

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3季

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~10		-
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	17~26		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26		五
(六) 重要會計項目之說明	26~67		六~三六
(七) 關係人交易	67~70		三七
(八) 質抵押之資產	70		三八
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	70~71		三九
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	71~74		四十~四一
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	74、77~84		四二
2. 轉投資事業相關資訊	74、77~84		四二
3. 大陸投資資訊	74~75、85~86		四二
(十四) 部門資訊	75~76		四三

### 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民國 107 年及 106 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照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四三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 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 5,713,249 仟元及 6,939,529 仟元，分別佔期末合併資產總額之 20%及 30%；負債總額分別為新台幣 1,566,916 仟元及 1,349,638 仟元，分別佔期末合併負債總額之 8%及 11%；民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益

總額分別為(72,322)仟元及(90,288)仟元，各佔該期綜合損益總額之(36)%及(8)%；民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(154,994)仟元及(177,024)仟元，各佔該期綜合損益總額之(41)%及(8)%。

#### 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 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

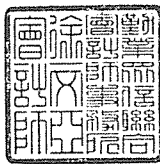
#### 強調事項

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民國 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民國 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、解釋及解釋公告並選擇不予重編比較期間之合併財務報表。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 10 月 29 日

民國 107 年 9 月 30 日暨民國 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年9月30日 (經核閱)			106年12月31日 (經查核)			106年9月30日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	<b>流動資產</b>									
1100	現金及約當現金(附註三及六)	\$ 3,833,047	13		\$ 3,899,831	15		\$ 3,926,943	17	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註三、四及七)	4,935,454	17		201,778	1		186,819	1	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註三、四及八)	874,428	3		-	-		-	-	
1125	備供出售金融資產-流動(附註三、四及九)	-	-		823,821	3		797,252	3	
1150	應收票據(附註三及十一)	76,993	-		28,157	-		15,695	-	
1170	應收帳款(附註三及十一)	964,105	3		842,270	3		867,266	4	
1200	其他應收款(附註三、十一及三七)	49,890	-		47,784	-		68,753	-	
1220	本期所得稅資產	11,456	-		2,829	-		19,959	-	
1320	存貨(附註十二及三八)	11,621,389	40		11,697,449	43		7,983,147	34	
1476	其他金融資產-流動(附註三、十三及三八)	158,588	1		3,079,908	11		3,010,471	13	
1479	其他流動資產(附註十九)	209,090	1		166,113	1		211,037	1	
11XX	流動資產總計	22,734,440	78		20,789,940	77		17,087,342	73	
	<b>非流動資產</b>									
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註三、四及八)	347,516	1		-	-		-	-	
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註三、四及十)	-	-		204,976	1		209,084	1	
1550	採用權益法之投資(附註十五)	29,453	-		29,120	-		28,990	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註十六及三八)	3,378,073	12		3,392,572	13		3,404,367	15	
1760	投資性不動產(附註十七及三八)	2,253,701	8		2,265,661	8		2,278,338	10	
1780	無形資產(附註十八及四十)	101,513	-		103,988	-		113,100	-	
1840	遞延所得稅資產	55,914	-		35,476	-		28,019	-	
1920	存出保證金(附註三及三四)	130,521	1		130,799	1		131,116	1	
1990	其他非流動資產(附註十九)	2,302	-		3,584	-		4,547	-	
15XX	非流動資產總計	6,298,993	22		6,166,176	23		6,197,561	27	
1XXX	資 產 總 計	\$ 29,033,433	100		\$ 26,956,116	100		\$ 23,284,903	100	
	<b>負債及權益</b>									
	<b>流動負債</b>									
2100	短期借款(附註二十及三八)	\$ 748,000	3		\$ 1,608,000	6		\$ 848,000	4	
2150	應付票據	1,225	-		1,566	-		121	-	
2130	合約負債-流動(附註二八)	2,404,585	8		-	-		-	-	
2170	應付帳款(附註二二)	47,440	-		81,429	-		19,010	-	
2200	其他應付款(附註二四)	1,557,564	5		1,648,489	6		1,400,488	6	
2220	其他應付款項-關係人(附註二四及三七)	55,740	-		71,653	-		67,931	-	
2230	本期所得稅負債	465,812	2		975,199	4		542,657	2	
2250	負債準備-流動(附註二五)	5,767	-		97,909	-		87,102	-	
2305	其他金融負債-流動(附註二四)	487,401	2		300,131	1		322,848	2	
2310	預收款項(附註二三)	3,083	-		179,057	1		631,419	3	
2320	一年內到期之長期負債(附註二十、二一及三八)	1,510,095	5		1,513,210	6		1,713,455	7	
2399	其他流動負債(附註二四)	195,481	1		152,958	1		49,228	-	
21XX	流動負債總計	7,482,193	26		6,629,601	25		5,682,259	24	
	<b>非流動負債</b>									
2530	應付公司債(附註二一)	4,400,000	15		1,500,000	6		1,500,000	7	
2540	長期借款(附註二十及三八)	6,325,000	22		6,887,406	26		4,737,892	20	
2550	負債準備-非流動(附註二五)	-	-		1,694	-		2,657	-	
2640	淨確定福利負債-非流動	67,858	-		72,820	-		36,564	-	
2645	存入保證金(附註三四)	42,825	-		42,615	-		45,746	-	
2670	其他非流動負債(附註二四)	475,013	2		378,615	1		374,682	2	
2570	遞延所得稅負債	16,927	-		13,377	-		14,603	-	
25XX	非流動負債總計	11,327,623	39		8,896,527	33		6,712,144	29	
2XXX	負債總計	18,809,816	65		15,526,128	58		12,394,403	53	
	<b>歸屬於本公司業主之權益(附註二七)</b>									
	<b>股本</b>									
3110	普通股	7,368,465	26		6,515,000	24		6,515,000	28	
3200	資本公積	64,528	-		63,896	-		63,896	-	
	<b>保留盈餘</b>									
3310	法定盈餘公積	2,073,664	7		1,793,382	7		1,793,382	8	
3320	特別盈餘公積	40,830	-		-	-		-	-	
3350	未分配盈餘	854,040	3		2,967,208	11		2,465,124	10	
3300	保留盈餘總計	2,968,534	10		4,760,590	18		4,258,506	18	
	<b>其他權益</b>									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 772,099 )	( 3 )		( 396,805 )	( 1 )		( 389,673 )	( 2 )	
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	494,863	2		-	-		-	-	
3425	備供出售金融資產未實現利益	-	-		355,975	1		321,921	2	
3400	其他權益總計	( 277,236 )	( 1 )		( 40,830 )	-		( 67,752 )	-	
31XX	本公司業主權益總計	10,124,291	35		11,298,656	42		10,769,650	46	
36XX	非控制權益(附註二七)	99,326	-		131,332	-		120,850	-	
3XXX	權益總計	10,223,617	35		11,429,988	42		10,890,500	47	
	<b>負債與權益總計</b>	\$ 29,033,433	100		\$ 26,956,116	100		\$ 23,284,903	100	

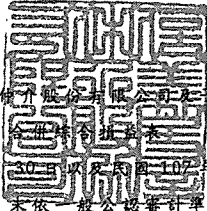
後附之附註係本合併財務報告之一部分。  
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 107 年 10 月 29 日核閱報告)

董事長：周俊吉

經理人：劉元智

會計主管：林秋雄

信義房屋信託股份有限公司及子公司



民國 107 年及 106 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日  
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

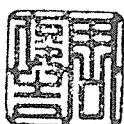
單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼		107年7月1日至9月30日		106年7月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日		106年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	營業收入(附註四及二八)								
4100	銷貨收入	\$ 156,712	6	\$ 3,223,100	62	\$ 621,232	8	\$ 8,689,625	60
4600	勞務收入	2,269,676	94	2,014,352	38	6,891,102	92	5,821,553	40
4000	營業收入合計	2,426,388	100	5,237,452	100	7,512,334	100	14,511,178	100
	營業成本(附註十二、二九及三七)								
5110	銷貨成本	109,902	5	1,629,423	31	400,127	5	5,669,657	39
5600	勞務成本	1,734,190	71	1,500,236	29	5,122,647	68	4,398,326	31
5000	營業成本合計	1,844,092	76	3,129,659	60	5,522,774	73	10,067,983	70
5900	營業毛利	582,296	24	2,107,793	40	1,989,560	27	4,443,195	30
6000	營業費用(附註二九及三七)	344,588	14	312,524	6	1,064,446	14	903,293	6
6900	營業淨利	237,708	10	1,795,269	34	925,114	13	3,539,902	24
	營業外收入及支出								
7110	租金收入(附註三七)	21,946	1	22,316	-	65,438	1	61,867	-
7130	股利收入	21,867	1	6,741	-	33,258	-	27,248	-
7100	利息收入(附註二九)	44,775	2	42,272	1	124,221	2	101,622	1
7020	其他利益及損失(附註二九及三七)	10,640	-	2,254	-	16,768	-	(13,499)	-
7050	財務成本(附註二九及三七)	(29,358)	(1)	(21,161)	-	(79,387)	(1)	(50,816)	-
7000	營業外收入及支出合計	69,870	3	52,422	1	160,298	2	126,422	1
7900	繼續營業單位稅前淨利	307,578	13	1,847,691	35	1,085,412	15	3,666,324	25
7950	所得稅費用(附註四及三十)	(111,294)	(5)	(812,250)	(15)	(423,082)	(6)	(1,382,947)	(9)
8200	本期淨利	196,284	8	1,035,441	20	662,330	9	2,283,377	16
	其他綜合(損)益								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具投資未實現評價 損益	52,086	2	-	-	87,485	1	-	-
8320	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	505	-	-	-	1,367	-	-	-
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	(447,263)	(18)	58,688	1	(375,297)	(5)	(163,968)	(1)
8362	備供出售金融資產未實現利益	-	-	29,738	-	-	-	16,855	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及合 資之其他綜合損益之份額	-	-	449	-	-	-	590	-
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨 額)	(394,672)	(16)	88,875	1	(286,445)	(4)	(146,523)	(1)
8500	本期綜合損益總額	(\$ 198,388)	(8)	\$ 1,124,316	21	\$ 375,885	5	\$ 2,136,854	15
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 199,379	8	\$ 1,030,302	20	\$ 676,210	9	\$ 2,269,434	16
8620	非控制權益	(3,095)	-	5,139	-	(13,880)	-	13,943	-
8600		\$ 196,284	8	\$ 1,035,441	20	\$ 662,330	9	\$ 2,283,377	16
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	(\$ 195,288)	(8)	\$ 1,119,172	21	\$ 389,768	5	\$ 2,122,913	15
8720	非控制權益	(3,100)	-	5,144	-	(13,883)	-	13,941	-
8700		(\$ 198,388)	(8)	\$ 1,124,316	21	\$ 375,885	5	\$ 2,136,854	15
	每股盈餘(附註三一)								
	來自繼續營業單位								
9710	基 本	\$ 0.27		\$ 1.40		\$ 0.92		\$ 3.08	
9810	稀 釋	\$ 0.27		\$ 1.40		\$ 0.92		\$ 3.08	

