

信義房屋股份有限公司  
(原名：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108及107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	11~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~17		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17		五
(六) 重要會計項目之說明	17~57		六~三五
(七) 關係人交易	57~61		三六
(八) 質抵押之資產	61		三七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	61~62		三八
(十) 重大之期後事項	62		三九
(十一) 其 他	62~65		四十~四一
(十二) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	65、68~77		四二
2. 轉投資事業相關資訊	65、68~77		四二
3. 大陸投資資訊	66、68~69、 78~79		四二
(十三) 部門資訊	66~67		四三

### 會計師核閱報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 108 年及 107 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十二所述，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四二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 108 年及 107 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 6,637,331 仟元及 5,713,249 仟元，分別佔期末合併資產總額之 21%及 20%；負債總額分別為新台幣 2,068,967 仟元及 1,566,916 仟元，分別佔期末合併負

債總額之 10%及 8%；民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(226,213)仟元及(72,322)仟元，各佔該期綜合損益總額之 66%及 36%；民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(249,187)仟元及(154,994)仟元，各佔該期綜合損益總額之(34)%及(41)%。

#### 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股份有限公司及子公司民國 108 年及 107 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 108 年及 107 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。

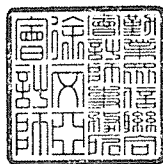
#### 強調事項

如合併財務報表附註三所述，信義房屋股份有限公司及其子公司自民國 108 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 108 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

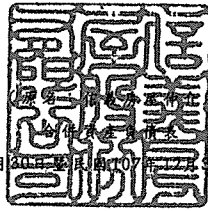
賴冠仲



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 108 年 10 月 28 日



信義房屋股份有限公司 (原第一信託房屋股份有限公司) 及子公司

民國108年9月30日、107年12月31日及9月30日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年9月30日 (經核閱)		107年12月31日 (經查核)		107年9月30日 (經核閱)	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 8,567,801	27	\$ 4,551,253	16	\$ 3,833,047	13
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)	81,113	-	4,702,735	16	4,935,454	17
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註八)	908,014	3	785,371	3	874,428	3
1150	應收票據 (附註九)	48,748	-	52,755	-	76,993	-
1170	應收帳款 (附註九及三六)	910,752	3	925,560	3	964,105	3
1200	其他應收款 (附註九及三六)	34,674	-	47,569	-	49,890	-
1220	本期所得稅資產	28,665	-	64,742	-	11,456	-
1320	存貨 (附註十及三七)	10,667,829	34	11,054,987	38	11,621,389	40
1476	其他金融資產—流動 (附註十一及三七)	128,745	1	155,706	1	158,588	1
1479	其他流動資產 (附註十八)	196,973	1	102,142	1	209,090	1
11XX	流動資產總計	21,573,314	69	22,442,820	78	22,734,440	78
	<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 (附註八)	338,843	1	393,127	1	347,516	1
1550	採用權益法之投資 (附註十三)	30,688	-	27,554	-	29,453	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三七)	3,542,585	11	3,553,206	12	3,378,073	12
1755	使用權資產 (附註三、四及十五)	3,308,932	11	-	-	-	-
1760	投資性不動產 (附註十六及三七)	2,070,499	7	2,083,520	7	2,253,701	8
1780	無形資產 (附註十七及四十)	102,961	-	115,329	1	101,513	-
1840	遞延所得稅資產	149,022	1	82,663	-	55,914	-
1920	存出保證金	127,417	-	143,620	1	130,521	1
1990	其他非流動資產 (附註十八)	105,096	-	2,225	-	2,302	-
15XX	非流動資產總計	9,776,043	31	6,401,244	22	6,298,993	22
1XXX	資 產 總 計	\$ 31,349,357	100	\$ 28,844,064	100	\$ 29,033,433	100
	<b>負債及權益</b>						
	<b>流動負債</b>						
2100	短期借款 (附註十九及三七)	\$ -	-	\$ 748,000	2	\$ 748,000	3
2130	合約負債—流動 (附註二二及二七)	131,493	-	694,468	2	2,404,585	8
2150	應付票據	404	-	643	-	1,225	-
2170	應付帳款 (附註二一)	499,627	2	766,021	3	47,440	-
2200	其他應付款 (附註二三及三六)	2,177,149	7	2,219,129	8	2,100,705	7
2230	本期所得稅負債	1,042,123	3	1,153,996	4	465,812	2
2250	負債準備—流動 (附註二四)	8,427	-	6,322	-	5,767	-
2280	租賃負債—流動 (附註三、四、十五及三六)	500,705	2	-	-	-	-
2310	預收款項	11,214	-	3,277	-	3,083	-
2320	一年內到期之長期負債 (附註十九、二十及三七)	216,136	1	1,507,682	5	1,510,095	5
2399	其他流動負債 (附註二三)	148,186	-	202,879	1	195,481	1
21XX	流動負債總計	4,735,464	15	7,302,417	25	7,482,193	26
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債 (附註二十)	4,400,000	14	4,400,000	15	4,400,000	15
2540	長期借款 (附註十九及三七)	7,773,312	25	5,371,478	19	6,325,000	22
2580	租賃負債—非流動 (附註三、四、十五及三六)	2,813,671	9	-	-	-	-
2640	淨確定福利負債—非流動	109,371	-	114,862	1	67,858	-
2645	存入保證金	35,326	-	43,028	-	42,825	-
2670	其他非流動負債 (附註二三)	609,621	2	514,141	2	475,013	2
2570	遞延所得稅負債	35,219	-	33,905	-	16,927	-
25XX	非流動負債總計	15,776,520	50	10,477,414	37	11,327,623	39
2XXX	負債總計	20,511,984	65	17,779,831	62	18,809,816	65
	<b>歸屬於本公司業主之權益 (附註二六)</b>						
	<b>股 本</b>						
3110	普通股	7,368,465	24	7,368,465	26	7,368,465	26
3200	資本公積	63,896	-	64,528	-	64,528	-
	<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	2,224,122	7	2,073,664	7	2,073,664	7
3320	特別盈餘公積	240,436	1	40,830	-	40,830	-
3350	未分配盈餘	1,351,732	4	1,658,029	6	854,040	3
3300	保留盈餘總計	3,816,290	12	3,772,523	13	2,968,534	10
	<b>其他權益</b>						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 1,027,680)	( 3)	( 681,439)	( 2)	( 772,099)	( 3)
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得	508,145	1	441,003	1	494,863	2
3400	其他權益總計	( 519,535)	( 2)	( 240,436)	( 1)	( 277,236)	( 1)
31XX	本公司業主權益總計	10,729,116	34	10,965,080	38	10,124,291	35
36XX	非控制權益 (附註二六)	108,257	1	99,153	-	99,326	-
3XXX	權益總計	10,837,373	35	11,064,233	38	10,223,617	35
	<b>負債與權益總計</b>	\$ 31,349,357	100	\$ 28,844,064	100	\$ 29,033,433	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業信聯合會計師事務所民國108年10月28日核閱報告)

董事長：薛健平

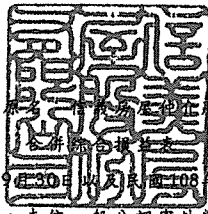


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





信義房屋股份有限公司 (原 信義建設股份有限公司) 及子公司

民國 108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日 以及 民國 108 年及 107 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	108年7月1日至9月30日		107年7月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日		107年1月1日至9月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
	<b>營業收入 (附註二七、三六及四三)</b>								
4100	銷貨收入	\$ 328,852	12	\$ 156,712	6	\$ 1,527,896	16	\$ 621,232	8
4600	勞務收入	2,516,980	88	2,269,676	94	7,776,799	84	6,891,102	92
4000	營業收入合計	2,845,832	100	2,426,388	100	9,304,695	100	7,512,334	100
	<b>營業成本 (附註十、二八及三六)</b>								
5110	銷貨成本	183,643	7	109,902	5	850,740	9	400,127	5
5600	勞務成本	1,860,989	65	1,734,999	71	5,550,970	60	5,122,448	68
5000	營業成本合計	2,044,632	72	1,844,901	76	6,401,710	69	5,522,575	73
5900	營業毛利	801,200	28	581,487	24	2,902,985	31	1,989,759	27
	<b>營業費用</b>								
6200	管理費用 (附註二八及三六)	405,752	14	343,004	14	1,270,010	14	1,054,749	14
6450	預期信用減損 (迴轉利益) 損失 (附註九)	( 5,679 )	-	775	-	( 1,810 )	-	9,896	-
6000	營業費用合計	400,073	14	343,779	14	1,268,200	14	1,064,645	14
6900	營業淨利	401,127	14	237,708	10	1,634,785	17	925,114	13
	<b>營業外收入及支出</b>								
7110	租金收入 (附註三六)	20,778	1	21,946	1	62,195	1	65,438	1
7130	股利收入	9,517	-	21,867	1	22,849	-	33,258	-
7100	利息收入 (附註二八)	29,649	1	4,239	-	41,446	-	10,120	-
7020	其他利益及損失 (附註二八及三六)	3,083	-	51,176	2	92,385	1	130,869	2
7050	財務成本 (附註二八)	( 46,393 )	( 1 )	( 29,358 )	( 1 )	( 138,674 )	( 1 )	( 79,387 )	( 1 )
7000	營業外收入及支出合計	16,634	1	69,870	3	80,201	1	160,298	2
7900	繼續營業單位稅前淨利	417,761	15	307,578	13	1,714,986	18	1,085,412	15
7950	所得稅費用 (附註四及二九)	( 230,082 )	( 8 )	( 111,294 )	( 5 )	( 699,848 )	( 7 )	( 423,082 )	( 6 )
8200	本期淨利	187,679	7	196,284	8	1,015,138	11	662,330	9
	<b>其他綜合 (損) 益</b>								
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	( 41,550 )	( 2 )	52,086	2	64,190	1	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	531	-	505	-	2,952	-	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	( 491,256 )	( 17 )	( 447,263 )	( 18 )	( 346,240 )	( 4 )	( 375,297 )	( 5 )
8300	本期其他綜合 (損) 益 (稅後淨額)	( 532,275 )	( 19 )	( 394,672 )	( 16 )	( 279,098 )	( 3 )	( 286,445 )	( 4 )
8500	本期綜合損益總額	\$ 344,596	( 12 )	\$ 198,388	( 8 )	\$ 736,040	8	\$ 375,885	5
	<b>淨利歸屬於：</b>								
8610	本公司業主	\$ 181,137	7	\$ 199,379	8	\$ 1,005,436	11	\$ 676,210	9
8620	非控制權益	6,542	-	( 3,095 )	-	9,702	-	( 13,880 )	-
8600		\$ 187,679	7	\$ 196,284	8	\$ 1,015,138	11	\$ 662,330	9
	<b>綜合損益總額歸屬於：</b>								
8710	本公司業主	( \$ 351,137 )	( 12 )	( \$ 195,288 )	( 8 )	\$ 726,337	8	\$ 389,768	5
8720	非控制權益	6,541	-	( 3,100 )	-	9,703	-	( 13,883 )	-
8700		( \$ 344,596 )	( 12 )	( \$ 198,388 )	( 8 )	\$ 736,040	8	\$ 375,885	5
	<b>每股盈餘 (附註三十)</b>								
	來自繼續營業單位								
9710	基 本	\$ 0.25		\$ 0.27		\$ 1.36		\$ 0.92	
9810	稀 釋	\$ 0.25		\$ 0.27		\$ 1.36		\$ 0.92	

