

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查核報告  
民國 106 及 105 年度

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、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~9		-
五、合併資產負債表	10		-
六、合併綜合損益表	11~12		-
七、合併權益變動表	13		-
八、合併現金流量表	14~16		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	17		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	17		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	17~23		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	24~37		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	37~38		五
(六) 重要會計項目之說明	39~77		六~三二
(七) 關係人交易	77~79		三三
(八) 質抵押之資產	80		三四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	80~81		三五
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	81~82		三六~三七
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	83、86~96		三八
2. 轉投資事業相關資訊	83、86~96		三八
3. 大陸投資資訊	83~84、97~98		三八
(十四) 部門資訊	84~85		三九

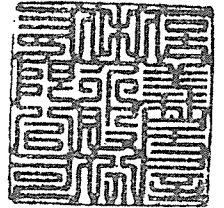
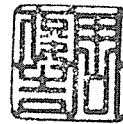
## 關係企業合併財務報告聲明書

本公司 106 年度（自 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司

負責人：周 俊 吉



中 華 民 國 107 年 2 月 26 日

### 會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋仲介股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

## 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 房地產銷售收入認列

民國 106 年度之房地產銷售收入係為 9,779,892 仟元，依信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之會計政策，請參閱附註四。房地產銷售收入係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，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司係依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入確認時點認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解信義房屋仲介股份有限公司及其子公司房地產銷售收入之認列時點及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以確認合約之條款安排，並核對售房之收款紀錄是否與銷售合約之價款相符。另核對相關交房通知書或交房紀錄，以確認帳上所列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

### 仲介服務費收入認列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要收入來源之一為仲介服務費收入，其收入認列相關會計政策，請參閱附註四。仲介服務費收入係於勞務提供條件完全滿足時認列收入。信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之勞務提供條件完全滿足時，仲介服務費收入皆由系統自動計算，系統內成交物件之相關買賣條件及計算仲介服務費收入之系統邏輯甚為重要，因是將仲介服務費收入列為關鍵查核事項。

買賣及租賃物件經買賣雙方成交後，由信義房屋仲介股份有限公司及其子公司專人填寫成交輸入表，經由主管覆核後，由專人完成系統建檔。系統於每日依成交物件逐筆計算應收仲介服務費，並由系統批次執行產生仲介服務費收入。

本會計師瞭解並測試物件成交及仲介服務費收入認列之內部控制，另本會計師自每日計算仲介服務費收入之系統抽核樣本，並核對相關成交物件之買賣合約書，用以確認合約所載之買賣條件與系統設定之參數一致，並依照抽核樣本之買賣條件進行重新計算並與公司系統運算結果相比較，用以驗證公司系統運算邏輯無重大差異，另本會計師亦依照成交物件之買賣合約，用以確認其仲介服務費收入認列時點是否合理。

#### 應付獎金之提列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立獎金辦法，截至 106 年 12 月 31 日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為 1,151,615 仟元，佔負債總額約 7%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對於整體合併財務報表係屬重大，因是將應付獎金認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上列所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司有關應付獎金重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱附註五，相關表達及揭露請參閱附註二三。

#### 存貨之評價

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 106 年 12 月 31 日止之存貨餘額為 11,697,449 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估是否基於未來現金流量之合理估計、是否考量經營

環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，存貨之淨變現價值計算方法之合理性進行評估；測試存貨之淨變現價值之來源並與最近一次銷售價格進行抽樣比對，估計可能銷售費用及預計需再投入成本，藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司有關存貨續後評價之會計政策請參閱附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱附註五，相關表達及揭露請參閱附註十一。

#### **其他事項**

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

#### **管理階層與治理單位對合併財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估信義房屋仲介股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算合併公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核合併財務報表之責任**

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實

表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使信義房屋仲介股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致信義房屋仲介股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。



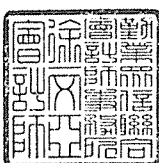
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

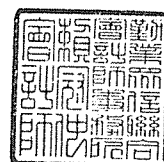
會計師 徐文亞

徐文亞



會計師 賴冠仲

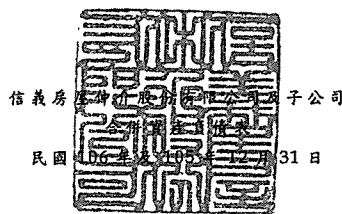
賴冠仲



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 107 年 2 月 26 日

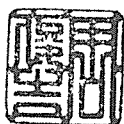


單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
<b>流動資產</b>					
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 3,899,831	15	\$ 3,512,457	15
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	201,778	1	479,603	2
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及八)	823,821	3	801,432	3
1150	應收票據 (附註四及十)	28,157	-	16,001	-
1170	應收帳款 (附註四、五及十)	842,270	3	807,093	3
1200	其他應收款 (附註四、五、十及三三)	47,784	-	336,881	2
1220	本期所得稅資產 (附註四及二八)	2,829	-	70,007	-
1320	存貨 (附註四、五、十一及三四)	11,697,449	43	7,753,415	33
1476	其他金融資產—流動 (附註十二及三四)	3,079,908	11	2,966,314	13
1479	其他流動資產 (附註十八)	166,113	1	800,623	3
11XX	流動資產總計	<u>20,789,940</u>	<u>77</u>	<u>17,543,826</u>	<u>74</u>
<b>非流動資產</b>					
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及九)	204,976	1	207,335	1
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)	29,120	-	10,723	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三四)	3,392,572	13	3,474,237	14
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三四)	2,265,661	8	2,269,286	9
1780	無形資產 (附註四、十七及三六)	103,988	-	136,978	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二八)	35,476	-	85,680	-
1920	存出保證金 (附註三十)	130,799	1	134,452	1
1990	其他非流動資產 (附註十八)	3,584	-	6,747	-
15XX	非流動資產總計	<u>6,166,176</u>	<u>23</u>	<u>6,325,438</u>	<u>26</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 26,956,116</u>	<u>100</u>	<u>\$ 23,869,264</u>	<u>100</u>
<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)	\$ 1,608,000	6	\$ 158,058	1
2150	應付票據	1,566	-	105	-
2170	應付帳款 (附註二一)	81,429	-	175,385	1
2200	其他應付款 (附註五及二三)	1,648,489	6	1,599,087	7
2220	其他應付款項—關係人 (附註二三及三三)	71,653	-	83,091	-
2230	本期所得稅負債 (附註四及二八)	975,199	4	111,715	-
2250	負債準備—流動 (附註四、五及二四)	97,909	-	83,195	-
2305	其他金融負債—流動 (附註二三)	300,131	1	406,968	2
2310	預收款項 (附註二二)	179,057	1	7,283,452	31
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債 (附註十九、二十及三四)	1,513,210	6	296,120	1
2399	其他流動負債 (附註二三)	152,958	1	220,275	1
21XX	流動負債總計	<u>6,629,601</u>	<u>25</u>	<u>10,417,451</u>	<u>44</u>
<b>非流動負債</b>					
2530	應付公司債 (附註二十)	1,500,000	6	3,000,000	13
2540	長期借款 (附註十九及三四)	6,887,406	26	520,670	2
2550	負債準備—非流動 (附註四、五及二四)	1,694	-	4,857	-
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四、五及二五)	72,820	-	43,602	-
2645	存入保證金 (附註三十)	42,615	-	60,012	-
2670	其他非流動負債 (附註五及二三)	378,615	1	414,879	2
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二八)	13,377	-	19,404	-
25XX	非流動負債總計	<u>8,896,527</u>	<u>33</u>	<u>4,063,424</u>	<u>17</u>
2XXX	負債總計	<u>15,526,128</u>	<u>58</u>	<u>14,480,875</u>	<u>61</u>
<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	6,515,000	24	6,318,398	27
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
<b>保留盈餘</b>					
3310	法定盈餘公積	1,793,382	7	1,701,396	7
3350	未分配盈餘	2,967,208	11	1,116,118	5
3300	保留盈餘總計	4,760,590	18	2,817,514	12
<b>其他權益 (附註四)</b>					
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 396,805)	( 1)	( 225,707)	( 1)
3425	備供出售金融資產未實現利益	355,975	1	304,476	1
3400	其他權益總計	( 40,830)	-	78,769	-
31XX	本公司業主權益總計	<u>11,298,656</u>	<u>42</u>	<u>9,278,577</u>	<u>39</u>
36XX	非控制權益	131,332	-	109,812	-
3XXX	權益總計	<u>11,429,988</u>	<u>42</u>	<u>9,388,389</u>	<u>39</u>
<b>負債與權益總計</b>		<u>\$ 26,956,116</u>	<u>100</u>	<u>\$ 23,869,264</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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



民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四）			
4100	\$ 9,779,892	55	\$ -	-
4610	<u>8,026,889</u>	<u>45</u>	<u>7,588,820</u>	<u>100</u>
4000	<u>17,806,781</u>	<u>100</u>	<u>7,588,820</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二七及三三）			
5110	6,062,907	34	-	-
5600	<u>5,974,258</u>	<u>34</u>	<u>5,900,494</u>	<u>78</u>
5000	<u>12,037,165</u>	<u>68</u>	<u>5,900,494</u>	<u>78</u>
5900	5,769,616	32	1,688,326	22
6000	<u>1,305,756</u>	<u>7</u>	<u>1,149,984</u>	<u>15</u>
6900	<u>4,463,860</u>	<u>25</u>	<u>538,342</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出			
7110	84,477	-	128,455	2
7130	34,556	-	38,779	-
7100	133,401	1	61,599	1
7590	29,508	-	388,610	5
7630	( 36,935)	-	( 9,647)	-
7050	<u>( 79,315)</u>	<u>-</u>	<u>( 57,712)</u>	<u>( 1)</u>
7000	<u>165,692</u>	<u>1</u>	<u>550,084</u>	<u>7</u>
7900	4,629,552	26	1,088,426	14
7950	<u>( 1,802,437)</u>	<u>( 10)</u>	<u>( 163,838)</u>	<u>( 2)</u>
8200	<u>2,827,115</u>	<u>16</u>	<u>924,588</u>	<u>12</u>