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 10 月 29 日核閱報告)

董事長：周俊吉

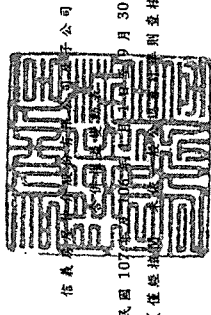


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





信義實業股份有限公司  
民國107年9月30日  
(僅經理報告則蓋樣)

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

代碼	於本公積項之權益										計	非控制權益	權益總額
	資本	公積	法定盈餘公積	留特別盈餘公積	盈餘	分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨額	其他綜合損益	權益總額			
A1	\$ 6,518,398	\$ 63,896	\$ 1,701,396	\$ 1,116,118	\$ 1,116,118						\$ 9,278,577	\$ 109,812	\$ 9,388,389
B1	-	-	91,986	( 91,986)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	( 631,840)	-	-	-	-	-	-	( 631,840)	-	( 631,840)
B9	196,602	-	-	( 196,602)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	2,269,434	-	-	-	-	-	-	2,269,434	13,943	2,283,377
D3	-	-	-	-	-	( 163,966)	-	-	-	-	( 163,966)	( 2)	( 163,968)
D5	-	-	-	2,269,434	-	( 163,966)	-	-	-	-	2,105,468	13,941	2,119,409
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 2,903)	( 2,903)
Z1	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ 2,465,124	\$ 2,465,124	\$ 389,673	\$ 321,921	\$ 321,921	\$ 321,921	\$ 10,769,650	\$ 120,850	\$ 10,890,500	
A1	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ 2,967,208	\$ 2,967,208	( \$ 396,805)	\$ 355,975	\$ 355,975	\$ 355,975	\$ 11,298,656	\$ 131,332	\$ 11,429,988	
A3	-	-	-	13,949	-	-	-	-	( 355,975)	63,985	63,985	-	63,985
A5	6,515,000	63,896	1,793,382	2,981,157	2,981,157	( 396,805)	-	406,011	-	11,362,641	131,332	11,493,973	
B1	-	-	280,282	( 280,282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	( 40,830)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	( 1,628,750)	-	-	-	-	-	( 1,628,750)	-	-	( 1,628,750)
B9	853,465	-	-	( 853,465)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M5	-	632	-	-	-	-	-	-	-	632	4,368	5,000	5,000
D1	-	-	-	676,210	-	-	-	-	-	676,210	( 13,880)	662,330	662,330
D3	-	-	-	-	-	( 375,294)	-	-	-	( 375,294)	( 286,442)	( 661,736)	( 661,736)
D5	-	-	-	676,210	-	( 375,294)	-	-	-	300,916	( 13,883)	375,885	375,885
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 22,491)	( 22,491)	( 22,491)
Z1	\$ 7,368,465	\$ 64,528	\$ 2,073,664	\$ 40,830	\$ 854,040	\$ 772,099	\$ 494,863	\$ 494,863	\$ 494,863	\$ 10,124,291	\$ 99,326	\$ 10,223,617	

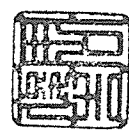
後附之附註係本合併財務報告之一部分。  
(請參閱會計師事務所民國107年10月29日核閱報告)



會計主管：林秋錦



經理人：劉元智



董事長：周俊吉

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,085,412	\$ 3,666,324
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	96,080	94,992
A20200	攤銷費用	24,279	35,245
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產利益	( 1,667)	( 321)
A20900	利息費用	136,986	54,713
A21200	利息收入	( 124,221)	( 101,622)
A21300	股利收入	( 33,258)	( 27,248)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合 資損失之份額	1,034	1,211
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	750	1,765
A22700	處分投資性不動產損失	3,901	1,419
A23100	處分投資利益	( 1,321)	( 5,897)
A23800	非金融資產(迴轉利益)減損損 失	( 1,405)	3,819
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	( 1,973,662)	-
A31110	持有供交易之金融資產	-	293,543
A31130	應收票據	( 48,836)	306
A31150	應收帳款	( 111,105)	( 60,173)
A31180	其他應收款	( 1,601)	23,549
A31200	存 貨	( 179,500)	( 414,357)
A31240	其他流動資產	( 42,960)	589,586
A31990	其他營業資產	( 6,173)	( 7,038)
A32125	合約負債	2,318,588	-
A32130	應付票據	( 341)	16
A32150	應付帳款	( 33,989)	( 156,375)
A32180	其他應付款	( 101,685)	( 188,135)
A32190	其他應付款—關係人	( 14,607)	10,725
A32200	負債準備	( 50,909)	1,707

(接次頁)



(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
A32210	預收款項	\$ 319	(\$ 6,460,693)
A32220	其他金融負債	186,777	( 84,120)
A32230	其他流動負債	642	( 171,047)
A32990	其他營業負債	<u>94,704</u>	( <u>40,197</u> )
A33000	營運產生之現金	1,222,232	( 2,938,303)
A33100	收取之利息	123,803	101,500
A33300	支付之利息	( 142,871)	( 72,488)
A33500	支付之所得稅	( <u>957,585</u> )	( <u>849,097</u> )
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>245,579</u>	( <u>3,758,388</u> )
投資活動之現金流量			
B00100	取得透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	( 44,774)	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 5,000)
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
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	-	( 17,989)
B02200	取得子公司之淨現金流入	4,740	-
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	( 81,915)	( 36,977)
B02800	處分不動產、廠房及設備	171	128
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	-	11,466
B03800	存出保證金減少	281	3,336
B04500	購置無形資產	( 19,292)	( 14,949)
B05400	購置投資性不動產	( 5,675)	( 26,531)
B05500	處分投資性不動產價款	8,792	250,580
B06500	其他金融資產增加	-	( 84,633)
B06600	其他金融資產減少	18,665	-
B06800	其他非流動資產減少	1,282	2,200
B07600	收取之股利	<u>33,258</u>	<u>27,436</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	( <u>79,467</u> )	<u>111,367</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	689,942
C00200	短期借款減少	( 860,000)	-
C01200	發行公司債	4,400,000	-
C01300	償還公司債	( 1,500,000)	-
C01600	舉借長期借款	10,815,000	10,907,155
C01700	償還長期借款	( 11,393,430)	( 6,761,051)
C03000	收取存入保證金	210	-

(接次頁)

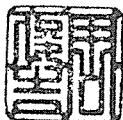
(承前頁)

代 碼		107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
C03100	存入保證金返還	\$ -	(\$ 14,266)
C03800	其他應付款—關係人減少	( 1,109)	( 18,574)
C04500	支付本公司業主股利	( 1,628,750)	( 631,840)
C05800	非控制權益變動	( 22,491)	( 2,903)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	( 190,570)	4,168,463
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	( 42,326)	( 106,956)
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	( 66,784)	414,486
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	\$ 3,833,047	\$ 3,926,943

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10月29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 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋仲介股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 107 年 10 月 29 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。

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			107 年 1 月 1 日			說 明
	帳 面 金 額 (IAS 39)	重 分 類	再 衡 量	帳 面 金 額 (IFRS 9)	保 留 盈 餘 影 響 數	其 他 權 益 影 響 數	
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	-	-	-	-	-	-	
一權益工具	-	-	-	-	-	-	
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。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係立即認列為費用。

適用 IFRS 15 前，估列可能發生之勞務收入折讓係認列於勞務收入折讓負債準備，適用 IFRS 15 後，係認列於退款負債（帳列其他流動負債及其他負債）。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

資產、負債及權益項目之本期影響

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
預收款項	\$ 176,293	(\$ 176,293)	\$ -
負債準備	99,603	( 42,927)	56,676
退款負債(帳列其他 流動負債及其他 負債)	-	42,927	42,927
合約負債—流動	-	176,293	176,293
負債影響	<u>\$ 275,896</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 275,896</u>

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會  
(以下稱「金管會」) 認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「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 16「租賃」	2019 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 3)
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「所得稅務處理之不確定性」	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 3：2019 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 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。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，合併公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包

含)租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

#### 合併公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。合併綜合損益表將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。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用，營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

合併公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

除預計適用下述權宜作法(2)者外，所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。合併公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 107 年底認列之虧損性租賃合約負債準備將調整 108 年 1 月 1 日使用權資產，而不依 IAS 36 評估減損。
- (3) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (4) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (5) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

對於依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，將以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

### 合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

### 2. IFRIC 23 「所得稅務處理之不確定性」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，合併公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，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稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，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。

首次適用 IFRIC 23 時，合併公司預計將追溯適用之累積影響數認列於 108 年 1 月 1 日保留盈餘。

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

### (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 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 17「保險合約」	2021 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：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

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 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

##### (二) 合併基礎

本合併財務報告編製原則與 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. 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

###### 3. 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三六。

##### 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、其他應收款與其他金融資產—流動）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 106 年（含）以前，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。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## (2) 金融負債

### 107 及 106 年

#### A. 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。

#### B. 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。

## 4. 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完成時認列。

#### 房地產銷貨收入

中國地區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。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合約負債－流動項下。

### 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。

#### (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：



- 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。

(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：

- 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）。

(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。

## 5. 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、估計及假設不確定性之主要來源

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

### (一) 金融資產之估計減損（適用於 107 年）

應收帳款、債務工具投資及財務保證合約之估計減損係基於合併公司對於違約率及預期損失率之假設。合併公司考量歷史經驗、現時市場情況及前瞻性資訊，以作成假設並選擇減損評估之輸入值。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) 應收帳款之估計減損（適用於 106 年）

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司會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。

## 六、現金及約當現金

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 25,179	\$ 24,912	\$ 18,238
銀行支票及活期存款	3,656,415	3,793,191	3,688,649
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	151,453	81,728	220,056
	<u>\$ 3,833,047</u>	<u>\$ 3,899,831</u>	<u>\$ 3,926,943</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
銀行存款	0%-2.1%	0%-1.98%	0%-4.00%