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 108 年 10 月 28 日核閱報告 )

董事長：薛健平

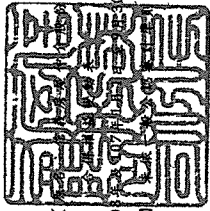


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





信義房屋股份有限公司 (信義房屋有限公司) 及子公司

民國108年10月30日  
(僅供核閱)  
查核)

單位：除另予註明者外，  
係新台幣仟元

代碼	本公司其他資產之項目										總計	非控制權益	權益總額
	實收資本	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	其他資產	遞延其他綜合損益	其他綜合損益	權益總額			
A1	107年1月1日餘額	\$ 6,515,000	\$ 1,793,382	\$ 2,967,208	\$ 13,249	\$ 396,805	\$ 406,011	\$ 355,975	\$ 11,298,656	\$ 131,332	\$ 11,429,988	63,985	11,493,973
A3	遠洲通用及遠洲重編之影響數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A5	107年1月1日重編後餘額	6,515,000	1,793,382	2,981,157	13,249	396,805	406,011	355,975	11,362,641	131,332	11,493,973	-	11,493,973
B1	106年度盈餘撥充分配	-	280,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	280,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	40,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	1,628,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B9	本公司股東股票股利	853,465	-	853,465	-	-	-	-	-	-	-	-	1,628,750
M5	實際處分子公司股權價格與帳面價值差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	107年1月1日至9月30日淨利	-	-	676,210	-	-	-	-	676,210	4,368	680,578	5,000	685,578
D8	107年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D8	107年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D8	107年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	676,210	-	-	-	-	676,210	4,368	680,578	5,000	685,578
DS	107年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	676,210	-	-	-	-	676,210	4,368	680,578	5,000	685,578
OI	非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	107年9月30日餘額	\$ 7,368,465	\$ 2,073,664	\$ 40,830	\$ 854,040	\$ 772,092	\$ 494,862	\$ 355,975	\$ 10,124,291	\$ 99,326	\$ 10,223,617	63,985	10,287,602
A1	108年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 2,073,664	\$ 40,830	\$ 1,658,029	\$ 681,439	\$ 441,003	\$ 355,975	\$ 10,965,080	\$ 99,183	\$ 11,064,263	63,985	11,128,248
B1	107年度盈餘撥充分配	-	150,458	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	150,458	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	199,606	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	957,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M5	實際處分子公司股權價格與帳面價值差異	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	108年1月1日至9月30日淨利	-	-	632	-	-	-	-	632	599	1,005,436	9,702	1,015,138
D3	108年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	108年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	632	-	-	-	-	632	599	1,005,436	9,702	1,015,138
D5	108年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	632	-	-	-	-	632	599	1,005,436	9,702	1,015,138
Z1	108年9月30日餘額	\$ 7,368,465	\$ 2,224,122	\$ 240,436	\$ 1,851,722	\$ 1,027,680	\$ 508,145	\$ 355,975	\$ 10,229,116	\$ 108,252	\$ 10,337,368	63,985	10,401,353

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108年10月28日核閱報告)



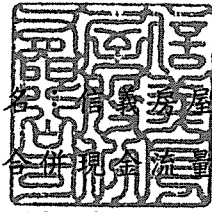
董事長：許健平

經理人：劉元智

會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司（原名信義房屋仲介股份有限公司）及子公司



表

民國 108 年及 107 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		108年1月1日 至9月30日	107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	\$ 1,714,986	\$ 1,085,412
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	495,592	96,080
A20200	攤銷費用	24,656	24,279
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產利益	( 67,175)	( 115,768)
A20900	財務成本	184,198	136,986
A21200	利息收入	( 41,446)	( 10,120)
A21300	股利收入	( 22,849)	( 33,258)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及 合資利益（損失）份額	( 739)	1,034
A22500	處分不動產、廠房及設備（利 益）損失	( 445)	750
A22700	處分投資性不動產（利益）損 失	( 4,209)	3,901
A23100	處分投資利益	-	( 1,321)
A23800	非金融資產減損損失（迴轉利 益）	24,434	( 1,405)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金 融資產	4,738,013	( 1,859,561)
A31130	應收票據	4,007	( 48,836)
A31150	應收帳款	14,808	( 111,105)
A31180	其他應收款	7,874	( 1,601)
A31200	存 貨	148,935	( 179,500)
A31240	其他流動資產	( 94,831)	( 42,960)
A31990	其他營業資產	-	( 6,173)
A32125	合約負債	( 542,397)	2,318,588
A32130	應付票據	( 239)	( 341)
A32150	應付帳款	( 266,394)	( 33,989)

（接次頁）



(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
A32180	其他應付款	(\$ 19,081)	\$ 70,485
A32200	負債準備	2,105	( 50,909)
A32210	預收款項	7,937	319
A32230	其他流動負債	( 54,693)	642
A32990	其他營業負債	89,989	94,704
A33000	營運產生之現金	6,343,036	1,336,333
A33100	收取之利息	41,993	9,702
A33300	支付之利息	( 206,048)	( 142,871)
A33500	支付之所得稅	( 840,689)	( 957,585)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>5,338,292</u>	<u>245,579</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	( 4,500)	( 44,774)
B00300	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產減資退回股款	4,474	-
B02200	取得子公司之淨現金流入	-	4,740
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 75,136)	( 81,915)
B02800	處分不動產、廠房及設備	2,137	171
B03800	存出保證金減少	383	281
B04500	購置無形資產	( 12,386)	( 19,292)
B04600	處分無形資產	691	-
B05400	購置投資性不動產	( 24,155)	( 5,675)
B05500	處分投資性不動產價款	30,757	8,792
B06600	其他金融資產減少	26,961	18,665
B06800	其他非流動資產(增加)減少	( 102,871)	1,282
B07600	收取之股利	23,406	33,258
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 130,239)</u>	<u>( 84,467)</u>
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	( 748,000)	( 860,000)
C01200	發行公司債	-	4,400,000
C01300	償還公司債	( 1,500,000)	( 1,500,000)
C01600	舉借長期借款	14,414,489	10,815,000
C01700	償還長期借款	( 11,760,056)	( 11,393,430)
C03000	收取存入保證金	-	210
C03100	存入保證金返還	( 7,702)	-
C04020	租賃負債本金償還	( 372,435)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
C03800	其他應付款—關係人減少	\$ -	(\$ 1,109)
C05500	處分子公司之淨現金流入	-	5,000
C05400	取得子公司股權	( 5,000)	-
C04500	支付本公司業主股利	( 957,900)	( 1,628,750)
C05800	非控制權益變動	-	( 22,491)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( 936,604)	( 185,570)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	( 254,901)	( 42,326)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	4,016,548	( 66,784)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>4,551,253</u>	<u>3,899,831</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 8,567,801</u>	<u>\$ 3,833,047</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108年10月28日核閱報告)

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司（原名：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 108 年及 107 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

信義房屋股份有限公司（本公司原名：信義房屋仲介股份有限公司，於 108 年 5 月 24 日股東會決議更名，並於 108 年 6 月 13 日變更登記完成，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 108 年 10 月 28 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。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

## 租賃定義

合併公司選擇僅就 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，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約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

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，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係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表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。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。

合併公司選擇追溯適用 IFRS 16 之累積影響數於 108 年 1 月 1 日調整，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

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. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 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。
4. 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。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率區間為 1.11%~5.70%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107年12月31日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 1,255,111
減：適用豁免之短期租賃及低價值資產租賃	( 10,243 )
108年1月1日未折現總額	<u>\$ 1,244,868</u>
按108年1月1日增額借款利率折現後之現值	\$ 1,203,841
加：因延長租賃選擇權及終止租賃選擇權處理不同產生之調整	2,176,586
減：存出保證金重分類調整	( 11,947 )
108年1月1日租賃負債餘額	<u>\$ 3,368,480</u>

#### 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。

首次適用IFRS 16對108年1月1日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 3,380,427	\$ 3,380,427
存出保證金	<u>143,620</u>	( 11,947 )	<u>131,673</u>
	<u>\$ 143,620</u>	<u>\$ 3,368,480</u>	<u>\$ 3,512,100</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 526,765	\$ 526,765
租賃負債—非流動	<u>-</u>	<u>2,841,715</u>	<u>2,841,715</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,368,480</u>	<u>\$ 3,368,480</u>

(二) 109年適用之金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可之IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IFRS 3之修正「業務之定義」	2020年1月1日(註1)
IAS 1及IAS 8之修正「重大性之定義」	2020年1月1日(註2)

註1：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。

註2：2020年1月1日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、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)</u>
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「銀行同業拆放利率變革」	2020 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、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) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 合併基礎

本合併財務報告編製原則與 107 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表八及九。

#### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 107 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. 租賃

###### 108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

###### (1) 合併公司為出租人

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

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

## (2) 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間、殘值保證下預期支付金額導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

### 107年

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

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



### 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、估計及假設不確定性之主要來源

本合併報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 107 年度合併財務報告相同。

### 六、現金及約當現金

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 23,371	\$ 26,952	\$ 25,179
銀行支票及活期存款	3,444,811	3,739,797	3,656,415
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	5,099,619	784,504	151,453
	<u>\$ 8,567,801</u>	<u>\$ 4,551,253</u>	<u>\$ 3,833,047</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
銀行存款	0%-2.02%	0%-3.2%	0%-2.1%

