

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107及106年第1季

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
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	16~24		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24		五
(六) 重要會計項目之說明	24~59		六~三四
(七) 關係人交易	59~62		三五
(八) 質抵押之資產	62		三六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	62~63		三七
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	63		三八
(十二) 其 他	63~66		三九~四十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	66、69~76		四一
2. 轉投資事業相關資訊	66、69~76		四一
3. 大陸投資資訊	66~67、77~78		四一
(十四) 部門資訊	67~68		四二

會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

前 言

信義房屋仲介股份有限公司及子公司 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十四所述，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四一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 107 年及 106 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 5,877,691 仟元及 5,371,268 仟元，分別佔期末合併資產總額之 23%及 22%；負債總額分別為新台幣 1,602,914 仟元及 767,741 仟元，分別佔期末合併負債

總額之 12%及 5%；民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為 29,669 仟元及(36,482)仟元，各佔該期綜合損益總額之 5%及(13)%。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等子公司財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達信義房屋仲介股份有限公司及子公司民國 107 年及 106 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

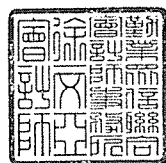
強調事項

如合併財務報表附註三所述，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司自 107 年起開始適用修正後之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 107 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告，因此追溯適用前述準則、解釋及解釋公告並調整前期財務報表受影響之項目。本會計師未因此而修正核閱結論。

勤業眾信聯合會計師事務所

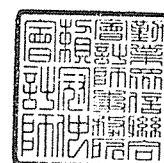
會計師 徐文亞

徐文亞



會計師 賴冠仲

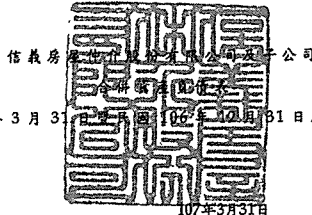
賴冠仲



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 4 月 30 日



民國 107 年 3 月 31 日 及 106 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

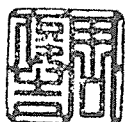
單位：新台幣仟元

Financial statement table with columns for codes, assets/liabilities, and percentages for 106年12月31日 and 106年3月31日. Includes sections for 流動資產, 非流動資產, 流動負債, 非流動負債, and 歸屬於本公司業主之權益.

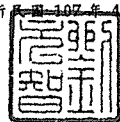
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國107年4月30日核閱報告)

董事長：周俊吉



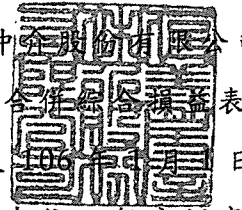
經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司



合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	107年1月1日至3月31日			106年1月1日至3月31日		
	金	額	%	金	額	%
	營業收入 (附註四)					
4100	\$	409,737	17	\$	-	-
4610		<u>2,053,161</u>	<u>83</u>		<u>1,745,241</u>	<u>100</u>
4000		<u>2,462,898</u>	<u>100</u>		<u>1,745,241</u>	<u>100</u>
	營業成本 (附註十二、二八及三五)					
5110		254,038	10		-	-
5600		<u>1,497,726</u>	<u>61</u>		<u>1,366,694</u>	<u>78</u>
5000		<u>1,751,764</u>	<u>71</u>		<u>1,366,694</u>	<u>78</u>
5900	營業毛利	711,134	29	378,547	22	
6000	營業費用 (附註二八及三五)	<u>360,402</u>	<u>15</u>	<u>279,820</u>	<u>16</u>	
6900	營業淨利	<u>350,732</u>	<u>14</u>	<u>98,727</u>	<u>6</u>	
	營業外收入及支出					
7110	租金收入 (附註三五)	21,812	1	18,399	1	
7130	股利收入	215	-	169	-	
7100	利息收入 (附註二八)	29,977	2	29,421	2	
7020	其他利益及損失 (附註二八及三五)	3,935	-	(26,398)	(2)	
7050	財務成本 (附註二八及三五)	(<u>23,749</u>)	(<u>1</u>)	(<u>14,411</u>)	(<u>1</u>)	
7000	營業外收入及支出合計	<u>32,190</u>	<u>2</u>	<u>7,180</u>	<u>-</u>	
7900	繼續營業單位稅前淨利	382,922	16	105,907	6	
7950	所得稅費用 (附註四及二九)	(<u>172,790</u>)	(<u>7</u>)	(<u>34,543</u>)	(<u>2</u>)	
8200	本期淨利	<u>210,132</u>	<u>9</u>	<u>71,364</u>	<u>4</u>	

(接次頁)

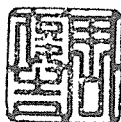
(承前頁)

代 碼		107年1月1日至3月31日		106年1月1日至3月31日	
		金	%	金	%
	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	\$ 272,781	11	(\$ 302,894)	(17)
8362	備供出售金融資產未實現損失	-	-	(41,396)	(3)
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融工具未實現損益	57,763	2	-	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	957	-	529	-
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>331,501</u>	<u>13</u>	<u>(343,761)</u>	<u>(20)</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 541,633</u>	<u>22</u>	<u>(\$ 272,397)</u>	<u>(16)</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 203,363	8	\$ 68,530	4
8620	非控制權益	<u>6,769</u>	<u>1</u>	<u>2,834</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 210,132</u>	<u>9</u>	<u>\$ 71,364</u>	<u>4</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 534,860	22	(\$ 275,219)	(16)
8720	非控制權益	<u>6,773</u>	<u>-</u>	<u>2,822</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 541,633</u>	<u>22</u>	<u>(\$ 272,397)</u>	<u>(16)</u>
	每股盈餘(附註三十)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.31</u>		<u>\$ 0.11</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.31</u>		<u>\$ 0.11</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107年4月30日核閱報告)

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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		107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 382,922	\$ 105,907
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	32,621	31,141
A20200	攤銷費用	8,799	13,657
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益	(9,028)	(966)
A20900	利息費用	46,942	16,088
A21200	利息收入	(29,977)	(29,421)
A21300	股利收入	(215)	(169)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合 資損失之份額	423	2
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	159	330
A23700	非金融資產減損損失	1,135	1,082
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(300,010)	236,324
A31130	應收票據	3,547	(21,088)
A31150	應收帳款	(36,808)	23,904
A31180	其他應收款	(2,424)	(2,956)
A31200	存 貨	(55,405)	(1,068,558)
A31240	其他流動資產	(30,392)	(84,920)
A31990	其他營業資產	(2,935)	(3,903)
A32130	應付票據	202	10,006
A32150	應付帳款	(36,778)	(122,576)
A32180	其他應付款	(532,617)	(537,743)
A32190	其他應付款—關係人	(13,680)	5,327
A32210	預收款項	(109,909)	1,116,789
A32200	負債準備	749	1,708
A32220	其他金融負債	45,544	(102,607)
A32230	其他流動負債	(57,274)	(141,172)
A32990	其他營業負債	(16,901)	(117,649)
A33000	營運產生之現金	(711,310)	(671,463)
A33100	收取之利息	29,934	29,520

(接次頁)

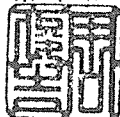
(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
A33300	支付之利息	(\$ 35,387)	(\$ 5,181)
A33500	支付之所得稅	(503,764)	(55,699)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,220,527)	(702,823)
投資活動之現金流量			
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	-	(17,989)
B02300	處分子公司之淨現金流入	5,000	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(17,897)	(8,098)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	25	-
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	-	6,677
B03700	存出保證金增加	(1,988)	-
B03800	存出保證金減少	-	3,077
B04500	購置無形資產	(7,976)	(2,898)
B05400	購置投資性不動產	(5,675)	(5,410)
B05500	處分投資性不動產價款	-	244,701
B06500	其他金融資產增加	-	(9,511)
B06600	其他金融資產減少	12,759	-
B06700	其他非流動資產增加	(4)	(128)
B07600	收取之股利	215	169
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(15,541)	210,590
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	791,942
C00200	短期借款減少	(800,000)	-
C01600	舉借長期借款	2,255,000	680,000
C01700	償還長期借款	(2,293,379)	(643,998)
C03100	存入保證金返還	(528)	(3,451)
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(2,626)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(838,907)	821,867
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	6,875	(146,301)
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(2,068,100)	183,333
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,899,831	3,512,457
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,831,731	\$ 3,695,790

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107年4月30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 107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 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 4 月 30 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) 本公司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。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

合併公司於 107 年 1 月 1 日，追溯適用金融資產之分類、衡量與減損之處理，並推延適用一般避險會計。106 年 12 月 31 日（含）以前已除列之項目不予適用 IFRS 9。