截至 107 年 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 151,370 仟元、169,970 仟元及 169,970 仟元，係分類為其他金融資產一流動（參閱附註十三）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具一流動

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動</u>			
非衍生金融資產			
國內上市（櫃）股票	\$ 8,393	\$ -	\$ -
基金受益憑證	48,240	-	-
結構式理財產品	<u>4,878,821</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,935,454</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<u>持有供交易之金融資產一流動</u>			
非衍生金融資產			
國內上市（櫃）股票	\$ -	\$ 7,718	\$ 8,351
基金受益憑證	<u>-</u>	<u>194,060</u>	<u>178,468</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 201,778</u>	<u>\$ 186,819</u>

結構式理財產品係合併公司購買之結構式定期存款，107 年 9 月 30 日之預期收益率為 0%-4.45%。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107 年

	<u>107年9月30日</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>	
流    動	<u>\$874,428</u>
非    流    動	<u>\$347,516</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>	
	<u>107年9月30日</u>
<u>流    動</u>	
國內投資	
上市（櫃）股票	\$289,075
國外投資	
上市（櫃）股票	<u>585,353</u>
	<u>\$874,428</u>

（接次頁）

(承前頁)

107年9月30日

<u>非流動</u>	
國內投資	
未上市(櫃)股票	\$ 75,766
國外投資	
未上市(櫃)股票	<u>271,750</u>
	<u>\$347,516</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9月30日</u>
<u>國內投資</u>		
上市(櫃)股票	<u>\$228,299</u>	<u>\$219,239</u>
<u>國外投資</u>		
上市(櫃)股票	594,228	576,699
貨幣基金	<u>1,294</u>	<u>1,314</u>
	<u>595,522</u>	<u>578,013</u>
備供出售金融資產	<u>\$823,821</u>	<u>\$797,252</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9月30日</u>
國內未上市(櫃)股權投資	\$ 54,953	\$ 54,953
國外未上市(櫃)股權投資	<u>150,023</u>	<u>154,131</u>
	<u>\$204,976</u>	<u>\$209,084</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9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 76,993	\$ 28,157	\$ 15,695
因營業而發生	\$ 76,993	\$ 28,157	\$ 15,695
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 981,501	\$ 850,334	\$ 876,703
減：備抵損失	( 17,396)	( 8,064)	( 9,437)
	<u>\$ 964,105</u>	<u>\$ 842,270</u>	<u>\$ 867,266</u>
<u>其他應收款</u>			
應收處分投資款	\$ 4,438	\$ 4,567	\$ 2,000
應收利息	899	481	11,468
其他	47,659	46,901	58,391
減：備抵損失	( 3,106)	( 4,165)	( 3,106)
	<u>\$ 49,890</u>	<u>\$ 47,784</u>	<u>\$ 68,753</u>

(一) 應收帳款

107年1月1日至9月30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 9 月 30 日

	0 天至 60 天	61 天 至 90 天	91 天 至 180 天	181 天 至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 750,775	\$ 82,603	\$ 89,550	\$ 22,872	\$ 35,701	\$ 981,501
勞務收入折讓準備 (註)	( 30,645)	( 4,865)	( 3,346)	( 2,029)	( 686)	( 41,571)
備抵損失(存續期間 預期信用損失)	( 452)	( 122)	( 164)	( 105)	( 16,553)	( 17,396)
攤銷後成本	<u>\$ 719,678</u>	<u>\$ 77,616</u>	<u>\$ 86,040</u>	<u>\$ 20,738</u>	<u>\$ 18,462</u>	<u>\$ 922,534</u>

註：勞務收入折讓準備帳列退款準備（其他流動負債）項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	107年1月1日至9月30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	9,896	-
減：本期實際沖銷	-	( 1,059)
外幣換算差額	( 564)	-
期末餘額	<u>\$ 17,396</u>	<u>\$ 3,106</u>

106 年 1 月 1 日 至 9 月 30 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9月30日
0 天至 60 天	\$694,076	\$666,411
61 至 90 天	51,046	67,806
91 天至 180 天	50,009	54,761
181 天至 360 天	38,941	50,445
超過 360 天	<u>16,262</u>	<u>37,280</u>
合 計	<u>\$850,334</u>	<u>\$876,703</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9月30日
61 天至 90 天	\$ 8,742	\$ 13,086
91 天至 180 天	6,219	4,298
181 天至 360 天	1,667	2,101
超過 360 天	<u>2,978</u>	<u>1,916</u>
合 計	<u>\$ 19,606</u>	<u>\$ 21,401</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9月30日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
106 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 9,081	\$ 2,848
加：本期提列呆帳費用	1,265	258
減：本期實際沖銷	( 800)	-
外幣換算差額	( 109)	-
106 年 9 月 30 日 餘 額	<u>\$ 9,437</u>	<u>\$ 3,106</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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
開發中不動產			
上海市嘉定區	\$ -	\$ 1,967,730	\$ 1,921,125
待開發不動產			
無錫市濱湖區	6,095,801	5,907,655	2,299,760
新北市板橋區	2,417,774	2,402,626	2,400,068
新北市板橋區 (容積移轉用)	283,347	198,104	139,932
其 他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
商品存貨			
上海市嘉定區	2,537,704	799,065	799,822
台北市士林區	284,650	420,156	420,327
	<u>\$ 11,621,389</u>	<u>\$ 11,697,449</u>	<u>\$ 7,983,147</u>

107年7月1日至9月30日及107年1月1日至9月30日由存貨轉列為銷貨成本金額分別為109,902仟元及400,127仟元；106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日由存貨轉列為銷貨成本金額分別為1,629,423仟元及5,669,657仟元。

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
永翠段4、6地號案	台新國際商業銀行	106/5/22~113/5/22
永翠段27地號案	台新國際商業銀行	106/9/30~113/9/30

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，請參閱附註三八。



### 十三、其他金融資產－流動

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 151,370	\$ 169,970	\$ 169,970
受限制資產－流動	7,218	7,283	7,276
以攤銷後成本衡量之金融資產	-	2,902,655	2,833,225
	<u>\$ 158,588</u>	<u>\$ 3,079,908</u>	<u>\$ 3,010,471</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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.12%-1.13%	0.12%-1.15%	0.12%-1.15%

(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，請參閱附註三八。

(三) 合併公司評估上述金融資產之預期信用風險不高，且原始認列後信用風險均未增加。

(四) 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9月30日之預期收益率分別0%-4.75%及0%-4.55%。

### 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 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日	
本公司	陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司(信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司(全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司(恆義) (原名：恆義不動產顧問股份有限公司)	住宅大樓開發租售	75	100	100	(4)
"	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	

(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 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日	
本公司	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	
"	信義不動產顧問股份有限公司 (信義顧問)	不動產說明書之製作	100	-	-	(6)
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	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投 資	100	100	100	
上海信義房屋	浙江信義房產管理諮詢有限公司 (浙江信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
"	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	-	(1)
上海執信 科威香港	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 科威房產管理諮詢(上海)有限公 司(科威上海)	市場信息諮詢及管理諮詢 房地產仲介服務、市調、行 銷及管理諮詢	100 100	- 100	- 100	(7)
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信 義)	不動產的買賣、仲介、租賃 及管理專業業務	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 華韻裝修	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑) 論衡企業管理諮詢(上海)有限公 司(論衡)	物業管理 管理諮詢	100 -	100 -	- -	(2) (8)
安 信 日本信義	安新建築經理股份有限公司(安新) 信義房屋管理株式會社(日本管理)	建築經理 不動產買賣、仲介、租賃	100 100	100 100	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	-	(3)
有無科技	無樸股份有限公司(無樸)	投 資	100	-	-	(5)

## (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 9月30日	106年 12月31日	106年 9月30日	
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	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及 管理等業務	51	51	51	

說 明：

- (1) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 106 年 9 月 30 日止資本金尚未匯入，截至 107 年 9 月 30 日止，資本額為人民幣 100 仟元。
- (2) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 106 年 9 月 30 日止資本金尚未匯入，截至 107 年 9 月 30 日止，資本額為人民幣 2,200 仟元。
- (3) 合併公司於 106 年 12 月新增投資之公司，截至 107 年 9 月 30 日止，資本額為美金 207,000 仟元。
- (4) 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%。
- (5) 合併公司於 107 年 3 月新增投資之公司，截至 107 年 9 月 30 日止，資本額 500 仟元。
- (6) 合併公司於 107 年 6 月以金額 8,000 仟元向信義股份有限公司及宇濤股份有限公司購入信義顧問 100% 之股權。
- (7) 合併公司於 107 年 8 月新增投資之公司，截至 107 年 9 月 30 日止，資本額為人民幣 3,000 仟元。
- (8) 合併公司於 107 年 9 月新增投資之公司，截至 107 年 9 月 30 日止資本金尚未匯入。
- (9) 列入合併報表之子公司財務報表：107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業、上海信義置業、SINYI ESTATE、香港信義置地及久信置業之財務報表係經會計師核閱外，餘均係非重要子公司，

其財務報表未經會計師核閱。106年1月1日至9月30日除SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業、上海信義置業、SINYI ESTATE及香港信義置地之財務報表係經會計師核閱外，餘均係非重要子公司，其財務報表未經會計師核閱。

(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9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 29,453</u>	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 28,990</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限 公司	\$ 14,824	\$ 12,826	\$ 11,430
樂屋國際資訊股份有限 公司	<u>14,629</u>	<u>16,294</u>	<u>17,560</u>
	<u>\$ 29,453</u>	<u>\$ 29,120</u>	<u>\$ 28,990</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9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30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 至9月30日</u>	<u>106年1月1日 至9月30日</u>
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨損	(\$ 1,034)	(\$ 1,211)
其他綜合損益	<u>1,367</u>	<u>590</u>
綜合損益總額	<u>\$ 333</u>	<u>(\$ 621)</u>