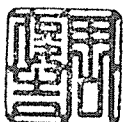
（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡				
	量數(附註二五)	(\$ 37,555)	-	(\$ 47,982)	-
8349	與不重分類之項目相				
	關之所得稅(附註				
	二八)	6,384	-	8,157	-
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	( 171,101)	( 1)	( 415,504)	( 6)
8362	備供出售金融資產未				
	實現評價利益(損				
	失)	49,503	-	58,514	1
8370	採用權益法之關聯企				
	業及合資之其他綜				
	合損益份額	1,996	-	1,084	-
8300	本年度其他綜合(損)				
	益(稅後淨額)	( 150,773)	( 1)	( 395,731)	( 5)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 2,676,342</u>	<u>15</u>	<u>\$ 528,857</u>	<u>7</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 2,802,827	16	\$ 919,865	12
8620	非控制權益	24,288	-	4,723	-
8600		<u>\$ 2,827,115</u>	<u>16</u>	<u>\$ 924,588</u>	<u>12</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 2,651,919	15	\$ 524,131	7
8720	非控制權益	24,423	-	4,726	-
8700		<u>\$ 2,676,342</u>	<u>15</u>	<u>\$ 528,857</u>	<u>7</u>
	每股盈餘(附註二九)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 4.30</u>		<u>\$ 1.41</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 4.29</u>		<u>\$ 1.41</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉

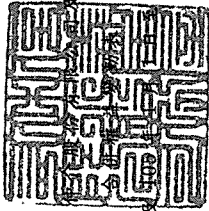


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





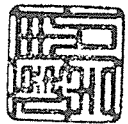
信義房屋證券公司

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司		業主之權益		權益	
	普通股	資本公積	其他權益	其他權益	總計	總額
A1	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ 734,737	\$ 9,196,734	\$ 9,322,378
B1	-	-	56,387	( 56,387)	-	-
B5	-	-	-	( 442,288)	( 442,288)	( 442,288)
D1	-	-	-	919,865	919,865	924,588
D3	-	-	-	( 39,809)	( 395,734)	( 395,731)
D5	-	-	-	880,056	524,131	528,857
O1	-	-	-	-	( 20,558)	( 20,558)
Z1	6,318,398	63,896	1,701,396	1,116,118	9,278,577	9,388,389
B1	-	-	91,986	( 91,986)	-	-
B5	-	-	-	( 631,840)	( 631,840)	( 631,840)
B9	196,602	-	-	( 196,602)	-	-
D1	-	-	-	2,802,827	2,802,827	2,827,115
D3	-	-	-	( 31,309)	( 150,908)	( 150,773)
D5	-	-	-	2,771,518	2,651,919	2,676,342
O1	-	-	-	-	( 2,903)	( 2,903)
Z1	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ 2,967,208	\$ 11,298,656	\$ 11,429,988

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



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 106 年及 105 年 11 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 4,629,552	\$ 1,088,426
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	125,214	145,640
A20200	攤銷費用	44,057	50,421
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失(利益)	1,119	( 3,325)
A20900	利息費用	88,669	109,166
A21200	利息收入	( 133,401)	( 61,599)
A21300	股利收入	( 34,556)	( 38,779)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	2,488	( 208)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	5,075	925
A22700	處分投資性不動產損失(利益)	1,440	( 350,929)
A23100	處分投資(利益)損失	( 6,910)	40
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	10,800	( 2,577)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	278,157	( 158,266)
A31130	應收票據	( 12,156)	60,782
A31150	應收帳款	( 35,177)	( 122,536)
A31180	其他應收款	38,098	24,606
A31200	存 貨	( 4,011,320)	( 1,989,844)
A31240	其他流動資產	634,510	( 423,346)
A31990	其他營業資產	( 1,953)	( 8,573)
A32130	應付票據	1,461	( 4,641)
A32210	預收款項	( 6,931,127)	5,068,869
A32150	應付帳款	( 93,956)	89,055
A32180	其他應付款	44,365	108,143
A32190	其他應付款—關係人	14,306	( 21,942)
A32200	負債準備	11,551	48,952
A32220	其他金融負債	( 106,837)	85,501
A32230	其他流動負債	( 67,317)	( 76,884)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
A32990	其他營業負債	(\$ 36,264)	(\$ 307,587)
A33000	營運產生之現金	( 5,540,112)	3,309,490
A33100	收取之利息	144,266	52,115
A33300	支付之利息	( 90,922)	( 112,318)
A33500	支付之所得稅	( 827,598)	( 261,776)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 6,314,366)	2,987,511
	投資活動之現金流量		
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	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 5,000)	( 498)
B01300	出售以成本衡量之金融資產	-	15,000
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 17,989)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	-	693
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 55,814)	( 73,167)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	123	256
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	11,504	8,771
B03700	存出保證金增加	-	( 6,913)
B03800	存出保證金減少	3,653	-
B04500	購置無形資產	( 25,139)	( 44,147)
B05400	購置投資性不動產	( 26,531)	( 20,200)
B05500	處分投資性不動產價款	263,758	641,430
B06500	其他金融資產增加	( 144,650)	( 1,366,929)
B06700	其他非流動資產增加	-	( 213)
B06800	其他非流動資產減少	3,163	-
B07600	收取之股利	34,743	38,997
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	44,121	( 806,920)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,449,942	-
C00200	短期借款減少	-	( 79,405)
C01600	舉借長期借款	17,701,680	3,344,580
C01700	償還長期借款	( 11,560,820)	( 4,769,745)
C03100	存入保證金返還	( 17,397)	( 196)
C03800	其他應付款—關係人減少	( 18,454)	( 10,219)
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)	6,920,208	( 1,977,831)

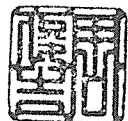
(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(\$ 262,589)</u>	<u>(\$ 128,075)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	387,374	74,685
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>\$ 3,899,831</u>	<u>\$ 3,512,457</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

#### 一、公司沿革

信義房屋仲介股份有限公司(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 107 年 2 月 26 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 年度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

金融資產之分類、衡量與減損

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。

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。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、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。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及權益之影響			
透過損益按公允價值衡量 之金融資產	\$ 201,778	\$ 2,912,272	\$ 3,114,050
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	-	1,083,165	1,083,165
備供出售金融資產—流動	823,821	( 823,821)	-
其他金融資產	3,079,908	( 2,902,655)	177,253
以成本衡量之金融資產	204,976	( 204,976)	-
資產影響	<u>\$ 4,310,483</u>	<u>\$ 63,985</u>	<u>\$ 4,374,468</u>
未分配盈餘	\$ 2,967,208	\$ 13,949	\$ 2,981,157
備供出售金融資產未實現 利益	355,975	( 355,975)	-
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之評價損益	-	406,011	406,011
權益影響	<u>\$ 3,323,183</u>	<u>\$ 63,985</u>	<u>\$ 3,387,168</u>

## 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。

除上述會計政策之重大變動，合併公司評估 IFRS15 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

### 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。

除上述會計政策之重大變動，合併公司評估 IAS40 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

### 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。合併公司評估 IC22 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
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 (註 3)
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。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

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，合併公司須重新評估其判斷與估計。

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 IFRSs 編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。



合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

#### (四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十三、附表八及九。

#### (五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

#### (六) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司及關聯企業）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益並分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

若合併公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額重新歸屬於該子公司之非控制權益，而不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

#### (七) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產及庫存商品。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時，除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

待開發不動產中之待建土地係備供建築之土地使用權，俟積極進行開發時，再轉列至開發中不動產。

購入土地使用權於取得前及營建工程完工前，就已支付之土地款及在建工程成本（包括土地使用權及建造成本）而發生之利息，均予以資本化，分別列為土地使用權之取得成本及開發成本。

## (八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

## (九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。合併公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

#### (十二) 無形資產

##### 1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資

產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

## 2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

## 3. 除 列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

### (十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

### (十四) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得

或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

#### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

##### (1) 衡量種類：

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

##### B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

### C.放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他應收款及其他金融資產－流動）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

### (2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款及其他應收款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備



抵帳戶。除因應收帳款及其他應收款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

### (3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

## 2. 金融負債

### (1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

### (2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

## (十五) 負債準備

合併公司因過去事件負有現時義務（法定或推定義務），且很有可能須清償該義務，並對該義務之金額能可靠估計時，認列負債準備。

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值（若貨幣之時間價值影響重大）。

當清償負債準備所需支出之一部分或全部預期可自另一方歸墊，於幾乎確定可收到該歸墊，且其金額能可靠衡量時，將歸墊認列為資產。

勞務收入折讓之負債準備係按過去實際發生折讓之經驗，衡量資產負債表日應收帳款折讓可能性，予以評估認列。

## (十六) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶折扣及其他類似之折讓。

### 1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 收入金額能可靠衡量；
- (2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
- (3) 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量；及
- (4) 交易已發生之成本及完成交易尚須發生之成本能可靠衡量。