金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間，於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 3,899,831	\$ 3,899,831	(4)
結構式理財產品	放款及應收款	透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,902,655	2,910,977	(1)
股票投資	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	7,718	7,718	
	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	1,027,503	1,083,166	(2)
基金受益憑證	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	194,060	194,060	
	備供出售金融資產	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,294	1,294	(3)
原始到期日超過 3 個月之定期存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	169,970	169,970	(4)
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	918,211	918,211	(4)
受限制資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	7,283	7,283	(4)
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	130,799	130,799	(4)

	107 年 1 月 1 日 帳 面 金 額 (IAS 39)			再 衡 量	107 年 1 月 1 日 帳 面 金 額 (IFRS 9)			保 留 盈 餘 影 響 數	107 年 1 月 1 日 其 他 權 益 影 響 數	說 明
	重 分 類				重 分 類					
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 201,778	\$ -	\$ -	\$ 201,778	\$ -	\$ -				
加：自備供出售 (IAS 39) 重分類	-	1,294	-	1,294	-	-			(3)	
加：自攤銷後成本 (IAS 39) 重分類	-	2,902,655	8,322	2,910,977	8,322	-			(1)	
	<u>201,778</u>	<u>2,903,949</u>	<u>8,322</u>	<u>3,114,049</u>	<u>8,322</u>	<u>-</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	-	-	-	-	-				
— 權益工具	-	-	-	-	-	-				
加：自備供出售金融資產 (IAS 39) 重分類	-	1,027,503	55,663	1,083,166	5,627	50,036			(2)	
	-	<u>1,027,503</u>	<u>55,663</u>	<u>1,083,166</u>	<u>5,627</u>	<u>50,036</u>				
按攤銷後成本衡量	-	-	-	-	-	-				
加：自放款及應收款 (IAS 39) 重分類	-	5,126,094	-	5,126,094	-	-			(4)	
	-	<u>5,126,094</u>	<u>-</u>	<u>5,126,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>				
合 計	<u>\$ 201,778</u>	<u>\$ 9,057,546</u>	<u>\$ 63,985</u>	<u>\$ 9,323,309</u>	<u>\$ 13,949</u>	<u>\$ 50,036</u>				

(1) 結構式理財產品原依 IAS 39 按攤銷後成本衡量，因該混合合約包含之主契約屬 IFRS 9 範圍內之資產，故依 IFRS 9 按整體混合合約評估應分類為透過損益按公允價值衡量，

並應按公允價值再衡量，因而 107 年 1 月 1 日透過損益按公允價值衡量之金融資產及保留盈餘調整增加 8,322 仟元。

- (2) 原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，因非持有供交易，合併公司選擇全數依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，並將相關其他權益－備供出售金融資產未實現損益 355,975 仟元重分類為其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。

其中原依 IAS 39 以成本衡量之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為指定透過其他綜合損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量，因而 107 年 1 月 1 日透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、保留盈餘及其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益分別調整增加 55,663 仟元、5,627 仟元及 50,036 仟元。

- (3) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產。因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。
- (4) 應收票據、應收帳款及其他應收款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

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。相關會計政策請參閱附註四。

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。

(二) 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 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 4)
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。

註 4：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

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「企業合併」對「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 106 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十四及附表六及七。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 106 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. 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。

A. 衡量種類

107 年

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、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

金融資產於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量，若該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致。

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包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三四。

b. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

(a) 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

(b) 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收款項與其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

(a) 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

(b) 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

c. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

106 年

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。

B. 金融資產之減損

107 年

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

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。

C. 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) 收入認列

107 年

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

勞務收入

勞務收入來自居中仲介之服務費收入，相關收入係於勞務提供條件完全滿足時認列。

房地產銷貨收入

房地產銷貨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，合併公司依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入。

106年

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。

A. 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：

- a. 收入金額能可靠衡量；
- b. 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
- c. 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量；及
- d. 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。

B. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- a. 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- b. 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；
- c. 收入金額能可靠衡量；
- d. 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- e. 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）。

C. 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。

(3) 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。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列於損益。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

本合併報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 106 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 16,050	\$ 24,912	\$ 18,436
銀行支票及活期存款	1,660,287	3,793,191	2,140,725
約當現金			
原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款	155,394	81,728	1,536,629
	<u>\$ 1,831,731</u>	<u>\$ 3,899,831</u>	<u>\$ 3,695,790</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
銀行存款	0%-1.98%	0%-1.98%	0%-1.20%

截至 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 157,170 仟元、169,970 仟元及 108,470 仟元，係分類為其他金融資產—流動（參閱附註十三）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具—流動

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>持有供交易之金融資產—流動</u>			
非衍生金融資產			
國內上市（櫃）股票	\$ 8,282	\$ 7,718	\$ 9,060
基金受益憑證	194,218	194,060	235,185
結構式理財產品	<u>3,275,266</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,477,766</u>	<u>\$ 201,778</u>	<u>\$ 244,245</u>

結構式理財產品係合併公司購買之銀行理財產品，107 年 3 月 31 日之預期收益率為 0%-4.90%。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—107 年

	107年3月31日
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資</u>	
流 動	<u>\$843,075</u>
非 流 動	<u>\$288,784</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資</u>	
	107年3月31日
<u>流 動</u>	
國內投資	
上市（櫃）股票	\$236,150
國外投資	
上市（櫃）股票	<u>606,925</u>
	<u>\$843,075</u>
<u>非 流 動</u>	
國內投資	
未上市（櫃）股票	\$ 36,731
國外投資	
未上市（櫃）股票	<u>252,053</u>
	<u>\$288,784</u>

合併公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產，其重分類及 2017 年資訊，請參閱附註三、附註九及附註十。

九、備供出售金融資產—流動-106 年

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>國內投資</u>		
上市（櫃）股票	<u>\$228,299</u>	<u>\$207,481</u>
<u>國外投資</u>		
上市（櫃）股票	594,228	527,894
貨幣基金	<u>1,294</u>	<u>1,314</u>
	<u>595,522</u>	<u>529,208</u>
備供出售金融資產	<u>\$823,821</u>	<u>\$736,689</u>

十、以成本衡量之金融資產—非流動-106 年

	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 54,953	\$ 49,953
國外未上市（櫃）股權投資	<u>150,023</u>	<u>149,408</u>
	<u>\$204,976</u>	<u>\$199,361</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。

十一、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>			
應收票據			
因營業而發生	<u>\$ 24,610</u>	<u>\$ 28,157</u>	<u>\$ 37,089</u>

（接次頁）

(承前頁)

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應收帳款			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	895,296	850,334	791,737
減：備抵損失	(<u>16,218</u>)	(<u>8,064</u>)	(<u>8,548</u>)
	<u>\$ 879,078</u>	<u>\$ 842,270</u>	<u>\$ 783,189</u>
其他應收款			
應收處分投資款	\$ 4,649	\$ 4,567	\$ 17,000
應收利息	524	481	11,247
其他	49,325	46,901	69,638
減：備抵損失	(<u>4,165</u>)	(<u>4,165</u>)	(<u>2,848</u>)
	<u>\$ 50,333</u>	<u>\$ 47,784</u>	<u>\$ 95,037</u>

(一) 應收帳款

107年1月1日至3月31日

合併公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費及銷售不動產外，合併公司採行之政策係由合併公司使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司持續監督信用暴險及交易對方之信用等級，並將總交易金額分散至信用評等合格之不同客戶。合併公司收取仲介服務費主要係自房屋履保專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限；銷售房地產通常採用預收方式為之，且需於收足房屋款項後，方進行房地產過戶或移交，因此並無應收帳款。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP (國內生產毛額) 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此

準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

合併公司依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

107年3月31日

	0天至60天	61天 至90天	91天 至180天	181天 至360天	超過361天	合 計
預期信用損失率	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 731,968	\$ 54,982	\$ 46,042	\$ 31,597	\$ 30,707	\$ 895,296
勞務收入折讓準備 (註)	(31,644)	(3,672)	(3,292)	(1,742)	(426)	(40,776)
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	(303)	(36)	(21)	(58)	(15,800)	(16,218)
攤銷後成本	<u>\$ 700,021</u>	<u>\$ 51,274</u>	<u>\$ 42,729</u>	<u>\$ 29,797</u>	<u>\$ 14,481</u>	<u>\$ 838,302</u>

註：勞務收入折讓準備帳列負債準備一流動項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	107年1月1日至3月31日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額 (IAS 39)	\$ 8,064	\$ 4,165
追溯適用 IFRS 9 調整數	-	-
期初餘額 (IFRS 9)	8,064	4,165
加：本期提列減損損失	7,949	-
外幣換算差額	205	-
期末餘額	<u>\$ 16,218</u>	<u>\$ 4,165</u>

106年1月1日至3月31日

合併公司於106年之授信政策與前述107年授信政策相同。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金額。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。