合併公司對信邑室內設計股份有限公司持股比例低於 20%，惟對本公司採權益法之法人股東擔任該公司之法人董事，故對該公司具有重大影響。

107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師核閱，尚不致產生重大影響。

## 十六、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
<b>成 本</b>									
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	-	-	4,292	27,448	-	27,894	1,425	20,856	81,915
處 分	-	-	-	( 15,405)	-	( 7,990)	-	-	( 23,395)
重 分 類	-	-	-	-	-	1,081	-	( 1,081)	-
由企業合併取得	-	-	-	6,626	-	612	-	-	7,238
淨兌換差額	-	( 6,340)	( 212)	( 1,541)	-	( 2,488)	-	-	( 10,581)
107 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 633,340</u>	<u>\$ 10,599</u>	<u>\$ 387,285</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 545,753</u>	<u>\$ 85,826</u>	<u>\$ 19,775</u>	<u>\$ 4,352,457</u>
<b>累計折舊</b>									
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	-	14,308	598	32,019	-	38,007	4,801	-	89,733
處 分	-	-	-	( 14,909)	-	( 7,565)	-	-	( 22,474)
由企業合併取得	-	-	-	5,246	-	555	-	-	5,801
淨兌換差額	-	( 213)	( 113)	( 1,086)	-	( 1,922)	-	-	( 3,384)
107 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 131,736</u>	<u>\$ 5,153</u>	<u>\$ 311,396</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 447,107</u>	<u>\$ 74,321</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 924,384</u>
107 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 501,604</u>	<u>\$ 5,446</u>	<u>\$ 75,889</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 98,646</u>	<u>\$ 11,505</u>	<u>\$ 19,775</u>	<u>\$ 3,378,073</u>
<b>成 本</b>									
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,665,208	\$ 415,360	\$ 6,571	\$ 367,121	\$ 4,671	\$ 521,294	\$ 80,540	\$ 230,850	\$ 4,291,615
增 添	-	-	-	18,267	-	15,009	3,701	-	36,977
處分(註)	-	-	-	( 13,961)	-	( 7,869)	( 28)	( 11,466)	( 33,324)
重 分 類	-	-	-	( 41)	-	41	-	-	-
淨兌換差額	-	-	( 66)	( 884)	-	( 1,403)	-	( 3,451)	( 5,804)
106 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 6,505</u>	<u>\$ 370,502</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 522,072</u>	<u>\$ 84,213</u>	<u>\$ 215,933</u>	<u>\$ 4,289,464</u>
<b>累計折舊</b>									
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 107,102	\$ 3,560	\$ 264,153	\$ 4,671	\$ 374,696	\$ 63,196	\$ -	\$ 817,378
折舊費用	-	7,904	885	32,826	-	42,313	4,702	-	88,630
處 分	-	-	-	( 13,476)	-	( 6,461)	( 28)	-	( 19,965)
重 分 類	-	-	-	( 1)	-	1	-	-	-
淨兌換差額	-	-	( 33)	( 465)	-	( 448)	-	-	( 946)
106 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,006</u>	<u>\$ 4,412</u>	<u>\$ 283,037</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 410,101</u>	<u>\$ 67,870</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 885,097</u>
106 年 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,665,208</u>	<u>\$ 300,354</u>	<u>\$ 2,093</u>	<u>\$ 87,465</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,971</u>	<u>\$ 16,343</u>	<u>\$ 215,933</u>	<u>\$ 3,404,367</u>

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9月30日不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(三) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三八。

#### 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	5,675	-		5,675	
處 分	( <u>12,461</u> )	( <u>239</u> )		( <u>12,700</u> )	
107年9月30日餘額	<u>\$ 2,022,913</u>	<u>\$ 344,074</u>		<u>\$ 2,366,987</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
107年1月1日餘額	\$ 7,022	\$ 101,329		\$ 108,351	
迴轉利益	( 1,405)	-		( 1,405)	
折舊費用	-	6,347		6,347	
處 分	<u>-</u>	( <u>7</u> )		( <u>7</u> )	
107年9月30日餘額	<u>\$ 5,617</u>	<u>\$ 107,669</u>		<u>\$ 113,286</u>	
107年9月30日淨額	<u>\$ 2,017,296</u>	<u>\$ 236,405</u>		<u>\$ 2,253,701</u>	
<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>4,207</u> )	( <u>3,230</u> )		( <u>7,437</u> )	
106年9月30日餘額	<u>\$ 2,042,444</u>	<u>\$ 344,769</u>		<u>\$ 2,387,213</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
106年1月1日餘額	\$ 5,558	\$ 93,275		\$ 98,833	
減損損失(迴轉利益)	4,013	( 194)		3,819	
折舊費用	-	6,362		6,362	
處 分	<u>-</u>	( <u>139</u> )		( <u>139</u> )	
106年9月30日餘額	<u>\$ 9,571</u>	<u>\$ 99,304</u>		<u>\$ 108,875</u>	
106年9月30日淨額	<u>\$ 2,032,873</u>	<u>\$ 245,465</u>		<u>\$ 2,278,338</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	36-60年
主建物	

投資性不動產及自用不動產於107年9月30日暨106年12月31日及9月30日之公允價值分別為9,531,777仟元、9,113,907仟元及8,986,849仟元，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，請參閱附註三八。

#### 十八、無形資產

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
特許權（附註四十）	\$ 49,031	\$ 49,506	\$ 50,916
商譽	-	-	9,621
系統軟體成本	<u>52,482</u>	<u>54,482</u>	<u>52,563</u>
	<u>\$ 101,513</u>	<u>\$ 103,988</u>	<u>\$ 113,100</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		-		-		19,292		19,292
本期處分		-		-		( 564)		( 564)
由企業合併取得		-		-		3,530		3,530
淨兌換差額		<u>2,338</u>		-		<u>( 449)</u>		<u>1,889</u>
107年9月30日餘額	\$	<u>93,271</u>	\$	<u>9,621</u>	\$	<u>252,329</u>	\$	<u>355,221</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		1,714		-		22,565		24,279
本期處分		-		-		( 564)		( 564)
由企業合併取得		-		-		2,272		2,272
淨兌換差額		<u>1,099</u>		-		<u>( 464)</u>		<u>635</u>
107年9月30日餘額	\$	<u>44,240</u>	\$	<u>9,621</u>	\$	<u>199,847</u>	\$	<u>253,708</u>
107年9月30日淨額	\$	<u>49,031</u>	\$	<u>-</u>	\$	<u>52,482</u>	\$	<u>101,513</u>

（接次頁）

(承前頁)

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
106年1月1日餘額	\$ 98,542	\$ 9,621	\$ 207,447	\$ 315,610
本期新增	-	-	14,949	14,949
本期處分	-	-	( 692)	( 692)
淨兌換差額	( 6,081)	-	( 186)	( 6,267)
106年9月30日餘額	<u>\$ 92,461</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 221,518</u>	<u>\$ 323,600</u>
<u>累計攤銷</u>				
106年1月1日餘額	\$ 42,430	\$ -	\$ 136,202	\$ 178,632
攤銷費用	1,749	-	33,496	35,245
本期處分	-	-	( 692)	( 692)
淨兌換差額	( 2,634)	-	( 51)	( 2,685)
106年9月30日餘額	<u>\$ 41,545</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 168,955</u>	<u>\$ 210,500</u>
106年9月30日淨額	<u>\$ 50,916</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 52,563</u>	<u>\$ 113,100</u>

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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預付費用	\$ 88,266	\$ 94,820	\$ 120,621
預付稅款	103,063	15,750	33,415
暫付款	3,133	45,847	47,774
留抵稅額	14,628	9,696	9,227
催收款	412	1,694	2,657
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 211,392</u>	<u>\$ 169,697</u>	<u>\$ 215,584</u>
流 動	\$ 209,090	\$ 166,113	\$ 211,037
非 流 動			
其他非流動資產	2,302	3,584	4,547
	<u>\$ 211,392</u>	<u>\$ 169,697</u>	<u>\$ 215,584</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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	\$ -	\$ 560,000	\$ 100,000
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	<u>748,000</u>	<u>1,048,000</u>	<u>748,000</u>
	<u>\$ 748,000</u>	<u>\$ 1,608,000</u>	<u>\$ 848,000</u>

1. 銀行借款之利率於 107 年 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.73%、1.10%-1.73% 及 1.59%-1.73%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三八。

### (二) 長期借款

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 3,835,000	\$ 5,380,800	\$ 3,727,800
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>2,500,095</u>	<u>1,519,816</u>	<u>1,223,547</u>
	6,335,095	6,900,616	4,951,347
減：列為一年內到期部分	( <u>10,095</u> )	( <u>13,210</u> )	( <u>213,455</u> )
長期借款	<u>\$ 6,325,000</u>	<u>\$ 6,887,406</u>	<u>\$ 4,737,892</u>

合併公司之長期借款包括：

借 款 內 容	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
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，惟於 107 年 7 月提前清償完畢。	\$ -	\$ 200,000	\$ -
玉山銀行 借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.10.25-107.10.20 利率區間：浮動利率 1.2% 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：105.10.25-107.10.20 利率區間：浮動利率 1.2%，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	-	-	1,520,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
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% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 107 年 7 月提前清償本金 100,000 仟元。	\$2,350,000	\$2,450,000	\$ -
玉山銀行	借款額度：美金 75,000 仟元 借款期間：105.11.03—107.11.03 利率區間：固定利率 2.63389% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 10 月提前清償完畢。	-	-	907,800
台北富邦銀行	借款額度：385,000 仟元 借款期間：105.12.30—108.12.30 利率區間：浮動利率 1.52% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 10 月提前清償完畢。	-	-	150,000
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元（註） 借款期間：106.12.07—109.12.07 利率區間：浮動利率 1.4653% 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%，惟於 107 年 7 月提前清償完畢。	-	300,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：107.09.12—110.09.12 利率區間：浮動利率 1.24% 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%。	1,200,000	-	-
東亞銀行	借款額度：美金 40,000 仟元（註） 借款期間：106.12.07—109.12.07 利率區間：浮動利率 3.5296% 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%，惟於 107 年 7 月提前清償完畢。	-	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	10,095	19,816	23,547
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，惟於 107 年 7 月提前清償完畢。	-	200,000	200,000
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.09.19—109.09.19 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	-	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：106.09.28-109.09.28 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 11 月提前清償完畢。	\$ -	\$ -	\$1,000,000
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 1.295% 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	200,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：107.09.26-109.09.26 利率區間：固定利率 1.29% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	600,000	-	-
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	400,000
大眾銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.09.29-108.10.06 利率區間：固定利率 1.30% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 10 月提前清償完畢。	-	-	200,000
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	285,000	250,000	150,000
星辰銀行	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 3.80325% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 107 年 8 月提前清償完畢。	-	1,190,400	-
星辰銀行	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：107.09.26-109.09.26 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	190,000	-	-
合作金庫銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.09.26-109.09.26 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	200,000	-	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
國泰銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.09.04-109.09.04 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	\$ 200,000	\$ -	\$ -
兆豐銀行	借款額度：250,000 仟元 借款期間：107.09.26-109.09.26 利率區間：固定利率 1.20% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	250,000	-	-
借款總額		<u>\$6,335,095</u>	<u>\$6,900,616</u>	<u>\$4,951,347</u>