### 2. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

中國地區房地產開發銷貨收入，在買賣雙方簽訂銷售合同，並在各地房地產中心備案；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，合併公司依銷售合同規定發出交房通知，於交房日認列銷貨收入。台灣地區於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述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）。

### 3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

#### (十七) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

合併公司租賃合約僅包括營業租賃，合併公司於營業租賃下之所支付或收取之費用，按直線法於租賃期間內認列為損益，並分別認列為「營業費用」及「租金收入」項目下。

#### (十八) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

#### (十九) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

##### 2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量

數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

### 3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

## (二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

與投資子公司、關聯企業相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時間點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

### 3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

## 五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

### (一) 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

### (二) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐

用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

### (三) 負債準備

勞務收入折讓係按過去實際發生折讓之經驗，衡量資產負債表日應收帳款折讓可能性，予以評估認列。業務損失準備係依對仲介及履約保證業務之評估、歷史經驗及其他攸關因素，以估計可能發生之業務損失準備。

### (四) 應付獎金之評估

勞務收入係於勞務提供條件完全滿足時認列，其條件如附註四所述。應付獎金之評估係依收入業績條件之達成及考量不同之獎金條件，以估計可能發生之應付獎金，於認列勞務收入當年度估列應付獎金，合併公司管理階層定期檢視估計之合理性。

### (五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債（資產）係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

### (六) 存貨之估計減損

存貨係按成本與淨變現價值孰低者入帳。存貨之淨變現價值係管理階層參考當時市價，減除估計銷售費用及預計需再投入成本計算。於評估之過程中，管理階層亦會參考獨立鑑價機構之估價，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計，淨變現價值之變動將會增加或減少合併公司之存貨金額。

### (七) 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年及105年12月31日應付土地增值稅餘額分別為467,695仟元及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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 24,912	\$ 17,924
銀行支票及活期存款	3,793,191	2,006,462
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>81,728</u>	<u>1,488,071</u>
	<u>\$3,899,831</u>	<u>\$3,512,457</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
銀行存款	0%-1.98%	0%-1.5%

截至106年及105年12月31日止，原始到期日超過3個月之銀行定期存款分別為169,970仟元及108,470仟元，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12月31日</u>	<u>105年12月31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	\$ 7,718	\$ 8,325
基金受益憑證	<u>194,060</u>	<u>471,278</u>
	<u>\$201,778</u>	<u>\$479,603</u>

八、備供出售金融資產－流動

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>國內投資</u>		
上市（櫃）股票	<u>\$228,299</u>	<u>\$206,356</u>
<u>國外投資</u>		
上市（櫃）股票	594,228	593,680
貨幣基金	<u>1,294</u>	<u>1,396</u>
	<u>595,522</u>	<u>595,076</u>
備供出售金融資產	<u>\$823,821</u>	<u>\$801,432</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 54,953	\$ 51,039
國外未上市（櫃）股權投資	<u>150,023</u>	<u>156,296</u>
	<u>\$204,976</u>	<u>\$207,335</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12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
應收票據		
因營業而發生	\$ 28,157	\$ 16,001
應收帳款	850,334	816,174
減：備抵呆帳	( 8,064)	( 9,081)
	<u>842,270</u>	<u>807,093</u>
	<u>\$ 870,427</u>	<u>\$ 823,094</u>
<u>其他應收款</u>		
應收處分房地款	\$ -	\$ 244,701
應收處分投資款	4,567	17,000
應收利息	481	11,346
其 他	46,901	66,682
減：備抵呆帳	( 4,165)	( 2,848)
	<u>\$ 47,784</u>	<u>\$ 336,881</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。

應收帳款之帳齡明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
0 天至 60 天	\$694,076	\$662,460
61 天至 90 天	51,046	52,589
91 天至 180 天	50,009	64,687
181 天至 360 天	38,941	16,063
超過 360 天	<u>16,262</u>	<u>20,375</u>
合 計	<u>\$850,334</u>	<u>\$816,174</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12月31日	105年12月31日
61 天至 90 天	\$ 8,742	\$ 11,261
91 天至 180 天	6,219	11,924
181 天至 360 天	1,667	1,914
超過 360 天	<u>2,978</u>	<u>2,126</u>
合 計	<u>\$ 19,606</u>	<u>\$ 27,225</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年度		105年度	
	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
(減)加：本期(轉回) 提列呆帳費	( 116)	1,317	( 2,570)	253
減：本期實際沖銷	( 802)	-	( 519)	( 253)
外幣換算差額	<u>( 99)</u>	<u>-</u>	<u>( 674)</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 8,064</u>	<u>\$ 4,165</u>	<u>\$ 9,081</u>	<u>\$ 2,848</u>

## (二) 其他應收款

1. 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，相關處分說明請參閱附註十六。

2. 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。
3. 其他係代墊款及租金等款項。

#### 十一、存 貨

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
開發中不動產		
上海市嘉定區	\$ 1,967,730	\$ 7,343,643
台北市士林區	-	407,659
待開發不動產		
無錫市濱湖區	5,907,655	-
新北市板橋區	2,402,626	-
新北市板橋區 (容積移轉用)	198,104	-
其 他		
台北市士林區	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	799,065	-
台北市士林區	420,156	-
	<u>\$ 11,697,449</u>	<u>\$ 7,753,415</u>

106 年度由存貨轉列為銷貨成本金額為 6,062,907 仟元；105 年度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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 169,970	\$ 108,470
受限制資產－流動	7,283	7,308
以攤銷後成本衡量之金融資產	2,902,655	2,850,536
	<u>\$ 3,079,908</u>	<u>\$ 2,966,314</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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	0.12%-1.15%	0.09%-1.20%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司不動產經紀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年及105年12月31日之預期收益率分別為0%-4.75%及0%-4.35%。

### 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 12月31日	105年 12月31日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	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	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	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	
"	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	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司(聚英)	管理諮詢	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	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	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	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (SIN CHIUN)	投資	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投資	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投資	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	
"	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	
"	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	
"	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	
"	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	(5)
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投資	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	(3)
"	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)
"	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	100	-	(6)
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	-	62	(3)
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	-	98	(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
			106年 12月31日	105年 12月31日	
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	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	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 etc 業務	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT )	投 資	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司 (上海商拓)	房地產仲介服務、市場信 息諮詢及管理諮詢	100	100	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司 (華韻裝修)	建築裝飾裝修建設工程專 業施工、五金交易、建 築材料的批發、進出口 及其相關配套	100	100	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	100	-	(7)
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	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	
"	東京信義不動產股份有限公司	不動產仲介經紀業	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司 (香港信義置業)	投 資	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	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信 義置地)	投 資	100	100	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司(無錫久信 置業)	房地產開發經營	100	-	(8)
"	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	
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	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD. (FIDELITY)	投 資	49	-	(1)
"	PEGUSUS HOLDING SDN.BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	-	(4)
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃 及管理 etc 業務	51	-	(1)

說 明：

- (1) 合併公司於 106 年 2 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為馬幣 3,120 仟元。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 合併公司對 PEGUSUS 之持股為 100%可轉換及可贖回特別股，子公司 FIDELITY 之實際營運由 SIN CHIUN 控制（直接持股 49%與透過 PEGUSUS 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。
- (5) 該公司於 106 年 6 月解散，故 106 年 12 月 31 日持股比例為 0%。
- (6) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為人民幣 100 仟元。
- (7) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為人民幣 2,200 仟元。
- (8) 合併公司於 106 年 12 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為美金 207,000 仟元。

(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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 10,723</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
非上市（櫃）公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 12,826	\$ 10,723
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>16,294</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 10,723</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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
信邑室內設計股份有限公司	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年度	105年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨		
(損)利	(\$ 2,488)	\$ 208
其他綜合損益	1,996	1,084
綜合損益總額	(\$ 492)	\$ 1,292

106 及 105 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，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查核，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	-	7,623	-	21,964	-	22,338	3,889	-	55,814	
處分(註1)	-	-	-	( 18,107)	-	( 15,683)	( 28)	( 11,504)	( 45,322)	
重分類	-	213,836	-	( 41)	-	41	-	-	( 213,836)	
淨兌換差額	-	2,861	( 52)	( 780)	-	( 1,346)	-	( 5,510)	( 4,827)	
106年12月31日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 639,680</u>	<u>\$ 6,519</u>	<u>\$ 370,157</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 526,644</u>	<u>\$ 84,401</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,297,280</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	-	10,539	1,130	43,724	-	54,989	6,352	-	116,734	
處 分	-	-	-	( 17,339)	-	( 11,253)	( 28)	-	( 28,620)	
重分類	-	-	-	( 1)	-	1	-	-	-	
淨兌換差額	-	-	( 22)	( 411)	-	( 351)	-	-	( 784)	
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 117,641</u>	<u>\$ 4,668</u>	<u>\$ 290,126</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 418,082</u>	<u>\$ 69,520</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 904,708</u>	
106年12月31日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 522,039</u>	<u>\$ 1,851</u>	<u>\$ 80,031</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 108,562</u>	<u>\$ 14,881</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,392,572</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	-	-	1,137	21,054	-	49,539	687	750	73,167	
處分(註1)	-	-	( 1,794)	( 21,337)	-	( 22,746)	-	( 8,771)	( 54,648)	
本期重分類	-	-	750	-	-	126	( 126)	( 750)	-	
淨兌換差額	-	-	( 396)	( 4,478)	-	( 6,749)	-	( 19,164)	( 30,787)	
105年12月31日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 6,571</u>	<u>\$ 367,121</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 521,294</u>	<u>\$ 80,540</u>	<u>\$ 230,850</u>	<u>\$ 4,291,615</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	-	10,538	1,100	47,489	-	58,446	8,705	-	126,278	
處 分	-	-	( 1,614)	( 20,908)	-	( 22,174)	-	-	( 44,696)	
淨兌換差額	-	-	( 256)	( 2,570)	-	( 3,341)	-	-	( 6,167)	
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 107,102</u>	<u>\$ 3,560</u>	<u>\$ 264,153</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 374,696</u>	<u>\$ 63,196</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 817,378</u>	
105年12月31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>	