除已提列減損者，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12月31日	106年3月31日
0 天至 60 天	\$694,076	\$666,940
61 至 90 天	51,046	28,992
91 天至 180 天	50,009	48,890
181 天至 360 天	38,941	29,002
超過 360 天	<u>16,262</u>	<u>17,913</u>
合 計	<u>\$850,334</u>	<u>\$791,737</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	106年3月31日
61 天至 90 天	\$ 8,742	\$ 3,784
91 天至 180 天	6,219	10,777
181 天至 360 天	1,667	3,815
超過 360 天	<u>2,978</u>	<u>1,384</u>
合 計	<u>\$ 19,606</u>	<u>\$ 19,760</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司之備抵呆帳變動資訊如下：

	106年1月1日至3月31日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 9,081	\$ 2,848
減：本期轉回呆帳費用	(154)	-
外幣換算差額	<u>(379)</u>	<u>-</u>
106 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 8,548</u>	<u>\$ 2,848</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. 其他係代墊款及租金等款項。

十二、存 貨

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
開發中不動產			
上海市嘉定區	\$ 1,884,676	\$ 1,967,730	\$ 7,245,499
台北市士林區	-	-	421,803
待開發不動產			
無錫市濱湖區	6,225,401	5,907,655	-
新北市板橋區	2,407,217	2,402,626	721,860
新北市板橋區 (容積移轉用)	232,134	198,104	80,885
其 他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
商品存貨			
上海市嘉定區	754,986	799,065	-
台北市士林區	405,413	420,156	-
	<u>\$11,911,940</u>	<u>\$11,697,449</u>	<u>\$ 8,472,160</u>

107年1月1日至3月31日由存貨轉列為銷貨成本金額為254,038仟元；106年1月1日至3月31日未有與存貨相關之銷貨成本。

合併公司中之信義開發股份有限公司為期建案能順利興建及交屋，而將在建工程辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
信義謙石	玉山銀行	自103年4月16日起至本建案已完工並達交屋狀態時。
永翠段4、6地號案	台新國際商業銀行	2017/5/22~2024/5/22
永翠段27地號案	台新國際商業銀行	2017/9/30~2024/9/30

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

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三六。

十三、其他金融資產—流動

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 157,170	\$ 169,970	\$ 108,470
受限制資產—流動	7,324	7,283	7,203
以攤銷後成本衡量之金融資產	-	2,902,655	2,730,137
	<u>\$ 164,494</u>	<u>\$ 3,079,908</u>	<u>\$ 2,845,810</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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	0.12%-2.75%	0.12%-1.15%	0.09%-1.125%

(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，請參閱附註三六。

(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 12 月 31 日及 3 月 31 日之預期收益率分別 0%-4.75% 及 0%-4.35%。

十四、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
			107年 3月31日	106年 12月31日	106年 3月31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	75	100	100	(8)
"	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	100	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投 資	99	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司(上海信義房屋)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司(北京信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司(上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	成都世邦信義房屋地產經紀有限公司(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	(1)
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	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
			107年 3月31日	106年 12月31日	106年 3月31日	
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	100	38	(2)
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司 (蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
"	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	100	-	(3)
MAX SUCCESS 科威香港	浙江信義 科威房產管理諮詢(上海)有限公 司(科威上海)	房地產仲介、投資諮詢 房地產仲介服務、市調、行 銷及管理諮詢	- 100	- 100	62 100	(2)
SINYI INTERNATIONAL	橫里西斯 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	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司 (上海商拓)	房地產仲介服務、市場信息 諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司(華 韻裝修)	建築裝飾裝修建設工程專 業施工、五金交易、建築 材料的批發、進出口、及 其相關配套	100	100	100	
上海商拓 安 信	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	100	100	-	(4)
日本信義	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	100	
"	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 DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港 信義置業)	投 資	100	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先 貿易)	建築材料、家具衛浴產品、 陶瓷製品的批發及進出 口業務	100	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港 信義置地)	投 資	100	100	100	
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	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司(久信 置業)	房地產開發經營	100	100	-	(5)
有無科技	無樸股份有限公司(無樸)	投 資	100	-	-	(9)
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. (FIDELITY)	投 資	49	49	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	100	-	(6)
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及 管理業務	51	51	-	(7)

說 明：

- (1) 該公司於 106 年 5 月解散，故 107 年 03 月 31 日及 106 年 12 月 31 日持股比例均為 0%。
- (2) 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。
- (3) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 107 年 3 月 31 日止，資本額為人民幣 100 仟元。

- (4) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 107 年 3 月 31 日止，資本額為人民幣 2,200 仟元。
- (5) 合併公司於 106 年 12 月新增投資之公司，截至 107 年 3 月 31 日止，資本額為美金 207,000 仟元。
- (6) 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。
- (7) 合併公司於 106 年 2 月新增投資之公司，截至 107 年 3 月 31 日止，資本額為馬幣 3,120 仟元。
- (8) 合併公司於 107 年 2 月及 3 月出售恆義 25% 之股權，持股比例由 100% 下降為 75%。
- (9) 合併公司於 107 年 3 月新增投資之公司，截至 107 年 3 月 31 日止，資本額 500 仟元。
- (10) 列入合併報表之子公司財務報表：107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業、上海信義置業、SINYI ESTATE、香港信義置地及久信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。106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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。

十五、採用權益法之投資

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
投資關聯企業	\$ 29,654	\$ 29,120	\$ 30,326

投資關聯企業

	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 13,781	\$ 12,826	\$ 11,250
樂屋國際資訊股份有限公司	15,873	16,294	19,076
	<u>\$ 29,654</u>	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 30,326</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	<u>107年3月31日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年3月31日</u>
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%	23%

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：

	<u>107年1月1日</u> <u>至3月31日</u>	<u>106年1月1日</u> <u>至3月31日</u>
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨損	(\$ 423)	(\$ 2)
其他綜合損益	957	529
綜合損益總額	<u>\$ 534</u>	<u>\$ 527</u>

107年及106年1月1日至3月31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。

十六、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
處 本									
107年1月1日餘額	\$ 2,665,208	\$ 639,680	\$ 6,519	\$ 370,157	\$ 4,671	\$ 526,644	\$ 84,401	\$ -	\$ 4,297,280
增 添	-	-	1,087	7,932	-	7,797	-	1,081	17,897
處 分	-	-	-	(3,344)	-	(1,891)	-	-	(5,235)
淨兌換差額	-	4,029	90	1,270	-	1,825	-	-	7,214
107年3月31日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 643,709</u>	<u>\$ 7,696</u>	<u>\$ 376,015</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 534,375</u>	<u>\$ 84,401</u>	<u>\$ 1,081</u>	<u>\$ 4,317,156</u>
累計折舊									
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 117,641	\$ 4,668	\$ 290,126	\$ 4,671	\$ 418,082	\$ 69,520	\$ -	\$ 904,708
折舊費用	-	4,883	156	10,867	-	12,954	1,645	-	30,505
處 分	-	-	-	(3,186)	-	(1,865)	-	-	(5,051)
淨兌換差額	-	17	66	777	-	1,165	-	-	2,025
107年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 122,541</u>	<u>\$ 4,890</u>	<u>\$ 298,584</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 430,336</u>	<u>\$ 71,165</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 932,187</u>
107年3月31日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 521,168</u>	<u>\$ 2,806</u>	<u>\$ 77,431</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 104,039</u>	<u>\$ 13,236</u>	<u>\$ 1,081</u>	<u>\$ 3,384,969</u>
處 本									
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	-	-	-	1,280	-	6,148	670	-	8,098
處分(註)	-	-	-	(1,295)	-	(3,151)	-	(6,677)	(11,123)
本期重分類	-	-	-	(41)	-	41	-	-	-
淨兌換差額	-	-	(210)	(2,634)	-	(4,136)	-	(10,320)	(17,300)
106年3月31日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 6,361</u>	<u>\$ 364,431</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 520,196</u>	<u>\$ 81,210</u>	<u>\$ 213,853</u>	<u>\$ 4,271,290</u>
累計折舊									
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	-	2,635	323	10,924	-	13,607	1,530	-	29,019
處 分	-	-	-	(1,256)	-	(2,860)	-	-	(4,116)
本期重分類	-	-	-	(1)	-	1	-	-	-
淨兌換差額	-	-	(137)	(1,515)	-	(2,030)	-	-	(3,682)
106年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 109,737</u>	<u>\$ 3,746</u>	<u>\$ 272,305</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 383,414</u>	<u>\$ 64,726</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 838,599</u>
106年3月31日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 305,623</u>	<u>\$ 2,615</u>	<u>\$ 92,126</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 136,782</u>	<u>\$ 16,484</u>	<u>\$ 213,853</u>	<u>\$ 3,432,691</u>

註：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，106年度業已完工交屋。

(二) 合併公司107年及106年1月1日至3月31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，請參閱附註三六。