### 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>強制透過損益按公允價值衡</u>			
<u>量之金融資產－流動</u>			
非衍生金融資產			
國內上市(櫃)股票	\$ 7,128	\$ 7,590	\$ 8,393
基金受益憑證	51,407	48,308	48,240
結構式理財產品	22,578	4,646,837	4,878,821
	<u>\$ 81,113</u>	<u>\$ 4,702,735</u>	<u>\$ 4,935,454</u>

結構式理財產品係合併公司購買之銀行理財產品，108年9月30日暨107年12月31日及9月30日之預期收益率分別為0%-4.35%、0%-4.45%以及0%-4.45%。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
國內投資			
上市(櫃)股票	\$ 360,433	\$ 257,668	\$ 289,075
國外投資			
上市(櫃)股票	<u>547,581</u>	<u>527,703</u>	<u>585,353</u>
	<u>\$ 908,014</u>	<u>\$ 785,371</u>	<u>\$ 874,428</u>
<u>非 流 動</u>			
國內投資			
未上市(櫃)股票	\$ 103,943	\$ 88,583	\$ 75,766
國外投資			
未上市(櫃)股票	<u>234,900</u>	<u>304,544</u>	<u>271,750</u>
	<u>\$ 338,843</u>	<u>\$ 393,127</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。

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107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	<u>\$ 48,748</u>	<u>\$ 52,755</u>	<u>\$ 76,993</u>
因營業而發生	<u>\$ 48,748</u>	<u>\$ 52,755</u>	<u>\$ 76,993</u>
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 926,451	\$ 943,461	\$ 981,501
減：備抵損失	( <u>15,699</u> )	( <u>17,901</u> )	( <u>17,396</u> )
	<u>\$ 910,752</u>	<u>\$ 925,560</u>	<u>\$ 964,105</u>
<u>其他應收款</u>			
應收處分投資款	\$ -	\$ 4,474	\$ 4,438
應收利息	728	1,275	899
其 他	39,214	47,088	47,659
減：備抵損失	( <u>5,268</u> )	( <u>5,268</u> )	( <u>3,106</u> )
	<u>\$ 34,674</u>	<u>\$ 47,569</u>	<u>\$ 49,890</u>

## (一) 應收帳款

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，提列退款負債。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狀況，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額，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：

108 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	\$ 778,917	\$ 74,091	\$ 74,873	\$ 27,190	\$ 20,128	\$ 975,199
退款負債(註)	( 33,037)	( 4,745)	( 4,174)	( 1,823)	( 1,272)	( 45,051)
備抵損失(存續期間預 期信用損失)	( 329)	( 33)	( 111)	( 136)	( 15,090)	( 15,699)
攤銷後成本	<u>\$ 745,551</u>	<u>\$ 69,313</u>	<u>\$ 70,588</u>	<u>\$ 25,231</u>	<u>\$ 3,766</u>	<u>\$ 914,449</u>

107年12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	\$ 800,436	\$ 76,409	\$ 63,149	\$ 21,757	\$ 34,465	\$ 996,216
退款負債(註)	( 35,470)	( 4,039)	( 2,666)	( 1,493)	( 335)	( 44,003)
備抵損失(存續期間預 期信用損失)	( 184)	( 63)	( 237)	( 109)	( 17,308)	( 17,901)
攤銷後成本	<u>\$ 764,782</u>	<u>\$ 72,307</u>	<u>\$ 60,246</u>	<u>\$ 20,155</u>	<u>\$ 16,822</u>	<u>\$ 934,312</u>

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	\$ 827,768	\$ 82,603	\$ 89,550	\$ 25,467	\$ 33,106	\$ 1,058,494
退款負債(註)	( 30,645)	( 4,865)	( 3,346)	( 2,303)	( 412)	( 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>\$ 796,671</u>	<u>\$ 77,616</u>	<u>\$ 86,040</u>	<u>\$ 23,059</u>	<u>\$ 16,141</u>	<u>\$ 999,527</u>

註：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	108年1月1日至9月30日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 17,901	\$ 5,268
減：本期迴轉減損損失	( 1,810)	-
外幣換算差額	( 392)	-
期末餘額	<u>\$ 15,699</u>	<u>\$ 5,268</u>

	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>

(二) 其他應收款

1. 應收處分投資款係合併公司因處分以成本衡量之金融資產之款項。
2. 其他係代墊款及租金等款項。

十、存 貨

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
開發中不動產			
無錫市濱湖區	\$ 6,668,323	\$ -	\$ -
新北市板橋區	1,330,705	-	-
待開發不動產			
無錫市濱湖區	-	6,175,692	6,095,801
新北市板橋區	1,240,093	2,440,170	2,417,774
新北市板橋區 (容積移轉用)	170,885	283,360	283,347
其 他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
商品存貨			
上海市嘉定區	1,085,261	1,894,686	2,537,704
台北市士林區	170,449	258,966	284,650
	<u>\$ 10,667,829</u>	<u>\$ 11,054,987</u>	<u>\$ 11,621,389</u>

108年及107年7月1日至9月30日與108年及107年1月1日至9月30日存貨相關之轉列為銷貨成本金額分別為183,643仟元、109,902仟元、850,740仟元及400,127仟元。銷貨成本於108年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日分別包括存貨(回升利益)跌價損失(592)仟元及19,603仟元。

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
信義嘉和案	台新國際商業銀行	106/5/22~113/5/22
信義嘉品案	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，請參閱附註三七。

十一、其他金融資產－流動

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 121,570	\$ 148,470	\$ 151,370
受限制資產－流動	7,175	7,236	7,218
	<u>\$ 128,745</u>	<u>\$ 155,706</u>	<u>\$ 158,588</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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.15%-2.75%	0.12%-2.75%	0.12%-1.13%

(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，請參閱附註三七。

## 十二、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
			108年 9月30日	107年 12月31日	107年 9月30日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司 (信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司 (全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司 (恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	75	75	75	
"	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. (SIN CHIUN)	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	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	
"	成都世邦信義房屋房地產經紀有限公司 (成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	-	100	100	(1)
"	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	100	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
科威香港	科威房產管理諮詢 (上海) 有限公司 (科威上海)	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	100	100	100	

(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
			108年 9月30日	107年 12月31日	107年 9月30日	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	100	
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)	物業管理	100	100	100	
	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司(論衡)	管理諮詢	100	100	-	
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	100	
日本信義	信義房屋物業管理株式會社(日本物業)	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(東京信義)	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	100	
上海信義置業	信頁企業管理(上海)有限公司(信頁企管)	房地產開發經營	100	-	-	(2)
有無科技	無樸股份有限公司(無樸)	投 資	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司(恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	25	-	-	(3)
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	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、租賃及管理業務	51	51	51	

說 明：

- (1) 該公司於 108 年 6 月清算完結。
- (2) 合併公司於 108 年 2 月新增投資信頁企業管理(上海)有限公司，截至 108 年 9 月 30 日止，資本額為人民幣 400,000 仟元。
- (3) 合併公司於 108 年 3 月透過有無科技向非控制權益取得恆義 25% 之股權，請參閱附註三一。
- (4) 108 年及 107 年 1 月 1 日至 9 月 30 日列入合併報表之子公司財務報表，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、久信置業、信頁企管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。

### 十三、採用權益法之投資

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
投資關聯企業	<u>\$ 30,688</u>	<u>\$ 27,554</u>	<u>\$ 29,453</u>

#### 投資關聯企業

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 15,358	\$ 12,870	\$ 14,824
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>15,330</u>	<u>14,684</u>	<u>14,629</u>
	<u>\$ 30,688</u>	<u>\$ 27,554</u>	<u>\$ 29,453</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	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	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：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
繼續營業單位本年度				
淨損	\$ 986	\$ 388	\$ 739	(\$ 1,034)
其他綜合損益	<u>531</u>	<u>505</u>	<u>2,952</u>	<u>1,367</u>
綜合損益總額	<u>\$ 1,517</u>	<u>\$ 893</u>	<u>\$ 3,691</u>	<u>\$ 333</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%，惟經評估合併公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。



108年及107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。

#### 十四、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
<u>應 本</u>									
108年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 660,163	\$ 10,654	\$ 388,221	\$ 4,671	\$ 548,513	\$ 87,384	\$ 2,680	\$ 4,536,032
增 添	-	-	-	15,250	-	52,549	126	7,211	75,136
處 分	-	-	-	( 5,773)	-	( 17,199)	( 30)	-	( 23,002)
重分類	-	-	-	-	-	2,680	-	( 2,680)	-
淨兌換差額	-	( 5,994)	( 185)	( 977)	-	( 1,831)	-	-	( 8,987)
108年9月30日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 654,169</u>	<u>\$ 10,469</u>	<u>\$ 396,721</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 584,712</u>	<u>\$ 87,480</u>	<u>\$ 7,211</u>	<u>\$ 4,579,179</u>
<u>累計折舊</u>									
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 143,941	\$ 5,442	\$ 310,202	\$ 4,671	\$ 442,957	\$ 75,613	\$ -	\$ 982,826
折舊費用	-	14,531	744	22,852	-	36,302	3,855	-	78,284
處 分	-	-	-	( 4,552)	-	( 16,736)	( 22)	-	( 21,310)
淨兌換差額	-	( 449)	( 119)	( 904)	-	( 1,734)	-	-	( 3,206)
108年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158,023</u>	<u>\$ 6,067</u>	<u>\$ 327,598</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 460,789</u>	<u>\$ 79,446</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,036,594</u>
108年9月30日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 496,146</u>	<u>\$ 4,402</u>	<u>\$ 69,123</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 123,923</u>	<u>\$ 8,034</u>	<u>\$ 7,211</u>	<u>\$ 3,542,585</u>
<u>應 本</u>									
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>
<u>累計折舊</u>									
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)	-	( 1,972)	-	-	( 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>\$ 974,384</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>

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) 合併公司 108 年及 107 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。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三七。

## 十五、租賃協議

### (一) 使用權資產－108年

		108年9月30日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築物		\$ 3,298,816
辦公設備		4,937
其他設備		5,179
		<u>\$ 3,308,932</u>
	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添		<u>\$ 433,431</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築物	\$ 135,479	\$ 408,034
辦公設備	806	2,408
其他設備	392	1,069
	<u>\$ 136,677</u>	<u>\$ 411,511</u>

### (二) 租賃負債－108年

	108年9月30日
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 500,705</u>
非流動	<u>\$ 2,813,671</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年9月30日
房屋及建築物	1.11%~5.7%
辦公設備	1.28%~5.7%
其他設備	1.28%~1.29%