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，本期業已完工交屋。

(二)合併公司 106 及 105 年度不動產、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	( <u>16,952</u> )	( <u>3,686</u> )	( <u>20,638</u> )
106 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 2,029,699</u>	<u>\$ 344,313</u>	<u>\$ 2,374,012</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)	1,464	( 285)	1,179
折舊費用	-	8,480	8,480
處 分	-	( <u>141</u> )	( <u>141</u> )
106 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 7,022</u>	<u>\$ 101,329</u>	<u>\$ 108,351</u>
106 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 2,022,677</u>	<u>\$ 242,984</u>	<u>\$ 2,265,661</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
105年1月1日餘額	\$ 2,037,918	\$ 943,625			\$ 2,981,543
增 添	18,901	1,299			20,200
處 分	( 34,439)	( 581,871)			( 616,310)
淨兌換差額	-	( 17,314)			( 17,314)
105年12月31日餘額	<u>\$ 2,022,380</u>	<u>\$ 345,739</u>			<u>\$ 2,368,119</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	( 1,838)	( 739)			( 2,577)
折舊費用	-	19,362			19,362
處 分	-	( 81,108)			( 81,108)
淨兌換差額	-	( 2,095)			( 2,095)
105年12月31日餘額	<u>\$ 5,558</u>	<u>\$ 93,275</u>			<u>\$ 98,833</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 2,016,822</u>	<u>\$ 252,464</u>			<u>\$ 2,269,286</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

合併公司於 105 年度出售北京市投資性不動產，交易價款為 846,380 仟元，經減除出售帳面價值 494,313 仟元，產生處分利益 352,067 仟元，帳列其他利益及損失，請參閱附註二七。

投資性不動產及自用不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,113,907 仟元及 9,145,666 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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
特許權（附註三六）	\$ 49,506	\$ 56,112
商 譽	-	9,621
系統軟體成本	<u>54,482</u>	<u>71,245</u>
	<u>\$103,988</u>	<u>\$136,978</u>

	<u>特 許 權</u>	<u>商 譽</u>	<u>系 統 軟 體 成 本</u>	<u>合 計</u>
<u>成 本</u>				
106年1月1日餘額	\$ 98,542	\$ 9,621	\$ 207,447	\$ 315,610
本年度新增	-	-	25,139	25,139
本年度處分	-	-	( 1,866)	( 1,866)
淨兌換差額	( <u>7,609</u> )	-	( <u>200</u> )	( <u>7,809</u> )
106年12月31日餘額	<u>\$ 90,933</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 230,520</u>	<u>\$ 331,074</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
106年1月1日餘額	\$ 42,430	\$ -	\$ 136,202	\$ 178,632
攤銷費用	2,324	-	41,733	44,057
本年度處分	-	-	( 1,866)	( 1,866)
認列減損損失	-	9,621	-	9,621
淨兌換差額	( <u>3,327</u> )	-	( <u>31</u> )	( <u>3,358</u> )
106年12月31日餘額	<u>\$ 41,427</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 176,038</u>	<u>\$ 227,086</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 49,506</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,482</u>	<u>\$ 103,988</u>
<u>成 本</u>				
105年1月1日餘額	\$ 100,299	\$ 9,621	\$ 167,849	\$ 277,769
本年度新增	-	-	44,147	44,147
本年度處分	-	-	( 3,683)	( 3,683)
淨兌換差額	( <u>1,757</u> )	-	( <u>866</u> )	( <u>2,623</u> )
105年12月31日餘額	<u>\$ 98,542</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 207,447</u>	<u>\$ 315,610</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	2,464	-	47,957	50,421
本年度處分	-	-	( 3,683)	( 3,683)
淨兌換差額	( <u>714</u> )	-	( <u>398</u> )	( <u>1,112</u> )
105年12月31日餘額	<u>\$ 42,430</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 136,202</u>	<u>\$ 178,632</u>
105年12月31日淨額	<u>\$ 56,112</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 71,245</u>	<u>\$ 136,978</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。合併公司於106年度認列商譽之減損損失為9,621仟元，請參閱附註二七。

#### 十八、其他資產

	106年12月31日	105年12月31日
預付費用	\$ 94,820	\$ 92,805
預付稅款	15,750	654,411
暫付款	45,847	45,006
留抵稅額	9,696	8,401
催收款	1,694	4,857
其他	1,890	1,890
	<u>\$169,697</u>	<u>\$807,370</u>
流動	\$166,113	\$800,623
非流動	3,584	6,747
	<u>\$169,697</u>	<u>\$807,370</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，支付稅務局已預售但尚未交屋之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12月31日	105年12月31日
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	\$ 560,000	\$ 158,058
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	1,048,000	-
	<u>\$1,608,000</u>	<u>\$ 158,058</u>

1. 銀行借款之利率於106年及105年12月31日分別為1.10%-1.73%及1.03%-1.42%。
2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三四。

## (二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 5,380,800	\$ 632,340
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	<u>1,519,816</u>	<u>184,450</u>
	6,900,616	816,790
減：列為一年內到期部分	( <u>13,210</u> )	( <u>296,120</u> )
長期借款	<u>\$ 6,887,406</u>	<u>\$ 520,670</u>

### 合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	106年12月31日	105年12月31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 2.1% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ -	\$ 190,000
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29-109.12.29 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	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 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，惟於 106 年 10 月提前清償完畢	-	200,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：106.12.29-109.12.29 利率區間：固定利率 1.2%依玉山一個月定儲利率指數加碼年息 0.28% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	2,450,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：106.12.07-109.12.07 利率區間：浮動利率 1.4649% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%。	300,000	-
東亞銀行	借款額度：美金 40,000 仟元 借款期間：106.12.07-109.12.07 利率區間：浮動利率 2.9069% 還款辦法：按季繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%。	1,190,400	-
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 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

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	106年12月31日	105年12月31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 1.65% 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	\$ -	\$ 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
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29-108.02.25 利率區間：固定利率 2.01% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
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	19,816	34,450
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：浮動利率 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
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.08.29-108.08.29 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	-
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 1.46%，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 11 月提前清償完畢	-	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：固定利率 1.237% 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：固定利率 1.34% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：106.12.25-109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-
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	250,000	-
星展銀行	借款額度：美金 40,000 仟元 借款期間：106.12.13-108.12.13 利率區間：浮動利率 3.1895% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,190,400	-
借款總額		<u>\$ 6,900,616</u>	<u>\$ 816,790</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12月31日	105年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 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>

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

	106年12月31日	105年12月31日
應付工程款	<u>\$ 81,429</u>	<u>\$175,385</u>

## 二二、預收款項

	106年12月31日	105年12月31日
預收房地款	\$ 176,293	\$ 7,280,944
其 他	<u>2,764</u>	<u>2,508</u>
	<u>\$ 179,057</u>	<u>\$ 7,283,452</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12月31日	105年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 1,648,489	\$ 1,599,087
其他應付款－關係人	71,653	83,091
其他金融負債	300,131	406,968
其他負債	152,958	220,275
	<u>\$ 2,173,231</u>	<u>\$ 2,309,421</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 378,615</u>	<u>\$ 414,879</u>

#### (一) 其他應付款明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
應付薪資及獎金	\$ 1,224,557	\$ 1,259,150
應付廣告費	57,988	53,675
應付勞、健保費	65,157	65,797
應付休假給付	79,719	65,625
應付勞務費	11,787	15,343
應付利息	28,328	23,291
應付員工酬勞及董事酬勞	40,020	17,365
其 他	140,933	98,841
	<u>\$ 1,648,489</u>	<u>\$ 1,599,087</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 年及 105 年 12 月 31 日止，金額分別為 378,615 仟元及 414,879 仟元。

#### (二) 其他應付款－關係人明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
關係企業融資款		
關係人借款	\$ 39,259	\$ 57,713
應付利息	6,970	14,260
其 他	25,424	11,118
	<u>\$ 71,653</u>	<u>\$ 83,091</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 及 105 年度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12月31日	105年12月31日
代收買賣房地款	\$218,875	\$291,110
其他代收款	45,371	67,079
應付設備款	2,909	10,335
代收款一成屋履保	11	11
其 他	32,965	38,433
	<u>\$300,131</u>	<u>\$406,968</u>

1. 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義及蘇州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：

	106年12月31日	105年12月31日
代收款一成屋履保	\$ 11,344,557	\$ 9,868,003
應付利息	1,870	3,291
專戶存款	( 11,346,416)	( 9,871,283)
	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 11</u>

(1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，年利率皆為 0.01%-0.09%。

(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：

	106年12月31日	105年12月31日
應付營業稅及稅款	\$ 137,575	\$ 206,735
其 他	15,383	13,540
	<u>\$ 152,958</u>	<u>\$ 220,275</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12月31日	105年12月31日
勞務收入折讓	\$ 42,927	\$ 45,204
業務損失準備	56,676	42,848
	<u>\$ 99,603</u>	<u>\$ 88,052</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
流動	\$ 97,909	\$ 83,195
非流動	<u>1,694</u>	<u>4,857</u>
	<u>\$ 99,603</u>	<u>\$ 88,052</u>

