

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109及108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	11~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~14		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14		五
(六) 重要會計項目之說明	14~55		六~三四
(七) 關係人交易	55~58		三五
(八) 質抵押之資產	58		三六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	58~59		三七
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	59~61		三八~四十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	61~62、65~76		四一
2. 轉投資事業相關資訊	61~62、65~76		四一
3. 大陸投資資訊	62~63、77~78		四一
4. 主要股東資訊	63、79		四一
(十四) 部門資訊	63~64		四二

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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 109 年及 108 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四一所揭露之部分相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 10,278,937 仟元及 6,637,331 仟元，分別佔期末合併資產總額之 33%及 21%；負債總額分別為新台幣 3,746,506 仟元及 2,068,967 仟元，分別佔期末

合併負債總額之 18%及 10%；民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(44,652)仟元及(226,213)仟元，各佔該期綜合損益總額之(6)%及 66%；民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(541,006)仟元及(249,187)仟元，各佔該期綜合損益總額之(102)%及(34)%。

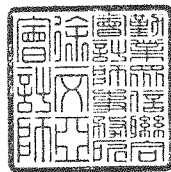
保留結論

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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 109 年及 108 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。

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 109 年 10 月 28 日

民國 109 年 9 月 30 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年9月30日 (經核閱)		108年12月31日 (經查核)		108年9月30日 (經核閱)	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 6,143,093	20	\$ 7,480,172	24	\$ 8,567,801	27
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	115,641	-	74,633	-	81,113	-
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)	539,008	2	999,379	3	908,014	3
1150	應收票據(附註九)	67,796	-	45,814	-	48,748	-
1170	應收帳款(附註九及三五)	1,261,606	4	1,040,300	3	910,752	3
1200	其他應收款(附註九及三五)	61,102	-	34,573	-	34,674	-
1220	本期所得稅資產(附註四)	20,108	-	23,501	-	28,665	-
1320	存貨(附註十及三六)	11,114,075	36	10,682,189	34	10,667,829	34
1476	其他金融資產-流動(附註十一及三六)	138,705	-	239,049	1	128,745	1
1479	其他流動資產(附註十八)	248,751	1	101,419	-	196,973	1
11XX	流動資產總計	<u>19,709,885</u>	<u>63</u>	<u>20,721,029</u>	<u>65</u>	<u>21,573,314</u>	<u>69</u>
	非流動資產						
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)	268,444	1	349,958	1	338,843	1
1550	採用權益法之投資(附註十三)	35,889	-	31,900	-	30,688	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三六)	3,499,249	11	3,495,635	11	3,542,585	11
1755	使用權資產(附註十五)	4,989,132	16	4,320,872	14	3,308,932	11
1760	投資性不動產(附註十六及三六)	2,221,012	7	2,255,011	7	2,070,499	7
1780	無形資產(附註十七、三一及三八)	88,421	-	97,281	-	102,961	-
1840	遞延所得稅資產(附註四)	239,816	1	212,534	1	149,022	1
1920	存出保證金	124,759	1	122,928	1	127,417	-
1990	其他非流動資產(附註十八)	3,952	-	63,635	-	105,096	-
15XX	非流動資產總計	<u>11,470,674</u>	<u>37</u>	<u>10,949,754</u>	<u>35</u>	<u>9,776,043</u>	<u>31</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 31,180,559</u>	<u>100</u>	<u>\$ 31,670,783</u>	<u>100</u>	<u>\$ 31,349,357</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2130	合約負債-流動(附註二二及二七)	\$ 1,146,659	4	\$ 284,387	1	\$ 131,493	-
2150	應付票據	290	-	319	-	404	-
2170	應付帳款(附註二一)	173,449	-	379,619	1	499,627	2
2200	其他應付款(附註二三及三五)	2,548,646	8	2,618,266	8	2,177,149	7
2230	本期所得稅負債(附註四)	1,174,401	4	941,277	3	1,042,123	3
2250	負債準備-流動(附註二四)	7,016	-	9,374	-	8,427	-
2280	租賃負債-流動(附註四、十五及三五)	501,024	2	488,421	2	500,705	2
2320	一年內到期之長期負債(附註十九、二十及三六)	722,893	2	25,295	-	216,136	1
2399	其他流動負債(附註二三)	176,649	1	119,104	-	159,400	-
21XX	流動負債總計	<u>6,451,027</u>	<u>21</u>	<u>4,866,062</u>	<u>15</u>	<u>4,735,464</u>	<u>15</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註二十)	4,600,000	15	5,300,000	17	4,400,000	14
2540	長期借款(附註十九及三六)	5,530,343	18	6,873,817	22	7,773,312	25
2580	租賃負債-非流動(附註四、十五及三五)	2,933,465	9	2,795,104	9	2,813,671	9
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四)	149,851	-	157,406	-	109,371	-
2645	存入保證金	34,250	-	35,190	-	35,326	-
2670	其他非流動負債(附註二三)	847,307	3	653,501	2	609,621	2
2570	遞延所得稅負債(附註四)	3,146	-	1,672	-	35,219	-
25XX	非流動負債總計	<u>14,098,362</u>	<u>45</u>	<u>15,816,690</u>	<u>50</u>	<u>15,776,520</u>	<u>50</u>
2XXX	負債總計	<u>20,549,389</u>	<u>66</u>	<u>20,682,752</u>	<u>65</u>	<u>20,511,984</u>	<u>65</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註二六)						
	股本						
3110	普通股	7,368,465	24	7,368,465	23	7,368,465	24
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	2,345,792	8	2,224,122	7	2,224,122	7
3320	特別盈餘公積	587,315	2	240,436	1	240,436	1
3350	未分配盈餘	1,335,159	4	1,566,765	5	1,351,732	4
3300	保留盈餘總計	<u>4,268,266</u>	<u>14</u>	<u>4,031,323</u>	<u>13</u>	<u>3,816,290</u>	<u>12</u>
	其他權益						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,352,620)	(4)	(1,196,665)	(4)	(1,027,680)	(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益	163,489	-	609,351	2	508,145	1
3400	其他權益總計	<u>(1,189,131)</u>	<u>(4)</u>	<u>(587,314)</u>	<u>(2)</u>	<u>(519,535)</u>	<u>(2)</u>
31XX	本公司業主權益總計	<u>10,511,496</u>	<u>34</u>	<u>10,876,370</u>	<u>34</u>	<u>10,729,116</u>	<u>34</u>
36XX	非控制權益(附註二六)	<u>119,674</u>	<u>-</u>	<u>111,661</u>	<u>1</u>	<u>108,257</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計	<u>10,631,170</u>	<u>34</u>	<u>10,988,031</u>	<u>35</u>	<u>10,837,373</u>	<u>35</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 31,180,559</u>	<u>100</u>	<u>\$ 31,670,783</u>	<u>100</u>	<u>\$ 31,349,357</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱營業眾信聯合會計師事務所民國 109 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