### (三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室及零售門市使用，租賃期間為1~20年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，合併公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

#### (四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十六。

##### 108年

	108年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期租賃費用	<u>\$ 1,422</u>	<u>\$ 17,017</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 3,892</u>	<u>\$ 11,404</u>
租賃之現金流出總額		<u>\$ 454,802</u>

合併公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃之若干之辦公設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

##### 107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	107年9月30日
不超過1年	\$ 461,340	\$ 448,347
1~5年	786,897	653,199
超過5年	<u>6,874</u>	<u>3,173</u>
	<u>\$ 1,255,111</u>	<u>\$ 1,104,719</u>

#### 十六、投資性不動產

	土	地 房屋及 建築	合 計
<u>成 本</u>			
108年1月1日餘額	\$ 1,876,100	\$ 319,835	\$ 2,195,935
增 添	22,037	2,118	24,155
處 分	( <u>26,145</u> )	( <u>7,926</u> )	( <u>34,071</u> )
108年9月30日餘額	<u>\$ 1,871,992</u>	<u>\$ 314,027</u>	<u>\$ 2,186,019</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
108年1月1日餘額	\$ 10,010	\$ 102,405	\$ 112,415
減損損失	4,408	423	4,831
折舊費用	-	5,797	5,797
處 分	( <u>5,229</u> )	( <u>2,294</u> )	( <u>7,523</u> )
108年9月30日餘額	<u>\$ 9,189</u>	<u>\$ 106,331</u>	<u>\$ 115,520</u>
108年9月30日淨額	<u>\$ 1,862,803</u>	<u>\$ 207,696</u>	<u>\$ 2,070,499</u>

(接次頁)

(承前頁)

	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>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>

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

於 108 年，以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃收取總額如下：

	108年9月30日
第1年	\$ 64,655
第2年	83,045
第3年	82,598
第4年	82,484
第5年	77,753
超過5年	<u>76,906</u>
	<u>\$467,441</u>

107年不可取消營業租賃之未來最低租賃收取總額如下：

	107年12月31日	107年9月30日
不超過1年	\$ 86,134	\$ 89,187
1-5年	60,780	85,321
超過5年	<u>10</u>	<u>674</u>
	<u>\$146,924</u>	<u>\$175,182</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物  
主 建 物

30-60年

投資性不動產及自用不動產於 108 年 9 月 30 日暨 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之公允價值分別為 9,919,706 仟元、9,703,340 仟元及 9,531,777 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，請參閱附註三七。

### 十七、無形資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
特許權（附註四十）	\$ 47,487	\$ 48,749	\$ 49,031
商譽	10,513	10,513	-
系統軟體成本	41,107	51,067	52,482
專利權	3,854	5,000	-
	<u>\$ 102,961</u>	<u>\$ 115,329</u>	<u>\$ 101,513</u>

	特許權	商譽	系統軟體成本	專利權	合計
<u>成本</u>					
108年1月1日餘額	\$ 93,851	\$ 20,134	\$ 256,019	\$ 5,000	\$ 375,004
本期新增	-	-	12,386	-	12,386
本期處分	-	-	( 1,594)	-	( 1,594)
淨兌換差額	994	-	( 386)	-	608
108年9月30日餘額	<u>\$ 94,845</u>	<u>\$ 20,134</u>	<u>\$ 266,425</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 386,404</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
108年1月1日餘額	\$ 45,102	\$ 9,621	\$ 204,952	\$ -	\$ 259,675
攤銷費用	1,779	-	21,731	1,146	24,656
本期處分	-	-	( 903)	-	( 903)
淨兌換差額	477	-	( 462)	-	15
108年9月30日餘額	<u>\$ 47,358</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 225,318</u>	<u>\$ 1,146</u>	<u>\$ 283,443</u>
108年9月30日淨額	<u>\$ 47,487</u>	<u>\$ 10,513</u>	<u>\$ 41,107</u>	<u>\$ 3,854</u>	<u>\$ 102,961</u>
<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	2,338	-	( 449)	-	1,889
107年9月30日餘額	<u>\$ 93,271</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 252,329</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 355,221</u>

（接次頁）

(承前頁)

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	專 利 權	合 計
<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	1,099	-	( 464)	-	635
107年9月30日餘額	<u>\$ 44,240</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 199,847</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 253,708</u>
107年9月30日淨額	<u>\$ 49,031</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 52,482</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 101,513</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
專 利 權	4 年

#### 十八、其他資產

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
預付土地使用權價款	\$ 101,934	\$ -	\$ -
預付費用	87,935	84,768	88,266
留抵稅額	71,655	14,019	14,628
預付稅款	31,595	-	103,063
暫 付 款	5,788	3,355	3,133
催 收 款	1,272	335	412
其 他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 302,069</u>	<u>\$ 104,367</u>	<u>\$ 211,392</u>
流 動	\$ 196,973	\$ 102,142	\$ 209,090
非 流 動	105,096	2,225	2,302
	<u>\$ 302,069</u>	<u>\$ 104,367</u>	<u>\$ 211,392</u>

預付土地使用權價款係子公司 SIN CHIUN 購入馬來西亞地區土地使用權之預付價款，截至 108 年 9 月 30 日止，合併公司尚未完成該土地使用權過戶之法定程序。

預付稅款係子公司上海信義置業就大陸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。

## 十九、借 款

### (一) 短期借款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
擔保借款			
銀行借款	\$ -	\$ 748,000	\$ 748,000

1. 銀行借款之利率於 107 年 12 月 31 日及 9 月 30 日皆為 1.73%
2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三七。

### (二) 長期借款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
擔保借款			
銀行借款	\$ 3,939,448	\$ 3,022,204	\$ 3,835,000
無擔保借款			
信用借款	<u>4,050,000</u>	<u>2,356,956</u>	<u>2,500,095</u>
	7,989,448	5,379,160	6,335,095
減：列為一年內到期部分	( <u>216,136</u> )	( <u>7,682</u> )	( <u>10,095</u> )
長期借款	<u>\$ 7,773,312</u>	<u>\$ 5,371,478</u>	<u>\$ 6,325,000</u>

#### 合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
玉山銀行	授信額度：2,450,000 仟元 授信期間：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 10 月提前清償完畢	\$ -	\$ -	\$2,350,000
玉山銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：107.10.19-110.10.19 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 108 年 3 月提前清償完畢	-	200,000	-
玉山銀行	授信額度：2,450,000 仟元 授信期間：107.10.19-110.10.19 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 108 年 8 月提前清償完畢	-	2,450,000	-
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：108.08.02-110.08.02 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	1,700,000	-	-
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：107.11.15-110.11.12 利率區間：浮動利率 1.245%；1.242% 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 108 年 8 月提前清償完畢	-	200,000	1,200,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
元大銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：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，惟於 108年2月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000	\$ 200,000
元大銀行	授信額度：400,000 仟元 授信期間：108.03.07-110.03.19 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	400,000	-	-
瑞穗銀行	授信額度：日幣 150,000 仟元 授信期間：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	-	6,956	10,095
瑞穗銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：107.11.30-109.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	200,000	-
永豐銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：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，惟於 108年1月提前清償完畢	-	200,000	200,000
永豐銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：108.06.21-110.06.21 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	-	-
王道銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：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，惟於 107年10月提前清償完畢	-	-	200,000
王道銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：107.12.26-109.12.25 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，惟於 108年2月提前清償完畢	-	200,000	-
遠東銀行	授信額度：800,000 仟元 授信期間：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，惟於 107年10月提前清償完畢	-	-	600,000
遠東銀行	授信額度：800,000 仟元 授信期間：107.04.02-109.04.02 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，惟於 108年2月提前清償完畢	-	300,000	-
遠東銀行	授信額度：800,000 仟元 授信期間：108.05.02-110.05.02 利率區間：固定利率 1.19% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	600,000	-	-
台新銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：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，惟於 108年2月提前清償完畢	-	300,000	300,000
台新銀行	授信額度：1,900,000 仟元 授信期間：106.09.08-111.09.08 利率區間：固定利率 1.73% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	335,000	285,000	285,000

(接次頁)



## (承前頁)

	借 款 內 容	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
台新銀行	授信額度：1,373,000 仟元 授信期間：108.03.29—113.03.29 利率區間：固定利率 1.73% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 748,000	\$ -	\$ -
台新銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：107.11.29—110.12.25 利率區間：固定利率 1.14% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-	-
星展銀行	授信額度：150,000 仟元 授信期間：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，惟於 108年2月提前清償完畢	-	150,000	150,000
星展銀行	授信額度：美金 40,000 仟元(得動撥等值新台幣約 1,200,000 仟元) 授信期間：108.01.02—110.01.02 利率區間：固定利率 1.14% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,000,000	-	-
日盛銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：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，惟於 107年11月提前清償完畢	-	-	190,000
日盛銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：107.12.03—109.11.29 利率區間：浮動利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
合作金庫銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：107.06.21—109.06.21 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，惟於 108年6月提前清償完畢	-	200,000	200,000
國泰銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：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，惟於 107年10月提前清償完畢	-	-	200,000
國泰銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：107.08.01—109.08.01 利率區間：浮動利率 1.204% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-
兆豐銀行	授信額度：250,000 仟元 授信期間：107.08.13—110.08.13 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000	250,000
新光銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：107.11.21—110.11.20 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	200,000	200,000	-
上海浦東發展 銀行	授信額度：人民幣 600,000 仟元 授信期間：107.12.26—112.12.25 利率區間：固定利率 5.7% 還款辦法：按季結息，每半年按合約比例還款	1,156,448	87,204	-
彰化銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：108.01.25—110.01.25 利率區間：固定利率 1.23% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	250,000	-	-
中國信託	授信額度：200,000 仟元 授信期間：108.07.02—110.07.02 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	-	-
借款總額		<u>\$7,989,448</u>	<u>\$5,379,160</u>	<u>\$6,335,095</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三七。

二十、應付公司債

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
國內無擔保公司債	\$ 4,400,000	\$ 5,900,000	\$ 5,900,000
減：列為一年內到期部分	<u>-</u>	<u>( 1,500,000)</u>	<u>( 1,500,000)</u>
	<u>\$ 4,400,000</u>	<u>\$ 4,400,000</u>	<u>\$ 4,400,000</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

二一、應付帳款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
應付工程款	<u>\$ 499,627</u>	<u>\$ 766,021</u>	<u>\$ 47,440</u>