十七、投資性不動產

	土	地 房屋及建築	合 計
<u>成 本</u>			
107年1月1日餘額	\$ 2,029,699	\$ 344,313	\$ 2,374,012
增 添	<u>5,675</u>	<u>-</u>	<u>5,675</u>
107年3月31日餘額	<u>\$ 2,035,374</u>	<u>\$ 344,313</u>	<u>\$ 2,379,687</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
107年1月1日餘額	\$ 7,022	\$ 101,329	\$ 108,351
減損損失	1,135	-	1,135
折舊費用	<u>-</u>	<u>2,116</u>	<u>2,116</u>
107年3月31日餘額	<u>\$ 8,157</u>	<u>\$ 103,445</u>	<u>\$ 111,602</u>
107年3月31日淨額	<u>\$ 2,027,217</u>	<u>\$ 240,868</u>	<u>\$ 2,268,085</u>
<u>成 本</u>			
106年1月1日餘額	\$ 2,022,380	\$ 345,739	\$ 2,368,119
增 添	<u>4,844</u>	<u>566</u>	<u>5,410</u>
106年3月31日餘額	<u>\$ 2,027,224</u>	<u>\$ 346,305</u>	<u>\$ 2,373,529</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	969	113	1,082
折舊費用	<u>-</u>	<u>2,122</u>	<u>2,122</u>
106年3月31日餘額	<u>\$ 6,527</u>	<u>\$ 95,510</u>	<u>\$ 102,037</u>
106年3月31日淨額	<u>\$ 2,020,697</u>	<u>\$ 250,795</u>	<u>\$ 2,271,492</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	30-60年
主建物	

投資性不動產及自用不動產於107年3月31日暨106年12月31日及3月31日之公允價值分別為9,363,006仟元、9,113,907仟元及9,398,271仟元，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，請參閱附註三六。

十八、無形資產

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
特許權（附註三九）	\$ 47,861	\$ 49,506	\$ 52,192
商 譽	-	-	9,621
系統軟體成本	<u>54,413</u>	<u>54,482</u>	<u>60,777</u>
	<u>\$ 102,274</u>	<u>\$ 103,988</u>	<u>\$ 122,590</u>

	特 許 權	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
<u>成 本</u>				
107年1月1日餘額	\$ 90,933	\$ 9,621	\$ 230,520	\$ 331,074
本期新增	-	-	7,976	7,976
本期處分	-	-	(564)	(564)
淨兌換差額	(<u>2,001</u>)	-	453	(<u>1,548</u>)
107年3月31日餘額	<u>\$ 88,932</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 238,385</u>	<u>\$ 336,938</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
107年1月1日餘額	\$ 41,427	\$ 9,621	\$ 176,038	\$ 227,086
攤銷費用	560	-	8,239	8,799
本期處分	-	-	(564)	(564)
淨兌換差額	(<u>916</u>)	-	259	(<u>657</u>)
107年3月31日餘額	<u>\$ 41,071</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 183,972</u>	<u>\$ 234,664</u>
107年3月31日淨額	<u>\$ 47,861</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,413</u>	<u>\$ 102,274</u>
<u>成 本</u>				
106年1月1日餘額	\$ 98,542	\$ 9,621	\$ 207,447	\$ 315,610
本期新增	-	-	2,898	2,898
本期處分	-	-	(300)	(300)
淨兌換差額	(<u>5,867</u>)	-	(<u>622</u>)	(<u>6,489</u>)
106年3月31日餘額	<u>\$ 92,675</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 209,423</u>	<u>\$ 311,719</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	594	-	13,063	13,657
本期處分	-	-	(300)	(300)
淨兌換差額	(<u>2,541</u>)	-	(<u>319</u>)	(<u>2,860</u>)
106年3月31日餘額	<u>\$ 40,483</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 148,646</u>	<u>\$ 189,129</u>
106年3月31日淨額	<u>\$ 52,192</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 60,777</u>	<u>\$ 122,590</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。合併公司已於106年度認列商譽減損損失9,621仟元。

十九、其他資產

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
預付費用	\$ 127,742	\$ 94,820	\$ 123,243
預付稅款	11,094	15,750	707,078
暫付款	46,957	45,847	46,467
留抵稅額	10,712	9,696	8,755
催收款	1,698	1,694	4,985
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 200,093</u>	<u>\$ 169,697</u>	<u>\$ 892,418</u>
流動	\$ 196,505	\$ 166,113	\$ 885,543
非流動	3,588	3,584	6,875
	<u>\$ 200,093</u>	<u>\$ 169,697</u>	<u>\$ 892,418</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，應支付稅務局之部份土地增值稅及營業稅等有關稅款。

二十、借 款

(一) 短期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	\$ 60,000	\$ 560,000	\$ 450,000
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	748,000	1,048,000	500,000
	<u>\$ 808,000</u>	<u>\$ 1,608,000</u>	<u>\$ 950,000</u>

- 銀行借款之利率於107年3月31日暨106年12月31日及3月31日分別為1.06%-1.73%、1.10%-1.73%及1.12%-1.25%。
- 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三六。

(二) 長期借款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 5,343,400	\$ 5,380,800	\$ 590,000
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>1,467,119</u>	<u>1,519,816</u>	<u>260,522</u>
	6,810,519	6,900,616	850,522
減：列為一年內到期部分	(<u>13,695</u>)	(<u>13,210</u>)	(<u>203,565</u>)
長期借款	<u>\$ 6,796,824</u>	<u>\$ 6,887,406</u>	<u>\$ 646,957</u>

合併公司之長期借款包括：

借 款 內 容	107年3月31日	106年12月31日	106年3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 106 年 3 月 31 日為 2% 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	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	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 1.4651% 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	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 3.2113% 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%。	1,164,200	1,190,400	-
元大銀行 借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.03.23—109.03.22 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
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，惟於 107 年 1 月提前清償完畢	-	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	17,119	19,816	30,522

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
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	\$ 200,000	\$ -
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：浮動利率 1.374% 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	-	-	100,000
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22—107.09.22 利率區間：固定利率 106年3月31日為 1.35% 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	-	-	200,000
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.03.02—109.03.02 利率區間：固定利率 1.221% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
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，惟於 107年1月提前清償完畢	-	200,000	30,000
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，惟於 107年1月提前清償完畢	-	400,000	100,000
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	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	265,000	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 3.5066% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,164,200	1,190,400	-
星展銀行	借款額度：150,000 仟元 借款期間：107.03.23—109.03.23 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	150,000	-	-
日盛銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.01.26—109.01.26 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
借款總額		<u>\$6,810,519</u>	<u>\$6,900,616</u>	<u>\$ 850,522</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三六。

二一、應付公司債

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31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)	(1,500,000)	-
	<u>\$ 1,500,000</u>	<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。

二二、應付帳款

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應付工程款	\$ 44,651	\$ 81,429	\$ 52,809

二三、預收款項

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
預收房地款	\$ 59,495	\$ 176,293	\$ 8,027,074
其他	3,835	2,764	4,721
	\$ 63,330	\$ 179,057	\$ 8,031,795

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）。

二四、其他負債

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>流動</u>			
其他應付款	\$ 1,127,302	\$ 1,648,489	\$ 1,072,771
其他應付款—關係人	58,803	71,653	85,272
其他金融負債	345,675	300,131	304,361
其他負債	95,684	152,958	79,103
	\$ 1,627,464	\$ 2,173,231	\$ 1,541,507
<u>非流動</u>			
其他負債	\$ 361,714	\$ 378,615	\$ 297,230

(一) 其他應付款明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應付薪資及獎金	\$ 724,019	\$ 1,224,557	\$ 734,606
應付廣告費	47,524	57,988	41,855
應付勞、健保費	54,063	65,157	54,344
應付休假給付	72,001	79,719	83,871
應付勞務費	9,182	11,787	12,650
應付利息	39,758	28,328	34,718
應付員工酬勞及董事酬勞	43,723	40,020	19,460
其 他	137,032	140,933	91,267
	<u>\$ 1,127,302</u>	<u>\$ 1,648,489</u>	<u>\$ 1,072,771</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發給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 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，金額分別為 361,714 仟元、378,615 仟元及 297,230 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 39,964	\$ 39,259	\$ 55,087
應付利息	7,095	6,970	13,740
其 他	11,744	25,424	16,445
	<u>\$ 58,803</u>	<u>\$ 71,653</u>	<u>\$ 85,272</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。107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之利息費用係依照流通在外借款餘額，分別按年利率 0% 及 0%-3% 計算。

(三) 其他金融負債

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
代收買賣房地款	\$ 273,754	\$ 218,875	\$ 232,237
其他代收款	38,710	45,371	41,543
應付設備款	4,216	2,909	1,472
代收款一成屋履保	230	11	144
其 他	28,765	32,965	28,965
	<u>\$ 345,675</u>	<u>\$ 300,131</u>	<u>\$ 304,361</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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
代收款一成屋履保	\$ 10,006,824	\$11,344,557	\$12,109,048
應付利息	1,650	1,870	2,736
專戶存款	(<u>10,008,244</u>)	(<u>11,346,416</u>)	(<u>12,111,640</u>)
	<u>\$ 230</u>	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 144</u>

