間接持有表決權百分之五十以上之子公司之短期資金融通者，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 10%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 20% 為限。

註二：資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 20%。



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 105 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		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額 \$ 355,880 (人民幣 70,000 仟元)	期末背書保證餘額 \$ 234,650 (人民幣 50,000 仟元)	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近淨值之比率(%)	背書保證最高額(註二)	證額(註二)	屬公司背書保證	屬公司對子公司背書保證	子公司對母屬公司背書保證	屬對大陸地區保書	備註
		公司名稱	關係													
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	間接持有 100% 之公司	\$ 7,024,240 (註一)	\$ - (人民幣 50,000 仟元)	\$ -	\$ -	-	2.67	\$ 8,780,425		Y	N	Y		

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百分之五十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 105 年 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列	科目	期末單位數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	流動	10,223,257	\$ 200,733	-	\$ 200,733	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	非流動	2,227,290	2,174	14	2,174	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	"	196,350	-	8	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	"	1,260,000	-	3	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	"	7,637	4,874	1	4,874	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	"	106,392	890	1	890	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	備供出售金融資產—流動	流動	1,180,800	542,488	-	542,488	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	"	43,296	1,358	-	1,358	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	非流動	30,000,000	149,219	2	149,219	
"	上海中城創盈商業經營管理有限公司	"	"	"	-	4,695	9	4,695	
信義開發股份有限公司	股票 中鼎工程股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	流動	170,940	7,846	-	7,846	
"	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	"	21,700,054	290,559	-	290,559	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	"	2,468,838	33,057	-	33,057	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	"	3,952,257	52,920	-	52,920	
安新建築經理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	"	9,887,882	132,397	-	132,397	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列	目 科	期 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	備 註
科 威 房 產 管 理 諮 詢 ( 上 海 ) 有 限 公 司	理 財 商 品 步步生金 8688 號	無	其他金融資產	流動	6,850,000	\$ 32,147	-	\$ 32,147	
蘇 州 信 義 置 業 房 產 經 紀 有 限 公 司	步步生金 8688 號	"	"	"	6,000,000	28,158	-	28,158	
信 義 置 業 ( 上 海 ) 有 限 公 司	穩 通 財 富 一 日 增 利 S 款 利 多 多 現 金 管 理 1 號 ( 產 品 代 碼 : 2101123504 )	"	"	"	5,000,000	23,465	-	23,465	
"	結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 201606080620 )	"	"	"	45,000,000	211,185	-	211,185	
"	月 得 盈 16071101 期 結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 2016072810017 )	"	"	"	60,000,000	281,580	-	281,580	
"	月 得 盈 16090151 期 利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 ( 2016 年 JG759 期 )	"	"	"	80,000,000	375,440	-	375,440	
"	利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 ( 2016 年 JG759 期 )	"	"	"	75,000,000	351,975	-	351,975	
上 海 信 義 房 產 中 介 諮 詢 有 限 公 司	月 得 盈 16090151 期 利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 ( 2016 年 JG759 期 )	"	"	"	50,000,000	234,650	-	234,650	
"	利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 ( 2016 年 JG759 期 )	"	"	"	35,000,000	164,255	-	164,255	
上 海 信 義 房 產 中 介 諮 詢 有 限 公 司	穩 通 財 富 一 日 增 利 S 款 利 多 多 現 金 管 理 1 號 ( 產 品 代 碼 : 2101123504 )	"	"	"	40,000,000	187,720	-	187,720	
"	月 得 盈 16090151 期 利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 ( 2016 年 JG759 期 )	"	"	"	3,000,000	14,079	-	14,079	
上 海 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	月 得 盈 16090030 期 步步生金 8688 號	"	"	"	5,030,000	23,606	-	23,606	
"	步步生金 8688 號	"	"	"	50,000	235	-	235	

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元/股

買、賣之公司名稱	有價證券種類	債權及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		入賣		出期		未額
						單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	
信義房屋仲介股份有限公司	股票	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	148,395,838	\$ 4,429,876	10,149,000	\$ 339,430	-	\$ -	\$ 4,769,306 (註一及註二)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED		SINYI ESTATE LTD.	"	"	"	12,297,800	402,507	10,149,000	339,430	-	-	741,937 (註一及註二)
信義置業(上海)有限公司	理財商品	月利率 16071101 期	其他金融資產-流動	-	無	-	-	80,000,000	375,440	-	-	375,440
信義置業(上海)有限公司	結構性理財產品	編號：2016072810017	"	"	"	-	-	75,000,000	351,975	-	-	351,975