二二、合約負債

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
預收房地款	<u>\$ 131,493</u>	<u>\$ 694,468</u>	<u>\$ 2,404,585</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合約負債一流動項下。

二三、其他負債

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 2,177,149	\$ 2,219,129	\$ 2,100,705
其他負債	<u>148,186</u>	<u>202,879</u>	<u>195,481</u>
	<u>\$ 2,325,335</u>	<u>\$ 2,422,008</u>	<u>\$ 2,296,186</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 609,621</u>	<u>\$ 514,141</u>	<u>\$ 475,013</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,278,845	\$ 1,365,002	\$ 1,121,410
應付休假給付	104,036	106,632	79,027
應付廣告費	100,899	68,671	117,460
應付勞、健保費	95,294	63,431	57,074
應付利息	17,854	39,518	22,640
應付員工酬勞及董事酬勞	17,277	25,014	15,337
應付勞務費	14,466	14,407	13,276
其 他	<u>196,882</u>	<u>151,700</u>	<u>166,895</u>
	<u>\$ 1,825,553</u>	<u>\$ 1,834,375</u>	<u>\$ 1,593,119</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
代收買賣房地款	\$ 243,395	\$ 288,151	\$ 399,209
其他代收款	52,355	45,661	40,038
應付設備款	10,898	5,008	12,421
代收款－成屋履保	7	4	178
	<u>\$ 306,655</u>	<u>\$ 338,824</u>	<u>\$ 451,846</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
關係人借款	\$ 37,410	\$ 38,459	\$ 38,150
應付利息	6,642	6,828	6,773
其 他	<u>889</u>	<u>643</u>	<u>10,817</u>
	<u>\$ 44,941</u>	<u>\$ 45,930</u>	<u>\$ 55,740</u>

1. 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。

2. 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。108年及107年1月1日至9月30日之借款均未計息。
3. 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、日本信義及日本物業因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
4. 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：

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
代收款一成屋履保	\$11,204,614	\$ 7,747,371	\$ 8,315,520
應付利息	1,425	1,615	1,485
專戶存款	<u>( 11,206,032)</u>	<u>( 7,748,982)</u>	<u>( 8,316,827)</u>
	<u>\$ 7</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 178</u>

(1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至108年9月30日暨107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。

(二) 其他負債明細如下：

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 88,549	\$ 143,441	\$ 137,431
退款負債	43,779	43,668	41,159
其 他	<u>15,858</u>	<u>15,770</u>	<u>16,891</u>
	<u>\$ 148,186</u>	<u>\$ 202,879</u>	<u>\$ 195,481</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 608,349	\$ 513,806	\$ 474,601
退款負債	<u>1,272</u>	<u>335</u>	<u>412</u>
	<u>\$ 609,621</u>	<u>\$ 514,141</u>	<u>\$ 475,013</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大陸地區預售不動產所產生之應付稅款。

#### 二四、負債準備

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
業務損失準備	<u>\$ 8,427</u>	<u>\$ 6,322</u>	<u>\$ 5,767</u>

合併公司業務損失準備變動如下：

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 6,322	\$ 56,676
新 增	2,105	66,517
使 用	-	( 117,426)
期末餘額	<u>\$ 8,427</u>	<u>\$ 5,767</u>

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

#### 二五、退職後福利計畫

108年及107年7月1日至9月30日與108年及107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107年及106年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為1,293仟元、1,201仟元、3,718仟元及3,601仟元。

#### 二六、權 益

##### (一) 股 本

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</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12月31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

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30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	-	632	632
	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 64,528</u>	<u>\$ 64,528</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 108 年 5 月 24 日及 107 年 5 月 23 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 150,458	\$ 280,282	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	199,606	40,830	-	-
現金股利	957,900	1,628,750	1.30	2.50
股票股利	-	853,465	-	1.31

#### (四) 其他權益項目

##### 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. 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。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。

#### (五) 非控制權益

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 99,153	\$131,332
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利（損）	9,702	( 13,880)

(接次頁)

(承前頁)

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 1	(\$ 3)
發放予非控制權益之現 金股利	-	( 22,491)
處分子公司部分權益	-	4,368
收購子公司非控制權益 (附註三二)	( 599)	-
期末餘額	<u>\$ 108,257</u>	<u>\$ 99,326</u>

## 二七、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

合併公司之合約負債全數來自房地產銷售。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一流動項下，請參閱附註二二。

## 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

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 29,112	\$ 3,900	\$ 39,791	\$ 9,421
其 他	537	339	1,655	699
	<u>\$ 29,649</u>	<u>\$ 4,239</u>	<u>\$ 41,446</u>	<u>\$ 10,120</u>

### (二) 其他利益及損失

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
投資性不動產(減損損 失)迴轉利益	(\$ 2,991)	\$ 2,540	(\$ 4,831)	\$ 1,405
處分投資利益	-	993	-	1,321

(接次頁)



(承前頁)

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產(損失) 利益	(\$ 1,261)	\$ 41,254	\$ 67,175	\$ 115,768
處分不動產、廠房及設 備利益(損失)	723	( 351)	445	( 750)
處分投資性不動產利益 (損失)	333	( 3,901)	4,209	( 3,901)
淨外幣兌換(損失)利 益	( 1,746)	3,425	5,743	( 1,538)
採用權益法之關聯企業 及合資損益份額	986	388	739	( 1,034)
其 他	7,039	6,828	18,905	19,598
	<u>\$ 3,083</u>	<u>\$ 51,176</u>	<u>\$ 92,385</u>	<u>\$ 130,869</u>

(三) 財務成本

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 36,898	\$ 22,985	\$ 85,314	\$ 93,347
無擔保公司債利息	11,511	16,075	44,924	42,005
行政救濟補繳利息	-	-	-	1,618
租賃負債之利息	17,608	-	53,946	-
其 他	1	5	14	16
	<u>66,018</u>	<u>39,065</u>	<u>184,198</u>	<u>136,986</u>
減：列入符合要件資產 (存貨-開發中不 動產)成本之金額	( 19,625)	( 9,707)	( 45,524)	( 57,599)
	<u>\$ 46,393</u>	<u>\$ 29,358</u>	<u>\$ 138,674</u>	<u>\$ 79,387</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	1.59%-5.7%	1.7%-1.73%	1.59%-5.7%	1.59%-3.80%

(四) 折舊及攤銷

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 24,844	\$ 28,793	\$ 78,284	\$ 89,733
投資性不動產	1,977	2,115	5,797	6,347
無形資產	6,816	7,662	24,656	24,279
使用權資產	136,677	-	411,511	-
	<u>\$ 170,314</u>	<u>\$ 38,570</u>	<u>\$ 520,248</u>	<u>\$ 120,359</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
折舊費用依功能別彙總				
存貨	\$ 27	\$ 187	\$ 27	\$ 660
營業成本	145,604	17,979	433,767	57,930
管理費用	15,890	10,627	56,001	31,143
其他損失	1,977	2,115	5,797	6,347
	<u>\$ 163,498</u>	<u>\$ 30,908</u>	<u>\$ 495,592</u>	<u>\$ 96,080</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨	\$ -	\$ 151	\$ 718	\$ 991
營業成本	271	297	831	935
管理費用	6,545	7,214	23,107	22,353
	<u>\$ 6,816</u>	<u>\$ 7,662</u>	<u>\$ 24,656</u>	<u>\$ 24,279</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107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	\$ 6,369	\$ 6,402	\$ 18,802	\$ 18,431
未產生租金收入	11	9	35	31
	<u>\$ 6,380</u>	<u>\$ 6,411</u>	<u>\$ 18,837</u>	<u>\$ 18,462</u>

(六) 員工福利費用

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,418,602	\$ 1,271,654	\$ 4,390,463	\$ 3,779,426
勞健保費用	96,960	83,642	288,073	241,976
	<u>1,515,562</u>	<u>1,355,296</u>	<u>4,678,536</u>	<u>4,021,402</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	52,562	47,750	156,342	138,979
確定福利計畫(附 註二五)	1,293	1,201	3,718	3,601
	<u>53,855</u>	<u>48,951</u>	<u>160,060</u>	<u>142,580</u>
其他員工福利	53,810	44,705	161,116	133,406
員工福利費用合計	<u>\$ 1,623,227</u>	<u>\$ 1,448,952</u>	<u>\$ 4,999,712</u>	<u>\$ 4,297,388</u>
依功能別彙總				
存貨	\$ 3,478	\$ 2,514	\$ 11,807	\$ 8,550
營業成本	1,482,020	1,267,520	4,375,380	3,752,661
管理費用	137,729	178,918	612,525	536,177
	<u>\$ 1,623,227</u>	<u>\$ 1,448,952</u>	<u>\$ 4,999,712</u>	<u>\$ 4,297,388</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。108 年及 107 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 108 年及 107 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

	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.31%	0.36%

金 額

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
	現 金	現 金	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 3,234	\$ 2,874	\$ 12,833	\$ 10,234
董事酬勞	1,517	1,225	3,935	3,675

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 108 年 2 月 25 日及 107 年 2 月 26 日舉行董事會，分別決議通過 107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	107年度	106年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 20,476	\$ 30,313
董事酬勞	3,909	4,880

107 及 106 年度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並無差異。

有關本公司 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(八) 非金融資產減損損失 (迴轉利益)

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
投資性不動產 (包含於 其他收益及費損淨 額)	\$ 2,991	(\$ 2,540)	\$ 4,831	(\$ 1,405)
存貨 (包含於營業成本)	( <u>592</u> )	<u>-</u>	<u>19,603</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,399</u>	<u>(\$ 2,540)</u>	<u>\$ 24,434</u>	<u>(\$ 1,405)</u>

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：

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 172,808	\$ 121,075	\$ 570,450	\$ 413,159
未分配盈餘稅加徵	-	-	9,309	-
土地增值稅	45,319	4,878	184,682	45,364
以前年度之調整	( 1)	( 780)	986	2,250
遞延所得稅				
稅率變動	-	-	-	( 3,899)
當期產生者	<u>11,956</u>	<u>( 13,879)</u>	<u>( 65,579)</u>	<u>( 33,792)</u>
認列於損益之所得稅費 用	<u>\$ 230,082</u>	<u>\$ 111,294</u>	<u>\$ 699,848</u>	<u>\$ 423,082</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已由 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暨復查申請業經稅捐稽徵機關核定至 106 年度。

信義全球、恆義、東京信義、信義開發、有無科技、行義文化、安信、安新、大家建設、信義置業及信義顧問營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 106 年度。聚英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。

