

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106及105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	財 務 報 告 次 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	8~10	-
八、合併財務報表附註		-
(一) 公司沿革	11	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~16	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~17	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17	五
(六) 重要會計項目之說明	17~50	六~三二
(七) 關係人交易	51~53	三三
(八) 質抵押之資產	53	三四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	54	三五
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 其他	54~57	三六~三七
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	57、60~70	三八
2. 轉投資事業相關資訊	57、60~70	三八
3. 大陸投資資訊	58、71~72	三八
(十四) 部門資訊	58~59	三九

### 會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

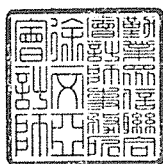
信義房屋仲介股份有限公司及子公司民國 106 年及 105 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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 106 年及 105 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 6,939,529 仟元及 5,260,522 仟元，佔期末合併資產總額之 30%及 24%；負債總額分別為新台幣 1,349,638 仟元及 1,040,863 仟元，分別佔期末合併負債總額之 11%及 8%；民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(90,288)仟元及(8,734)仟元，各佔該期綜合損益總額之(8)%及(10)%；民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(177,024)仟元及(49,208)仟元，各佔該期綜合損益總額之(8)%及(116)%。

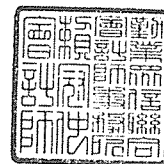
依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司之財務報表及附註三八所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」而須作修正之情事。

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 106 年 10 月 27 日

民國 106 年 9 月 30 日 及 105 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

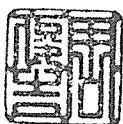
單位：新台幣仟元

代 碼	資	106年9月30日 (經核閱)			105年12月31日 (經查核)			105年9月30日 (經核閱)		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$	3,926,943	17	\$	3,512,457	15	\$	2,755,308	13
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)		186,819	1		479,603	2		516,779	2
1125	備供出售金融資產-流動(附註八)		797,252	3		801,432	3		744,579	4
1150	應收票據(附註十)		15,695	-		16,001	-		27,450	-
1170	應收帳款(附註十)		867,266	4		807,093	3		898,853	4
1200	其他應收款(附註十及三三)		68,753	-		336,881	2		95,009	1
1220	本期所得稅資產		19,959	-		70,007	-		77,565	-
1320	存貨(附註十一及三四)		7,983,147	34		7,753,415	33		7,253,135	33
1476	其他金融資產-流動(附註十二及三四)		3,010,471	13		2,966,314	13		2,044,211	9
1479	其他流動資產(附註十八)		211,037	1		800,623	3		644,658	3
11XX	流動資產總計		<u>17,087,342</u>	<u>73</u>		<u>17,543,826</u>	<u>74</u>		<u>15,057,547</u>	<u>69</u>
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註九)		209,084	1		207,335	1		210,915	1
1550	採用權益法之投資(附註十四)		28,990	-		10,723	-		9,950	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十五及三四)		3,404,367	15		3,474,237	14		3,492,891	16
1760	投資性不動產(附註十六及三四)		2,278,338	10		2,269,286	9		2,753,147	12
1780	無形資產(附註十七及三六)		113,100	-		136,978	1		137,314	1
1840	遞延所得稅資產		28,019	-		85,680	-		72,063	-
1920	存出保證金(附註三十)		131,116	1		134,452	1		136,294	1
1975	預付退休金-非流動		-	-		-	-		2,844	-
1990	其他非流動資產(附註十八)		4,547	-		6,747	-		6,365	-
15XX	非流動資產總計		<u>6,197,561</u>	<u>27</u>		<u>6,325,438</u>	<u>26</u>		<u>6,821,783</u>	<u>31</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 23,284,903</u>	<u>100</u>		<u>\$ 23,869,264</u>	<u>100</u>		<u>\$ 21,879,330</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十九及三四)	\$	848,000	4	\$	158,058	1	\$	22,722	-
2150	應付票據		121	-		105	-		51	-
2170	應付帳款(附註二一)		19,010	-		175,385	1		46,702	-
2200	其他應付款(附註二三)		1,400,488	6		1,599,087	7		1,588,349	7
2220	其他應付款項-關係人(附註二三及三三)		67,931	-		83,091	-		100,793	1
2230	本期所得稅負債		542,657	2		111,715	-		55,143	-
2250	負債準備-流動(附註二四)		87,102	-		83,195	-		38,933	-
2305	其他金融負債-流動(附註二三)		322,848	2		406,968	2		291,340	1
2310	預收款項(附註二二)		631,419	3		7,283,452	31		5,860,144	27
2320	一年內到期之長期借款及應付公司債(附註十九、二十及三四)		1,713,455	7		296,120	1		623,222	3
2399	其他流動負債(附註二三)		49,228	-		220,275	1		91,349	1
21XX	流動負債總計		<u>5,682,259</u>	<u>24</u>		<u>10,417,451</u>	<u>44</u>		<u>8,718,748</u>	<u>40</u>
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註二十)		1,500,000	7		3,000,000	13		3,000,000	14
2540	長期借款(附註十九及三四)		4,737,892	20		520,670	2		727,204	3
2550	負債準備-非流動(附註二四)		2,657	-		4,857	-		4,475	-
2640	淨確定福利負債-非流動(附註二五)		36,564	-		43,602	-		-	-
2645	存入保證金(附註三十)		45,746	-		60,012	-		59,996	-
2670	其他非流動負債(附註二三)		374,682	2		414,879	2		443,307	2
2570	遞延所得稅負債		14,603	-		19,404	-		23,760	-
25XX	非流動負債總計		<u>6,712,144</u>	<u>29</u>		<u>4,063,424</u>	<u>17</u>		<u>4,258,742</u>	<u>19</u>
2XXX	負債總計		<u>12,394,403</u>	<u>53</u>		<u>14,480,875</u>	<u>61</u>		<u>12,977,490</u>	<u>59</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註二六)									
3110	普通股		6,515,000	28		6,318,398	27		6,318,398	29
3200	資本公積		63,896	-		63,896	-		63,896	-
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		1,793,382	8		1,701,396	7		1,701,396	8
3350	未分配盈餘		2,465,124	10		1,116,118	5		583,124	2
3300	保留盈餘總計		<u>4,258,506</u>	<u>18</u>		<u>2,817,514</u>	<u>12</u>		<u>2,284,520</u>	<u>10</u>
	其他權益									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(	389,673)	( 2)	(	225,707)	( 1)	(	144,051)	-
3425	備供出售金融資產未實現利益		321,921	2		304,476	1		257,662	1
3400	其他權益總計	(	67,752)	-		78,769	-		113,611	1
31XX	本公司業主權益總計		<u>10,769,650</u>	<u>46</u>		<u>9,278,577</u>	<u>39</u>		<u>8,780,425</u>	<u>40</u>
36XX	非控制權益		120,850	1		109,812	-		121,415	1
3XXX	權益總計		<u>10,890,500</u>	<u>47</u>		<u>9,388,389</u>	<u>39</u>		<u>8,901,840</u>	<u>41</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 23,284,903</u>	<u>100</u>		<u>\$ 23,869,264</u>	<u>100</u>		<u>\$ 21,879,330</u>	<u>100</u>

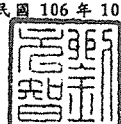
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 106 年 10 月 27 日核閱報告)

董事長：周俊吉



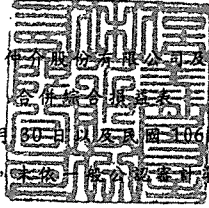
經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司及子公司



民國 106 年及 105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般查核程序查核)

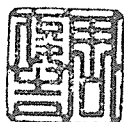
單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	106年7月1日至9月30日		105年7月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
營業收入									
4100	銷貨收入	\$ 3,223,100	62	\$ -	-	\$ 8,689,625	60	\$ -	-
4600	勞務收入	2,014,352	38	2,008,689	100	5,821,553	40	5,649,666	100
4000	營業收入合計	5,237,452	100	2,008,689	100	14,511,178	100	5,649,666	100
營業成本(附註二七及三三)									
5110	銷貨成本	1,629,423	31	-	-	5,669,657	39	-	-
5600	勞務成本	1,500,236	29	1,524,836	76	4,398,326	31	4,386,234	78
5000	營業成本合計	3,129,659	60	1,524,836	76	10,067,983	70	4,386,234	78
5900	營業毛利	2,107,793	40	483,853	24	4,443,195	30	1,263,432	22
6000	營業費用(附註二七及三三)	312,524	6	274,099	13	903,293	6	927,322	16
6900	營業淨利	1,795,269	34	209,754	11	3,539,902	24	336,110	6
營業外收入及支出									
7110	租金收入(附註三三)	22,316	-	31,395	2	61,867	-	96,994	2
7130	股利收入	6,741	-	5,441	-	27,248	-	14,137	-
7100	利息收入(附註二七)	42,272	1	24,688	1	101,622	1	47,978	1
7630	外幣兌換(損失)利益	( 2,357)	-	( 20,607)	( 1)	( 37,933)	-	( 24,120)	-
7590	其他利益及損失(附註二七及三三)	4,611	-	1,125	-	24,434	-	27,465	-
7050	財務成本(附註二七及三三)	( 21,161)	-	( 14,223)	( 1)	( 50,816)	-	( 43,152)	( 1)
7000	營業外收入及支出合計	52,422	1	27,819	1	126,422	1	119,302	2
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,847,691	35	237,573	12	3,666,324	25	455,412	8
7950	所得稅費用(附註四、五及二八)	( 812,250)	( 15)	( 32,844)	( 2)	( 1,382,947)	( 9)	( 92,046)	( 1)
8200	本期淨利	1,035,441	20	204,729	10	2,283,377	16	363,366	7
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	58,688	1	( 190,501)	( 10)	( 163,968)	( 1)	( 333,842)	( 6)
8362	備供出售金融資產未實現利益	29,738	-	74,541	4	16,855	-	12,484	-
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	449	-	44	-	590	-	300	-
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨 額)	88,875	1	( 115,916)	( 6)	( 146,523)	( 1)	( 321,058)	( 6)
8500	本期綜合損益總額	\$ 1,124,316	21	\$ 88,813	4	\$ 2,136,854	15	\$ 42,308	1
淨利歸屬於：									
8610	本公司業主	\$ 1,030,302	20	\$ 200,468	10	\$ 2,269,434	16	\$ 347,062	7
8620	非控制權益	5,139	-	4,261	-	13,943	-	16,304	-
8600		\$ 1,035,441	20	\$ 204,729	10	\$ 2,283,377	16	\$ 363,366	7
綜合損益總額歸屬於：									
8710	本公司業主	\$ 1,119,172	21	\$ 84,561	4	\$ 2,122,913	15	\$ 25,979	1
8720	非控制權益	5,144	-	4,252	-	13,941	-	16,329	-
8700		\$ 1,124,316	21	\$ 88,813	4	\$ 2,136,854	15	\$ 42,308	1
每股盈餘(附註二九)									
來自繼續營業單位									
9710	基 本	\$ 1.58		\$ 0.31		\$ 3.48		\$ 0.53	
9810	稀 釋	\$ 1.58		\$ 0.31		\$ 3.48		\$ 0.53	