(1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至107年3月31日暨106年12月31日及3月31日止，年利率均為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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
應付營業稅及稅款	\$ 82,850	\$ 137,575	\$ 67,859
其他	<u>12,834</u>	<u>15,383</u>	<u>11,244</u>
	<u>\$ 95,684</u>	<u>\$ 152,958</u>	<u>\$ 79,103</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。

二五、負債準備

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
勞務收入折讓	\$ 42,474	\$ 42,927	\$ 45,836
業務損失準備	<u>57,878</u>	<u>56,676</u>	<u>43,924</u>
	<u>\$ 100,352</u>	<u>\$ 99,603</u>	<u>\$ 89,760</u>
流動	\$ 98,654	\$ 97,909	\$ 84,775
非流動	<u>1,698</u>	<u>1,694</u>	<u>4,985</u>
	<u>\$ 100,352</u>	<u>\$ 99,603</u>	<u>\$ 89,760</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。

二六、退職後福利計畫

107年及106年1月1日至3月31日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以106年及105年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為1,200仟元及1,058仟元。

二七、權益

(一) 股本

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31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>651,500</u>	<u>631,840</u>
已發行股本	<u>\$ 6,515,000</u>	<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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>不得作為任何用途</u>			
員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896	\$ 63,896
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>632</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,528</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. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二八之(七)員工酬勞及董事酬勞。
2. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分別於 107 年 2 月 26 日舉行董事會及 106 年 5 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 280,283	\$ 91,986	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	40,830	-	-	-
現金股利	1,628,750	631,840	2.50	1.0
股票股利	853,465	196,602	1.31	0.3

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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(\$ 124,028)	(\$ 396,805)	(\$ 528,589)
備供出售金融資產未實 現損益	-	355,975	263,609
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產未實現利益	<u>464,731</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 340,703</u>	<u>(\$ 40,830)</u>	<u>(\$ 264,980)</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。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益係企業於原始認列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之非持有供交易金融資產未實現利益及損失，其認列於其他綜合損益。

(五) 非控制權益

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
期初餘額	<u>\$131,332</u>	<u>\$109,812</u>
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	6,769	2,834
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	4	(12)
處分子公司部分權益	<u>4,368</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$142,473</u>	<u>\$112,634</u>

二八、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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
利息收入		
銀行存款	<u>\$ 29,977</u>	<u>\$ 29,421</u>

(二) 其他利益及損失

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
投資性不動產減損損失	(\$ 1,135)	(\$ 1,082)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	9,028	966
處分不動產、廠房及設備損失	(159)	(330)
淨外幣兌換損失	(10,881)	(35,324)
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益之份額	(423)	(2)
壞帳轉回利益	-	154
其 他	7,505	9,220
	<u>\$ 3,935</u>	<u>(\$ 26,398)</u>

(三) 財務成本

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 35,572	\$ 5,003
無擔保公司債利息	11,365	10,948
向關係人借款利息	-	132
其 他	5	5
	<u>46,942</u>	<u>16,088</u>
減：列入符合要件資產(存貨 —開發中不動產)成本之 金額	(23,193)	(1,677)
	<u>\$ 23,749</u>	<u>\$ 14,411</u>
利息資本化利率	1.59%-3.51%	2%-4.75%

(四) 折舊及攤銷

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 30,505	\$ 29,019
投資性不動產	2,116	2,122
無形資產	<u>8,799</u>	<u>13,657</u>
	<u>\$ 41,420</u>	<u>\$ 44,798</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ 240	\$ 387
營業成本	20,261	20,998
營業費用	10,004	7,634
其他損失	<u>2,116</u>	<u>2,122</u>
	<u>\$ 32,621</u>	<u>\$ 31,141</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	\$ 424	\$ 459
營業成本	328	338
營業費用	<u>8,047</u>	<u>12,860</u>
	<u>\$ 8,799</u>	<u>\$ 13,657</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 6,035	\$ 6,084
未產生租金收入	<u>11</u>	<u>3</u>
	<u>\$ 6,046</u>	<u>\$ 6,087</u>

(六) 員工福利費用

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
薪資費用	\$ 1,132,223	\$ 1,022,856
勞健保費用	<u>78,478</u>	<u>72,678</u>
	<u>1,210,701</u>	<u>1,095,534</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	44,761	42,807
確定福利計畫 (附註二六)	<u>1,200</u>	<u>1,058</u>
	<u>45,961</u>	<u>43,865</u>
其他員工福利費用	<u>44,063</u>	<u>43,848</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,300,725</u>	<u>\$ 1,183,247</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
依功能別彙總		
存貨	\$ 3,592	\$ 15,174
營業成本	1,118,422	1,002,510
營業費用	178,711	165,563
	<u>\$ 1,300,725</u>	<u>\$ 1,183,247</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估計之員工酬勞及董事酬勞如下：
估列比例

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.41%	0.65%

金額

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 3,528	\$ 984
董事酬勞	1,225	639

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 107 年 2 月 26 日及 106 年 2 月 24 日舉行董事會，分別決議通過 106 及 105 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

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

本公司分別於 107 年 2 月 26 日及 106 年 2 月 24 日召開董事會，致員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額不同，差異數分別調整為 107 及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之損益。

	106 年度		105 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	\$ 30,313	\$ 4,880	\$ 10,958	\$ 6,027
年度財務報表認列金額	(30,313)	(4,880)	(10,315)	(6,705)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 643</u>	<u>(\$ 678)</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。

二九、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：

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
當期產生者	\$140,301	\$ 41,206
土地增值稅	36,761	-
遞延所得稅		
稅率變動	(3,899)	-
當期產生者	(373)	(6,663)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$172,790</u>	<u>\$ 34,543</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%，因稅率變動應認列於損益之遞延所得稅利益已於稅率變動當期全數認列。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

(二) 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、信義開發、恆義、有無科技及東京信義營利事業所得稅結算申報案件，

業經稅捐稽徵機關核定至 105 年度。行義文化、聚英、安信及安新
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。

三十、每股盈餘

	單位：每股元	
	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.31</u>	<u>\$ 0.11</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.31</u>	<u>\$ 0.11</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，106 年 1 月 1 日至 3 月 31 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
基本每股盈餘	<u>\$ 0.11</u>	<u>\$ 0.11</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.11</u>	<u>\$ 0.11</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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$203,363</u>	<u>\$ 68,530</u>

股 數

	單位：仟股	
	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31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
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>381</u>	<u>160</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>651,881</u>	<u>651,660</u>

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。

三一、與非控制權益之權益交易

合併公司於 107 年 2 月及 3 月出售恆義 25% 之股權，致持股比例由 100% 下降為 75%。

由於上述交易並未改變合併公司對該子公司之控制，合併公司視為權益交易處理。

	107年1月1日 至3月31日	
	恆	義
收取之現金對價	\$ 5,000	
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動計算應轉入 非控制權益之金額		(4,368)
權益交易差額	\$ 632	
<u>權益交易差額調整科目</u>		
資本公積一處分子公司股權價格與帳面價值差額		\$ 632

三二、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 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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 108,095 仟元、107,612 仟元及 113,182 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
不超過 1 年	\$ 469,235	\$ 469,433	\$ 567,803
1-5 年	664,775	753,768	802,721
超過 5 年	2,362	75,567	73,859
	<u>\$ 1,136,372</u>	<u>\$ 1,298,768</u>	<u>\$ 1,444,383</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 107 年 3 月 31 日暨 106 年 12 月 31 日及 3 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、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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
不超過 1 年	\$ 90,415	\$ 90,300	\$ 48,502
1-5 年	156,084	155,741	1,890
超過 5 年	<u>7,754</u>	<u>7,705</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 254,253</u>	<u>\$ 253,746</u>	<u>\$ 50,392</u>

三三、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。

三四、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：

107 年 3 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 －應付公司債	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,015,054</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,015,054</u>

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

106 年 3 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	\$ -	\$3,039,669	\$ -	\$3,039,669

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

(二) 公允價值之資訊—以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

107 年 3 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	\$ 8,282	\$ -	\$ -	\$ 8,282
基金受益憑證	194,218	-	-	194,218
結構式理財產品	3,275,266	-	-	3,275,266
合計	\$ 3,477,766	\$ -	\$ -	\$ 3,477,766
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 236,150	\$ -	\$ -	\$ 236,150
國內未上市(櫃)有價證券—權益投資	-	36,731	-	36,731
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	606,925	-	-	606,925
國外未上市(櫃)有價證券—權益投資	-	252,053	-	252,053
合計	\$ 843,075	\$ 288,784	\$ -	\$ 1,131,859