### 三十、每股盈餘

單位：每股元

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.25</u>	<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 1.36</u>	<u>\$ 0.92</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.25</u>	<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 1.36</u>	<u>\$ 0.92</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

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 181,137</u>	<u>\$ 199,379</u>	<u>\$ 1,005,436</u>	<u>\$ 676,210</u>

#### 股 數

單位：仟股

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107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>408</u>	<u>521</u>	<u>745</u>	<u>677</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>737,255</u>	<u>737,368</u>	<u>737,592</u>	<u>737,524</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、企業合併

#### (一) 取得子公司股權

合併公司於 108 年 3 月購入恆義 25%之股權，持股比例增為 100%，請參閱附註十二。

	恆	義
支付之現金對價		(\$ 5,000)
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動計算應轉出非控制權益之金額		<u>599</u>
權益交易差額		<u>(\$ 4,401)</u>
<u>權益交易差額調整科目</u>		
資本公積—處分子公司股權價格與帳面價值差額		(\$ 632)
未分配盈餘		<u>( 3,769)</u>
		<u>(\$ 4,401)</u>

#### (二) 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與整合集團資源，合併公司因於 107 年 9 月 30 日尚未即時取得購買價格分攤報告故係以暫定金額認列，並於事後衡量期間內取得正式購買價格分攤報告後予以衡量，其已支付價款與取得淨資產公允價值之溢額認列為商譽。

1. 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	(	289)
非流動負債		
淨確定福利負債(註)	(	12,576)
淨資產公允價值	(\$	<u>2,513</u> )

註：合併公司收購係採用 IFRSs 重新衡量淨確定福利負債。

2. 因收購產生之商譽

	金	額
移轉對價	\$	8,000
所取得可辨認淨資產之公允價值	(	<u>2,513</u> )
	\$	<u>10,513</u>

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

3. 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>

三二、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。

	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	<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>	

### 三三、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

108年1月1日至9月30日

	108年1月1日		非現金之變動			108年9月30日
	現金流量	現金流量	新增租賃	其他	現金流量	
短期借款	\$ 748,000	(\$ 748,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
應付公司債(含一年內到期部分)	5,900,000	( 1,500,000)	-	-	-	4,400,000
長期借款(含一年內到期部分)	5,379,160	2,654,433	-	( 44,145)	-	7,989,448
存入保證金	43,028	( 7,702)	-	-	-	35,326
租賃負債(附註三)	3,368,480	( 372,435)	433,431	( 61,154)	( 53,946)	3,314,376
	<u>\$ 15,438,668</u>	<u>\$ 26,296</u>	<u>\$ 433,431</u>	<u>(\$ 105,299)</u>	<u>(\$ 53,946)</u>	<u>\$ 15,739,150</u>

107年1月1日至9月30日

	107年1月1日		非現金之變動		107年9月30日
	現金流量	現金流量	匯率變動	現金流量	
短期借款	\$ 1,608,000	(\$ 860,000)	\$ -	\$ -	\$ 748,000
應付公司債(含一年內到期部分)	3,000,000	2,900,000	-	-	5,900,000
長期借款(含一年內到期部分)	6,900,616	( 578,430)	12,909	-	6,335,095
存入保證金	42,615	210	-	-	42,825
	<u>\$ 11,551,231</u>	<u>\$ 1,461,780</u>	<u>\$ 12,909</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,025,920</u>

### 三四、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。



### 三五、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：

108年9月30日

帳面價值	公允價值			合計	
	第1等級	第2等級	第3等級		
金融負債 以攤銷後成本衡量之金融負債 －應付公司債	\$4,400,000	\$ -	\$4,415,338	\$ -	\$4,415,338

107年12月31日

帳面價值	公允價值			合計	
	第1等級	第2等級	第3等級		
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	\$ -	\$5,912,939	\$ -	\$5,912,939

107年9月30日

帳面價值	公允價值			合計	
	第1等級	第2等級	第3等級		
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

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

108年9月30日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	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	\$ 7,128	\$ -	\$ -	\$ 7,128
基金受益憑證	51,407	-	-	51,407
結構式理財產品	-	22,578	-	22,578
合 計	<u>\$ 58,535</u>	<u>\$ 22,578</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,113</u>
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	\$ 360,433	\$ -	\$ -	\$ 360,433
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	103,943	103,943
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	547,581	-	-	547,581
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	234,900	234,900
合 計	<u>\$ 908,014</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 338,843</u>	<u>\$ 1,246,857</u>

107年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	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	\$ 7,590	\$ -	\$ -	\$ 7,590
基金受益憑證	48,308	-	-	48,308
結構式理財產品	-	4,646,837	-	4,646,837
合 計	<u>\$ 55,898</u>	<u>\$ 4,646,837</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,702,735</u>
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	\$ 257,668	\$ -	\$ -	\$ 257,668
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	88,583	88,583
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	527,703	-	-	527,703
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	304,544	304,544
合 計	<u>\$ 785,371</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 393,127</u>	<u>\$ 1,178,498</u>

107 年 9 月 30 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	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	<u>\$ 56,633</u>	<u>\$ 4,878,821</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,935,454</u>
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	<u>\$ 874,428</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 347,516</u>	<u>\$ 1,221,944</u>

108 年及 107 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

108 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	\$ 393,127
本期新增	4,500
認列於其他綜合損益	( 52,876)
匯率變動	( 5,908)
期末餘額	<u>\$ 338,843</u>

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

金融工具類別	評價技術及輸入值
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

金融工具類別	評價技術及輸入值
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，以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

	108年9月30日	107年12月31日	107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	\$ 81,113	\$ 4,702,735	\$ 4,935,454
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	9,818,137	5,876,463	5,213,144
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,246,857	1,178,498	1,221,944
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註2)	18,416,330	15,055,981	15,175,290

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按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、租賃負債、應付公司債、長期借款(包含一年以內到期之長期負債)及存入保證金等按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市場風險(包括匯率風險、利率風險及其他價格風險)、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利率、變動風險以及其他價格風險。

### (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。

	108年1月1日至9月30日				107年1月1日至9月30日			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$ 44,408	\$ 2,931	\$ 124	\$ 10,404	\$ 7,865	\$ 2,676	\$ 207	\$ 194
損益影響數	21	-	426	339	18	-	409	-

### (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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 5,207,864	\$ 916,210	\$ 286,041
金融負債	13,441,234	11,627,160	11,783,095
具現金流量利率風險			
金融資產	43,078	4,670,837	4,902,821
金融負債	2,300,000	438,459	1,238,150

### 利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與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。市場年利率每上升／下降1%，將使108年及107年1月1日至9月30日分別增加／減少現金流（出）入(16,927)仟元及27,485仟元。

### (3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證及國內外公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌1%，108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585仟元，108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12,469仟元。

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。

## 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108年9月30日暨107年12月31日及9月30日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>108年9月30日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年9月30日</u>
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）			
— 已動用金額	\$ 4,050,000	\$ 2,444,160	\$ 2,500,095
— 未動用金額	<u>3,330,000</u>	<u>6,380,770</u>	<u>3,040,285</u>
	<u>\$ 7,380,000</u>	<u>\$ 8,824,930</u>	<u>\$ 5,540,380</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 3,939,448	\$ 3,683,000	\$ 4,583,000
— 未動用金額	<u>6,263,552</u>	<u>3,315,000</u>	<u>2,615,000</u>
	<u>\$10,203,000</u>	<u>\$ 6,998,000</u>	<u>\$ 7,198,000</u>

#### 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。



108 年 9 月 30 日

	要求即付或			
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ 404	\$ 2,639,366	\$ 35,326	\$ -
租賃負債	56,016	614,047	2,084,110	1,129,792
浮動利率工具	202,181	418,722	1,737,386	-
固定利率工具	3,337,407	5,671,193	314,391	-
	<u>\$ 3,596,008</u>	<u>\$ 9,343,328</u>	<u>\$ 4,171,213</u>	<u>\$ 1,129,792</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	要求即付或				
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
	<u>\$ 56,016</u>	<u>\$ 614,047</u>	<u>\$ 2,084,110</u>	<u>\$ 1,118,993</u>	<u>\$ 10,799</u>

107 年 12 月 31 日

	要求即付或		
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年
無附息負債	\$ 643	\$ 2,946,691	\$ 43,028
浮動利率工具	404	440,697	-
固定利率工具	1,239,574	3,093,905	7,334,014
	<u>\$ 1,240,621</u>	<u>\$ 6,481,293</u>	<u>\$ 7,377,042</u>

107 年 9 月 30 日

	要求即付或		
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年
無附息負債	\$ 1,225	\$ 2,109,995	\$ 42,825
浮動利率工具	1,242	1,250,570	-
固定利率工具	2,056,529	2,388,629	3,065,841
	<u>\$ 2,058,996</u>	<u>\$ 5,748,833</u>	<u>\$ 3,108,666</u>

### 三六、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

（接次頁）

(承前頁)

關係人名稱	與合併公司之關係
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
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
和德昌股份有限公司	本公司董事為該公司董事

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) 營業收入

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
勞務收入				
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 2,941</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,156</u>	<u>\$ -</u>

(三) 應收關係人款項

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 616</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(四) 其他應付款項－關係人

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 44,941</u>	<u>\$ 45,930</u>	<u>\$ 55,740</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	108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
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 39,388</u>	<u>\$ 37,410</u>	-	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 6,642</u>

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>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 30,133	\$ 36,401	\$ 97,941	\$ 96,650
其他長期員工福利	<u>3,140</u>	<u>2,775</u>	<u>10,350</u>	<u>8,418</u>
	<u>\$ 33,273</u>	<u>\$ 39,176</u>	<u>\$ 108,291</u>	<u>\$ 105,068</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。

(六) 其他關係人交易

1. 租金收入

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
其他關係企業 實質關係人	\$ 1,833	\$ 1,845	\$ 5,527	\$ 7,637
對本公司採權益法之 法人股東	29	29	86	86
對本公司間接採權益 法之法人股東	14	14	42	43
關聯企業	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>26</u>	<u>26</u>
	<u>\$ 1,885</u>	<u>\$ 1,897</u>	<u>\$ 5,681</u>	<u>\$ 7,792</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

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107年1月1日 至9月30日
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 692</u>	<u>\$ 211</u>	<u>\$ 2,076</u>	<u>\$ 1,475</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