註：該等額度合計不超過 1,600,000 仟元。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三八。

## 二一、應付公司債

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
國內無擔保公司債	\$ 5,900,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	( <u>1,500,000</u> )	( <u>1,500,000</u> )	( <u>1,500,000</u> )
	<u>\$ 4,400,000</u>	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 1,500,000</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。
107年5月至110年5月	700,000	0.92%	到期一次還本，每年付息 一次
107年5月至112年5月	1,900,000	1.07%	到期一次還本，每年付息 一次
107年7月至112年7月	1,800,000	1.05%	到期一次還本，每年付息 一次

## 二二、應付帳款

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
應付工程款	<u>\$ 47,440</u>	<u>\$ 81,429</u>	<u>\$ 19,010</u>

## 二三、預收款項

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
預收房地款	\$ -	\$ 176,293	\$ 628,579
其 他	<u>3,083</u>	<u>2,764</u>	<u>2,840</u>
	<u>\$ 3,083</u>	<u>\$ 179,057</u>	<u>\$ 631,419</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）。適用 IFRS 15 後，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合約負債—流動項下。

#### 二四、其他負債

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 1,557,564	\$ 1,648,489	\$ 1,400,488
其他應付款—關係人	55,740	71,653	67,931
其他金融負債	487,401	300,131	322,848
其他負債	<u>195,481</u>	<u>152,958</u>	<u>49,228</u>
	<u>\$ 2,296,186</u>	<u>\$ 2,173,231</u>	<u>\$ 1,840,495</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 475,013</u>	<u>\$ 378,615</u>	<u>\$ 374,682</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
應付薪資及獎金	\$ 1,121,410	\$ 1,224,557	\$ 989,527
應付廣告費	117,460	57,988	53,602
應付勞、健保費	57,074	65,157	70,367
應付休假給付	79,027	79,719	90,098
應付勞務費	13,276	11,787	9,000
應付利息	22,640	28,328	12,827
應付員工酬勞及董事酬勞	15,337	40,020	45,102
其 他	<u>131,340</u>	<u>140,933</u>	<u>129,965</u>
	<u>\$ 1,557,564</u>	<u>\$ 1,648,489</u>	<u>\$ 1,400,488</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 107 年 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，金額分別為 474,601 仟元、378,615 仟元及 374,682 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 38,150	\$ 39,259	\$ 39,139
應付利息	6,773	6,970	6,949
其    他	<u>10,817</u>	<u>25,424</u>	<u>21,843</u>
	<u>\$ 55,740</u>	<u>\$ 71,653</u>	<u>\$ 67,931</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 9 月 30 日皆未計息。

(三) 其他金融負債

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
代收買賣房地款	\$ 399,209	\$ 218,875	\$ 251,129
其他代收款	40,038	45,371	35,206
應付設備款	12,421	2,909	12,658
代收款－成屋履保	178	11	11
其    他	<u>35,555</u>	<u>32,965</u>	<u>23,844</u>
	<u>\$ 487,401</u>	<u>\$ 300,131</u>	<u>\$ 322,848</u>

- 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。
- 代收款－成屋履保係安信及安新辦理房屋仲介保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
代收款－成屋履保	\$ 8,315,520	\$ 11,344,557	\$ 11,016,284
應付利息	1,485	1,870	1,361
專戶存款	<u>( 8,316,827 )</u>	<u>( 11,346,416 )</u>	<u>( 11,017,634 )</u>
	<u>\$ 178</u>	<u>\$ 11</u>	<u>\$ 11</u>

(1) 代收款—成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 107 年 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，年利率均為 0.01%-0.09%。

(2) 專戶存款—係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(四) 其他負債明細如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 137,431	\$ 137,575	\$ 35,939
退款負債	41,159	-	-
其 他	<u>16,891</u>	<u>15,383</u>	<u>13,289</u>
	<u>\$ 195,481</u>	<u>\$ 152,958</u>	<u>\$ 49,228</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 474,601	\$ 378,615	\$ 374,682
退款負債	<u>412</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 475,013</u>	<u>\$ 378,615</u>	<u>\$ 374,682</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。

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

#### 二五、負債準備

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
勞務收入折讓	\$ -	\$ 42,927	\$ 43,265
業務損失準備	<u>5,767</u>	<u>56,676</u>	<u>46,494</u>
	<u>\$ 5,767</u>	<u>\$ 99,603</u>	<u>\$ 89,759</u>
<u>流 動</u>	\$ 5,767	\$ 97,909	\$ 87,102
<u>非 流 動</u>	<u>-</u>	<u>1,694</u>	<u>2,657</u>
	<u>\$ 5,767</u>	<u>\$ 99,603</u>	<u>\$ 89,759</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。合併公司自 107 年起適用 IFRS 15，將估計可能發生之勞務收入折讓認列於退款負債，帳列於其他流動負債及其他負債。

(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7月1日至9月30日與107年及106年1月1日至9月30日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以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1,201仟元、1,058仟元、3,601仟元及3,174仟元。

## 二七、權益

### (一) 股本

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>736,847</u>	<u>651,500</u>	<u>651,500</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 6,515,000</u>	<u>\$ 6,515,000</u>

本公司於107年6月辦理未分配盈餘轉增資853,465仟元，故107年9月30日已發行股本增加為7,368,465仟元，分為736,847仟股，每股面額10元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

### (二) 資本公積

	<u>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
<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，參閱附註二九之(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 5 月 23 日及 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	\$ 280,282	\$ 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

(四) 特別盈餘公積

	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ -	\$ -
提列特別盈餘公積		
其他權益項目減項提列		
數	<u>40,830</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 40,830</u>	<u>\$ -</u>

(五) 其他權益項目

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(\$ 772,099)	(\$ 396,805)	(\$ 389,673)
備供出售金融資產未實 現損益	-	355,975	321,921
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>494,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(\$ 277,236)</u>	<u>(\$ 40,830)</u>	<u>(\$ 67,752)</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。先前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－106 年度

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－107 年度

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

益。先前累計透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益，於處分投資標的時，不再重分類至損益。

#### (六) 非控制權益

	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$131,332	\$109,812
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨(損)利	( 13,880)	13,943
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 3)	( 2)
發放予非控制權益之現 金股利	( 22,491)	( 2,903)
處分子公司部分權益	4,368	-
期末餘額	<u>\$ 99,326</u>	<u>\$120,850</u>

#### 二八、收 入

##### (一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註四三。

##### (二) 合約餘額

適用 IFRS 15 前，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）。適用 IFRS 15 後，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合約負債—流動項下。

	107年9月30日
合約負債—流動	
房地產銷售	<u>\$ 2,404,585</u>

#### 二九、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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 44,435	\$ 42,272	\$ 123,522	\$ 100,984
其他應收款	-	-	-	637
其 他	340	-	699	1
	<u>\$ 44,775</u>	<u>\$ 42,272</u>	<u>\$ 124,221</u>	<u>\$ 101,622</u>

## (二) 其他利益及損失

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
投資性不動產迴轉利益 (減損損失)	\$ 2,540	(\$ 2,640)	\$ 1,405	(\$ 3,819)
處分投資利益	993	301	1,321	5,897
透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益 (損失)	718	( 557)	1,667	321
處分不動產、廠房及設 備損失	( 351)	( 198)	( 750)	( 1,765)
處分投資性不動產損失	( 3,901)	-	( 3,901)	( 1,419)
淨外幣兌換利益(損失)	3,425	( 2,357)	( 1,538)	( 37,933)
壞帳轉回利益	-	( 1,027)	-	-
採用權益法之關聯企業 及合資損益份額	388	( 413)	( 1,034)	( 1,211)
其 他	6,828	9,145	19,598	26,430
	<u>\$ 10,640</u>	<u>\$ 2,254</u>	<u>\$ 16,768</u>	<u>(\$ 13,499)</u>

## (三) 財務成本

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 22,985	\$ 11,289	\$ 93,347	\$ 21,308
無擔保公司債利息	16,075	11,191	42,005	33,209
行政救濟補繳利息	-	-	1,618	-
向關係人借款利息	-	1	-	156
其 他	5	23	16	40
	<u>39,065</u>	<u>22,504</u>	<u>136,986</u>	<u>54,713</u>
減：列入符合要件資產 (存貨—開發中不 動產)成本之金額	( <u>9,707</u> )	( <u>1,343</u> )	( <u>57,599</u> )	( <u>3,897</u> )
	<u>\$ 29,358</u>	<u>\$ 21,161</u>	<u>\$ 79,387</u>	<u>\$ 50,816</u>
利息資本化利率	1.7%-1.73%	1.59%-1.73%	1.59%-3.80%	1.59%-4.75%

## (四) 折舊及攤銷

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 28,793	\$ 30,819	\$ 89,733	\$ 88,630
投資性不動產	2,115	2,116	6,347	6,362
無形資產	7,662	10,624	24,279	35,245
	<u>\$ 38,570</u>	<u>\$ 43,559</u>	<u>\$ 120,359</u>	<u>\$ 130,237</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
折舊費用依功能別彙總				
存貨	\$ 187	\$ 296	\$ 660	\$ 1,055
營業成本	17,979	23,035	57,930	64,949
營業費用	10,627	7,488	31,143	22,626
其他損失	2,115	2,116	6,347	6,362
	<u>\$ 30,908</u>	<u>\$ 32,935</u>	<u>\$ 96,080</u>	<u>\$ 94,992</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨	\$ 151	\$ 306	\$ 991	\$ 1,015
營業成本	297	369	935	1,056
營業費用	7,214	9,949	22,353	33,174
	<u>\$ 7,662</u>	<u>\$ 10,624</u>	<u>\$ 24,279</u>	<u>\$ 35,245</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
投資性不動產之直接營 運費用				
產生租金收入	\$ 6,402	\$ 5,942	\$ 18,431	\$ 18,004
未產生租金收入	9	11	31	20
	<u>\$ 6,411</u>	<u>\$ 5,953</u>	<u>\$ 18,462</u>	<u>\$ 18,024</u>