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 106 年 10 月 27 日核閱報告)

董事長：周俊吉

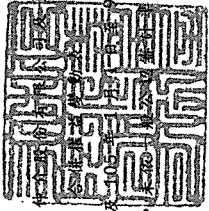


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





信義房屋股份有限公司

民國 106 年 9 月 30 日  
(僅經核閱，未經查核)

單位：新台幣千元

代碼	描述	於本公 司 業 主 之 權 益									
		普通股	資本公積	法定盈餘公積	留 留	盈 未分配盈餘	其他權益	其他權益	其他權益	其他權益	其他權益
A1	105年1月1日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ 734,737	\$ 189,816	\$ 244,878	\$ 9,196,794	\$ 125,644	\$ 9,322,378	
B1	104年度盈餘指撥及分配	-	-	56,387	( 56,387)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	( 442,288)	-	-	( 442,288)	-	( 442,288)	-
D1	本公司股東現金股利	-	-	-	347,062	-	-	347,062	16,304	363,366	-
D3	105年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	-	12,784	( 321,083)	25	( 321,058)	-
D5	105年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	347,062	( 333,867)	12,784	25,979	16,322	42,308	-
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	( 20,558)	( 20,558)	-
Z1	105年9月30日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,701,396	\$ 583,124	( \$ 144,051)	\$ 287,662	\$ 8,780,425	\$ 121,415	\$ 8,901,840	
A1	106年1月1日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,701,396	\$ 1,116,118	( \$ 225,707)	\$ 304,476	\$ 9,278,577	\$ 109,812	\$ 9,388,389	
B1	105年度盈餘指撥及分配	-	-	91,986	( 91,986)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	( 631,840)	-	-	( 631,840)	-	( 631,840)	-
B9	本公司股東現金股利	196,602	-	-	( 196,602)	-	-	-	-	-	-
D1	本公司股東股票股利	-	-	-	2,269,434	-	-	2,269,434	13,943	2,283,377	-
D3	106年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	( 163,966)	17,445	( 146,521)	( 2)	( 146,523)	-
D5	106年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	2,269,434	( 163,966)	17,445	2,122,913	13,941	2,136,854	-
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	( 2,903)	( 2,903)	-
Z1	106年9月30日餘額	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ 2,465,124	( \$ 389,673)	\$ 321,921	\$ 10,769,650	\$ 120,850	\$ 10,890,500	

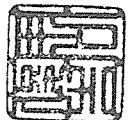
後附之附註係本合併財務報告之一部分。  
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國106年10月27日核閱報告)



會計主管：林秋錦



經理人：劉元智



董事長：周俊吉

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 106 年及 105 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		106年1月1日 至9月30日	105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	\$ 3,666,324	\$ 455,412
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	94,992	111,236
A20200	攤銷費用	35,245	36,796
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	( 321)	( 2,688)
A20900	利息費用	54,713	90,047
A21200	利息收入	( 101,622)	( 47,978)
A21300	股利收入	( 27,248)	( 14,137)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	1,211	( 219)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,765	253
A22700	處分投資性不動產損失(利益)	1,419	( 527)
A23100	處分投資利益	( 5,897)	( 149)
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	3,819	( 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	293,543	( 196,285)
A31130	應收票據	306	49,333
A31150	應收帳款	( 60,173)	( 214,296)
A31180	其他應收款	23,549	4,465
A31200	存 貨	( 414,357)	( 935,723)
A31240	其他流動資產	589,586	( 311,890)
A31990	其他營業資產	( 7,038)	( 7,069)
A32130	應付票據	16	( 4,695)
A32150	應付帳款	( 156,375)	( 39,628)
A32180	其他應付款	( 188,135)	108,400
A32190	其他應付款—關係人	10,725	( 7,624)
A32200	負債準備	1,707	4,308
A32210	預收款項	( 6,460,693)	3,193,641
A32220	其他金融負債	( 84,120)	( 30,127)

(接次頁)



(承前頁)

代 碼		106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
A32230	其他流動負債	(\$ 171,047)	(\$ 205,810)
A32990	其他營業負債	( 40,197)	( 279,159)
A33000	營運產生之現金	( 2,938,303)	1,753,722
A33100	收取之利息	101,500	38,806
A33300	支付之利息	( 72,488)	( 104,106)
A33500	支付之所得稅	( 849,097)	( 199,789)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	( 3,758,388)	1,488,633
投資活動之現金流量			
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 5,000)	( 498)
B00300	取得備供出售金融資產	( 10,103)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	12,403	32,000
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 17,989)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 36,977)	( 54,776)
B02800	處分不動產、廠房及設備	128	256
B07100	預付設備款減少/不動產、廠房及設備款項退回	11,466	8,895
B03700	存出保證金增加	-	( 8,755)
B03800	存出保證金減少	3,336	-
B04500	購置無形資產	( 14,949)	( 31,961)
B05400	購置投資性不動產	( 26,531)	( 7,499)
B05500	處分投資性不動產價款	250,580	26,896
B06500	其他金融資產增加	( 84,633)	( 262,692)
B06800	其他非流動資產減少	2,200	169
B07600	收取之股利	27,436	14,356
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	111,367	( 283,609)
融資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	689,942	-
C00200	短期借款減少	-	( 214,741)
C01600	舉借長期借款	10,907,155	2,544,865
C01700	償還長期借款	( 6,761,051)	( 3,448,926)
C03100	存入保證金返還	( 14,266)	( 212)
C03800	其他應付款—關係人減少	( 18,574)	( 2,951)
C04500	支付本公司業主股利	( 631,840)	( 442,288)
C05800	非控制權益變動	( 2,903)	( 20,558)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	4,168,463	( 1,584,811)

(接次頁)

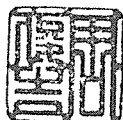
(承前頁)

代 碼		106年1月1日 至9月30日	105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>(\$ 106,956)</u>	<u>(\$ 302,677)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	414,486	( 682,464)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>3,512,457</u>	<u>3,437,772</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,926,943</u>	<u>\$ 2,755,308</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 106 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 106 年及 105 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 106 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經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「IFRSs」)。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重

大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

106 年追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註三三。

首次適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs，對本公司資產、負債及權益項目、綜合損益項目及現金流量項目尚無重大影響。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會將認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
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「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	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
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之減損

IFRS 9 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、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「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，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若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，則備抵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，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

#### 過渡規定

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之認列、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。此外，合併公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 9 之差異說明。

## 2. IFRS 15「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。

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. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，合併公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

合併公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，此外，合併公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

### 4. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

IAS 21 規定外幣交易之原始認列，應以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記錄。IFRIC 22 進一步說明若企業於原始認列非貨幣性資產或負債前已預付或預收對價，應以原始認列預收付對價之日作為交易日。若企業分次預收付對價，應分別決定每次預收付對價之交易日。

合併公司將自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。

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。

## (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 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>
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 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 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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。

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」

該修正規定，若合併公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或合併公司喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司符合 IFRS 3「業務」之定義時，合併公司係全數認列該等交易產生之損益。

此外，若合併公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或合併公司在與關聯企業（或合資）之交易中喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司不符合 IFRS 3「業務」之定義時，合併公司僅在與投資者對該等關聯企業（或合資）無關之權益範圍內認列該交易所產生之損益，亦即，屬合併公司對該損益之份額者應予以銷除。

2. 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，除低價值標的資產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。

### 3. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，合併公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，合併公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，合併公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，合併公司須重評估其判斷與估計。

合併公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，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並發布生效之 IAS34 「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 105 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表八及九。

### (三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 105 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

除下列說明外，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 105 年度合併財務報告相同。

### 土地增值稅

土地增值稅係依照中華人民共和國稅務法規之規定估列，於 106 年 9 月 30 日暨 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日應付土地增值稅餘額分別為 328,309 仟元、0 仟元及 0 仟元（帳列當期所得稅負債）。惟實際之土地增值稅負債將由中國稅務機關核定，其結果可能與本集團管理階層估計數不同。

## 六、現金及約當現金

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 18,238	\$ 17,924	\$ 16,183
銀行支票及活期存款	3,688,649	2,006,462	1,053,684
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	<u>220,056</u>	<u>1,488,071</u>	<u>1,685,441</u>
	<u>\$ 3,926,943</u>	<u>\$ 3,512,457</u>	<u>\$ 2,755,308</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
銀行存款	0%-4.00%	0%-3.80%	0%-3.39%