	108年7月1日 至9月30日	107年7月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日	107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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,103
其他	<u>2,630</u>	<u>1,518</u>	<u>7,183</u>	<u>5,763</u>
	<u>\$ 2,630</u>	<u>\$ 1,518</u>	<u>\$ 7,183</u>	<u>\$ 60,866</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、代書以及代調謄本等服務支出。

## 4. 承租協議

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 27,837</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	108年7月1日 至9月30日	107年4月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息費用 實質關係人	<u>\$ 75</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 286</u>
租賃費用 實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,724</u>	<u>\$ 5,947</u>

107年9月30日合併公司對關係人營業租賃之未來最低租賃給付總額為36,872仟元。

## 5. 其他應收款

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 3,461</u>	<u>\$ 1,269</u>	<u>\$ 1,927</u>

### (七) 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濤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，請參閱附註三一之說明。

### 三七、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：

	108年9月30日	107年12月31日	107年9月30日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 4,191,664	\$ 4,241,789	\$ 4,241,789
建築物	420,302	456,691	460,874
其他金融資產－流動－質押			
定存、活存	7,175	7,236	7,218
存貨	9,199,159	8,570,743	2,417,774
	<u>\$ 13,818,300</u>	<u>\$ 13,276,459</u>	<u>\$ 7,127,655</u>

### 三八、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) 合併公司為香港信義置業及昆山鼎先貿易申請融資額度提供之背書保證分別為 1,210,560 仟元及 18,453 仟元，請參閱附註四二之附表二。
- (四) 合併公司於 108 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 2,041,777 仟元。
- (五) 上海信義置業於 108 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 19,706 仟元。上海信義置業為大陸房地產業者，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。

### 三九、重大期後事項

為償還銀行借款及充實營運資金，於市場利率相對較低之際，鎖定長期資金成本，本公司於 108 年 10 月 28 日經董事會決議通過，擬發行固定票面利率且發行期間不超過 10 年、發行總額不超過 900,000 仟元之國內無擔保普通公司債，並視發行市場狀況一次或分次發行。

### 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

108年9月30日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 1,460,195	4.35 \$ 6,351,849
日 圓	1,907,149	0.2878 548,877
美 金	1,773	31.040 55,033
馬 幣	145,354	7.413 1,077,567
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	58,390	4.35 253,998
日 圓	1,902,645	0.2878 547,581
美 金	14	31.040 446
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 438,825	4.35 \$ 1,908,891
日 圓	888,823	0.2878 255,803
馬 幣	442	7.413 3,273

107年12月31日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 357,687	4.472 \$ 1,599,574
日 圓	1,854,823	0.2782 516,012
美 金	30,269	30.715 929,726
馬 幣	2,328	7.112 16,559
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	1,104,186	4.472 4,937,920
日 圓	1,896,849	0.2782 527,703
美 金	44	30.715 1,351

(接次頁)

(承前頁)

<u>金 融 負 債</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>	
<u>貨幣性項目</u>			
人 民 幣	\$ 280,389	4.472	\$ 1,253,900
日 圓	891,390	0.2782	247,985
馬 幣	235	7.112	1,674

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	\$ 1,221,537
日 圓	2,457,001	0.2692	661,425
美 金	2,017	30.525	61,582
馬 幣	2,975	7.099	21,123

非貨幣性項目

人 民 幣	1,161,084	4.436	5,150,570
日 圓	2,174,418	0.2692	585,353
美 金	44	30.525	1,339

金 融 負 債

<u>貨幣性項目</u>			
人 民 幣	97,670	4.436	433,264
日 圓	1,462,818	0.2692	393,791
馬 幣	249	7.099	1,770

合併公司主要承擔美元、人民幣、日圓及馬幣之外幣匯率風險。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	108年1月1日至9月30日		107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)	\$ 5,848	1 (新台幣：新台幣)	\$ 7,616
美 元	31.054 (美元：新台幣)	107	29.915 (美元：新台幣)	( 529)
人 民 幣	4.5202 (人民幣：新台幣)	( 37)	4.594 (人民幣：新台幣)	( 8,307)
日 圓	0.2847 (日圓：新台幣)	19	0.2728 (日圓：新台幣)	39
馬 幣	7.4204 (馬幣：新台幣)	( 222)	7.225 (馬幣：新台幣)	( 364)
港 幣	3.9616 (港幣：新台幣)	28	3.815 (港幣：新台幣)	7
		<u>\$ 5,743</u>		<u>(\$ 1,538)</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。(附表五)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(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。(附表六)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表七)
11. 被投資公司資訊。(附表八)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表九)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
  - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
  - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
  - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
  - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

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：

	108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	小 計	計			
來自外部客戶收入	\$ 7,006,632	\$ 770,147	\$ 7,776,779	\$ 163,167	\$ 1,426,943	\$ 1,590,110	\$ -	\$ 9,366,889		
部門間收入	186,811	2,859	189,670	2,785	126,687	129,472	( 319,142)	-		
部門收入	\$ 7,193,443	\$ 773,006	\$ 7,966,449	\$ 165,952	\$ 1,553,630	\$ 1,719,582	( \$ 319,142)	9,366,889		
投資性不動產租金收入								( 62,194)		
合併營業收入								\$ 9,304,695		
部門(損)益	\$ 1,187,799	( \$ 154,534)	\$ 1,033,265	( \$ 68,572)	\$ 597,343	\$ 528,771	\$ 116,106	\$ 1,678,142		
投資性不動產營運利益								( 43,357)		
合併營業利益								\$ 1,634,785		
部門資產	\$ 8,502,997	\$ 3,320,240	\$ 11,823,237	\$ 5,109,035	\$ 14,911,830	\$ 20,020,865	( \$ 525,433)	\$ 31,318,669		
採用權益法之投資								30,688		
資產合計								\$ 31,349,357		

	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	小 計	計			
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		

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 (原名: 信義房屋仲介股份有限公司) 及子公司  
資金貸與他人

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位: 新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目及其他應收款	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	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列原因	列帳金額	擔保名稱	係屬	品對個別對價	資金貸與總額	備註
0	信義房屋股份有限公司	華聯裝修工程(上海)有限公司	"	"	\$ 912,000 (人民幣 200,000 仟元)	\$ 435,000 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	1.15%	短期融通資金	-	"	"	-	-	-	\$ 3,218,734 (註一)	\$ 4,291,646 (註一)	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	192,318 (人民幣 42,000 仟元)	95,700 (人民幣 22,000 仟元)	95,700 (人民幣 22,000 仟元)	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	5,192,591 (註二)	7,788,886 (註二)	
1	"	繡樺企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	69,045 (人民幣 15,000 仟元)	65,250 (人民幣 15,000 仟元)	65,250 (人民幣 15,000 仟元)	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	5,192,591 (註二)	7,788,886 (註二)	
1	"	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	3,590,340 (人民幣 780,000 仟元)	-	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	5,192,591 (註二)	7,788,886 (註二)	
2	華聯裝修工程(上海)有限公司	繡樺企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	34,983 (人民幣 7,600 仟元)	33,060 (人民幣 7,600 仟元)	33,060 (人民幣 7,600 仟元)	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	1,008,000 (註三)	1,512,000 (註三)	
2	"	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	23,015 (人民幣 5,000 仟元)	-	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	1,008,000 (註三)	1,512,000 (註三)	
2	"	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	"	"	912,000 (人民幣 200,000 仟元)	435,000 (人民幣 100,000 仟元)	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	1,008,000 (註三)	1,512,000 (註三)	
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	46,030 (人民幣 10,000 仟元)	-	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	1,147,987 (註四)	2,285,975 (註四)	
4	昆山鼎光貿易有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	452,100 (人民幣 100,000 仟元)	435,000 (人民幣 100,000 仟元)	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	768,830 (註五)	1,153,245 (註五)	
5	上海商拓投資管理顧問有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	27,618 (人民幣 6,000 仟元)	-	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	73,623 (註六)	122,705 (註六)	
6	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	昆山鼎光貿易有限公司	"	"	452,100 (人民幣 100,000 仟元)	435,000 (人民幣 100,000 仟元)	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	974,550 (註七)	1,624,250 (註七)	
6	"	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	912,000 (人民幣 200,000 仟元)	-	-	4.75%	"	-	"	"	-	-	-	974,550 (註七)	1,624,250 (註七)	

註一: 資金貸與總額以不超過信義房屋股份有限公司淨值之 40% 為限, 個別貸與金額不得逾信義房屋股份有限公司淨值之 30%。

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 150% 為限, 個別貸與金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 100%。

註三: 資金貸與總額以不超過華聯裝修工程(上海)有限公司淨值之 150% 為限, 個別貸與金額不得逾華聯裝修工程(上海)有限公司淨值之 100%。

註四: 資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 300% 為限, 個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 150%。

註五: 資金貸與總額以不超過昆山鼎光貿易有限公司淨值之 15 倍為限, 個別貸與金額不得逾昆山鼎光貿易有限公司淨值之 10 倍。

註六: 資金貸與總額以不超過上海商拓投資管理顧問有限公司淨值之 5 倍為限, 個別貸與金額不得逾上海商拓投資管理顧問有限公司淨值之 3 倍。

註七: 資金貸與總額以不超過蘇州信義置業房地產經紀有限公司淨值之 5 倍為限, 個別貸與金額不得逾蘇州信義置業房地產經紀有限公司淨值之 3 倍。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋股份有限公司）及子公司  
為他人背書保證

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	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背書保證之比率(%)	背書保證最高金額	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	備註
		名稱	關係											
0	信義房屋股份有限公司	蘇摩亞 SINGI INTERNATIONAL LIMITED	間接持股 100% 之公司	\$ 8,583,292 (註一)	\$ 170,640 (美金 5,400 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 16,093,674 (註一)	是	否	否	(註四)
0	"	信義置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	8,583,292 (註一)	1,224,210 (美金 39,000 仟元)	1,210,560 (美金 39,000 仟元)	-	-	11.28	16,093,674 (註一)	是	否	否	(註四)
1	信義置業(上海)有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	間接持股 100% 之公司	4,154,072 (註二)	91,520 (人民幣 20,000 仟元)	-	-	-	-	5,192,591 (註二)	否	否	是	(註五)
2	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	有業務往來之公司	4,694,321 (註三)	19,345 (人民幣 4,242 仟元)	18,453 (人民幣 4,242 仟元)	18,453 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.31	5,867,902 (註三)	否	否	是	(註六)

註一：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋股份有限公司直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，以不超過信義房屋股份有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 150% 為限。