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>

106 年 3 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	\$ 9,060	\$ -	\$ -	\$ 9,060
基金受益憑證	235,185	-	-	235,185
合 計	<u>\$ 244,245</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 244,245</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 207,481	\$ -	\$ -	\$ 207,481
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	527,894	-	-	527,894
基金受益憑證	1,314	-	-	1,314
合 計	<u>\$ 736,689</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 736,689</u>

107 年及 106 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別 評價技術及輸入值
 國內外未上市(櫃)股票 市場法：依國內及國外同一產業上市(櫃)公司可觀察股票價格及流動性進行評估而得

(三) 金融工具之種類

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
量			
持有供交易	\$ 3,477,766	\$ 201,778	\$ 244,245
放款及應收款(註1)	-	8,028,749	7,588,290
備供出售金融資產(註2)	-	1,028,797	936,050
按攤銷後成本衡量之金融資產(註3)	3,083,033	-	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,131,859	-	-
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註4)	12,600,519	14,033,114	6,679,637

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按攤銷後成本衡量之金融資產。

註4：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項—關係人、其他金融負債、應付公司債、長期借款(包含一年以內到期之長期負債)、存入保證金及其他非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、

評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

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

1. 市場風險

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

(1) 匯率風險

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

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註四十。

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。

	107年1月1日至3月31日					106年1月1日至3月31日				
	人民幣	日圓	美金	新加坡幣	馬幣	人民幣	日圓	美金	新加坡幣	馬幣
權益影響數	\$ 6,444	\$ 2,616	(\$ 23,054)	\$ 90	\$ 186	\$ 39,895	\$ 2,232	\$ 8,178	\$ 227	\$ -
損益影響數	18	-	1,957	-	-	3	-	5,883	-	-

(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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 276,888	\$ 213,181	\$ 1,606,502
金融負債	7,930,119	8,767,816	4,310,521
具現金流量利率風險			
金融資產	3,318,266	2,948,455	2,775,937
金融負債	2,728,364	2,780,059	545,088

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107年1月1日至3月31日增加合併公司現金流出27,284仟元。

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107年3月31日暨106年12月31日及3月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）			
— 已動用金額	\$ 1,527,119	\$ 2,079,816	\$ 710,522
— 未動用金額	<u>3,113,966</u>	<u>2,409,815</u>	<u>2,630,174</u>
	<u>\$ 4,641,085</u>	<u>\$ 4,489,631</u>	<u>\$ 3,340,696</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 6,091,400	\$ 6,428,800	\$ 1,090,000
— 未動用金額	<u>1,850,000</u>	<u>1,850,000</u>	<u>5,110,000</u>
	<u>\$ 7,941,400</u>	<u>\$ 8,278,800</u>	<u>\$ 6,200,000</u>

三五、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	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
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
信義不動產估價師事務所	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業

(二) 其他應付款項－關係人

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 58,803	\$ 71,653	\$ 61,130
其他－本公司之董事	-	-	24,142
	<u>\$ 58,803</u>	<u>\$ 71,653</u>	<u>\$ 85,272</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	107年1月1日至3月31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	<u>\$ 39,964</u>	<u>\$ 39,964</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,095</u>

貸 予 對 象	106年1月1日至3月31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	\$ 37,900	-	\$ -	\$ 6,785
其他－本公司之董事	18,006	17,187	3%	132	6,955
	<u>\$ 57,713</u>	<u>\$ 55,087</u>		<u>\$ 132</u>	<u>\$ 13,740</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(三) 主要管理階層薪酬

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 29,114	\$ 26,997
其他長期員工福利	2,868	2,443
	<u>\$ 31,982</u>	<u>\$ 29,440</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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 2,906	\$ 2,916
對本公司採權益法之法人		
股東	29	29
最終控股公司	14	14
關聯企業	8	8
	<u>\$ 2,957</u>	<u>\$ 2,967</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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 1,006</u>	<u>\$ 2,520</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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31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	\$ 25,177	\$ 24,441
其他	2,217	7,035
	<u>\$ 27,394</u>	<u>\$ 31,476</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

	107年1月1日 至3月31日	106年1月1日 至3月31日
實質關係人	<u>\$ 2,349</u>	<u>\$ 2,702</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

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
其他關係企業			
實質關係人	\$ 8,676	\$ 9,042	\$ 3,475
關聯企業	-	-	36
	<u>\$ 8,676</u>	<u>\$ 9,042</u>	<u>\$ 3,511</u>

三六、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：

	107年3月31日	106年12月31日	106年3月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 4,241,789	\$ 4,241,789	\$ 4,450,966
建築物	469,241	473,584	509,265
其他金融資產—流動—質押			
定存	7,324	7,283	7,203
存貨	2,407,217	2,402,626	1,968,550
	<u>\$ 7,125,571</u>	<u>\$ 7,125,282</u>	<u>\$ 6,935,984</u>

三七、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計 2,764,200 仟元，請參閱附註四一之附表二。

- (四) 合併公司於 107 年 3 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 830,875 仟元。
- (五) 上海信義置業於 107 年 3 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 2,518,103 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。

三八、重大期後事項

- (一) 本公司為拓展業務需求及因應未來發展，於 107 年 3 月 29 日經董事會決議通過，授權董事長以發行總額不超過 2,600,000 仟元為原則，視發行市場狀況得一次或分次發行無擔保普通公司債。本公司擬發行固定利率之國內無擔保普通公司債總額 2,600,000 仟元，明細如下，業於 107 年 4 月 30 日向主管機關申報生效。

	A 券	B 券
發行金額	\$ 700,000	\$ 1,900,000
發行期間	3 年期	5 年期
發行利率	0.92%	1.07%

- (二) 為降低合併公司整體資金成本，本公司董事會於 107 年 4 月 30 日決議通過透過子公司 Sinyi International 增資子公司 Sinyi Estate 80,250 仟美元，供其償還美元計價之銀行借款。

三九、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。

四十、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

107 年 3 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	\$	208,470		4.647	\$	968,758	
日 圓		1,830,900		0.2739		501,483	
美 金		7,665		29.105		223,104	
馬 幣		1,393		7.266		10,118	
港 幣		5,096		3.708		18,895	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		759,053		4.647		3,527,266	
日 圓		2,215,862		0.2739		606,925	
美 金		44		29.105		1,269	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		69,401		4.647		322,506	
日 圓		875,839		0.2739		239,892	
美 金		80,152		29.105		2,332,811	
馬 幣		160		7.266		1,165	
港 幣		89		3.708		329	

106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	\$	1,083,049		4.565	\$	4,944,117	
日 圓		1,794,241		0.2642		474,038	
美 金		15,846		29.76		471,578	
馬 幣		1,874		7.072		13,256	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		31,796		4.565		145,149	
日 圓		2,249,159		0.2642		594,228	
美 金		44		29.76		1,294	
<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	

106年3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	\$	988,841		4.407	\$	4,357,823	
日 圓		1,653,262		0.2713		448,530	
美 金		46,359		30.33		1,406,073	
馬 幣		3,458		6.5725		22,731	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		32,797		4.407		144,534	
日 圓		1,945,792		0.2713		527,893	
美 金		43		30.33		1,314	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		83,504		4.407		368,000	
日 圓		830,649		0.2713		225,355	

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	107年1月1日至3月31日			106年1月1日至3月31日		
	功能性貨幣兌換表	功能性貨幣表達貨幣	淨兌換(損)益	功能性貨幣兌換表	功能性貨幣表達貨幣	淨兌換(損)益
新台幣	1	(新台幣:新台幣)	\$ 91	1	(新台幣:新台幣)	(\$ 35,231)
美元	29.3003	(美元:新台幣)	367	31.0947	(美元:新台幣)	-
人民幣	4.6110	(人民幣:新台幣)	(11,411)	4.5290	(人民幣:新台幣)	(93)
日圓	0.2703	(日圓:新台幣)	40	0.2735	(日圓:新台幣)	-
馬幣	7.1990	(馬幣:新台幣)	2	6.7060	(馬幣:新台幣)	-
港幣	3.7427	(港幣:新台幣)	30	4.0063	(港幣:新台幣)	-
			<u>(\$ 10,881)</u>			<u>(\$ 35,324)</u>

四一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)
11. 被投資公司資訊。(附表六)

(二) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表七)