截至 106 年 9 月 30 日暨 105 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 169,970 仟元、108,470 仟元及 108,370 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>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105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	\$ 8,351	\$ 8,325	\$ 7,846
基金受益憑證	<u>178,468</u>	<u>471,278</u>	<u>508,933</u>
	<u>\$ 186,819</u>	<u>\$ 479,603</u>	<u>\$ 516,779</u>

八、備供出售金融資產－流動

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 219,239</u>	<u>\$ 206,356</u>	<u>\$ 200,733</u>
<u>國外投資</u>			
上市（櫃）股票	576,699	593,680	542,488
貨幣基金	<u>1,314</u>	<u>1,396</u>	<u>1,358</u>
	<u>578,013</u>	<u>595,076</u>	<u>543,846</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 797,252</u>	<u>\$ 801,432</u>	<u>\$ 744,579</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 54,953	\$ 51,039	\$ 52,127
國外未上市（櫃）股權投資	<u>154,131</u>	<u>156,296</u>	<u>158,788</u>
	<u>\$ 209,084</u>	<u>\$ 207,335</u>	<u>\$ 210,915</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

	<u>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105年9月30日</u>
<u>應收票據及帳款</u>			
應收票據			
因營業而發生	\$ 15,695	\$ 16,001	\$ 27,450
應收帳款	876,703	816,174	908,475
減：備抵呆帳	( 9,437)	( 9,081)	( 9,622)
	<u>867,266</u>	<u>807,093</u>	<u>898,853</u>
	<u>\$ 882,961</u>	<u>\$ 823,094</u>	<u>\$ 926,303</u>
<u>其他應收款</u>			
應收處分房地款	\$ -	\$ 244,701	\$ -
應收處分投資款	2,000	17,000	17,000
應收利息	11,468	11,346	11,034
其 他	58,391	66,682	70,076
減：備抵呆帳	( 3,106)	( 2,848)	( 3,101)
	<u>\$ 68,753</u>	<u>\$ 336,881</u>	<u>\$ 95,009</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。

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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
0天至60天	\$ 666,411	\$ 662,460	\$ 747,678
61天至90天	67,806	52,589	60,312
91天至180天	54,761	64,687	59,835
181天至360天	50,445	16,063	22,024
超過360天	<u>37,280</u>	<u>20,375</u>	<u>18,626</u>
合計	<u>\$ 876,703</u>	<u>\$ 816,174</u>	<u>\$ 908,475</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡明細如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
61天至90天	\$ 13,086	\$ 11,261	\$ 17,439
91天至180天	4,298	11,924	13,430
181天至360天	2,101	1,914	4,806
超過360天	<u>1,916</u>	<u>2,126</u>	<u>4,845</u>
合計	<u>\$ 21,401</u>	<u>\$ 27,225</u>	<u>\$ 40,520</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

合併公司備抵呆帳之變動情形如下：

	106年1月1日至9月30日		105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	\$ 9,081	\$ 2,848	\$ 12,844	\$ 2,848
加(減)：本期提列(轉回)呆帳費用	1,265	258	( 2,208)	253
減：本期實際沖銷	( 800)	-	( 488)	-
外幣換算差額	( 109)	-	( 526)	-
期末餘額	<u>\$ 9,437</u>	<u>\$ 3,106</u>	<u>\$ 9,622</u>	<u>\$ 3,101</u>

## (二) 其他應收款

1. 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。
2. 105年12月31日之應收處分房地款係合併公司出售其位於北京市東城區不動產之應收款項。
3. 其他係代墊款及租金等款項。

## 十一、存 貨

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
開發中不動產			
上海市嘉定區	\$ 1,921,125	\$ 7,343,643	\$ 6,880,319
台北市士林區	-	407,659	370,703
待開發不動產			
新北市板橋區	2,400,068	-	-
無錫市濱湖區	2,299,760	-	-
新北市板橋區 (容積移轉用)	139,932	-	-
其 他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
商品存貨			
上海市嘉定區	799,822	-	-
台北市士林區	420,327	-	-
	<u>\$ 7,983,147</u>	<u>\$ 7,753,415</u>	<u>\$ 7,253,135</u>

106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日由存貨轉列為銷貨成本金額分別為1,630,551仟元及5,670,785仟元；105年1月1日至9月30日未有與存貨相關之銷貨成本。

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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 169,970	\$ 108,470	\$ 108,370
受限制資產－流動	7,276	7,308	7,346
以攤銷後成本衡量之金融資產			
產	<u>2,833,225</u>	<u>2,850,536</u>	<u>1,928,495</u>
	<u>\$ 3,010,471</u>	<u>\$ 2,966,314</u>	<u>\$ 2,044,211</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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.12%-1.15%	0.09%-1.20%	0.15%-1.125%

(二) 受限制資產－流動主要係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，106年9月30日暨105年12月31日及9月30日之預期收益率分別為0%-4.55%、0%-4.35%及0%-3.70%。

### 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
			106年 9月30日	105年 12月31日	105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	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	投 資	100	100	-	(1)
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	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司(上海執信)(原名:上海信義代書房地產服務諮詢有限公司)	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	(6)
"	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	100	38	38	(4)
"	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	2	2	(3)
"	嘉興智正房地產營銷策劃有限公司(嘉興智正)	房地產營銷策劃	-	-	-	(8)
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	-	62	62	(4)
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	-	98	98	(3)
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	

(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
			106年 9月30日	105年 12月31日	105年 9月30日	
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	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	-	-	-	(7)
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	
SINYI	信義置業(香港)有限公司(香港 信義置業)	投 資	100	100	100	
DEVELOPMENT	"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先 貿易)	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	
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	
SIN CHIUN HOLDING SDN.BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	投 資	49	-	-	(2)
"	PEGUSUS HOLDING SDN.BHD.	投 資	100	-	-	(5)
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	不動產買賣、仲介、租賃及 管理等業務	51	-	-	(2)

說 明：

- (1) 合併公司於 105 年 10 月新增投資之公司，截至 106 年 9 月 30 日止，資本額為馬幣 3,538 仟元。
- (2) 合併公司於 106 年 2 月新增投資之公司，截至 106 年 9 月 30 日止，資本額為馬幣 3,120 仟元。
- (3) 合併公司於 106 年 2 月經董事會決議組織架構調整，由上海信義房屋持有蘇州信義 100% 之股權。
- (4) 合併公司於 106 年 5 月股權變更，由上海信義房屋持有浙江信義 100% 之股權。
- (5) 合併公司對 PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. 之持股為 100% 可轉換及可贖回特別股，子公司 FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD. 之實際營運由 SIN CHIUN HOLDING SDN.BHD. 控制(直接持股 49% 與透過 PEGUSUS HOLDING SDN.BHD. 間接持股 51%)，是以本公司對該子公司具有實質控制能力，而將其納入合併個體。

- (6) 該公司於 106 年 6 月解散，故 106 年 9 月 30 日持股比例為 0%。
- (7) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，註冊資本額為人民幣 2,200 仟元，截至 106 年 9 月 30 日止資本金尚未匯入。
- (8) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，註冊資本額為人民幣 100 仟元，截至 106 年 9 月 30 日止資本金尚未匯入。
- (9) 列入合併報表之子公司財務報表：106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業、上海信義置業、SINYI ESTATE 及香港信義置地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。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，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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
投資關聯企業	<u>\$ 28,990</u>	<u>\$ 10,723</u>	<u>\$ 9,950</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 11,430	\$ 10,723	\$ 9,950
樂屋國際資訊股份有限公司	17,560	-	-
	<u>\$ 28,990</u>	<u>\$ 10,723</u>	<u>\$ 9,950</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	106年9月30日	105年12月31日	105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%	-	-



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：

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本期損失	(\$ 1,211)	\$ 219
其他綜合損益	<u>590</u>	<u>300</u>
綜合損益總額	<u>(\$ 621)</u>	<u>\$ 519</u>

106年及105年1月1日至9月30日採用權益法之關聯企業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，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

	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
<b>成 本</b>										
106年1月1日餘額	\$ 2,665,208	\$ 415,360	\$ 6,571	\$ 367,121	\$ 4,671	\$ 521,294	\$ 80,540	\$ 230,850	\$ 4,291,615	
增 添	-	-	-	18,267	-	15,009	3,701	-	36,977	
處分(註1)	-	-	-	( 13,961)	-	( 7,869)	( 28)	( 11,466)	( 33,324)	
重分類	-	-	-	( 41)	-	41	-	-	-	
淨兌換差額	-	-	( 66)	( 884)	-	( 1,403)	-	( 3,451)	( 5,804)	
106年9月30日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 6,505</u>	<u>\$ 370,502</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 527,072</u>	<u>\$ 84,213</u>	<u>\$ 215,933</u>	<u>\$ 4,289,464</u>	
<b>累計折舊</b>										
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 107,102	\$ 3,560	\$ 264,153	\$ 4,671	\$ 374,696	\$ 63,196	\$ -	\$ 817,378	
折舊費用	-	7,904	885	32,826	-	42,313	4,702	-	88,630	
處分(註1)	-	-	-	( 13,476)	-	( 6,461)	( 28)	-	( 19,965)	
重分類	-	-	-	( 1)	-	1	-	-	-	
淨兌換差額	-	-	( 33)	( 465)	-	( 448)	-	-	( 946)	
106年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,006</u>	<u>\$ 4,412</u>	<u>\$ 283,037</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 410,101</u>	<u>\$ 67,870</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 885,092</u>	
106年1月1日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 308,258</u>	<u>\$ 3,011</u>	<u>\$ 102,968</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 146,598</u>	<u>\$ 17,344</u>	<u>\$ 230,850</u>	<u>\$ 3,474,237</u>	
106年9月30日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 300,354</u>	<u>\$ 2,093</u>	<u>\$ 87,465</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,971</u>	<u>\$ 16,343</u>	<u>\$ 215,933</u>	<u>\$ 3,404,367</u>	
<b>成 本</b>										
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>	
<b>累計折舊</b>										
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>	