註二：對單一企業背書保證限額，係指信義置業(上海)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過信義置業(上海)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三：對單一企業背書保證限額，係指信義置業(無錫)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過久信置業(無錫)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註四：為申請融資額度提供之背書。

註五：為符合投標資格提供之背書。

註六：為採購提供之背書。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋中介股份有限公司）及子公司

期末持有有價證券情形

民國 108 年 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期末		備註
				單位數／股數	帳面金額	
信義房屋股份有限公司	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－非流動	13,730,751	\$ 360,433	
"	未上市(櫃)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	45,980	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	3,157,000	57,963	
"	網路家庭投資股份有限公司	"	"	196,350	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	160,650	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	
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－非流動	1,180,800	547,581	
"	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	14,128	446	
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	234,900	
信義開發股份有限公司	上市股票 中鼎工程股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	7,128	
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	"	"	1,174,851	15,936	
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	"	"	2,582,078	35,025	

( 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 間		備 註	
				單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值
科 威 房 產 管 理 諮 詢 ( 上 海 ) 有 限 公 司 上 海 南 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司 上 海 執 信 房 地 產 服 務 諮 詢 有 限 公 司 北 京 世 邦 房 地 產 經 紀 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	1,400,000	\$ 7,147	-	\$ 7,147
	步 步 生 金 8688 號	"	"	50,000	248	-	248
	步 步 生 金 8688 號	"	"	800,000	3,480	-	3,480
	中 銀 日 積 月 累 一 日 計 劃	"	"	2,650,000	11,703	-	11,703

信義房屋股份有限公司(原名: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108年1月1日至9月30日

附表四

單位:除另予註明外,為新台幣千元/單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	券類名稱	限制	列科目	交易對象	關係	期		初買		入賣		出期		末額
							單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	
信義房屋股份有限公司	股票	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	無	子公司	6,537,766	49,140 (註一)	153,000,000	\$ 1,156,518	-	-	-	159,537,766	\$ 1,205,658 (註一)
信義置業(上海)有限公司	股票	信託企業管理(上海)有限公司	"	"	"	"	-	-	-	1,820,900	-	-	-	-	1,594,950 (註一)
信義置業(上海)有限公司	理財商品	月得益18100787期	透過權益法公允價值衡量之金融資產—流動	-	無	無	120,000,000	RMB 120,026	-	-	RMB 121,195	RMB 120,000,000	-	-	RMB -
"	結構性理財產品(編號:201810294860)		"	"	"	"	240,000,000	RMB 240,503	-	-	RMB 243,003	RMB 240,000,000	-	-	RMB -
"	結構性理財產品(編號:201811194978)		"	"	"	"	200,000,000	RMB 200,293	-	-	RMB 202,274	RMB 200,000,000	-	-	RMB -
"	財富班車3號		"	"	"	"	470,000,000	RMB 470,167	-	-	RMB 474,428	RMB 470,000,000	-	-	RMB -
"	財富班車S21		"	"	"	"	-	RMB -	711,000,000	RMB 711,000	RMB 712,248	RMB 711,000,000	-	-	RMB -
信託企業管理(上海)有限公司	理財商品	財富班車S21	"	"	"	"	-	RMB -	1,189,500,000	RMB1,189,500	RMB1,193,347	1,189,500,000	-	-	RMB -

註一:金額係以原始投資成本列計。

註二:帳面成本係包含評價金額。



信義房屋股份有限公司(原名:信義房屋仲介股份有限公司)及子公司  
 取得不動產之金額達新台幣3億元或實收資本額20%以上

民國108年1月1日至9月30日

附表五

單位:除另予註明外,為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	付款情形	交易對象	關係人	交易所	交易對象為關係人之關係	其前次移轉日期	移轉金額	資料	價格決定之依據	取得之目的	及其他約定事項
Sin Chiun Holding Sdn. Bhd.	馬來西亞沙巴州 PULAU MENGALUM 土地使用權	108.9.18	\$ 980,100 (馬幣137,500 仟元)	已支付總價款 10%	Mengalum Beach Centre Sdn. Bhd.	-	-	-	-	\$ -	-	依不動產鑑定公司之鑑價報告,馬幣141,000仟元為依據。	投資開發用途之不動產	無

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾期	應收金額		應收關係人款項式	項後收回金額	提列帳額	備抵額
						金額	金額				
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 123,372	-	\$ -	-			\$122,238	\$ -	-

信義房屋股份有限公司（原名：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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

單位：新台幣千元

編號	交易易人姓名	稱交	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來		情形	佔合併總資產之比率%
						金額	交易		
0	信義房屋股份有限公司	安	信義建築經理股份有限公司	1	應收帳款	\$ 123,372	定期結算	-	-
0	信義房屋股份有限公司	信	信義不動產顧問股份有限公司	1	勞務成本	88,444	無	1	1
1	信義置業(上海)有限公司	昆	昆山鼎先貿易有限公司	3	預收房地款	197,362	無	1	1
1	信義置業(上海)有限公司	昆	昆山鼎先貿易有限公司	3	應收帳款	81,196	無	-	-
1	信義置業(上海)有限公司	信	久信置業(無錫)有限公司	3	其他應收款	95,700	營運資金融通，利率為 4.75%	-	-
1	信義置業(上海)有限公司	信	論衛企業管理諮詢(上海)有限公司	3	預收帳款	143,191	無	-	-
2	昆山鼎先貿易有限公司	昆	久信置業(無錫)有限公司	3	預收房地款	345,825	無	1	1

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收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末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收之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋股份有限公司 (原名: 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 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表八

單位: 新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資去	金年底	額期	未	數比	持	有被	投資公	本期	之	備
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 10,406,773	\$ 10,406,773	\$ 10,406,773	345,239,037	100	100	\$ 11,588,656	\$ 293,246	\$ 293,246	\$ 293,246		
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	2,227,354	2,103,724	2,103,724	68,777,000	100	100	1,370,238	( 86,565)	( 86,565)	( 86,565)		
"	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	1,840,427	( 113,546)	( 113,546)	( 113,546)		
"	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	78,466	( 9,226)	( 9,226)	( 9,226)		
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務業	21,000	15,000	15,000	2,100,000	75	75	3,802	( 9,841)	( 9,841)	( 9,841)		
"	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	1,083	( 66)	( 66)	( 66)		
"	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	1,570	( 445)	( 445)	( 445)		
"	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	112,632	22,276	22,276	22,276		11,361
"	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	15,358	491	491	491		94
"	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	177,000	135,000	135,000	8,400,000	100	100	20,481	( 30,280)	( 30,280)	( 30,280)		
"	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	19,076	2,580,743	23	23	15,330	2,872	2,872	2,872		645
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pnang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,205,658	49,140	49,140	159,537,766	100	100	1,144,009	( 8,612)	( 8,612)	( 8,612)		
"	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	8,000	500,000	100	100	11,756	1,436	1,436	1,436		1,436
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,647,792	1,493,092	1,493,092	51,935,840	100	100	767,853	( 89,657)	( 89,657)	( 89,657)		
"	科威房產 (香港) 有限公司	Rooms 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Hong Kong	投資	95,129	95,129	95,129	2,675,000	99	99	3,082	( 8,666)	( 8,666)	( 8,666)		8,585

( 接次頁 )

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所	在地區	主要營業項目	原本期	始期	投資未去	資年	金年底	額期	持		有被投資公司本期	本期	之	
											數比	面				額本
					\$		\$		\$		%	\$	\$			
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	棋里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.		3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius.	投資	\$	68,741	\$	68,741	68,741	2,216,239	100	\$	20,357	\$	20,357	
"	信義房屋不動產株式會社		東京都涉谷區代代木 2-7-1 其立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		58,064		58,064		16,000	100		22,247		22,247	
"	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		275,860		275,860	
"	SINYI ESTATE LTD.		TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		6,360,046		6,360,046	6,360,046	208,500,000	100		25,338		25,338	
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		-		-	
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		7,971		7,971	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋物業管理株式會社		東京都涉谷區代代木 2-7-1 其立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理業務		10,746		10,746	10,746	600	100		5,947		5,947	
"	東京信義不動產株式會社		台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀		5,000		5,000	5,000	500,000	100		3,245		3,245	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業 (香港) 有限公司		Room 802, 8 Floor, Millennium City 2, 378 Kwun Tong Road, Kwun Tong, Hong Kong	投資		3,888,107		3,888,107	3,888,107	131,640,306	100		247,018		247,018	
SINYI ESTATE LTD.	信義置地 (香港) 有限公司		Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資		6,350,826		6,350,826	6,350,826	207,000,000	100		25,338		25,338	
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司		台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售		500		500	500	50,000	100		43		43	
"	信義置業股份有限公司		台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售		500		500	500	50,000	100		43		43	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.		Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		33,465		22,604	22,604	4,463,949	49		8,356		4,094	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.		Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資		35,372		24,030	24,030	4,721,100	100		4,296		4,296	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.		Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		34,831		23,526	23,526	4,646,151	51		8,356		4,262	
有無科技股份有限公司	無模股份有限公司		台北市信義路五段 100 號	投資		500		500	500	50,000	100		38		38	
"	恆義智能科技股份有限公司		台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理業務		7,000		-	-	700,000	25		9,841		1,332	



(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期來自台灣被投資金額	本公司直接間接投資之持股比例%	本期投資損益	本期認列損益	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	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		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100	4,723	4,723	4,008	-
上海地苑實業有限公司	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		-	-	-	-	100	20	20	1,053	-
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	USD 207,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司		3,900,696	-	-	3,900,696	100	25,334	25,334	5,867,902	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	RMB 3,000	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	8,430	8,430	4,919	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產諮詢、市場諮詢	RMB 11,400	係透過蘇聯裝修工程(上海)股份有限公司再投資大陸公司		-	-	-	-	100	98	98	49,402	-
協術企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃	RMB 400,000	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司		-	-	-	-	100	21,707	21,707	1,719,110	-
信質企業管理(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												

本期末陸地	\$ 9,577,167	出匯金額	\$ 15,895,093	額	依經濟部投審會規定大陸地區投資限額(註七)
本期末陸地	\$ -	出匯金額	\$ -	額	

註一：除上海信義置業、久信置業及信質企業管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 108 年 9 月 30 日之匯率新台幣 31.04 元對 1 美元及 1 美元對 7.1356 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 108 年 6 月清算完結。

註六：已於 106 年 6 月清算完結。

註七：係經經濟部工業局核發符合營運範圍證明文件之企業。