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司  
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人名稱	交易易往來對象	交易易人之關係	交易科目	往來金額	交易條件	情形	佔總資產之百分比	營業收率或%
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 12,754	按每件履保金額支付固定金額手續費		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	1,994	按件計酬		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	什項收入	4,540	定期結算收款期間約 30 天		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	安新建築管理股份有限公司	1	什項收入	3,071	定期結算收款期間約 30 天		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	5,669	收取方式每季一期		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	949	收取方式每季一期		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	1	其他應收款	4,693	營運資金融通，利率為 3.8%		-	-
1	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,378	無		-	-
1	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	勞務收入	5,415	按銷售金額比例計算		-	-
1	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	應收帳款	1,863	收款方式次月月結		-	-
2	信義置業(上海)株式會社	信義置業(上海)有限公司	3	勞務支出	16,571	按件計酬		-	-
3	信義置業(上海)有限公司	上海信義房屋管理株式會社	3	其他應收款	187,720	營運資金融通，利率為 4.75%		1	-
3	信義置業(上海)有限公司	上海信鼎先貿易有限公司	3	預付款項	48,862	無		-	-
3	信義置業(上海)有限公司	上海商拓投資管理顧問有限公司	3	預付款項	12,255	無		-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	勞務收入	19,348	按件計酬		-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	什項收入	6,038	收取方式每季一期		-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	應收帳款	2,388	收取方式每季一期		-	-
5	浙江信義房產管理諮詢有限公司	北京世邦信義房地產經紀有限公司	3	什項收入	6,639	定期結算		-	-
5	浙江信義房產管理諮詢有限公司	成都世邦信義房地產經紀有限公司	3	什項收入	6,639	定期結算		-	-

註 1：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 2：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 3：交易往來金額佔合併總營業或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未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業之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋仲介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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所稱在地區	主要營業項目	原本期	始投	資	金	額	期	末	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備
				本	期	末	去	年	底	股	數	比	率	金	額	本	期	益	損	益	損	益	註
				\$	\$	\$	\$				%												註
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 4,769,306	\$ 4,429,876	158,544,838	100	4,570,977	482,621	482,621	100	4,570,977	55,048	55,048	55,048								註二
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,448,306	2,448,306	76,001,135	100	1,668,689	63,675	63,675	100	1,668,689	63,675	63,675	63,675								註二
"	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	595,005	595,005	53,500,000	100	482,621	13,054	13,054	100	482,621	13,054	13,054	13,054								註二
"	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	10,000	10,000	2,000,000	100	47,325	3,914	3,914	100	47,325	3,914	3,914	3,914								註二
"	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	20,000	20,000	2,000,000	100	16,952	89	89	100	16,952	89	89	89								註二
"	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	4,985	81	81	100	4,985	81	81	81								註二
"	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	4,960	4,960	-	99	1,400	385	385	99	1,400	385	385	385								註二
"	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	125,972	16,882	16,882	51	125,972	16,882	16,882	16,882								註二
"	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	9,950	219	219	19	9,950	219	219	219								註二
"	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	30,000	30,000	3,000,000	100	5,240	17,513	17,513	100	5,240	17,513	17,513	17,513								註二
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,790,590	1,790,590	56,629,268	100	990,387	61,798	61,798	100	990,387	61,798	61,798	61,798								註二
"	科威房產(香港)有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK	投資	95,129	95,129	2,700,000	99	39,616	9,295	9,295	99	39,616	9,295	9,295	9,295								註二
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	棋里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	68,741	68,741	2,216,239	100	38,038	1,758	1,758	100	38,038	1,758	1,758	1,758								註二
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 第五大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	236,508	5,633	5,633	100	236,508	5,633	5,633	5,633								註二
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,899,767	3,899,767	131,966,210	100	3,590,563	49,238	49,238	100	3,590,563	49,238	49,238	49,238								註二
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	741,937	402,507	22,446,800	100	705,443	1,567	1,567	100	705,443	1,567	1,567	1,567								註二