註1：處分預付設備款係蘇州信義購買之預售不動產，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。

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	1-5 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 106 年及 105 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

	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
<u>成 本</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,022,380	\$ 345,739	\$ 2,368,119
增 添	24,271	2,260	26,531
處 分	( 4,207)	( 3,230)	( 7,437)
106 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 2,042,444</u>	<u>\$ 344,769</u>	<u>\$ 2,387,213</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 5,558	\$ 93,275	\$ 98,833
減損損失(迴轉利益)	4,013	( 194)	3,819
折舊費用	-	6,362	6,362
處 分	-	( 139)	( 139)
106 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 9,571</u>	<u>\$ 99,304</u>	<u>\$ 108,875</u>
106 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 2,016,822</u>	<u>\$ 252,464</u>	<u>\$ 2,269,286</u>
106 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,032,873</u>	<u>\$ 245,465</u>	<u>\$ 2,278,338</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
成 本					
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>	
累計折舊及減損					
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>	

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106年9月30日暨105年12月31日及9月30日之公允價值分別為8,986,849仟元、9,145,666仟元及10,007,646仟元，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進行。

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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
特許權 (附註三六)	\$ 50,916	\$ 56,112	\$ 55,162
商 譽	9,621	9,621	9,621
系統軟體成本	<u>52,563</u>	<u>71,245</u>	<u>72,531</u>
	<u>\$ 113,100</u>	<u>\$ 136,978</u>	<u>\$ 137,314</u>

	特	許	權	商	譽	系	統	軟	體	成	本	合	計
<u>成 本</u>													
106年1月1日餘額	\$	98,542	\$	9,621	\$	207,447	\$	315,610					
本期新增		-		-		14,949		14,949					
本期處分		-		-		( 692)		( 692)					
淨兌換差額	(	<u>6,081</u> )		-		<u>186</u> )		<u>6,267</u> )					
106年9月30日餘額	\$	<u>92,461</u>	\$	<u>9,621</u>	\$	<u>221,518</u>	\$	<u>323,600</u>					
<u>累計攤銷</u>													
106年1月1日餘額	\$	42,430	\$	-	\$	136,202	\$	178,632					
攤銷費用		1,749		-		33,496		35,245					
本期處分		-		-		( 692)		( 692)					
淨兌換差額	(	<u>2,634</u> )		-		<u>51</u> )		<u>2,685</u> )					
106年9月30日餘額	\$	<u>41,545</u>	\$	-	\$	<u>168,955</u>	\$	<u>210,500</u>					
106年1月1日淨額	\$	<u>56,112</u>	\$	<u>9,621</u>	\$	<u>71,245</u>	\$	<u>136,978</u>					
106年9月30日淨額	\$	<u>50,916</u>	\$	<u>9,621</u>	\$	<u>52,563</u>	\$	<u>113,100</u>					
<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	(	<u>4,476</u> )		-		<u>259</u> )		<u>4,735</u> )					
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	(	<u>1,877</u> )		-		<u>244</u> )		<u>2,121</u> )					
105年9月30日餘額	\$	<u>40,661</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>					

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106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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
預付費用	\$ 120,621	\$ 92,805	\$ 113,397
預付稅款	33,415	654,411	516,174
暫付款	47,774	45,006	2,840
留抵稅額	9,227	8,401	12,247
催收款	2,657	4,857	4,475
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 215,584</u>	<u>\$ 807,370</u>	<u>\$ 651,023</u>
流動	\$ 211,037	\$ 800,623	\$ 644,658
非流動	4,547	6,747	6,365
	<u>\$ 215,584</u>	<u>\$ 807,370</u>	<u>\$ 651,023</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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	\$ 100,000	\$ 158,058	\$ 22,722
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	748,000	-	-
	<u>\$ 848,000</u>	<u>\$ 158,058</u>	<u>\$ 22,722</u>

1. 銀行借款之利率於106年9月30日暨105年12月31日及9月30日分別為1.59%-1.73%、1.03%-1.42%及1.04%。
2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三四。

(二) 長期借款

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 3,727,800	\$ 632,340	\$ 1,207,677
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>1,223,547</u>	<u>184,450</u>	<u>142,749</u>
	4,951,347	816,790	1,350,426
減：列為一年內到期部分	( <u>213,455</u> )	( <u>296,120</u> )	( <u>623,222</u> )
長期借款	<u>\$ 4,737,892</u>	<u>\$ 520,670</u>	<u>\$ 727,204</u>

合併公司之長期借款包括：

借 款 內 容	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
玉山銀行 借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10-106.06.30 利率區間：浮動利率 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日皆為 2.1% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ -	\$ 190,000	\$ 190,000
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，惟於 105 年 4 月、7 月、8 月、10 月及 11 月提前清償完畢	-	-	300,000
玉山銀行 借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.10.25-107.10.20 利率區間：浮動利率 1.20% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
玉山銀行 借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：105.10.25-107.10.20 利率區間：浮動利率 106 年 9 月 30 日為 1.20%，105 年 12 月 31 日為 1.35%，每 30 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,520,000	200,000	-
玉山銀行 借款額度：美金 75,000 仟元 借款期間：105.11.03-107.11.03 利率區間：固定利率 2.63389% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	907,800	-	-
東亞銀行 借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.12.31-107.12.31 利率區間：浮動利率 1.494% 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%，惟於 105 年 10 月及 11 月提前清償完畢	-	-	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 12 月 31 日及 9 月 30 日皆 4.75% 還款辦法：按季付息，到期一次清償本金，惟於 105 年 5 月、6 月、12 月及 106 年 3 月提前清償完畢	-	92,340	417,677

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
台北富邦銀行	借款額度：385,000 仟元 借款期間：105.12.30-108.12.30 利率區間：浮動利率 1.52% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 150,000	\$ 50,000	\$ -
元大銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：105.12.30-107.12.30 利率區間：浮動利率 1.75%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 1 月提前清償完畢	-	100,000	-
瑞穗銀行	借款額度：日幣 150,000 仟元 借款期間：105.06.20-108.06.20 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	23,547	34,450	42,749
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.08.29-108.02.29 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
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，惟於 105 年 11 月提前清償完畢	-	-	100,000
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.12.30-107.12.30 利率區間：浮動 1.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 4 月提前清償完畢	-	50,000	-
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：106.09.28-109.09.28 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,000,000	-	-
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 12 月 31 日為 1.46%，105 年 9 月 30 日為 1.4%，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
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.03.30-108.03.30 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：106.03.31-108.03.31 利率區間：浮動利率 1.34% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-	-
大眾銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.09.29-106.10.06 利率區間：固定利率 1.30% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
台新銀行	借款額度：1,900,000 仟元 借款期間：106.09.08-111.09.08 利率區間：固定利率 1.7% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	150,000	-	-
借款總額		<u>\$ 4,951,347</u>	<u>\$ 816,790</u>	<u>\$ 1,350,426</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

	106年9月30日	105年12月31日	105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	( 1,500,000)	-	-
	<u>\$ 1,500,000</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 (千元)	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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
應付工程款	<u>\$ 19,010</u>	<u>\$ 175,385</u>	<u>\$ 46,702</u>

## 二二、預收款項

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
預收房地款	\$ 628,579	\$ 7,280,944	\$ 5,857,941
其他	<u>2,840</u>	<u>2,508</u>	<u>2,203</u>
	<u>\$ 631,419</u>	<u>\$ 7,283,452</u>	<u>\$ 5,860,144</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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 1,400,488	\$ 1,599,087	\$ 1,588,349
其他應付款－關係人	67,931	83,091	100,793
其他金融負債	322,848	406,968	291,340
其他負債	49,228	220,275	91,349
	<u>\$ 1,840,495</u>	<u>\$ 2,309,421</u>	<u>\$ 2,071,831</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 374,682</u>	<u>\$ 414,879</u>	<u>\$ 443,307</u>

#### (一) 其他應付款明細如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
應付獎金及薪資	\$ 989,527	\$ 1,259,150	\$ 1,222,733
應付廣告費	53,602	53,675	85,138
應付勞、健保費	70,367	65,797	54,694
應付休假給付	90,098	65,625	82,466
應付勞務費	9,000	15,343	9,223
應付利息	12,827	23,291	12,296
應付員工酬勞及董事酬勞	45,102	17,365	9,513
其 他	129,965	98,841	112,286
	<u>\$ 1,400,488</u>	<u>\$ 1,599,087</u>	<u>\$ 1,588,349</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 106 年 9 月 30 日暨 105 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，金額分別為 374,682 仟元、414,879 仟元及 443,307 仟元。

#### (二) 其他應付款－關係人明細如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 39,139	\$ 57,713	\$ 61,009
應付利息	6,949	14,260	14,348
其 他	21,843	11,118	25,436
	<u>\$ 67,931</u>	<u>\$ 83,091</u>	<u>\$ 100,793</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。106年及105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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
代收買賣房地款	\$ 251,129	\$ 291,110	\$ 213,112
其他代收款	35,206	67,079	40,360
應付設備款	12,658	10,335	3,023
代收款－成屋履保	11	11	102
其他	<u>23,844</u>	<u>38,433</u>	<u>34,743</u>
	<u>\$ 322,848</u>	<u>\$ 406,968</u>	<u>\$ 291,340</u>