	106年度		
	勞務收入折讓	業務損失準備	合計
年初餘額	\$ 45,204	\$ 42,848	\$ 88,052
本年度(迴轉)新增	( 2,202)	13,828	11,626
淨兌換差額	( 75)	-	( 75)
年底餘額	<u>\$ 42,927</u>	<u>\$ 56,676</u>	<u>\$ 99,603</u>

	105年度		
	勞務收入折讓	業務損失準備	合計
年初餘額	\$ 39,100	\$ -	\$ 39,100
本年度新增	6,420	42,848	49,268
淨兌換差額	( 316)	-	( 316)
年底餘額	<u>\$ 45,204</u>	<u>\$ 42,848</u>	<u>\$ 88,052</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

### (一) 確定提撥計畫

合併公司中之本公司、安信、安新、全球、信義開發、聚英、恆義、有無科技及東京信義適用本國「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

合併公司於國外地區之子公司之員工，均屬當地政府營運之退休福利計畫成員。該子公司須提撥薪資成本之特定比例至退休福利



計畫，以提供該計畫資金。合併公司對於此政府營運之退休福利計畫之義務僅為提撥特定金額。

因 SINYI LIMITED、SINYI INTERNATIONAL、FOREVER SUCCESS、INANE、科威香港、MAX SUCCESS、SINYI DEVELOPMENT、SINYI ESTATE、SIN CHIUN、香港信義置地、香港信義置業、行義文化、大家建設及信義置業均無專職員工，其業務活動由本公司代為執行，故無相關之退休金義務及費用。

## (二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及安信依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司及安信按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	\$599,807	\$580,132
計畫資產公允價值	( 526,987)	( 536,530)
提撥短絀	<u>72,820</u>	<u>43,602</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 72,820</u>	<u>\$ 43,602</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 ( 資 產 ) 負 債
105 年 1 月 1 日	<u>\$ 529,845</u>	<u>( \$ 525,620 )</u>	<u>\$ 4,225</u>
服務成本			
當期服務成本	3,718	-	3,718
利息費用 (收入)	<u>8,610</u>	<u>( 8,615 )</u>	<u>( 5 )</u>
認列於損益	<u>12,328</u>	<u>( 8,615 )</u>	<u>3,713</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 ( 資 產 ) 負 債
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	\$ -	\$ 4,845	\$ 4,845
精算損失—人口統計假 設變動	17,655	-	17,655
精算損失—財務假設變 動	18,741	-	18,741
精算損失—經驗調整	<u>6,741</u>	<u>-</u>	<u>6,741</u>
認列於其他綜合損益	<u>43,137</u>	<u>4,845</u>	<u>47,982</u>
雇主提撥	-	( <u>12,318</u> )	( <u>12,318</u> )
福利支付	( <u>5,178</u> )	<u>5,178</u>	<u>-</u>
105年12月31日	<u>580,132</u>	( <u>536,530</u> )	<u>43,602</u>
服務成本			
當期服務成本	3,705	-	3,705
前期服務成本	512	-	512
利息費用 (收入)	<u>7,950</u>	( <u>7,424</u> )	<u>526</u>
認列於損益	<u>12,167</u>	( <u>7,424</u> )	<u>4,743</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	-	2,233	2,233
精算損失—人口統計假 設變動	20,802	-	20,802
精算利益—財務假設變 動	( <u>163</u> )	<u>-</u>	( <u>163</u> )
精算損失—經驗調整	<u>14,683</u>	<u>-</u>	<u>14,683</u>
認列於其他綜合損益	<u>35,322</u>	<u>2,233</u>	<u>37,555</u>
雇主提撥	-	( <u>13,080</u> )	( <u>13,080</u> )
福利支付	( <u>27,814</u> )	<u>27,814</u>	<u>-</u>
106年12月31日	<u>\$ 599,807</u>	( <u>\$ 526,987</u> )	<u>\$ 72,820</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	106年度	105年度
營業成本	\$ 4,220	\$ 3,329
營業費用	<u>523</u>	<u>384</u>
	<u>\$ 4,743</u>	<u>\$ 3,713</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率	1.250%-1.375%	1.125%-1.375%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.00%-3.00%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折現率		
增加 0.25%	( <u>\$ 19,428</u> )	( <u>\$ 18,950</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 20,279</u>	<u>\$ 19,794</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 19,616</u>	<u>\$ 19,126</u>
減少 0.25%	( <u>\$ 18,897</u> )	( <u>\$ 18,412</u> )

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 9,739</u>	<u>\$ 9,252</u>
確定福利義務平均到期期間	12.4~13.3 年	13.3 年

## 二六、權 益

### (一) 股 本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<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>
已發行股本	<u>\$ 6,515,000</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 12 月 31 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) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
<u>不得作為任何用途</u> 員工認股權	<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，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。

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。
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	-

7. 本公司 107 年 2 月 26 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
法定盈餘公積	\$ 280,283		\$ -	
特別盈餘公積	40,830		-	
現金股利	1,628,750		2.50	
股票股利	853,465		1.31	

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 5 月 23 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

	106年12月31日	105年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(\$396,805)	(\$225,707)
備供出售金融資產未實現損益	<u>355,975</u>	<u>304,476</u>
	<u>(\$ 40,830)</u>	<u>\$ 78,769</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，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年度	105年度
期初餘額	\$109,812	\$125,644
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	24,288	4,723
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 3)	19
確定福利計畫再衡量數	167	( 19)
相關所得稅	( 29)	3
發放予非控制權益之現金股利	( 2,903)	( 20,558)
期末餘額	<u>\$131,332</u>	<u>\$109,812</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年度	105年度
利息收入		
銀行存款	\$132,587	\$ 50,849
其他應收款	808	10,734
其 他	6	16
	<u>\$133,401</u>	<u>\$ 61,599</u>

### (二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
投資性不動產減損(損失)迴 轉利益	( 1,179)	\$ 2,577
處分投資利益(損失)	6,910	( 40)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產(損失)利益	( 1,119)	3,325
處分不動產、廠房及設備損失	( 5,075)	( 925)
處分投資性不動產(損失)利 益(附註十六)	( 1,440)	350,929
採用權益法認列之關聯企業 及合資(損失)利益之份額	( 2,488)	208
商譽減損損失	( 9,621)	-
壞帳轉回利益	-	2,317
其 他	43,520	30,219
	<u>\$ 29,508</u>	<u>\$388,610</u>

### (三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 44,073	\$ 64,007
無擔保公司債利息	44,400	44,400
向關係人借款利息	156	671
其 他	40	88
	88,669	109,166
減：列入符合要件資產成本 之金額	( 9,354)	( 51,454)
	<u>\$ 79,315</u>	<u>\$ 57,712</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化利率	1.59%-4.75%	2.1%-5.25%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$116,734	\$126,278
投資性不動產	8,480	19,362
無形資產	<u>44,057</u>	<u>50,421</u>
	<u>\$169,271</u>	<u>\$196,061</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ 1,340	\$ 1,799
營業成本	84,091	90,397
營業費用	31,303	34,082
其他損失	<u>8,480</u>	<u>19,362</u>
	<u>\$125,214</u>	<u>\$145,640</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	\$ 1,312	\$ 3,049
營業成本	1,439	1,331
營業費用	<u>41,306</u>	<u>46,041</u>
	<u>\$ 44,057</u>	<u>\$ 50,421</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	106年度	105年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 24,027	\$ 40,445
未產生租金收入	<u>32</u>	<u>23</u>
	<u>\$ 24,059</u>	<u>\$ 40,468</u>

(六) 員工福利費用

	106年度	105年度
薪資費用	\$ 4,444,849	\$ 4,158,907
勞健保費用	<u>296,597</u>	<u>281,000</u>
	<u>4,741,446</u>	<u>4,439,907</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	173,639	171,541
確定福利計畫 (附註二五)	<u>4,743</u>	<u>3,713</u>
	<u>178,382</u>	<u>175,254</u>
其他員工福利費用	<u>177,714</u>	<u>167,751</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 5,097,542</u>	<u>\$ 4,782,912</u>

(接次頁)



(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
依功能別彙總		
存貨	\$ 52,671	\$ 41,079
營業成本	4,388,960	4,191,026
營業費用	<u>655,911</u>	<u>550,807</u>
	<u>\$ 5,097,542</u>	<u>\$ 4,782,912</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 及 105 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 107 年 2 月 26 日及 106 年 2 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.16%	0.55%

金額

	<u>106年度</u>		<u>105年度</u>	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 30,313		\$ 10,958	
董事酬勞	4,880		6,027	

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。

	<u>105年度</u>		<u>104年度</u>	
	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 107 及 106 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。

(八) 非金融資產減損損失 (迴轉利益)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
商譽 (包含於其他收益及費損淨額)	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ -</u>
投資性不動產 (包含於其他收益及費損淨額)	<u>\$ 1,179</u>	<u>(\$ 2,577)</u>

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：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$ 976,825	\$183,768
未分配盈餘加徵	575	4,633
土地增值稅	775,659	23,491
以前年度之調整	52	711
遞延所得稅		
當期產生者	<u>49,326</u>	<u>( 48,765)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 1,802,437</u>	<u>\$163,838</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 4,629,552</u>	<u>\$ 1,088,426</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 787,024	\$ 185,032
稅上不可減除之費損	531	944
稅上可減除之費損	( 131,861)	-
免稅所得	( 2,647)	( 4,627)
未分配盈餘加徵	575	4,633
土地增值稅	775,659	23,491
未認列暫時性差異	17,916	9,299