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	地址	主要營業項目	原本期	始投	末去	賣年	金年	額底	期股	未數	比率	持帳面	有被投資公司	本期	認列	之備
				本	期	末	年	年	年	額	數	%	\$	額	資	損	益
英屬維京群島INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	投資	\$	399,792	\$	399,792	399,792	12,454,780		100	100	\$ 367,977 (註一)	(\$ 16,963)	(\$ 16,963)	(註一)	16,963
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	100,000	10,000,000		100	100	126,897 (註一)	23,713	23,713	(註一)	23,713
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	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	10,746	600		100	100	22,546 (註一)	2,079	2,079	(註一)	2,079
"	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段100號3樓	不動產仲介經紀		5,000		5,000	5,000	500,000		100	100	7,276 (註一)	2,420	2,420	(註一)	2,420
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai HK	投資		3,868,747		3,868,747	3,868,747	131,000,200		100	100	3,566,233 (註一)	43,456	43,456	(註一)	43,456
SINYI ESTATE LTD.	信義置地(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai, HK	投資		575		575	26	17,397		100	100	525 (註一)	17	17	(註一)	17
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		500		500	500	50,000		100	100	334 (註一)	43	43	(註一)	43
"	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		500		500	500	50,000		100	100	332 (註一)	43	43	(註一)	43

註一：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

註二：截至105年9月30日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋股份有限公司及其子公司  
大陸投資資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

單位：除另予註明外，新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本月初自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出金額	本期匯出或匯入金額	本期末自台灣累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接持有之持股比例%	本期末認列之損益	期末帳面價值	實值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本月初自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出金額	本期匯出或匯入金額	本期末自台灣累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接持有之持股比例%	本期末認列之損益	期末帳面價值	實值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	19,638	係透過科威房產(香港)股份有限公司再投資	\$ 81,859	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	9,382	100	9,382	\$ 40,013	\$ -	
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 260,082	260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	1,140,018	-	1,140,018	28,219	100	28,219	612,194	-	
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產信託諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	149,955	-	149,955	8,996	100	8,996	17,187	-	
上海信義代售房產經紀諮詢有限公司(註四)	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 4,138	4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	17,095	-	17,095	471	100	471	2,548	-	
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	68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	355,249	355,249	-	355,249	25,053	100	25,053	376,406	-	
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,636,300	1,636,300	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	149,219	-	
上海中城創盈商業經營管理有限公司(註四)	會務服務、展覽展示服務、城市規劃設計、市場營銷策劃、商務信息諮詢、房地產諮詢	RMB 10,998	10,998	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	-	-	-	9	-	4,695	-	
浙江信義房產管理諮詢有限公司(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 20,200	20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	44,543	44,543	-	44,543	12,109	100	12,109	38	-	
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	5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	27,432	27,432	-	27,432	1,852	100	1,852	588	-	
成都世邦信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	62,005	-	62,005	8,089	100	8,089	14,308	-	
青島城建信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	8,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	37,295	-	37,295	2	100	2	262	-	

( 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	投資額	投資方	式	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出或收回投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本	投資公司	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末直接投資	列期認	列期認	本期末	投資	截至本期末已匯回
						金額	金額	金額	投資	損益		價值	(損)	(損)	帳面	價值	台灣之投資收益
						\$	\$	\$									\$
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	RMB 802,513	802,513	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸	有限公司	\$ 3,868,747	\$ -	\$ 3,868,747	43,456	43,456	100	3,565,689	43,456	43,456	3,565,689	3,565,689	\$ -
華韻裝修(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建築工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	有限公司	40,465	-	40,465	94	94	100	37,983	94	94	37,983	37,983	-
昆山鼎光貿易有限公司	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	6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	有限公司	31,020	-	31,020	4,886	4,886	100	23,664	4,886	4,886	23,664	23,664	-

本期末大陸	累計自台灣匯出金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定大陸地區投資限額(註五)
\$5,855,683	\$10,306,125	\$10,306,125	\$ -

註一：除上海信義置業之財務報表係經母會計師核閱外，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105年9月30日之匯率新台幣31.36元對1美元及1美元對6.6823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：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。

註六：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。