- 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、北京信義及成都信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
- 代收款－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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
代收款－成屋履保	\$11,016,284	\$ 9,868,003	\$11,417,237
應付利息	1,361	3,291	114
專戶存款	( 11,017,634)	( 9,871,283)	( 11,416,828)
應收利息	-	-	( 421)
	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 102</u>

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至106年9月30日暨105年12月31日及9月30日止，年利率均為0.01%-0.09%。

(2) 專戶存款－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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
應付營業稅及稅款	\$ 35,939	\$ 206,735	\$ 73,760
其他	<u>13,289</u>	<u>13,540</u>	<u>17,589</u>
	<u>\$ 49,228</u>	<u>\$ 220,275</u>	<u>\$ 91,349</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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
勞務收入折讓	\$ 43,265	\$ 45,204	\$ 43,408
業務損失準備	<u>46,494</u>	<u>42,848</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 89,759</u>	<u>\$ 88,052</u>	<u>\$ 43,408</u>
流動	\$ 87,102	\$ 83,195	\$ 38,933
非流動	<u>2,657</u>	<u>4,857</u>	<u>4,475</u>
	<u>\$ 89,759</u>	<u>\$ 88,052</u>	<u>\$ 43,408</u>

(一) 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) 業務損失準備係合併公司因辦理履約保證及仲介業務可能發生之瑕疵損失，合併公司依對履約保證及仲介業務的評估、歷史經驗及其他攸關因素合理估計其可能金額，認列業務損失準備。

#### 二五、退職後福利計畫

106年及105年7月1日至9月30日與106年及105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105年及104年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為1,058仟元、928仟元、3,174仟元及2,784仟元。

#### 二六、權益

##### (一) 股本

	106年9月30日	105年12月31日	105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>651,500</u>	<u>631,840</u>	<u>631,840</u>
已發行股本	<u>\$ 6,515,000</u>	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,318,398</u>

本公司於106年7月辦理未分配盈餘轉增資196,602仟元，故106年9月30日已發行股本增加為6,515,000仟元，分為651,500仟股，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)

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
不得作為任何用途 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。修正後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二七之(七)員工酬勞及董事酬勞。
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. 本公司於 106 年 5 月 26 日及 105 年 5 月 20 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	105年度	104年度	105年度	104年度
提列法定盈餘公積	\$ 91,986	\$ 56,387	\$ -	\$ -
現金股利	631,840	442,288	1.0	0.7
股票股利	196,602	-	0.3	-

#### (四) 其他權益項目

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(\$ 389,673)	(\$ 225,707)	(\$ 144,051)
備供出售金融資產未實 現利益	<u>321,921</u>	<u>304,476</u>	<u>257,662</u>
	<u>(\$ 67,752)</u>	<u>\$ 78,769</u>	<u>\$ 113,611</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其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，其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

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$109,812	\$125,644
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	13,943	16,304
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 2)	25
發放予非控制權益之現 金股利	( 2,903)	( 20,558)
期末餘額	<u>\$120,850</u>	<u>\$121,415</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

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 42,272	\$ 13,954	\$ 100,984	\$ 37,243
其他應收款	-	10,734	637	10,734
其他	-	-	1	1
	<u>\$ 42,272</u>	<u>\$ 24,688</u>	<u>\$ 101,622</u>	<u>\$ 47,978</u>

(二) 其他利益及損失

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
投資性不動產減損(損失)迴轉利益	(\$ 2,640)	(\$ 1,260)	(\$ 3,819)	\$ 2,165
處分投資利益	301	55	5,897	149
透過損益按公允價值衡 量之金融資產(損失) 利益	( 557)	113	321	2,688
處分不動產、廠房及設 備損失	( 198)	( 12)	( 1,765)	( 253)
處分投資性不動產(損 失)利益	-	-	( 1,419)	527
壞帳(損失)轉回利益	( 1,027)	( 237)	-	1,002
採用權益法之關聯企業 及合資損益份額	( 413)	224	( 1,211)	219
其他	9,145	2,242	26,430	20,968
	<u>\$ 4,611</u>	<u>\$ 1,125</u>	<u>\$ 24,434</u>	<u>\$ 27,465</u>

### (三) 財務成本

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 11,289	\$ 8,540	\$ 21,308	\$ 56,179
無擔保公司債利息	11,191	11,191	33,209	33,209
向關係人借款利息	1	160	156	528
其他	<u>23</u>	<u>10</u>	<u>40</u>	<u>131</u>
	22,504	19,901	54,713	90,047
減：列入符合要件資產 成本之金額	( <u>1,343</u> )	( <u>5,678</u> )	( <u>3,897</u> )	( <u>46,895</u> )
	<u>\$ 21,161</u>	<u>\$ 14,223</u>	<u>\$ 50,816</u>	<u>\$ 43,152</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	1.59%-1.73%	2.1%-4.75%	1.59%-4.75%	2.1%-5.25%

### (四) 折舊及攤銷

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 30,819	\$ 31,100	\$ 88,630	\$ 95,845
投資性不動產	2,116	5,022	6,362	15,391
無形資產	<u>10,624</u>	<u>12,924</u>	<u>35,245</u>	<u>36,796</u>
	<u>\$ 43,559</u>	<u>\$ 49,046</u>	<u>\$ 130,237</u>	<u>\$ 148,032</u>
折舊費用依功能別彙總				
存貨	\$ 296	\$ 284	\$ 1,055	\$ 1,361
營業成本	23,035	22,242	64,949	68,459
營業費用	7,488	8,574	22,626	26,025
其他損失	<u>2,116</u>	<u>5,022</u>	<u>6,362</u>	<u>15,391</u>
	<u>\$ 32,935</u>	<u>\$ 36,122</u>	<u>\$ 94,992</u>	<u>\$ 111,236</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨	\$ 306	\$ 774	\$ 1,015	\$ 2,204
營業成本	369	857	1,056	997
營業費用	<u>9,949</u>	<u>11,293</u>	<u>33,174</u>	<u>33,595</u>
	<u>\$ 10,624</u>	<u>\$ 12,924</u>	<u>\$ 35,245</u>	<u>\$ 36,796</u>

### (五) 投資性不動產之直接營運費用

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105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	\$ 5,942	\$ 10,218	\$ 18,004	\$ 31,164
未產生租金收入	<u>11</u>	<u>3</u>	<u>20</u>	<u>18</u>
	<u>\$ 5,953</u>	<u>\$ 10,221</u>	<u>\$ 18,024</u>	<u>\$ 31,182</u>

### (六) 員工福利費用

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,116,633	\$ 1,065,024	\$ 3,269,210	\$ 3,149,027
勞健保費用	72,438	68,294	217,449	203,069
	<u>1,189,071</u>	<u>1,133,318</u>	<u>3,486,659</u>	<u>3,352,096</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	42,922	39,983	128,854	117,322
確定福利計畫(附 註二五)	1,058	928	3,174	2,784
	<u>43,980</u>	<u>40,911</u>	<u>132,028</u>	<u>120,106</u>
其他員工福利	48,840	50,158	135,122	127,411
員工福利費用合計	<u>\$ 1,281,891</u>	<u>\$ 1,224,387</u>	<u>\$ 3,753,809</u>	<u>\$ 3,599,613</u>
依功能別彙總				
存貨	\$ 20,768	\$ 10,035	\$ 42,126	\$ 33,089
營業成本	1,084,657	1,063,708	3,206,622	3,135,070
營業費用	176,466	150,644	505,061	431,454
	<u>\$ 1,281,891</u>	<u>\$ 1,224,387</u>	<u>\$ 3,753,809</u>	<u>\$ 3,599,613</u>

### (七) 員工酬勞及董事酬勞

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。106年及105年7月1日至9月30日與106年及105年1月1日至9月30日估計之員工酬勞及董事酬勞如下：

#### 估列比例

	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.14%	0.65%

#### 金額

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
	現 金	現 金	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 24,318	\$ 2,716	\$ 37,929	\$ 4,575
董事酬勞	1,750	1,765	5,250	2,974

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 106 年 2 月 24 日及 105 年 2 月 25 日舉行董事會，分別決議通過 105 及 104 年度員工酬勞及董事酬勞如下。

	105年度		104年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 10,958		\$ 7,383	
董事酬勞	6,027		4,799	

本公司分別於 106 年 2 月 24 日及 105 年 2 月 25 日召開董事會，致員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額不同，差異數分別調整為 106 及 105 年度之損益。

	105年度		104年度	
	員工酬勞	董事酬勞	員工酬勞	董事酬勞
董事會決議配發金額	\$ 10,958	\$ 6,027	\$ 7,383	\$ 4,799
年度財務報表認列金額	( <u>10,315</u> )	( <u>6,705</u> )	( <u>7,393</u> )	( <u>7,000</u> )
	<u>\$ 643</u>	<u>(\$ 678)</u>	<u>(\$ 10)</u>	<u>(\$ 2,201)</u>

有關本公司 106 及 105 年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。

## 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：

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 314,973	\$ 39,430	\$ 688,645	\$ 125,207
未分配盈餘加徵	-	-	-	4,633
土地增值稅	494,782	-	642,238	-
以前年度之調整	-	( 341)	46	711
遞延所得稅				
當期產生者	<u>2,495</u>	( <u>6,245</u> )	<u>52,018</u>	( <u>38,505</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 812,250</u>	<u>\$ 32,844</u>	<u>\$ 1,382,947</u>	<u>\$ 92,046</u>

### (二) 兩稅合一相關資訊

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 2,465,124</u>	<u>\$ 1,116,118</u>	<u>\$ 583,124</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 124,696</u>	<u>\$ 258,809</u>	<u>\$ 258,582</u>

105 及 104 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 23.33%( 預計 ) 及 23.97%。