(接次頁)

(承前頁)

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
當期產生未認列(已使用)之虧損扣抵	\$ 58,580	(\$ 68,666)
合併個體適用不同稅率之影響數	296,608	13,021
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	<u>52</u>	<u>711</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 1,802,437</u>	<u>\$ 163,838</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為 17%；中國地區子公司所適用之稅率為 25%；其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區適用之稅率計算。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行，此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而 107 年度分別調整增加 6,260 仟元及 2,361 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
一確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 6,384</u>	<u>\$ 8,157</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 2,829</u>	<u>\$ 70,007</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$975,199</u>	<u>\$111,715</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

106 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 43	\$ 665	\$ -	\$ -	\$ 708
負債準備	13,899	1,951	-	-	15,850
虧損扣抵	65,250	( 55,085)	-	( 1,235)	8,930
確定福利退					
休計畫	380	( 9)	( 58)	-	313
其他	6,108	3,567	-	-	9,675
	<u>\$ 85,680</u>	<u>(\$ 48,911)</u>	<u>(\$ 58)</u>	<u>(\$ 1,235)</u>	<u>\$ 35,476</u>
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退					
休計畫	\$ 18,412	\$ 1,407	(\$ 6,442)	\$ -	\$ 13,377
其他	992	( 992)	-	-	-
	<u>\$ 19,404</u>	<u>\$ 415</u>	<u>(\$ 6,442)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,377</u>

105 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 407	(\$ 364)	\$ -	\$ -	\$ 43
負債準備	5,924	7,975	-	-	13,899
虧損扣抵	32,576	36,079	-	( 3,405)	65,250
確定福利退					
休計畫	380	( 7)	7	-	380
其他	4,097	2,011	-	-	6,108
	<u>\$ 43,384</u>	<u>\$ 45,694</u>	<u>\$ 7</u>	<u>(\$ 3,405)</u>	<u>\$ 85,680</u>
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退					
休計畫	\$ 25,106	\$ 1,456	(\$ 8,150)	\$ -	\$ 18,412
其他	5,519	( 4,527)	-	-	992
	<u>\$ 30,625</u>	<u>(\$ 3,071)</u>	<u>(\$ 8,150)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,404</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>虧損扣抵</u>		
105 年度到期	\$ -	\$ 25,681
106 年度到期	18,651	23,917
107 年度到期	11,049	14,544
108 年度到期	19,805	19,892
109 年度到期	14,730	14,928
110 年度到期	8,915	7,747
111 年度到期	45,351	-
113 年度到期	945	945
114 年度到期	1,103	1,103
115 年度到期	2,899	3,026
116 年度到期	6,500	-
	<u>\$129,948</u>	<u>\$111,783</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 106 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 44,197	107
79,218	108
58,923	109
35,659	110
181,403	111
12,143	113
31,020	114
23,563	115
<u>53,136</u>	116
<u>\$ 519,262</u>	

(七) 兩稅合一相關資訊

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 2,967,208</u>	<u>\$ 1,116,118</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 227,535</u>	<u>\$ 258,809</u>
	<u>106年度 (預計)</u>	<u>105年度</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	註	23.33%

註：由於 107 年 2 月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期 107 年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

(八) 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 至 104 年度業已申請復查。信義全球、安新、安信、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。

二九、每股盈餘

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 4.30</u>	<u>\$ 1.41</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.29</u>	<u>\$ 1.41</u>

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 年度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年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.46</u>	<u>\$ 1.41</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.46</u>	<u>\$ 1.41</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

	106年度	105年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$2,802,827</u>	<u>\$919,865</u>

## 股 數

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	651,500	651,500
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>1,186</u>	<u>321</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>652,686</u>	<u>651,821</u>

單位：仟股

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 1 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 年及 105 年 12 月 31 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 107,612 仟元及 115,741 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12月31日	105年12月31日
不超過 1 年	\$ 469,433	\$ 524,377
1-5 年	753,768	910,824
超過 5 年	<u>75,567</u>	<u>90,582</u>
	<u>\$ 1,298,768</u>	<u>\$ 1,525,783</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 6 年。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 21,089 仟元及 20,968 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12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 90,300	\$ 55,011
1-5年	155,741	2,222
超過5年	7,705	-
	<u>\$253,746</u>	<u>\$ 57,233</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	\$ -	\$3,015,210	\$ -	\$3,015,210

#### 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	
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	\$ -	\$3,045,423	\$ -	\$3,045,423



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 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	\$ 7,718	\$ -	\$ -	\$ 7,718
基金受益憑證	194,060	-	-	194,060
合 計	<u>\$ 201,778</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 201,778</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 228,299	\$ -	\$ -	\$ 228,299
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	594,228	-	-	594,228
基金受益憑證	1,294	-	-	1,294
合 計	<u>\$ 823,821</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 823,821</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>

106 及 105 年度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12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ 201,778	\$ 479,603
放款及應收款 (註1)	8,028,749	7,773,198
備供出售金融資產 (註2)	1,028,797	1,008,767
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註3)	14,033,114	6,714,375

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年度				105年度			
	人民幣	日圓	美金	馬幣	人民幣	日圓	美金	馬幣
權益影響數	\$45,466	\$ 2,519	(\$23,547)	\$ 123	\$36,168	\$ 2,060	\$ 572	\$ -
損益影響數	12	71	4,287	-	4	-	14,679	-

### (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12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 213,181	\$ 1,558,049
金融負債	8,767,816	3,384,450
具現金流量利率風險		
金融資產	2,948,455	2,896,336
金融負債	2,780,059	648,110

### 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年度增加合併公司現金流出27,801仟元。

## 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年及105年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 2,079,816	\$ 342,508
— 未動用金額	<u>2,409,815</u>	<u>2,923,003</u>
	<u>\$ 4,489,631</u>	<u>\$ 3,265,511</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 6,428,800	\$ 632,340
— 未動用金額	<u>1,850,000</u>	<u>9,261,260</u>
	<u>\$ 8,278,800</u>	<u>\$ 9,893,600</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

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
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	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	最終控股公司
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12月31日	105年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 71,653	\$ 57,934
其他－本公司之董事	-	25,157
	<u>\$ 71,653</u>	<u>\$ 83,091</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	子	對	象	106年度				
				最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
				\$ 39,707	\$ 39,259	-	\$ -	\$ 6,970
				18,006	-	3.00%	156	-
				<u>\$ 57,713</u>	<u>\$ 39,259</u>		<u>\$ 156</u>	<u>\$ 6,970</u>

貸	子	對	象	105年度				
				最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
				\$ 42,957	\$ 39,707	-	\$ -	\$ 7,109
				24,975	18,006	3.00%	671	7,151
				<u>\$ 67,932</u>	<u>\$ 57,713</u>		<u>\$ 671</u>	<u>\$ 14,260</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(三) 主要管理階層薪酬

	106年度	105年度
短期員工福利	\$107,516	\$109,078
其他長期員工福利	14,180	8,486
	<u>\$121,696</u>	<u>\$117,564</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年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 11,688	\$ 11,806
母 公 司	114	114
最終控股公司	57	57
關聯企業	34	34
	<u>\$ 11,893</u>	<u>\$ 12,011</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

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 9,653</u>	<u>\$ 10,713</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

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
其他關係企業 實質關係人		
信義不動產顧問 股份有限公司	\$105,601	\$ 90,811
其    他	<u>25,068</u>	<u>30,756</u>
	<u>\$130,669</u>	<u>\$121,567</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

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
實質關係人	<u>\$ 10,365</u>	<u>\$ 10,219</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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 9,042</u>	<u>\$ 9,526</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：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,241,789	\$ 4,450,966
建築物	473,584	513,629
其他金融資產－流動－質押定		
存、活存	7,283	7,308
存    貨	<u>2,402,626</u>	<u>3,898,119</u>
	<u>\$ 7,125,282</u>	<u>\$ 8,870,022</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 SINYI ESTATE 申請融資額度提供之背書保證 2,380,800 仟元，請參閱附註三八之附表二。
- (四) 合併公司於 106 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 884,877 仟元。
- (五) 上海信義置業於 106 年 12 月 31 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 4,224,958 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金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

106 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	\$ 1,083,049	4.565
日 圓	1,794,241	0.2642
美 金	15,846	29.76
馬 幣	1,874	7.072
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	31,796	4.565
日 圓	2,249,159	0.2642
美 金	44	29.76

(接次頁)

(承前頁)

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人民幣	\$	86,827		4.565	\$	396,366	
日圓		813,693		0.2642		214,978	
美金		80,561		29.76		2,397,508	
馬幣		137		7.072		970	

105年12月31日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金融資產</u>							
<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	
<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	