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

四二、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：

	107年1月1日至3月31日											
	不動產			仲介			不動產			發租	部門間沖銷	合計
	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	\$ 1,848,395		\$ 204,766		\$ 2,053,161	\$ 41,723		\$ 389,826		\$ 431,549	\$ -	\$ 2,484,710
部門間收入	17,153		14,630		31,783	5,730		105,236		110,966	(142,749)	-
部門收入	<u>\$ 1,865,548</u>		<u>\$ 219,396</u>		<u>\$ 2,084,944</u>	<u>\$ 47,453</u>		<u>\$ 495,062</u>		<u>\$ 542,515</u>	<u>(\$ 142,749)</u>	<u>2,484,710</u>
投資性不動產租金收入												(21,812)
合併營業收入												<u>\$ 2,462,898</u>
部門(損)益	<u>\$ 291,713</u>		<u>(\$ 53,921)</u>		<u>\$ 237,792</u>	<u>\$ 12,030</u>		<u>\$ 93,862</u>		<u>\$ 105,892</u>	<u>\$ 22,814</u>	\$ 366,498
投資性不動產營運利益												(15,766)
合併營業利益												<u>\$ 350,732</u>
部門資產	<u>\$ 5,332,897</u>		<u>\$ 2,353,805</u>		<u>\$ 7,686,702</u>	<u>\$ 5,372,221</u>		<u>\$ 13,205,266</u>		<u>\$ 18,577,487</u>	<u>(\$ 662,433)</u>	\$ 25,601,756
採用權益法之投資及商譽												29,654
資產合計												<u>\$ 25,631,410</u>

	106年1月1日至3月31日											
	不動產			仲介			不動產			發租	部門間沖銷	合計
	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	\$ 1,518,585		\$ 226,656		\$ 1,745,241	\$ 18,399		\$ -		\$ 18,399	\$ -	\$ 1,763,640
部門間收入	18,670		-		18,670	4,040		-		4,040	(22,710)	-
部門收入	<u>\$ 1,537,255</u>		<u>\$ 226,656</u>		<u>\$ 1,763,911</u>	<u>\$ 22,439</u>		<u>\$ -</u>		<u>\$ 22,439</u>	<u>(\$ 22,710)</u>	<u>1,763,640</u>
投資性不動產租金收入												(18,399)
合併營業收入												<u>\$ 1,745,241</u>
部門(損)益	<u>\$ 164,330</u>		<u>(\$ 48,616)</u>		<u>\$ 115,714</u>	<u>\$ 5,897</u>		<u>(\$ 20,482)</u>		<u>(\$ 14,585)</u>	<u>\$ 9,910</u>	\$ 111,039
投資性不動產營運利益												(12,312)
合併營業利益												<u>\$ 98,727</u>
部門資產	<u>\$ 5,582,311</u>		<u>\$ 2,667,265</u>		<u>\$ 8,250,076</u>	<u>\$ 3,757,898</u>		<u>\$ 12,728,488</u>		<u>\$ 16,536,385</u>	<u>(\$ 625,969)</u>	\$ 24,160,492
採用權益法之投資及商譽												39,947
資產合計												<u>\$ 24,200,439</u>

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

(二) 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子公司
資金貸與他人

民國 107 年 1 月 1 日至 3 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	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	資金用途	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列撥備金額	抵擔名稱	保價		對個別對象資金貸與餘額	資金貸與總額	註
															品價值	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	\$ 4,647 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,647 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.68%	短期融通資金	-	-	-	-	-	\$ -	\$ -	\$ 3,569,440 (註一)	\$ 4,759,253 (註一)	
0	"	昆山鼎光貿易有限公司	"	"	\$ 367,113 (人民幣 79,000 仟元)	\$ 367,113 (人民幣 79,000 仟元)	\$ -	3.8%	"	-	-	"	-	-	-	-	\$ 3,569,440 (註一)	\$ 4,759,253 (註一)	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	\$ 116,175 (人民幣 25,000 仟元)	\$ 116,175 (人民幣 25,000 仟元)	\$ -	-	"	-	-	"	-	-	-	-	\$ 1,689,621 (註二)	\$ 2,816,035 (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 50% 為限，個別對象金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 30%。

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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證額	本期最高背書保證餘額 美金 40,000 仟元及新台幣 1,600,000 仟元	期末背書保證餘額 美金 40,000 仟元及新台幣 1,600,000 仟元	背書保證額 美金 80,000 仟元	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近淨值之比率(%)	背書最高額(美金)	保證額(美金)	屬母公司背書保證公司	屬子公司背書保證公司	屬對大陸地區背書保證	備註
		名稱	關係													
0	信義房屋仲介股份有限公司	SINYI ESTATE LTD.	間接持股 100% 之公司	\$ 9,518,506 (註一)	\$ 2,764,200 (美金 40,000 仟元及新台幣 1,600,000 仟元)	\$ 2,764,200 (美金 40,000 仟元及新台幣 1,600,000 仟元)	\$ 2,328,400 (美金 80,000 仟元)	\$ 2,328,400 (美金 80,000 仟元)	\$ 2,764,200 (美金 40,000 仟元及新台幣 1,600,000 仟元)	23.23	\$ 17,847,200		是	否	是	

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 107 年 3 月 31 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	帳列科目	單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	12,079,286	\$ 236,150	-	\$ 236,150	
"	股票 漢宇創業投資股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,000,000	36,731	11	36,731	
"	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	-	
"	萊特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,180,800	606,925	-	606,925	
"	貨幣基金 Western Asset US Dollar Fund A	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	43,607	1,269	-	1,269	
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	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	30,000,000	252,053	2	252,053	
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	8,282	-	8,282	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	2,282,287	30,723	-	30,723	
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	"	"	1,046,186	14,083	-	14,083	
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	"	"	11,004,962	148,143	-	148,143	

(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	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	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 - 流 動	4,000,000 \$	20,641 \$
蘇 州 信 義 置 業 房 產 經 紀 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	3,000,000	15,739
信 義 置 業 (上 海) 有 限 公 司	理 財 恒 通 NI18081 期	"	"	60,000,000	278,889
"	利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 固 定 持 有 期 JG902 期	"	"	100,000,000	464,814
"	結 構 性 理 財 產 品 (編 號 : 201711163044)	"	"	120,000,000	566,955
"	結 構 性 理 財 產 品 (編 號 : 201803283707)	"	"	320,000,000	1,487,439
"	月 得 盈 18030654 期	"	"	40,000,000	185,925
"	利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 固 定 持 有 期 JG903 期	"	"	30,000,000	141,612
上 海 信 義 房 屋 中 介 諮 詢 有 限 公 司	" 乾 元 - 穩 盈 " 2017 年 第 292 期 理 財 產 品	"	"	8,000,000	37,608
"	中 銀 保 本 理 財 - 人 民 幣 全 球 智 選 理 財 產 品	"	"	10,000,000	46,745
上 海 高 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	50,000	250
浙 江 信 義 房 產 管 理 諮 詢 有 限 公 司	卓 越 穩 盈 91 天 型	"	"	3,000,000	13,967
"	卓 越 穩 盈 35 天 型	"	"	1,500,000	6,982
北 京 世 邦 房 地 產 經 紀 有 限 公 司	中 銀 日 積 月 累 一 日 計 劃	"	"	1,650,000	7,700

信義房屋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107年1月1日至3月31日

單位：除另予註明外，為新台幣仟元/單位

附表四

買、賣之公司	有價證券名稱	債列科目	交易對象	關係	期			入			出			本額
					單位數/股數	金額	單位數/股數	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	
信義置業(上海)有限公司	浦發財富班車21天	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	無	-	RMB 100,025	-	RMB 200,241	RMB 200,241	-	RMB 200,241	-	RMB 100,025	-
"	利多多對公結構性存款	"	"	"	100,000,000	RMB 100,138	-	RMB 100,138	RMB 100,138	-	RMB 100,138	-	RMB 100,025	(註一)
"	定持有期 JG902 期結構性理財產品 (編號: 2017122910037)	"	"	"	320,000,000	RMB 320,083	-	RMB 323,800	RMB 323,800	-	RMB 323,800	-	RMB 122,004	(註一)
"	結構性理財產品 (編號: 20171163044)	"	"	"	120,000,000	RMB 120,658	-	RMB 120,658	RMB 120,658	-	RMB 120,658	-	RMB 122,004	(註一)
"	結構性理財產品 (編號: 201803283707)	"	"	"	-	RMB -	320,000,000	RMB 320,000	RMB 320,000	-	RMB 320,000	-	RMB 320,085	(註一)

註一：期末金額係包含期末評價金額。

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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表五