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 105 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 104 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 104 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並預先繳納之半數復查決定稅款，另 102 及 103 年度業已申請復查、104 年度擬提出復查申請。信義全球、安新、恆義、東京信義、行義文化、聚英、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 104 年度。安信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			
	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 1.58	\$ 0.31	\$ 3.48	\$ 0.53
稀釋每股盈餘	\$ 1.58	\$ 0.31	\$ 3.48	\$ 0.53

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於 106 年 7 月 8 日，因追溯調整，105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前		追 溯 調 整 後	
	105年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.32	\$ 0.55	\$ 0.31	\$ 0.53
稀釋每股盈餘	\$ 0.32	\$ 0.55	\$ 0.31	\$ 0.53

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

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$1,030,302	\$ 200,468	\$2,269,434	\$347,062

#### 股 數

單位：仟股

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105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	651,500	651,500	651,500	651,500
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	752	95	1,171	161
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	652,252	651,595	652,671	651,661

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。

### 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 106 年 9 月 30 日暨 105 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 121,781 仟元、115,741 仟元及 117,033 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
不超過1年	\$ 418,708	\$ 524,377	\$ 492,168
1-5年	838,034	910,824	988,295
超過5年	79,978	90,582	95,804
	<u>\$ 1,336,720</u>	<u>\$ 1,525,783</u>	<u>\$ 1,576,267</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 106 年 9 月 30 日暨 105 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 20,968 仟元、20,968 仟元及 32,231 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
不超過1年	\$ 62,820	\$ 55,011	\$ 125,435
1-5年	114,552	2,222	20,871
	<u>\$ 177,372</u>	<u>\$ 57,233</u>	<u>\$ 146,306</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：

106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	
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量之金融負債				
一應付公司債	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,019,131</u>	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 3,019,131</u>

105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	
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量之金融負債				
一應付公司債	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,045,423</u>	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 3,045,423</u>

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	
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量之金融負債				
一應付公司債	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,043,536</u>	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 3,043,536</u>

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－按公允價值衡量之金融工具

106 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	\$ 8,351	\$ -	\$ -	\$ 8,351
基金受益憑證	178,468	-	-	178,468
合 計	<u>\$ 186,819</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 186,819</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 219,239	\$ -	\$ -	\$ 219,239
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	576,699	-	-	576,699
基金受益憑證	1,314	-	-	1,314
合 計	<u>\$ 797,252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 797,252</u>

105 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	\$ 8,325	\$ -	\$ -	\$ 8,325
基金受益憑證	471,278	-	-	471,278
合 計	<u>\$ 479,603</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 479,603</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 206,356	\$ -	\$ -	\$ 206,356
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	593,680	-	-	593,680
基金受益憑證	1,396	-	-	1,396
合 計	<u>\$ 801,432</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 801,432</u>

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>

106 年及 105 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

	106年9月30日	105年12月31日	105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	\$ 186,819	\$ 479,603	\$ 516,779
放款及應收款(註1)	8,020,244	7,773,198	5,957,125
備供出售金融資產(註2)	1,006,336	1,008,767	955,494
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	11,030,173	6,714,375	6,903,686

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及應付公司債）、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）當年度權益或淨利之金額。

	106年1月1日至9月30日				105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	\$37,499	\$ 2,381	(\$ 8,920)	\$ 157	\$ 20,277	\$ 1,920	\$ 7,534	\$ -
損益影響數	2,793	-	7,404	-	389	-	6,769	-



## (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：

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 351,502	\$ 1,558,049	\$ 1,755,357
金融負債	8,099,347	3,384,450	3,442,749
具現金流量利率風險			
金融資產	2,879,025	2,896,336	1,974,295
金融負債	739,139	648,110	991,408

### 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106年1月1日至9月30日增加合併公司現金流出7,391仟元。

## 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106年9月30日暨105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>106年9月30日</u>	<u>105年12月31日</u>	<u>105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	\$ 1,323,547	\$ 342,508	\$ 165,471
— 未動用金額	<u>2,869,418</u>	<u>2,923,003</u>	<u>3,058,430</u>
	<u>\$ 4,192,965</u>	<u>\$ 3,265,511</u>	<u>\$ 3,223,901</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 4,475,800	\$ 632,340	\$ 1,207,677
— 未動用金額	<u>6,376,700</u>	<u>9,261,260</u>	<u>8,846,723</u>
	<u>\$10,852,500</u>	<u>\$ 9,893,600</u>	<u>\$10,054,400</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) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
信義不動產顧問股份有限公司	實質關係人
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
宇濤股份有限公司	母公司
信義股份有限公司	母公司
宇衡股份有限公司	最終母公司
周王美文	本公司之董事（原本公司之副董事長）
北京世邦信義擔保有限公司	實質關係人
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
信義不動產估價師事務所	實質關係人

#### (二) 其他應付款項－關係人

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
其他關係企業－實質關係人	\$ 67,931	\$ 57,934	\$ 73,021
其他－本公司之董事	-	25,157	27,772
	<u>\$ 67,931</u>	<u>\$ 83,091</u>	<u>\$ 100,793</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	106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	\$ 39,707	\$ 39,139	-	\$ -	\$ 6,949
其他－本公司之董事	18,006	-	0%-3%	156	-
	<u>\$ 57,713</u>	<u>\$ 39,139</u>		<u>\$ 156</u>	<u>\$ 6,949</u>

105年1月1日至9月30日						
貸 予 對 象	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	24,975	20,649	3%	528	7,123	
	<u>\$ 67,932</u>	<u>\$ 61,009</u>		<u>\$ 528</u>	<u>\$ 14,348</u>	

上列資金融通，均未提供擔保品。

### (三) 主要管理階層薪酬

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 28,718	\$ 27,333	\$ 83,209	\$ 81,372
其他長期員工福利	2,963	1,865	8,368	6,143
	<u>\$ 31,681</u>	<u>\$ 29,198</u>	<u>\$ 91,577</u>	<u>\$ 87,515</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。

### (四) 其他關係人交易

#### 1. 租金收入

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 2,916	\$ 2,914	\$ 8,747	\$ 8,842
母 公 司	29	29	86	86
最終母公司	14	14	43	43
關聯企業	9	9	26	26
	<u>\$ 2,968</u>	<u>\$ 2,966</u>	<u>\$ 8,902</u>	<u>\$ 8,997</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

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 2,468	\$ 2,691	\$ 7,295	\$ 7,846

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

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人				
信義不動產 顧問股份 有限公司	\$ 26,399	\$ 22,312	\$ 75,683	\$ 66,799
其他	<u>2,692</u>	<u>7,668</u>	<u>19,166</u>	<u>23,117</u>
	<u>\$ 29,091</u>	<u>\$ 29,980</u>	<u>\$ 94,849</u>	<u>\$ 89,916</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

	106年7月1日 至9月30日	105年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日
實質關係人	<u>\$ 2,537</u>	<u>\$ 2,558</u>	<u>\$ 7,845</u>	<u>\$ 7,661</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

	106年9月30日	105年12月31日	105年9月30日
其他關係企業			
實質關係人	<u>\$ 7,099</u>	<u>\$ 9,526</u>	<u>\$ 7,140</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：

	106年9月30日	105年12月31日	105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	\$ 4,450,966	\$ 4,450,966
建築物	500,538	513,629	517,992
其他金融資產－流動－質押			
定存、活存	7,276	7,308	7,346
存貨	<u>2,400,068</u>	<u>3,898,119</u>	<u>3,957,405</u>
	<u>\$ 7,358,848</u>	<u>\$ 8,870,022</u>	<u>\$ 8,933,709</u>

### 三五、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) 合併公司為上海信義房屋及 SINYI ESTATE 申請融資額度提供之背書保證計 4,762,550 仟元，請參閱附註三八之附表二。
- (四) 合併公司於 106 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 1,569,972 仟元。
- (五) 上海信義置業於 106 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 3,910,087 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資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

106 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	\$ 948,374	4.551	\$ 4,316,050
日圓	1,883,822	0.2691	506,937
美金	24,989	30.26	756,181
馬幣	2,400	6.892	16,544
<u>非貨幣性項目</u>			
人民幣	32,797	4.551	149,257
日圓	2,143,064	0.2691	576,698
美金	43	30.26	1,314
<u>外幣負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	63,021	4.551	286,807
日圓	999,108	0.2691	268,860
美金	30,000	30.26	907,800
馬幣	117	6.892	808

105 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	\$ 943,560	4.617	\$ 4,356,416
日圓	1,681,365	0.2756	463,384
美金	47,288	32.25	1,525,048

(接次頁)

(承前頁)

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>非貨幣性項目</u>							
人民幣	\$	32,797		4.617	\$	151,422	
日圓		2,154,135		0.2756		593,680	
美金		43		32.25		1,396	
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人民幣		160,122		4.617		739,283	
日圓		933,813		0.2756		257,359	

105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	\$	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	

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	106年1月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日	
	功 能 性 兌 表	貨 幣 淨 兌 換 達 貨 幣 ( 損 ) 益	功 能 性 兌 表	貨 幣 淨 兌 換 達 貨 幣 ( 損 ) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 35,717)	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 27,139)
美 元	30.54 (美元：新台幣)	( 2,201)	32.43 (美元：新台幣)	3,958
人 民 幣	4.4919 (人民幣：新台幣)	( 368)	4.9178 (人民幣：新台幣)	( 951)
日 圓	0.2729 (日圓：新台幣)	73	0.2991 (日圓：新台幣)	12
馬 幣	6.7436 (馬幣：新台幣)	280	7.6084 (馬幣：新台幣)	-
		<u>(\$ 37,933)</u>		<u>(\$ 24,120)</u>

### 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。(附表五)
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。(附表六)
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。(附表七)
11. 被投資公司資訊。(附表八)

(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。(附表九)
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：