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年度		105年度	
	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)	(\$ 33,228)	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 13,072)
美元	30.432 (美元：新台幣)	673	32.2627 (美元：新台幣)	3,852
人民幣	4.5068 (人民幣：新台幣)	( 4,813)	4.8489 (人民幣：新台幣)	( 454)
日圓	0.2713 (日圓：新台幣)	140	0.2972 (日圓：新台幣)	27
馬幣	6.7988 (馬幣：新台幣)	293	7.4368 (馬幣：新台幣)	-
		<u>(\$ 36,935)</u>		<u>(\$ 9,647)</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年度								合計							
	不 國	動 內	產 大	仲 陸	介 及	不 國	動 內	產 大		發 陸	租 及	售 其	部 門	間 沖	銷	合
來自外部客戶收入	\$ 7,162,058	\$ 864,830	\$ 8,026,888	\$ 184,414	\$ 9,679,956	\$ 9,864,370	\$ -	\$ 17,891,258								
部門間收入	69,860	16,607	86,467	36,967	250,558	287,525	(373,992)	-								
部門收入	\$ 7,231,918	\$ 881,437	\$ 8,113,355	\$ 221,381	\$ 9,930,514	\$ 10,151,895	\$ (373,992)	17,891,258								
投資性不動產租金收入								(84,477)								
合併營業收入								\$ 17,806,781								
部門(損)益	\$ 1,102,880	(\$ 232,118)	\$ 870,762	\$ 77,283	\$ 3,531,211	\$ 3,608,494	\$ 45,022	4,524,278								
投資性不動產營運利益								(60,418)								
合併營業利益								\$ 4,463,860								
部門資產	\$ 6,458,103	\$ 2,255,338	\$ 8,713,441	\$ 5,365,895	\$ 13,593,582	\$ 18,959,477	(\$ 745,922)	\$ 26,926,996								
採用權益法之投資及商譽								29,120								
資產合計								\$ 26,956,116								

	105年度								部門間沖銷	合計
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發			租 售			
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸 及 其 他	小 計				
來自外部客戶收入	\$ 6,351,506	\$ 1,237,314	\$ 7,588,820	\$ 78,356	\$ 50,099	\$ 128,455	\$ -	\$ 7,717,275		
部門間收入	89,669	-	89,669	15,854	-	15,854	( 105,523)	-		
部門收入	\$ 6,441,175	\$ 1,237,314	\$ 7,678,489	\$ 94,210	\$ 50,099	\$ 144,309	( \$ 105,523)	7,717,275		
投資性不動產租金收入								( 128,455)		
合併營業收入								\$ 7,588,820		
部門(損)益	\$ 835,037	( \$ 192,819)	\$ 642,218	\$ 38,350	( \$ 120,198)	( \$ 81,848)	\$ 65,959	\$ 626,329		
投資性不動產營運利益								( 87,987)		
合併營業利益								\$ 538,342		
部門資產	\$ 6,746,602	\$ 3,155,775	\$ 9,902,377	\$ 3,006,152	\$ 11,813,385	\$ 14,819,537	( \$ 872,994)	\$ 23,848,920		
採用權益法之投資及商譽								20,344		
資產合計								\$ 23,869,264		

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12月31日相關收入為9,779,892仟元。

## (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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	是否關係人	為本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供保證	擔保名稱	係	品對價值	對細別對象資金貸與限額	對細別對象資金貸與總額	註
0	信義房屋仲介股份有限公司	華聯聚珍(上海)有限公司	其他應收款	"	\$ 4,586 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,565 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.686%	短期融通資金	\$ -	管理資金週轉	-	-	-	\$ -	3,389,597 (註一)	\$ 4,519,462 (註一)	
0	"	昆山鼎先貿易有限公司	"	"	\$ 366,880 (人民幣 80,000 仟元)	\$ 360,635 (人民幣 79,000 仟元)	-	3.8%	"	-	"	-	-	-	3,389,597 (註一)	4,519,462 (註一)		
0	"	信義開發股份有限公司	"	"	\$ 100,000	-	-	1.2%	"	-	"	-	-	-	3,389,597 (註一)	4,519,462 (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%	"	-	"	-	-	-	1,094,223 (註二)	2,188,446 (註二)		
1	"	信義房屋仲介股份有限公司	"	"	\$ 144,459 (人民幣 31,500 仟元)	-	-	3.75%	"	-	償還借款	-	-	-	1,094,223 (註二)	2,188,446 (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，個別對象金額不得違反信義置業(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 12 月 31 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	期末背書保證餘額	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期財務報表淨值之比率(%)	背書最高額(註二)	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		被背書保證公司名稱	被背書保證對象關係											
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	直接持股 100% 之公司	\$ 9,038,925 (註一)	\$ 229,300 (人民幣 50,000 仟元)	-	\$ -	-	-	\$ 16,947,984	Y	N	Y	
0	"	SINYTESTATE LTD.	"	9,038,925 (註一)	4,535,000	2,380,800	2,380,800	2,380,800	21.07%	16,947,984	"	"	N	

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持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 12 月 31 日

單位：新台幣千元／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	帳列科目	期單位數／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	-	\$ 228,299		
"	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	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	1	4,874		
"	萊特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	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	-	594,228		
"	貨幣基金 Western Asset US Dollar Fund A	"	"	43,500	-	1,294		
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	2	145,149		
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	-	7,718		
信義全球資產管理股份有限公司	股票 活水貳影馨力投資股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產－非流動	500,000	9	5,000		
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	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,282,287	-	30,690		
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	"	"	377,254	-	5,073		
有無科技股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	10,757,752	-	143,987		
	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	1,064,180	-	14,310		

(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	未 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	一 流 動	4,400,000	\$ 20,086	-	\$ 20,086	
蘇 州 信 義 置 業 房 產 經 紀 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	"	3,000,000	13,695	-	13,695	
信 義 置 業 ( 上 海 ) 有 限 公 司	結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 201711163044 )	"	"	"	120,000,000	547,800	-	547,800	
"	月 得 盈 17120599 期	"	"	"	40,000,000	182,600	-	182,600	
"	利 多 對 公 結 構 性 存 款 固 定 持 有 期 JG902 期	"	"	"	100,000,000	456,500	-	456,500	
"	利 多 對 公 結 構 性 存 款 固 定 持 有 期 JG903 期	"	"	"	30,000,000	136,950	-	136,950	
"	結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 2017122910037 )	"	"	"	320,000,000	1,460,800	-	1,460,800	
上 海 信 義 房 產 中 介 諮 詢 有 限 公 司	中 銀 保 本 理 財 - 人 民 幣 全 球 智 選 【 CNYQQZX 】	"	"	"	10,000,000	45,650	-	45,650	
上 海 尚 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	" 乾 元 - 穩 盈 " 2017 年 第 292 期 保 本 型 人 民 幣 理 財 產 品 步 步 生 金 8688 號	"	"	"	8,000,000	36,520	-	36,520	
北 京 世 邦 房 地 產 經 紀 有 限 公 司	中 銀 日 積 月 累 - 日 計 劃	"	"	"	50,000	228	-	228	
					400,000	1,826	-	1,826	

信義房屋股份有限公司及其子公司

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12月31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	券類及名稱	帳簿	科目	交易對象	關係	期		入賣		出期		末額	
							價	單位數/股數	額	單位數/股數	價	面		成
信義房屋股份有限公司	股票	蘇亞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	\$	4,011,366	\$	91,310	\$	263,894,837	\$ 7,947,954 (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		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		-	349,617 (註二)	349,617		64,607,000	2,098,689 (註一及註三)
蘇亞SINYI INTERNATIONAL LIMITED	股票	SINYI ESTATE LTD.	"	"	"		16,900		3,992,006	91,310	91,310		127,156,900	3,901,231 (註一及註三)
SINYI ESTATE LTD.	股票	信置地(香港)有限公司	"	"	"		17,497		6,350,826	-	-		207,017,497	6,351,404 (註一及註三)
信置地(香港)有限公司	股票	久信置業(無錫)有限公司	"	"	"		-		6,350,826	-	-		-	6,350,826 (註一及註三)
英屬維京群島INANE INTERNATIONAL LIMITED	股票	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資	"	"		12,454,780		-	333,618 (註二)	333,618		1,584,000	66,174 (註一及註三)
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	股票	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	"	"	"		-		-	313,197	313,197	19,638	-	- (註一及註三)
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	"	"	"		-		332,835	-	-		-	338,659 (註一及註三)
信義開發股份有限公司	貨幣基金	台新1699貨幣市場基金	透過權益法公允價值衡量之金融資產	-	無		18,864,150		466,000	718,937	718,757	180	-	-
信義置業(上海)有限公司	理財商品	歲月流金55962號	其他金融資產一流動	"	"		100,000,000	RMB	-	RMB 100,292	RMB 100,000	RMB 292	-	RMB -
"	"	結構性理財產品(編號: 2016072810017)	"	"	"		75,000,000	RMB	-	RMB 76,120	RMB 75,000	RMB 1,120	-	RMB -
"	"	月得盈16071101期	"	"	"		80,000,000	RMB	-	RMB 81,270	RMB 80,000	RMB 1,270	-	RMB -
"	"	利多多對公結構性存款回定持有期16902期	"	"	"		30,000,000	RMB	410,000	RMB 342,948	RMB 340,000	RMB 2,948	100,000,000	RMB 100,000

(接次頁)

(承前頁)