編號	交易人姓名	稱號	交易往來對象	與交易人之關係	交科	易目金	往額	來額	交易條件	情形	佔總資產之百分比	或收率 %
0	信義房屋股份有限公司	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	\$ 4,503	4,503	按每件應收金額手續費	按每件應收金額手續費	-	-	-
0	信義房屋股份有限公司	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	1,820	1,820	定期結算	定期結算	-	-	-
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	1,072	1,072	收取方式每季一期	收取方式每季一期	-	-	-
0	信義房屋股份有限公司	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	1,059	1,059	收取方式每季一期	收取方式每季一期	-	-	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INVANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,286	9,286	無	無	-	-	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	3	什項收入	12,127	12,127	定期結算	定期結算	-	-	-
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	3	勞務支出	5,229	5,229	按件計劃	按件計劃	-	-	-
3	信義置業(上海)有限公司	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	2,568	2,568	按一般條件	按一般條件	-	-	-
3	信義置業(上海)有限公司	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	67,708	67,708	無	無	-	-	-
3	信義置業(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預收房地款	186,589	186,589	無	無	1	1	1
3	信義置業(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	開發中存貨	26,200	26,200	按一般條件	按一般條件	-	-	-
3	信義置業(上海)有限公司	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	12,135	12,135	無	無	-	-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	勞務收入	5,985	5,985	按件計劃	按件計劃	-	-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	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	1,667	1,667	收取方式每兩個月一期	收取方式每兩個月一期	-	-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	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	6,365	6,365	收取方式每兩個月一期	收取方式每兩個月一期	-	-	-
5	北京世邦信託置業房地產經紀有限公司	北京世邦信託置業房地產經紀有限公司	成都世邦信託置業房地產經紀有限公司	3	勞務收入	9,401	9,401	定期結算	定期結算	-	-	-

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：
 (1) 母公司填 0。
 (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

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

註 3：交易往來金額佔合併總營業收入或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營業收入之方式計算。
 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 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表六

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	始投	資	金	額	期	末	比	率	%	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備
				本	期	末	去	年	底	股	數			帳	額	本	期	益	益	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	\$ 7,978,598	\$ 7,947,954	264,928,037	100	\$ 10,027,249	100	100	100	100	\$ 53,031	53,031	\$	53,031	(	(	53,031	(	53,031	(	53,031	(	53,031	註二
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,103,724	2,098,689	64,777,000	100	1,515,581	100	100	100	100	(	(	(	41,066	(	(	41,066	(	41,066	(	41,066	(	41,066	註二
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,005	2,035,005	203,500,000	100	1,970,203	100	100	100	100	(	(	(	3,766	(	(	3,766	(	3,766	(	3,766	(	3,766	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	29,180	29,180	5,000,000	100	83,032	100	100	100	100	(	(	(	4,849	(	(	4,849	(	4,849	(	4,849	(	4,849	註二
"	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	17,936	20,000	1,793,634	75	15,667	75	75	75	75	(	(	(	34	(	(	34	(	34	(	34	(	34	註二
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	1,265	100	100	100	100	(	(	(	2,752	(	(	2,752	(	2,752	(	2,752	(	2,752	註二
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,920	99	99	99	99	(	(	(	3	(	(	3	(	3	(	3	(	3	註二
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	143,521	51	51	51	51	(	(	(	13,803	(	(	13,803	(	13,803	(	13,803	(	13,803	註二
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	13,781	19	19	19	19	(	(	(	9	(	(	9	(	9	(	9	(	9	註二
"	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	92,244	90,000	5,510,000	100	5,848	100	100	100	100	(	(	(	10,502	(	(	10,502	(	10,502	(	10,502	(	10,502	註二
"	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	19,076	2,580,743	23	15,873	23	23	23	23	(	(	(	1,872	(	(	1,872	(	1,872	(	1,872	(	1,872	註二
"	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	25,500	3,537,766	100	11,455	100	100	100	100	(	(	(	4,191	(	(	4,191	(	4,191	(	4,191	(	4,191	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	1,493,092	46,935,840	100	837,422	100	100	100	100	(	(	(	39,328	(	(	39,328	(	39,328	(	39,328	(	39,328	註二
"	科威房產(香港)有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK	投資	95,129	95,129	2,675,000	99	20,982	99	99	99	99	(	(	(	1,175	(	(	1,175	(	1,175	(	1,175	(	1,175	註二
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	68,741	68,741	2,216,239	100	36,055	100	100	100	100	(	(	(	3,957	(	(	3,957	(	3,957	(	3,957	(	3,957	註二
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	270,197	100	100	100	100	(	(	(	7,042	(	(	7,042	(	7,042	(	7,042	(	7,042	註二
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	133,506,209	100	5,715,786	100	100	100	100	(	(	(	69,533	(	(	69,533	(	69,533	(	69,533	(	69,533	註二

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	始期	投去	資年	額期	末	持	有被	本公司	之	注
				本	期	期	年	底	末	持	被	公	期	備
				\$			\$	金	數	帳	本	司	認	
								年	比	面	期	益	列	
								末	率	積	本	損	(	之
								股	%	餘	期	(	損	益
										額	末	資	((
											本	本	19,586)	19,586)
											期	期	((
											末	末	註一)	註二)
											128,190,000	128,190,000	((
													19,586)	19,586)
													((
													註一)	註一)
													((
													7,299	7,299
													((
													註一)	註一)
													((
													4,770	4,770
													((
													註一)	註一)
													((
													99)	99)
													((
													註一)	註一)
													((
													7,520	7,520
													((
													註一)	註一)
													((
													19,687)	19,687)
													((
													註一)	註一)
													((
													14)	14)
													((
													註一)	註一)
													((
													14)	14)
													((
													註一)	註一)
													((
													2,026)	2,026)
													((
													註一)	註一)
													((
													2,133)	2,133)
													((
													註一)	註一)
													((
													2,109)	2,109)
													((
													註一)	註一)
													((
													500	500
													((
													註一)	註一)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	\$	3,931,872	\$	3,901,231	128,190,000	100	\$	4,004,824	(	19,586)	註二
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	投資		66,174		66,174	1,584,000	100		10,530	-	((
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		147,013	7,299	((
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務		10,746		10,746	600	100		32,548	4,770	((
"	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段100號3樓	不動產仲介經紀		5,000		5,000	500,000	100		15,978	99)	((
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		3,888,107		3,888,107	131,640,306	100		5,652,031	7,520	((
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		6,350,826		6,351,404	207,000,000	100		6,300,375	19,687)	((
信開發股份有限公司	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		246	14)	((
"	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		245	14)	((
SIN CHIU HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		11,020		11,020	1,528,849	49		4,377	2,026)	((
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資		11,974		11,974	1,661,200	100		5,036	2,133)	((
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, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		11,470		11,470	1,591,251	51		4,556	2,109)	((
有無科技股份有限公司	無樣股份有限公司	台北市信義路五段100號	投資		500		-	50,000	100		500	-	((

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107年3月31日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表七

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資金額	投 資 方 式	本 期 初 自 台 灣 匯 出 累 積 投 資 金 額	本 期 初 自 台 灣 匯 出 或 收 回 投 資 金 額	本 期 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	被 投 資 公 司 損 益	本 公 司 直 接 或 間 接 持 股 比 例 %	本 期 末 認 列 溢 (損) 額	本 期 末 投 資 價 值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威資產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	\$ 81,859	係透過科威資產(香港)有限公司再投資大陸公司	-	-	\$ 81,859	\$ 81,859	1,175	100	(1,175)	21,202	-
上海信義房屋仲介諮詢有限公司(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	1,140,018	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	1,140,018	1,140,018	38,526	100	(38,526)	810,122	-
北京世都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	149,955	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	149,955	149,955	8,517	100	(8,517)	17,161	-
上海城信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	17,095	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	17,095	17,095	8	100	(8)	33,777	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	22,414	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	22,414	22,414	5,393	100	(5,393)	345,844	-
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	-	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	252,053	-
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	43,766	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	43,766	43,766	4,006	100	(4,006)	31,854	-
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	27,432	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	-	-	27,432	27,432	401	100	(401)	17,387	-
成都世都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	62,005	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	62,005	62,005	9,693	100	(9,693)	507	-
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、出售及物業管理	RMB 802,513	3,868,747	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	57,873	100	(57,873)	5,632,070	-

(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	投資額	投資方	式	本期初自台灣匯出金額		本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣被投資公司之特種股比例%	本期直接投資	認列損益	期末面價	截至本期末已匯回台灣之投資收益
						匯出金額	匯入金額	匯出金額	匯入金額					
華韻裝修(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程、專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	8,000	係透過 FOREVER SUCCESS LTD.再投資大陸公司		\$	\$	\$	\$	100	(4,358)	18,070	\$	
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 6,000	6,000	係透過 SINNY DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司			31,020	31,020		100	10,659	63,144		
上海視範實業有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 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			-	-		100	1,867	8,111		
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			-	-		100	2	461		
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	207,000	係透過信義置地(香港)有限公司再投資大陸公司			3,900,696	3,900,696		100	19,577	6,300,675		

本期大陸	\$9,422,767	計自台灣匯出金額	經濟部投資審核委員會核准投資金額	依經濟部投資審定赴大陸地區投資限額(註五)
赴			\$13,472,301	\$-

- 註一：除上海信義置業及久信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 107 年 3 月 31 日之匯率新台幣 29.105 元對 1 美元及 1 美元對 6.263 元人民幣換算而得。
- 註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
- 註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
- 註五：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。
- 註六：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。