	106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
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸	小 計	小 計			
來自外部客戶收入	\$ 5,220,875	\$ 600,678	\$ 5,821,553	\$ 161,804	\$ 8,589,688	\$ 8,751,492	\$ -	\$ 14,573,045		
部門間收入	60,666	-	60,666	17,255	-	17,255	( 77,921)	-		
部門收入	\$ 5,281,541	\$ 600,678	\$ 5,882,219	\$ 179,059	\$ 8,589,688	\$ 8,768,747	( \$ 77,921)	14,573,045		
投資性不動產租金收入	-	-	-	-	-	-	-	( 61,867)		
合併營業收入	-	-	-	-	-	-	-	\$ 14,511,178		
部門(損)益	\$ 822,977	( \$ 222,226)	\$ 600,751	\$ 60,074	\$ 2,891,584	\$ 2,951,658	\$ 31,336	\$ 3,583,745		
投資性不動產營運利益	-	-	-	-	-	-	-	( 43,843)		
合併營業利益	-	-	-	-	-	-	-	\$ 3,539,902		
部門資產	\$ 7,196,702	\$ 2,281,200	\$ 9,477,902	\$ 5,319,281	\$ 9,464,747	\$ 14,784,028	( \$ 1,015,638)	\$ 23,246,292		
採用權益法之投資及商譽	-	-	-	-	-	-	-	38,611		
資產合計	-	-	-	-	-	-	-	\$ 23,284,903		

	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
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸	小 計	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	\$ 4,693,287	\$ 1,001,046	\$ 5,694,333	\$ 89,148	\$ 38,417	\$ 127,565	( \$ 75,238)	5,746,660		
投資性不動產租金收入	-	-	-	-	-	-	-	( 96,994)		
合併營業收入	-	-	-	-	-	-	-	\$ 5,649,666		
部門(損)益	\$ 553,319	( \$ 147,234)	\$ 406,085	\$ 36,524	( \$ 82,795)	( \$ 46,271)	\$ 42,108	\$ 401,922		
投資性不動產營運利益	-	-	-	-	-	-	-	( 65,812)		
合併營業利益	-	-	-	-	-	-	-	\$ 336,110		
部門資產	\$ 5,623,083	\$ 2,554,734	\$ 8,177,817	\$ 2,998,653	\$ 11,007,981	\$ 14,006,634	( \$ 324,692)	\$ 21,859,759		
採用權益法之投資及商譽	-	-	-	-	-	-	-	19,571		
資產合計	-	-	-	-	-	-	-	\$ 21,879,330		

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；另新增住宅及大樓開發業務，截至106年9月30日相關收入為8,689,625仟元。

## (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收入金額，未達營業收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司及子公司  
資金貸與他人

民國 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣千元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否保人	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	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	備抵額	保額		對別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	註
													金額	稱價			
0	信義房屋股份有限公司	華韻裝修(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 4,586 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,551 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.686%	短期融通資金	營運資金周轉	\$ -	-	\$ -	3,230,895 (註一)	\$ 4,307,860 (註一)		
0	"	昆山龍光貿易有限公司	"	"	366,880 (人民幣 80,000 仟元)	359,529 (人民幣 79,000 仟元)	-	3.8%	"	"	-	-	-	3,230,895 (註一)	4,307,860 (註一)		
0	"	信義開發股份有限公司	"	"	100,000	-	-	1.2%	"	"	-	-	-	3,230,895 (註一)	4,307,860 (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	"	"	183,440 (人民幣 40,000 仟元)	-	-	4.75%	"	"	-	-	-	1,040,258 (註二)	2,080,516 (註二)		
1	"	信義房屋股份有限公司	"	"	144,359 (人民幣 31,500 仟元)	143,357 (人民幣 31,500 仟元)	143,357	3.75%	"	償還借款	-	-	-	1,040,258 (註二)	2,080,516 (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 30%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 40% 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，個別對象資金貸與限額，不超過信義置業(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 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

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 (\$ 人民幣 50,000 仟元) 4,535,000	期末背書保證餘額 (\$ 人民幣 50,000 仟元) 4,535,000	實際動支金額	以資產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期淨值之比率(%)	背書最高限額 (\$ 16,154,475)	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區保證	註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股 100% 公司	\$ 8,615,720 (註一)	\$ 229,300 (人民幣 50,000 仟元) 4,535,000	\$ 227,550 (人民幣 50,000 仟元) 4,535,000	\$ -	\$ -	2.11%	\$ 16,154,475	Y	N	Y	
0	"	SINYI ESTATE LTD.	"	8,615,720 (註一)	4,535,000	4,535,000	907,800	-	42.11%	16,154,475	"	"	"	

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一百五十為限。

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 106 年 9 月 30 日

單位：新台幣仟元/股

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	證券類別	科目	期末單位數/股數	帳面金額	持股比例	公允價值	未備價值	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	12,079,286	\$	219,239	-	\$ 219,239		
"	股票 漢宇創業投資股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	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	"	"	160,650		-	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	1,180,800		576,699	-	576,699		
"	貨幣基金 Western Asset US Dollar Fund A	"	"	43,364		1,314	-	1,314		
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	30,000,000		144,704	2	144,704		
"	股票 上海中城創盈商業經營管理有限公司	"	"	-		4,553	9	4,553		
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	170,940		8,351	-	8,351		
信義全球資產管理股份有限公司	股票 活水貳影擊力投資股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	500,000		5,000	9	5,000		
信託	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	2,282,287		30,659	-	30,659		
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	"	"	377,254		5,068	-	5,068		
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	"	"	10,410,060		139,841	-	139,841		
有無科技股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	216,920		2,900	-	2,900		

(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	科目	日期	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		5,000,000	\$ 22,755	-	\$ 22,755	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	"	"	"		3,000,000	13,653	-	13,653	
信義置業(上海)有限公司	結構性理財產品(編號: 201703161916)	"	"	"		290,000,000	1,319,790	-	1,319,790	
"	月得盈 17090460 期	"	"	"		140,000,000	637,140	-	637,140	
"	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	"	"	"		80,000,000	364,080	-	364,080	
"	"鑫意"理財恒通 NI17242 期	"	"	"		50,000,000	227,550	-	227,550	
"	人民幣理財產品	"	"	"		30,000,000	136,530	-	136,530	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	"鑫意"理財恒通 NI17149 期	"	"	"		500,000	2,275	-	2,275	
"	步步生金 8688 號	"	"	"		10,000,000	45,510	-	45,510	
"	乾元眾享 2017 年第 82 期	"	"	"		10,000,000	45,510	-	45,510	
上海商拓投資管理顧問有限公司	中銀保本理財人民幣開發(CNYAQQF)	"	"	"		50,000	228	-	228	
浙江信義房屋諮詢有限公司	步步生金 8688 號	"	"	"		4,000,000	18,204	-	18,204	
	小企業專屬地 170130 期約 35 天型	"	"	"				-		

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臺幣3億元或實收資本額20%以上  
民國106年1月1日至9月30日

單位：除另予註明外，為新台幣千元/單位

附表四

買、賣之公司	有價證券種類	帳列科目	交易對象	關係	係	期		初買		入賣		出期		末	
						單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	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	德摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司		136,114,837	\$ 4,027,898	46,140,000	\$ 1,445,951	-	-	182,254,837	\$ 5,473,849	(註一及註三)	
"	信義開發股份有限公司	採用權益法之投資	"	"		53,500,000	535,005	150,000,000	1,500,000	-	-	203,500,000	2,035,005	(註一及註三)	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	"	"		76,001,135	2,448,306	-	-	11,394,135	349,617	64,607,000	2,098,689	(註一及註三)	
德摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	"	"	"		16,900	535	46,140,000	1,445,951	-	-	46,156,900	1,446,486	(註一及註三)	
SINYI ESTATE LTD.	信義置地(香港)有限公司	"	"	"		17,497	578	76,000,000	2,299,760	-	-	76,017,497	2,300,338	(註一及註三)	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資	"	"		12,454,780	399,792	-	-	10,870,780	333,618	1,584,000	66,174	(註一及註三)	
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	"		-	313,197	-	-	-	332,835	-	-	(註一及註三)	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	"		-	5,824	-	332,835	-	-	-	338,659	(註一及註三)	
信義開發股份有限公司	貨幣基金	透過損益法公允價值衡量之金融資產	-	無		18,864,150	252,757	30,557,521	410,000	49,421,671	662,948	662,757	-		
信義置業(上海)有限公司	台新1699貨幣市場基金	其他金融資產一流動	"	"		100,000,000	RMB 100,000	-	RMB -	100,000,000	RMB 100,292	RMB 100,000	-	RMB	
"	結構性理財產品(編號: 2016072810017)	"	"	"		75,000,000	RMB 75,000	-	RMB -	75,000,000	RMB 76,120	RMB 75,000	-	RMB	
"	月得盈16071101期	"	"	"		80,000,000	RMB 80,000	-	RMB -	80,000,000	RMB 81,270	RMB 80,000	-	RMB	
"	利多對公結構性存款固定持有期JG902期	"	"	"		30,000,000	RMB 30,000	310,000,000	RMB 310,000	260,000,000	RMB 262,108	RMB 260,000	-	RMB	80,000
"	結構性理財產品(編號: 2017012510042)	"	"	"		-	RMB -	125,000,000	RMB 125,000	125,000,000	RMB 126,188	RMB 125,000	-	RMB	
"	月得盈17030351期	"	"	"		-	RMB -	60,000,000	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,564	RMB 60,000	-	RMB	
"	月得盈17050548期	"	"	"		-	RMB -	140,000,000	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,514	RMB 140,000	-	RMB	
"	結構性理財產品(編號: 201705252226)	"	"	"		-	RMB -	230,000,000	RMB 230,000	230,000,000	RMB 232,522	RMB 230,000	-	RMB	