(六) 員工福利費用

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,217,654	\$ 1,116,633	\$ 3,779,426	\$ 3,269,210
勞健保費用	83,642	72,438	241,976	217,449
	<u>1,355,296</u>	<u>1,189,071</u>	<u>4,021,402</u>	<u>3,486,659</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	47,750	42,922	138,979	128,854
確定福利計畫(附 註二六)	1,201	1,058	3,601	3,174
	<u>48,951</u>	<u>43,980</u>	<u>142,580</u>	<u>132,028</u>
其他員工福利	44,705	48,840	133,406	135,122
員工福利費用合計	<u>\$ 1,448,952</u>	<u>\$ 1,281,891</u>	<u>\$ 4,297,388</u>	<u>\$ 3,753,809</u>
依功能別彙總				
存貨	\$ 2,514	\$ 20,768	\$ 8,550	\$ 42,126
營業成本	1,267,520	1,084,657	3,752,661	3,206,622
營業費用	178,918	176,466	536,177	505,061
	<u>\$ 1,448,952</u>	<u>\$ 1,281,891</u>	<u>\$ 4,297,388</u>	<u>\$ 3,753,809</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 7 月 1 日至 9 月 30 日與 107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估計之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列比例

	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.36%	0.14%

金 額

	107年7月1日 至9月30日		106年7月1日 至9月30日		107年1月1日 至9月30日		106年1月1日 至9月30日	
	現	金	現	金	現	金	現	金
員工酬勞	\$	2,874	\$	24,318	\$	10,234	\$	37,929
董事酬勞		1,225		1,750		3,675		5,250

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

本公司於 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 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 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。

### 三十、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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 121,075	\$ 314,973	\$ 413,159	\$ 688,645
土地增值稅	4,878	494,782	45,364	642,238
以前年度之調整	( 780)	-	2,250	46
遞延所得稅				
稅率變動	-	-	( 3,899)	-
當期產生者	( 13,879)	2,495	( 33,792)	52,018
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 111,294</u>	<u>\$ 812,250</u>	<u>\$ 423,082</u>	<u>\$ 1,382,947</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

本公司營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定至 104 年度，本公司 100 及 104 年向財政部提起訴願及復查申請之行政救濟，於雙方協談後，稅捐稽徵機關重新核定本公司上開年度業務人員長期留任獎金於稅務上之認列方式，本公司依照此原則重新計算各年度未確定案件之遞延所得稅資產。

信義全球、信義開發、恆義、有無科技、行義文化、安信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。聚英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。

### 三一、每股盈餘

單位：每股元

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 1.40</u>	<u>\$ 0.92</u>	<u>\$ 3.08</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 1.40</u>	<u>\$ 0.92</u>	<u>\$ 3.08</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107年6月25日，因追溯調整，106年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
	106年7月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 1.58</u>	<u>\$ 3.48</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.58</u>	<u>\$ 3.48</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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 199,379</u>	<u>\$ 1,030,302</u>	<u>\$ 676,210</u>	<u>\$ 2,269,434</u>

#### 股 數

單位：仟股

	107年7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	736,847	736,847	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	<u>85</u>	<u>752</u>	<u>303</u>	<u>1,171</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>736,932</u>	<u>737,599</u>	<u>737,150</u>	<u>738,018</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。



## 三二、企業合併

### (一) 收購子公司

	主要營運活動	收購日	具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%)	移轉對價
信義不動產顧問股份有限公司	不動產說明書之製作	107年6月15日	100%	<u>\$ 8,000</u>

合併公司收購信義顧問係為因應集團事業之發展並整合集團資源，移轉對價 8,000 仟元均以現金支付。合併公司因於資產負債表日尚未即時取得購買價格分攤報告係以暫定金額認列，並於事後衡量期間內取得正式購買價格分攤報告後再予以衡量。

### (二) 收購日取得之資產及承擔之負債

	金	額
流動資產		
現金及約當現金	\$	12,740
應收帳款		10,730
其他應收款		216
其他		26
非流動資產		
不動產、廠房及設備		1,437
無形資產		1,258
存出保證金		3
遞延所得稅資產		390
流動負債		
其他應付款	(	16,448)
其他	(	1,141)
非流動負債		
淨確定福利負債	(	<u>1,211</u> )
		<u>\$ 8,000</u>

### (三) 取得子公司之淨現金流入

	金	額
現金支付之對價	(\$	8,000)
減：取得之現金及約當現金		
餘額		<u>12,740</u>
		<u>\$ 4,740</u>

#### (四) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起，來自被收購公司之營運成果如下：

	金	額
營業收入	<u>\$ 28,228</u>	
本期淨利	<u>\$ 1,805</u>	

#### 三三、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9月30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		( <u>4,368</u> )
權益交易差額		<u>\$ 632</u>
<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		<u>\$ 632</u>

#### 三四、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 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 107,084 仟元、107,612 仟元及 121,781 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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
不超過 1 年	\$ 448,347	\$ 469,433	\$ 418,708
1-5 年	653,199	753,768	838,034
超過 5 年	3,173	75,567	79,978
	<u>\$ 1,104,719</u>	<u>\$ 1,298,768</u>	<u>\$ 1,336,720</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 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 20,839 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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
不超過1年	\$ 89,187	\$ 90,300	\$ 62,820
1-5年	85,321	155,741	114,552
超過5年	674	7,705	-
	<u>\$ 175,182</u>	<u>\$ 253,746</u>	<u>\$ 177,372</u>

## 三五、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。

## 三六、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9月30日

	帳面價值	公 允 價 值 第一等級	公 允 價 值 第二等級	公 允 價 值 第三等級	合 計
金融負債 以攤銷後成本衡量之金 融負債 －應付公司債	\$ 5,900,000	\$ -	\$ 5,908,425	\$ -	\$ 5,908,425

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 9 月 30 日

	帳面價值	公允價值			合計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$3,000,000	\$ -	\$3,019,131	\$ -	\$3,019,131

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 9 月 30 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
強制透過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	\$ 8,393	\$ -	\$ -	\$ 8,393
基金受益憑證	48,240	-	-	48,240
結構式理財產品	-	4,878,821	-	4,878,821
合計	\$ 56,633	\$ 4,878,821	\$ -	\$ 4,935,454
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	\$ 289,075	\$ -	\$ -	\$ 289,075
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	75,766	75,766
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	585,353	-	-	585,353
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	271,750	271,750
合計	\$ 874,428	\$ -	\$ 347,516	\$ 1,221,944

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 9 月 30 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 8,351	\$ -	\$ -	\$ 8,351
基金受益憑證	178,468	-	-	178,468
合 計	<u>\$ 186,819</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 186,819</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 219,239	\$ -	\$ -	\$ 219,239
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	576,699	-	-	576,699
基金受益憑證	1,314	-	-	1,314
合 計	<u>\$ 797,252</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 797,252</u>

107 年及 106 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產 權益工具
期初餘額	\$ 260,639
本期新增	44,774
認列於其他綜合損益	50,375
匯率變動	( 8,272 )
期末餘額	<u>\$ 347,516</u>

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

<u>金融工具類別</u>	<u>評價技術及輸入值</u>
結構式理財產品	現金流量折現法：按期末可觀察利率估計未來現金流量並按市場利率進行折現。

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

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

(三) 金融工具之種類

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡 量			
強制透過損益按公 允價值衡量	\$ 4,935,454	\$ -	\$ -
持有供交易	-	201,778	186,819
放款及應收款(註1)	-	8,028,749	8,020,244
備供出售金融資產(註2)	-	1,028,797	1,006,336
按攤銷後成本衡量之金 融資產(註3)	5,213,144	-	-
透過其他綜合損益按公 允價值衡量之金融資 產	1,221,944	-	-
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註4)	15,650,303	14,033,114	11,030,173

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四一。

##### 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9月30日					106年1月1日9月30日				
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	港 幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	港 幣
權益影響數	\$ 7,865	\$ 2,676	\$ 207	\$ 194	\$ 173	\$37,499	\$ 2,381	(\$ 8,920)	\$ 157	\$ -
損益影響數	18	-	409	-	-	2,793	-	7,404	-	-



## (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9月30日	106年12月31日	106年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 286,041	\$ 213,181	\$ 351,502
金融負債	11,783,095	8,767,816	8,099,347
具現金流量利率風險			
金融資產	4,902,821	2,948,455	2,879,025
金融負債	1,238,150	2,780,059	739,139

### 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9月30日增加合併公司現金流出12,382仟元。

## (3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證及國內外上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌1%，107年1月1日至9月30日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而增加／減少566仟元，107年1月1日至9月30日稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而增加／減少8,744仟元。

若權益價格上漲／下跌1%，106年1月1日至9月30日稅前損益將因持有供交易投資公允價值之變動而增加／

減少 1,868 仟元，107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前其他綜合損益將因備供出售金融資產公允價值之變動而增加／減少 7,973 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 9 月 30 日暨 106 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）			
— 已動用金額	\$ 2,500,095	\$ 2,079,816	\$ 1,323,547
— 未動用金額	<u>3,040,285</u>	<u>2,409,815</u>	<u>2,869,418</u>
	<u>\$ 5,540,380</u>	<u>\$ 4,489,631</u>	<u>\$ 4,192,965</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 4,583,000	\$ 6,428,800	\$ 4,475,800
— 未動用金額	<u>2,615,000</u>	<u>1,850,000</u>	<u>6,376,700</u>
	<u>\$ 7,198,000</u>	<u>\$ 8,278,800</u>	<u>\$ 10,852,500</u>

### 三七、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（註）
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

註：合併公司於 107 年 6 月 15 日收購信義不動產顧問股份有限公司，相關交易自 107 年 6 月 15 日起業已併入合併財務報表並予沖銷。

(二) 其他應付款項－關係人

	107年9月30日	106年12月31日	106年9月30日
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 55,740</u>	<u>\$ 71,653</u>	<u>\$ 67,931</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9月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 39,964</u>	<u>\$ 38,150</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,773</u>

貸 予 對 象	106年1月1日至9月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 39,707</u>	<u>\$ 39,139</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,949</u>
其他－本公司之董事	<u>18,006</u>	<u>-</u>	0%-3%	<u>156</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 57,713</u>	<u>\$ 39,139</u>		<u>\$ 156</u>	<u>\$ 6,949</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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
短期員工福利	<u>\$ 36,401</u>	<u>\$ 28,718</u>	<u>\$ 96,650</u>	<u>\$ 83,209</u>
其他長期員工福利	<u>2,775</u>	<u>2,963</u>	<u>8,418</u>	<u>8,368</u>
	<u>\$ 39,176</u>	<u>\$ 31,681</u>	<u>\$ 105,068</u>	<u>\$ 91,577</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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 1,845	\$ 2,916	\$ 7,637	\$ 8,747
對本公司採權益法之				
法人股東	29	29	86	86
最終控股公司	14	14	43	43
關聯企業	9	9	26	26
	<u>\$ 1,897</u>	<u>\$ 2,968</u>	<u>\$ 7,792</u>	<u>\$ 8,902</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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	<u>\$ 211</u>	<u>\$ 2,468</u>	<u>\$ 1,475</u>	<u>\$ 7,295</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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人				
信義不動產 顧問股份 有限公司	\$ -	\$ 26,399	\$ 55,103	\$ 75,683
其他	1,518	2,692	5,763	19,166
	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 29,091</u>	<u>\$ 60,866</u>	<u>\$ 94,849</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7月1日 至9月30日	106年7月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日	106年1月1日 至9月30日
實質關係人	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 2,537</u>	<u>\$ 5,947</u>	<u>\$ 7,845</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>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
其他關係企業			
實質關係人	<u>\$ 1,927</u>	<u>\$ 9,042</u>	<u>\$ 7,099</u>