買、賣之公司	有價證券名稱	科目	交易對象	關係	期		初買		入賣		出期		本額
					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	
信誠置業(上海)有限公司	結構性理財產品(編號: 2017012510042)	其他金融資產一流動	-	無	-	RMB	-	RMB 125,000	125,000,000	RMB 126,188	RMB 125,000	RMB 1,188	-
"	月得盈17030351期	"	"	"	-	RMB	-	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,564	RMB 60,000	RMB 564	-
"	月得盈17050548期	"	"	"	-	RMB	-	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,514	RMB 140,000	RMB 1,514	-
"	結構性理財產品(編號: 201705252226)	"	"	"	-	RMB	-	RMB 230,000	230,000,000	RMB 232,522	RMB 230,000	RMB 2,522	-
"	月得盈17090460期	"	"	"	-	RMB	-	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,501	RMB 140,000	RMB 1,501	-
"	結構性理財產品(編號: 201709212169)	"	"	"	-	RMB	-	RMB 290,000	290,000,000	RMB 293,262	RMB 290,000	RMB 3,262	-
"	結構性理財產品(編號: 201703161916)	"	"	"	-	RMB	-	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,000	RMB 60,000	-	-
"	結構性理財產品(編號: 2017063010013)	"	"	"	-	RMB	-	RMB 50,000	50,000,000	RMB 50,472	RMB 50,000	RMB 472	-
"	結構性理財產品(編號: 201711163044)	"	"	"	-	RMB	-	RMB 120,000	120,000,000	-	-	-	RMB 120,000
"	結構性理財產品(編號: 2017122910037)	"	"	"	-	RMB	-	RMB 320,000	320,000,000	-	-	-	RMB 320,000
上海信義房屋中介諮詢有限公司	"乾元-日盈"開放式資產組合型人民管理理財產品	"	"	"	100,000,000	RMB 100,000	-	-	-	RMB 100,022	RMB 100,000	RMB 22	-
"	"乾元-穩盈"2017年第2期理財產品	"	"	"	-	RMB	-	RMB 70,000	70,000,000	RMB 70,600	RMB 70,000	RMB 600	-
"	中銀保本理財-人民幣按期開放理財產品【CNYAOKF】	"	"	"	-	RMB	-	RMB 175,100	175,100,000	RMB 175,306	RMB 175,100	RMB 206	-

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。

信義房屋仲介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 12 月 31 日

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	稱事實發生日	交易金額	價額	支付款情形	交易對象	關係	係屬	交易所	交易對象有無	與發行人之關係	其前次轉移日期	資料取得目的及使用情形	價格考參	決定依據	其他約定事項
信義開發股份有限公司	存貨一棧開發不動產	106.2.16	\$ 1,066,086	\$ 1,066,086	\$ 1,066,086	自然人	非關係人	無		無	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	1,277,189	"	"	"		"	不適用	"	"	"	"	"
久信置業(無錫)有限公司	"	106.9.8	人民幣 1,294,060 仟元	人民幣 1,294,060 仟元	人民幣 1,294,060 仟元	無錫市國土資源局	"	"		"	不適用	"	"	公開標售	"	"

附表五

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12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

進(銷)公司	交易對象	關係	交易		情形		交易之條件與一般交易原	不	同	應收(付)		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率(%)	授				信	期	
信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	聯屬公司	進	\$ 141,634	11	90天	無	與非關係人雷同		\$ -	-	
昆山鼎先貿易有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	銷	( 141,634)	( 100)	90天	無	因與非關係人交易，故無從比較		-	-	

信義房屋股份有限公司及子公司  
 與重要交易往來情形

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表七

編號	交易對象名稱	交易對象	與交易對象之關係	交易科目	易目金額	往來金額	交易條件	情形	佔合併資產之總額	營業收或比率 %
0	信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 19,048	19,048	按每件應保金額支付固定金額手續費		-	
0	信義房屋股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	1,519	1,519	按件計酬		-	
0	信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	5,975	5,975	定期結算收款期間約 30 天		-	
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	3,968	3,968	收取方式每季一期		-	
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	682	682	收取方式每季一期		-	
0	信義房屋股份有限公司	信義全球資產管理股份有限公司	1	其他應付款	14,823	14,823	定期結算		-	
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	9,123	9,123	無		-	
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	3	勞務費支出	15,612	15,612	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	7,795	7,795	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	應付帳款	2,550	2,550	按一般條件		-	
3	信義置業(上海)有限公司	崑山鼎先貿易有限公司	3	預付貨款	119,553	119,553	無		-	
3	信義置業(上海)有限公司	崑山鼎先貿易有限公司	3	預收房地地款	183,297	183,297	無		1	
3	信義置業(上海)有限公司	崑山鼎先貿易有限公司	3	開發中存貨	141,634	141,634	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	11,920	11,920	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	65,469	65,469	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	85,720	85,720	按一般條件		-	
4	信義置業(上海)有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	勞務費收入	31,658	31,658	按件計酬		-	
4	信義置業(上海)有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	什項收入	10,138	10,138	收取方式每兩個月一期		-	
4	信義置業(上海)有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	應收帳款	7,295	7,295	收取方式每兩個月一期		-	
4	信義置業(上海)有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	什項收入	2,570	2,570	定期結算		-	
5	信義置業(上海)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	685	685	定期結算		-	
5	信義置業(上海)有限公司	北京世邦信義房地產經紀有限公司	3	什項收入	2,570	2,570	定期結算		-	
5	信義置業(上海)有限公司	成都世邦信義房地產經紀有限公司	3	勞務費收入	10,894	10,894	收款方式次月月結		-	
6	信義置業(上海)有限公司	聚英企業管理顧問有限公司	3	其他應收款	22,942	22,942	收款方式次月月結		-	
7	信義置業(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	勞務費收入	10,075	10,075	收款方式次月月結		-	
7	信義置業(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	其他應收款	21,912	21,912	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，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期未累積金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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	持	有	被	本	司	本	期	認	列	之	備
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	\$ 7,947,954	\$ 4,027,898	263,894,837	100	\$ 9,667,366 (註一)	\$ 2,073,215	\$ 2,073,215	\$ 2,073,215	\$ 2,073,215	2073.215	(註一)	(註一)	(註一)	註二
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	投資	2,098,689	2,448,306	64,607,000	100	1,418,430 (註一)	( 194,052)	( 194,052)	( 194,052)	( 194,052)	( 194,052)	(註一)	(註一)	(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	1,978,968 (註一)	6,986	6,986	6,986	6,986	(註一)	(註一)	(註一)		
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	100	78,183 (註一)	8,896	8,896	8,896	8,896	(註一)	(註一)	(註一)		
"	恆茂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	17,064 (註一)	86	86	86	86	(註一)	(註一)	(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	4,017 (註一)	1,009	1,009	1,009	1,009	(註一)	(註一)	(註一)		
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,923 (註一)	64	64	64	64	(註一)	(註一)	(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	136,482 (註一)	49,849	49,849	49,849	49,849	(註一)	(註一)	(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	12,826 (註一)	1,548	1,548	1,548	1,548	(註一)	(註一)	(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	90,000	30,000	5,500,000	100	4,654 (註一)	42,312	42,312	42,312	42,312	(註一)	(註一)	(註一)		
"	樂屋國際投資股份有限公司	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	16,294 (註一)	12,270	12,270	12,270	12,270	(註一)	(註一)	(註一)		
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	25,500	-	3,537,766	100	15,266 (註一)	9,376	9,376	9,376	9,376	(註一)	(註一)	(註一)		
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	投資	1,493,092	1,790,590	46,935,840	100	757,371 (註一)	180,122	180,122	180,122	180,122	(註一)	(註一)	(註一)		
"	科威產房 (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	19,943 (註一)	14,904	14,904	14,904	14,904	(註一)	(註一)	(註一)		

( 接次頁 )





信義房屋股份有限公司及子公司  
大陸投資資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	投資金額	投資方式	本月初自台灣匯出金額	本期限匯出或收回投資金額		本期末自台灣匯出累積投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列損益(一)	本期末面價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
						匯出金額	匯出或收回					
科成資產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、營銷諮詢	RMB 19,638	19,638	係透過科成房產(香港)股份有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -	81,859	100	14,905	20,153	-
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	100	169,066	729,323	-
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	34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	(149,955)	149,955	100	5,953	25,294	-
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	11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	(17,095)	17,095	100	72	33,174	-
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	68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	355,249	-	(332,835)	22,414	100	10,343	332,783	-
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	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	2	-	145,149	-
浙江信義房屋管理諮詢有限公司(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	27,200	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	44,543	-	777	43,766	100	2,234	35,397	-
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	100	17,143	16,668	-
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	100	2,725	9,098	-
青島城建信義房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	-	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	-	265	-	-

( 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	本期匯出或收回投資金額	本期來自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接投資或間接投資之持股比例%	本期認列損益	本期末價值	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	商品住宅及其配套设施之開發、建造、出租、銷售及物業管理	RMB 802,513	802,513	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	\$ 3,868,747	\$ -	\$ 3,868,747	1,995,110	100	1,995,110	5,471,116	\$ -
華韻裝修(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程、五金交電、專業施工、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	40,465	-	40,465	14,802	100	14,802	22,066	-
昆山鼎光貿易有限公司	建築材料批發、進出口業務、及其相關配套服務	RMB 6,000	6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	31,020	33,424	100	33,424	51,447	-
上海納純實業有限公司	進出口業務、物業管理、物業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	225	100	225	9,816	-
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 100	100	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	2	100	2	455	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	207,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	-	3,900,696	3,900,696	4,291	100	4,291	6,208,877	-

本期末大陸	累計匯出	經濟部核准投資金額	經濟部投審會核定赴大陸地區投資限額(註六)
\$9,422,767	\$ -	\$13,472,301	\$ -

- 註一：係依據母公司會計師查核發證之財務報表。
- 註二：期末投資帳面價值係以 106 年 12 月 31 日之匯率新台幣 29.76 元對 1 美元及 1 美元對 6.519 元人民幣換算而得。
- 註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
- 註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
- 註五：已清算完結。
- 註六：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。
- 註七：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。