(續次頁)



(承前頁)

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期單位數/股數	初買		入賣		出期		末額
						金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	
信義置業(上海)有限公司	結構性理財產品(編號: 201703161916)	其他金融資產-流動	-	無	-	RMB 290,000	-	-	-	\$	-	RMB 290,000
"	月得益17090460期	"	"	"	-	RMB 140,000	-	-	-	\$	-	RMB 140,000
上海信義房屋中介諮詢有限公司	"乾元-日日盈"開放式資產組合型人民管理理財產品	"	"	"	100,000,000	-	RMB 100,022	RMB 100,000	22	RMB	RMB	-
"	"乾元-穩盈" 2017年第2期理財產品	"	"	"	-	RMB 70,000	RMB 70,600	RMB 70,000	600	RMB	RMB	-
"	中銀保本理財-人民幣按期開放理財產品	"	"	"	-	RMB 175,100	RMB 165,263	RMB 165,100	163	RMB	RMB	RMB 10,000

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：係本期減資退還股款。

註三：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋股份有限公司及子公司  
 取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上  
 民國106年1月1日至9月30日

單位：新台幣仟元

附表五

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易所	交易對象為關係人與發行人之關係	其前次移轉日期	移轉金額	取得目的及情形	價參考參	格考參	決定依據	其他事項
信義開發股份有限公司	存貨—待開發不動產	106.2.16	\$ 1,066,086	\$ 1,066,086	自然人	非關係人	無	不適用	不適用	不適用	營建用地	參考鄰近房地產行情	無	無	
"	"	106.7.28	1,277,189	1,277,189	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	
信義置地(香港)有限公司	"	106.9.8	人民幣1,294,060 仟元	美金76,000 仟元	無錫市國土資源局	"	"	"	"	"	"	公開標售	"	"	

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上者

民國 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

單位：新台幣千元

進(銷)公司	交易對象	關係	交易		情形		交易之情形	條件與一般交易及原因	應收(付)		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率(%)	授信期間			額	佔總應收、帳款之比率(%)	
信義置業(上海)有限公司	昆山鼎光貿易有限公司	聯屬公司	進	\$ 152,645	21	90 天	無	與非關係人雷同	\$ -	-	
昆山鼎光貿易有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	銷	( 152,645)	( 100)	90 天	無	因無與非關係人交易，故無從比較	-	-	

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 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號	交易易人名稱	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來金額	交易情形	合併資產之總額	佔總資產之百分比	營業收或										
										交	往	易	形	佔	合	併	資	產	之
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築管理顧問股份有限公司	1	券務支出	\$ 13,837	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	券務支出	1,519	按件計酬		-											
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築管理顧問股份有限公司	1	什項收入	4,080	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	3,306	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	1,162	收取方式每季一期		-											
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義置業(上海)有限公司	1	其他應付款	143,357	償還借款，利率為 3.75%		1											
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,095	無		-											
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	3	券務支出	10,113	按件計酬		-											
3	信義置業(上海)有限公司	信義開發股份有限公司	3	開發中存貨	7,771	按一般條件		-											
3	信義置業(上海)有限公司	信義開發股份有限公司	3	其他應付款	2,542	按一般條件		-											
3	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預付貨款	66,088	無		-											
3	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預收房地產	182,735	無		1											
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	開發中存貨	152,645	按一般條件		1											
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	預付貨款	11,884	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	開發中存貨	42,714	按一般條件		-											
3	信義置業(上海)有限公司	華韻裝修工程(上海)有限公司	3	開發中存貨	61,109	按一般條件		-											
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	券務收入	22,610	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	7,248	收取方式每兩個月一期		-											
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	2,920	收取方式每兩個月一期		-											
5	浙江信義房地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	2,561	定期結算		-											
5	浙江信義房地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	其他應收款	683	定期結算		-											
5	浙江信義房地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	2,561	定期結算		-											
6	信義開發股份有限公司	聚英企業管理顧問有限公司	3	其他應收款	16,942	收款方式次月月結		-											
7	聚英企業管理顧問有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	其他應收款	16,384	收款方式次月月結		-											

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收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未結額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期未結額佔合併總營業收之方式計算。

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 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

附表八

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資本額	期末	持股比例	持面帳	有被投資公司	本期認列之	備註
				金額	金額	金額	金額	%	金額	金額	金額	金額
信義房屋仲介股份有限公司	陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 5,473,849	\$ 4,027,898	182,254,837	100	100	\$ 6,803,918 (註一)	\$ 1,657,585 (註一)	\$ 1,657,585 (註一)	註二
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,098,689	2,448,306	64,607,000	100	100	1,472,983 (註一)	( 121,985 ) (註一)	( 121,985 ) (註一)	
"	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	2,035,005	535,005	203,500,000	100	100	1,978,958 (註一)	6,976 (註一)	6,976 (註一)	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	50,000	50,000	5,000,000	100	100	68,645 (註一)	( 642 ) (註一)	( 642 ) (註一)	
"	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	100	17,046 (註一)	68 (註一)	68 (註一)	
"	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	100	711 (註一)	( 5,738 ) (註一)	( 5,738 ) (註一)	
"	行信文化出版有限公司	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	99	1,460 (註一)	( 403 ) (註一)	( 400 ) (註一)	
"	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	51	125,539 (註一)	28,676 (註一)	14,625 (註一)	
"	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	19	11,431 (註一)	1,608 (註一)	305 (註一)	
"	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	60,000	30,000	4,500,000	100	100	( 12,558 ) (註一)	( 29,524 ) (註一)	( 29,524 ) (註一)	
"	樂屋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	1,086	2,580,743	23	23	17,575 (註一)	( 6,667 ) (註一)	( 1,516 ) (註一)	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur.	投資	25,500	-	3,537,766	100	100	18,228 (註一)	( 6,022 ) (註一)	( 6,022 ) (註一)	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	1,493,092	1,790,590	46,935,840	100	100	819,178 (註一)	( 116,946 ) (註一)	( 116,946 ) (註一)	
"	利威房產(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	2,675,000	99	99	23,618 (註一)	( 11,131 ) (註一)	( 11,028 ) (註一)	
陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	橫里西斯 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	100	16,238 (註一)	( 20,367 ) (註一)	( 20,367 ) (註一)	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 井立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理專業務	58,064	58,064	16,000	100	100	248,964 (註一)	17,378 (註一)	17,378 (註一)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,899,767	3,899,767	132,866,210	100	100	5,140,670 (註一)	1,660,427 (註一)	1,660,427 (註一)	

( 接次頁 )

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	編所	在地址	主要營業項目	原本期	始期	投資	資	金	額	期	末	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	
					本	期	期	末	去	年	年	末	數	比	額	本	期	公	司	本	期	認	列	之	備	
					\$			\$	\$	535	成	46,156,900	100	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	(	(	(	註	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.		TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資			1,446,486																		註二	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED		Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資			66,174			399,792		1,584,000	100													
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													
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社		東京涉谷區代代木 2-7-1 丹立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務			10,746			10,746		600	100													
"	"		台北市信義路五段100號3樓	不動產仲介經紀			5,000			5,000		500,000	100													
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		131,000,200	100													
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			2,300,338			578		76,017,497	100													
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	住宅大樓開發銷售			500			500		50,000	100													
"	信義置業股份有限公司		台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售			500			500		50,000	100													
SIN CHUON HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.		Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur.	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務			11,020			-		1,528,849	49													
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.		Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur.	投資			11,974			-		1,661,200	100													
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.		Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur.	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務			11,470			-		1,591,251	51													

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106年9月30日尚未完成增資程序，故報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 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表九

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本月初自台灣匯出金額	本期匯出或收回金額	本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%	本期末直接投資(損益)	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威成資產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管轄諮詢	RMB 19,638	係透過科威成房產(香港)股份有限公司再投資	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	11,132	100	\$ (11,132)	\$ -
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	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	-	1,140,018	104,636	100	(104,636)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	149,955	5,082	100	(5,082)	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司(原名：上海信義代售房地產服務諮詢有限公司)(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 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	17,095	40	100	(40)	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	355,249	-	22,414	742	100	(742)	-
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	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	-	-	2	-	-
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	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	-	-	9	-	-
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 27,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	44,543	-	43,766	4,650	100	(4,650)	-
上海尚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	4,589	100	(4,589)	-
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	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	62,005	2,710	100	(2,710)	-
青島建信信義房產經紀有限公司	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	264	-	(264)	-

(續次頁)

(承前頁)

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	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	本公司直接或間接持股比例%	本期末直接投資(註一)	認列損益(註一)	期末帳面價值(註二)	截至本期末已匯回台灣之投資收益
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		信義過信置業(香港)有限公司再投資大陸公司	有限公司再投資大陸公司	\$ 3,868,747	\$ 3,868,747	\$ -	\$ -	100	\$ 1,738,753 (註六)	\$ 1,738,753 (註六)	\$ 5,201,290 (註六)	\$ -
華韻裝修(上海)有限公司	建築裝修、裝修工程、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		FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	有限公司再投資大陸公司	40,465	40,465	-	-	100	(15,778) (註六)	(15,778) (註六)	20,960 (註六)	-
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		SINNY DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	有限公司再投資大陸公司	31,020	31,020	-	-	100	(658) (註六)	658 (註六)	16,901 (註六)	-
上海紀實物業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB -		信義過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	100	-	-	-	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -		信義過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	100	-	-	-	-

本期末大陸	\$5,522,071	本期末自台灣匯出金額	\$13,472,301	本期末自台灣匯出累積投資金額	\$ -
-------	-------------	------------	--------------	----------------	------

註一：除上海信義置業之財務報表係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106年9月30日之匯率新台幣30.26元對1美元及1美元對6.649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。