#### (五) 財產交易

本公司於 107 年 6 月以金額 8,000 仟元向信義股份有限公司及宇浩股份有限公司購入信義不動產顧問股份有限公司 100% 之股權，交易價格係以標的公司交易日之淨值為其價格之依據，請參閱附註三二之說明。

#### 三八、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>107年9月30日</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>106年9月30日</u>
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	460,874	473,584	500,538
其他金融資產－流動－質押			
定存	7,218	7,283	7,276
存貨	<u>2,417,774</u>	<u>2,402,626</u>	<u>2,400,068</u>
	<u>\$ 7,127,655</u>	<u>\$ 7,125,282</u>	<u>\$ 7,358,848</u>

#### 三九、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 1,600,000 仟元，請參閱附註四二之附表二。

- (四) 合併公司於 107 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 725,931 仟元。
- (五) 上海信義置業於 107 年 9 月 30 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 1,108,388 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。

#### 四十、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。

四一、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9月30日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 275,369	4.436
日 圓	2,457,001	0.2692
美 金	2,017	30.525
馬 幣	2,975	7.099
港 幣	4,526	3.901
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	1,161,084	4.436
日 圓	2,174,418	0.2692
美 金	44	30.525
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	97,670	4.436
日 圓	1,462,818	0.2692
馬 幣	249	7.099
港 幣	93	3.901

106年12月31日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<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)

金 融 負 債	外 幣 匯 率	新 台 幣	
<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9月30日

外 幣 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣	
<u>貨幣性項目</u>			
人 民 幣	\$ 948,374	4.551	\$ 4,316,050
日 圓	1,883,822	0.2691	506,937
美 金	24,989	30.26	756,181
馬 幣	2,400	6.892	16,544
<u>非貨幣性項目</u>			
人 民 幣	32,797	4.551	149,257
日 圓	2,143,064	0.2691	576,698
美 金	43	30.26	1,314

外 幣 負 債	外 幣 匯 率	新 台 幣	
<u>貨幣性項目</u>			
人 民 幣	63,021	4.551	286,807
日 圓	999,108	0.2691	268,860
美 金	30,000	30.26	907,800
馬 幣	117	6.892	808

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9月30日		106年1月1日至9月30日	
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	貨 幣 淨 兌 換 ( 損 ) 益	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	貨 幣 淨 兌 換 ( 損 ) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 7,616	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 35,717)
美 元	29.915 (美元：新台幣)	( 529)	30.54 (美元：新台幣)	( 2,201)
人 民 幣	4.594 (人民幣：新台幣)	( 8,307)	4.4919(人民幣：新台幣)	( 368)
日 圓	0.2728 (日圓：新台幣)	39	0.2729 (日圓：新台幣)	73
馬 幣	7.225 (馬幣：新台幣)	( 364)	6.7436 (馬幣：新台幣)	280
港 幣	3.815 (港幣：新台幣)	7	3.946 (港幣：新台幣)	-
		<u>(\$ 1,538)</u>		<u>(\$ 37,933)</u>

#### 四二、附註揭露事項

##### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

##### (三) 大陸投資資訊：

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

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

(無)

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。

(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

#### 四三、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9月30日									
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發			租 售		部 門 間 沖 銷	合 計
	國	內	大 陸 及 其 他	小	計	國	內	大 陸 及 其 他		
來自外部客戶收入	\$ 6,057,536	\$ 833,566	\$ 6,891,102	\$ 236,358	\$ 450,312	\$ 686,670	\$ -	\$ -	\$ 7,577,772	
部門間收入	72,656	38,102	110,758	13,726	113,416	127,142	( 237,900)	-	-	
部門收入	\$ 6,130,192	\$ 871,668	\$ 7,001,860	\$ 250,084	\$ 563,728	\$ 813,812	( \$ 237,900)	-	7,577,772	
投資性不動產租金收入									( 65,438)	
合併營業收入									\$ 7,512,334	
部門(損)益	\$ 944,600	( \$ 116,510)	\$ 828,090	\$ 47,133	\$ 36,914	\$ 84,047	\$ 59,953		\$ 972,090	
投資性不動產營運利益									( 46,976)	
合併營業利益									\$ 925,114	
部門資產	\$ 6,912,191	\$ 2,576,404	\$ 9,488,595	\$ 5,305,515	\$ 15,063,061	\$ 20,368,576	( \$ 853,191)		\$ 29,003,980	
採用權益法之投資									29,453	
資產合計									\$ 29,033,433	

	106年1月1日至9月30日									
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發			租 售		部 門 間 沖 銷	合 計
	國	內	大 陸 及 其 他	小	計	國	內	大 陸 及 其 他		
來自外部客戶收入	\$ 5,220,875	\$ 600,678	\$ 5,821,553	\$ 161,804	\$ 8,589,688	\$ 8,751,492	\$ -	\$ -	\$ 14,573,045	
部門間收入	60,666	-	60,666	17,255	-	17,255	( 77,921)	-	-	
部門收入	\$ 5,281,541	\$ 600,678	\$ 5,882,219	\$ 179,059	\$ 8,589,688	\$ 8,768,747	( \$ 77,921)	-	14,573,045	
投資性不動產租金收入									( 61,867)	
合併營業收入									\$ 14,511,178	
部門(損)益	\$ 822,977	( \$ 222,226)	\$ 600,751	\$ 60,074	\$ 2,891,584	\$ 2,951,658	\$ 31,336		\$ 3,583,745	
投資性不動產營運利益									( 43,843)	
合併營業利益									\$ 3,539,902	
部門資產	\$ 7,196,702	\$ 2,281,200	\$ 9,477,902	\$ 5,319,281	\$ 9,464,747	\$ 14,784,028	( \$ 1,015,638)		\$ 23,246,292	
採用權益法之投資及商譽									38,611	
資產合計									\$ 23,284,903	

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 9 月 30 日

單位：新台幣千元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否關聯	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	有短期融通資金必要之原因	提列準備	抵押擔保名稱	保價		對細別對象資金貸與限額	資金貸與總限額備註
													最高餘額	稱價		
0	信義房屋股份有限公司	瑋韻裝修(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 4,686 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	\$ -	3.686%	短期融通資金	營運資金周轉	\$ -	-	\$ -	-	\$ 3,037,287 (註一)	\$ 4,049,716 (註一)
0	"	昆山鼎兆貿易有限公司	"	"	370,194 (人民幣)	-	-	3.8%	"	"	-	-	-	-	3,037,287 (註一)	4,049,716 (註一)
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	79,000 仟元) 650,325 (人民幣 145,000 仟元)	110,900 (人民幣 25,000 仟元)	110,900	4.75%	"	"	-	-	-	-	1,618,269 (註二)	2,697,115 (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 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 9 月 30 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		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	背書保證期	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之金額	背書保證最高額	背書保證額(註二)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		被背書保證公司名稱	關係													
0	信義房屋仲介股份有限公司	SINYESTATE LTD.	間接持股 100% 之公司	\$ 8,099,433 (註一)	\$ 2,818,400 (美金 40,000 仟元及新台幣 1,600,000 仟元)	\$ (新台幣) 1,600,000 仟元	\$ 1,600,000 仟元	\$ -	\$ 1,600,000 (新台幣) 1,600,000 仟元	15.80	\$ 15,186,437		是	否	否	

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 9 月 30 日

單位：新台幣仟元／股

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期末單位數／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	12,819,282	\$ 289,075	-	\$ 289,075	
"	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	30,992	11	30,992	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	2,307,000	44,774	10	44,774	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	160,650	-	3	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	賽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	585,353	-	585,353	
"	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	43,847	1,339	-	1,339	
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	271,750	2	271,750	
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	8,393	-	8,393	
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	30,789	-	30,789	
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	"	"	1,120,083	15,110	-	15,110	
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	"	"	74,279	1,002	-	1,002	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列	目 科	期 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	備 註
科 威 房 產 管 理 諮 詢 ( 上 海 ) 有 限 公 司	理 財 商 品 步 步 生 金 8688 號	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	2,900,000	\$ 14,636	-	\$ 14,636		
蘇 州 信 義 置 業 房 產 經 紀 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	3,000,000	15,314	-	15,314		
信 義 置 業 ( 上 海 ) 有 限 公 司	利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 固 定 持 有 期 JG902 期	"	"	50,000,000	222,772	-	222,772		
"	結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 201808170017 )	"	"	100,000,000	446,013	-	446,013		
"	財 富 班 車 1 號	"	"	190,000,000	843,001	-	843,001		
"	財 富 班 車 S21	"	"	180,000,000	798,480	-	798,480		
"	月 得 盈 18080350 期	"	"	80,000,000	356,830	-	356,830		
"	月 得 盈 三 號 ( 贖 回 型 ) 18090602 期	"	"	220,000,000	976,099	-	976,099		
上 海 商 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	月 得 盈 18090603 期	"	"	270,000,000	1,197,979	-	1,197,979		
"	步 步 生 金 8688 號	"	"	50,000	244	-	244		
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	7,453	-	7,453		



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國107年1月1日至9月30日

單位：除另予註明外，為新台幣千元/單位

附表四

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	科目	交易對象	關係	期		買		賣		出		未	
					單	位	額	數	額	數	額	數		額
信義房屋仲介股份有限公司	股 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	263,894,837	\$	7,947,954	81,343,200	\$	2,458,819	-	-	345,238,037	\$ 10,406,773 (註一及註三)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	"	"	"	127,156,900		3,901,231	81,343,100		2,458,815	-	-	208,500,000	6,360,046 (註一及註三)
信義實業(上海)有限公司	理財商品 浦發財富單 21 天	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	無	-	RMB	-	200,000,000	RMB	200,241	200,000,000	RMB	200,241	RMB -
"	利多對公結構性存款 定持有期 JG902 期	"	"	"	100,000,000	RMB	100,025	571,000,000	RMB	571,000	621,000,000	RMB	625,765	RMB 50,219 (註二)
"	結構性理財產品(編號: 2017122910037)	"	"	"	320,000,000	RMB	320,083	-	RMB	-	320,000,000	RMB	323,800	RMB -
"	結構性理財產品(編號: 201711163044)	"	"	"	120,000,000	RMB	120,658	-	RMB	-	120,000,000	RMB	122,745	RMB -
"	結構性理財產品(編號: 201803283707)	"	"	"	-	RMB	-	320,000,000	RMB	320,000	320,000,000	RMB	324,007	RMB -
"	結構性理財產品(編號: 218051810009)	"	"	"	-	RMB	-	120,000,000	RMB	120,000	120,000,000	RMB	121,471	RMB -
"	結構性理財產品(編號: 218062910025)	"	"	"	-	RMB	-	320,000,000	RMB	320,000	320,000,000	RMB	324,044	RMB -
"	結構性理財產品(編號: 201807034278)	"	"	"	-	RMB	-	60,000,000	RMB	60,000	60,000,000	RMB	60,711	RMB -
"	結構性理財產品(編號: 201808164525)	"	"	"	-	RMB	-	100,000,000	RMB	100,000	-	-	-	RMB 100,544 (註二)
"	財富單 S1	"	"	"	-	RMB	-	190,000,000	RMB	190,000	-	-	-	RMB 190,036 (註二)
"	財富單 S2	"	"	"	-	RMB	-	180,000,000	RMB	180,000	-	-	-	RMB 180,000 (註二)
"	月得盈 18080350 期	"	"	"	-	RMB	-	80,000,000	RMB	80,000	-	-	-	RMB 80,440 (註二)
"	月得盈三號(隕四型)18090602 期	"	"	"	-	RMB	-	220,000,000	RMB	220,000	-	-	-	RMB 220,040 (註二)
"	月得盈 18090603 期	"	"	"	-	RMB	-	270,000,000	RMB	270,000	-	-	-	RMB 270,059 (註二)
"	鑫意理財恒通 N18081 期 人民幣理財	"	"	"	-	RMB	-	60,000,000	RMB	60,000	60,000,000	RMB	60,673	RMB -

註一：金額係以原始投資成本列計。

註二：期末金額係包含期末評價金額。

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  
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人稱	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	易目金額	往來金額	交易條件	情形佔總資產之比率	營業收率 %
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 14,534	按每件應保金額支付固定金額手續費		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	2,390	定期結算收帳期間約 30 天		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	3,506	收取方式每季一期		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	1,165	收取方式每季一期		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義全球資產管理股份有限公司	1	薪資支出	17,256	定期結算		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義全球資產管理股份有限公司	1	其他應付款	5,896	定期結算		-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義不動產顧問股份有限公司	1	勞務費支出	28,057	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 INVANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	8,865	無		-	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	3	什項收入	17,871	定期結算		-	-
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	3	勞務支出	15,705	按件計酬		-	-
3	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預付貨款	67,379	無		-	-
3	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預收房地款	201,264	無		1	-
3	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	33,092	按一般條件		-	-
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	11,584	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	6,769	按一般條件		-	-
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	1,214	按一般條件		-	-
3	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	3	其他應收款	110,900	營運資金融通，利率為 4.75%		-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	勞務收入	18,632	按件計酬		-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	什項收入	5,039	收取方式每兩個月一期		-	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	應收帳款	7,213	收取方式每兩個月一期		-	-
5	北京世邦信託地產經紀有限公司	成都世邦信託地產經紀有限公司	3	勞務收入	9,366	定期結算		-	-

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

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

註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

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

註 3：交易往來金額佔合併總營業或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期未累積金額佔合併總營業之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋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 9 月 30 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	額	未	持	有	被	投	公	本	期	認	之	備	
				本	期	末	金	數	率	額	末	期	司	期	列	損	益	註	
				\$		\$	\$		%	\$	\$	\$	\$	\$	(	)	(	)	註
信義房屋股份有限公司	陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 10,406,773	10,406,773	\$ 7,947,954	345,238,037	100	100	\$ 11,831,471 (註一)	\$ 67,578	\$ 67,578	(	67,578	)	(	67,578	)	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	2,103,724	2,098,689	64,777,000	100	100	1,463,132 (註一)	(	68,891	(	68,891	)	(	68,891	)	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	2,035,005	203,500,000	100	100	1,963,100 (註一)	(	10,868	(	10,868	)	(	10,868	)	
"	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	29,180	5,000,000	100	100	79,466 (註一)	(	11,284	(	11,284	)	(	11,284	)	
"	恆美智能科技股份有限公司 (原名：恆美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	15,000	15,000	20,000	1,500,000	75	75	7,664 (註一)	(	9,782	(	9,782	)	(	7,969	)	
"	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	5,000	500,000	100	100	1,236 (註一)	(	2,781	(	2,781	)	(	2,781	)	
"	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	4,960	-	99	99	1,664 (註一)	(	261	(	261	)	(	259	)	
"	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	25,500	7,650,000	51	51	100,595 (註一)	(	24,467	(	24,467	)	(	12,478	)	
"	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	950	95,000	19	19	14,824 (註一)	(	3,320	(	3,320	)	(	631	)	
"	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	120,000	120,000	90,000	6,500,000	100	100	13,057 (註一)	(	21,596	(	21,596	)	(	21,596	)	
"	樂星國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	19,076	2,580,743	23	23	14,629 (註一)	(	7,399	(	7,399	)	(	1,665	)	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P. Kuala Lumpur.	投資	49,140	49,140	25,500	6,537,766	100	100	22,371 (註一)	(	14,503	(	14,503	)	(	14,503	)	
"	信義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產說明書製作	8,000	8,000	-	500,000	100	100	9,805 (註一)	(	1,805	(	1,805	)	(	1,805	)	
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	1,493,092	46,935,840	100	100	804,014 (註一)	(	67,688	(	67,688	)	(	67,688	)	
"	科成房產 (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	95,129	2,675,000	99	99	11,473 (註一)	(	10,108	(	10,108	)	(	10,031	)	
陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	檳城西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	68,741	68,741	68,741	2,216,239	100	100	23,710 (註一)	(	15,091	(	15,091	)	(	15,091	)	

( 接次頁 )

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所屬地區	主要營業項目	原本期	始期	投資未去	資年年	額期	末	數比	率	特	有被投資公司		本期	認	列	之
													金額	帳面				
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 丹立大樓 2 樓	不動產買賣、中介、租賃及管理業務	\$	58,064	\$	58,064	58,064	16,000	100	\$	273,869 (註一)	\$	15,247	\$	15,247	(註一)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		3,919,127		3,919,127	3,919,127	133,506,209	100		5,472,243 (註一)		83,868		83,868	(註一)	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		6,360,046		3,901,231	3,901,231	208,500,000	100		6,061,244 (註一)		16,445		16,445	(註一)	註二
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資		66,174		66,174	66,174	1,584,000	100		11,044 (註一)		-		-	(註一)	
安信建築經理股份有限公司	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		100,000		100,000	100,000	10,000,000	100		66,664 (註一)		40,850		40,850	(註一)	
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 丹立大樓 2 樓	不動產買賣、中介、租賃、管理業務		10,746		10,746	10,746	600	100		38,739 (註一)		11,654		11,654	(註一)	
"	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	不動產中介經紀		5,000		5,000	5,000	500,000	100		16,150 (註一)		74		74	(註一)	
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	3,888,107	131,640,306	100		5,413,716 (註一)		75,723		75,723	(註一)	
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	6,351,404	207,000,000	100		6,015,619 (註一)		18,224		18,224	(註一)	
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售		500		500	500	50,000	100		218 (註一)		43		43	(註一)	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售		500		500	500	50,000	100		216 (註一)		43		43	(註一)	
SIN CHUN 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、中介、租賃及管理業務		22,604		11,020	11,020	2,998,849	49		10,001 (註一)		13,937		6,829	(註一)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat, Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, Malaysia	投資		24,030		11,974	11,974	3,191,200	100		10,803 (註一)		7,206		7,206	(註一)	
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、中介、租賃及管理業務		23,526		11,470	11,470	3,121,251	51		10,409 (註一)		13,937		7,108	(註一)	
有無科技股份有限公司	無核股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資		500		-	-	50,000	100		452 (註一)		48		48	(註一)	

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 9 月 30 日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋股份有限公司及其子公司  
大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本公司直接或間接持股比例%	本期末直接投資(%)	本期認列損益	本期末資產負債表價值	截至本期末止已匯回台灣之投資收益
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威房產(香港)股份有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -	100	100	10,027	\$ 11,688	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	-	-	100	100	65,229	778,557	-
北京世邦信譽房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	100	100	7,630	17,207	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-	100	100	52	32,287	-
蘇州信譽置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信譽房產仲介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	-	100	100	48,096	327,035	-
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	係透過上海信譽房產仲介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	2	-	-	271,750	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 27,200	係透過上海信譽房產仲介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	-	100	100	8,816	25,750	-
上海南拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	27,432	-	-	100	100	535	15,695	-
成都世邦信譽房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-	100	100	9,661	487	-
青島城建信譽房產經紀有限公司(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	-	-	-	-	-	-	-
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	-	100	100	76,184	5,394,229	-

(接次頁)

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本月初自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出或收回投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司損益	本公司直接投資或間接投資之持股比例%	本期末直接投資金額	本期認列之損益	本期末價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
華頓裝修(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	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	\$ 40,465	\$ -	\$ 40,465	14,557	100	(\$ 14,557)	(\$ 14,557)	7,386	\$ -
昆山鼎光貿易有限公司	建築材料批發、進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	31,020	8,144	100	( )	( )	57,887	-
上海紀實實業有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、園藝製品的批發及進出口業務	RMB 2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	3,225	100	( )	( )	6,424	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 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	-	-	-	462	100	( )	( )	888	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	USD 207,000	係透過上海信義房地產有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	3,900,696	18,113	100	( )	( )	6,015,933	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 1,000	係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	100	( )	( )	4,436	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃	RMB -	係透過蘇聯萊德(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	100	( )	( )	-	-

本期末陸地	累計自台灣匯出金額	經濟部投資審議會核准投資金額	依經濟部投資審議會規定陸地地區投資限額(註六)
\$9,422,767	\$ -	\$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9月30日之匯率新台幣30.52對1美元及1美元對6.881元人民幣換算而得。
- 註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
- 註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
- 註五：已於106年6月清算完結。
- 註六：係經經濟部工業局核發符合營運總額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。