民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日 及 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核對，並未進行審核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日		108年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入 (附註二七及三五)								
4100	\$ 211,850	6	\$ 328,852	12	\$ 486,644	5	\$ 1,527,896	16
4600	3,434,667	94	2,516,980	88	8,452,536	95	7,776,799	84
4000	<u>3,646,517</u>	<u>100</u>	<u>2,845,832</u>	<u>100</u>	<u>8,939,180</u>	<u>100</u>	<u>9,304,695</u>	<u>100</u>
營業成本 (附註十、二八及三五)								
5110	146,031	4	183,643	6	307,559	4	850,740	9
5600	2,337,091	64	1,865,653	66	6,064,795	68	5,550,970	60
5000	<u>2,483,122</u>	<u>68</u>	<u>2,049,296</u>	<u>72</u>	<u>6,372,354</u>	<u>72</u>	<u>6,401,710</u>	<u>69</u>
5900	<u>1,163,395</u>	<u>32</u>	<u>796,536</u>	<u>28</u>	<u>2,566,826</u>	<u>28</u>	<u>2,902,985</u>	<u>31</u>
營業費用								
6200	451,498	12	403,046	14	1,273,242	14	1,270,010	14
6450	(343)	-	(7,637)	-	(1,864)	-	(1,810)	-
6000	<u>451,155</u>	<u>12</u>	<u>395,409</u>	<u>14</u>	<u>1,271,378</u>	<u>14</u>	<u>1,268,200</u>	<u>14</u>
6900	<u>712,240</u>	<u>20</u>	<u>401,127</u>	<u>14</u>	<u>1,295,448</u>	<u>14</u>	<u>1,634,785</u>	<u>17</u>
營業外收入及支出								
7110	26,068	1	20,778	1	67,518	1	62,195	1
7130	13,009	-	9,517	-	24,694	-	22,849	-
7100	20,089	-	29,649	1	70,652	1	41,446	-
7020	(2,457)	-	3,083	-	36,761	-	92,385	1
7050	(40,661)	(1)	(46,393)	(1)	(130,353)	(1)	(138,674)	(1)
7000	<u>16,048</u>	<u>-</u>	<u>16,634</u>	<u>1</u>	<u>69,272</u>	<u>1</u>	<u>80,201</u>	<u>1</u>
7900	728,288	20	417,761	15	1,364,720	15	1,714,986	18
7950	(166,576)	(4)	(230,082)	(8)	(416,060)	(4)	(699,848)	(7)
8200	<u>561,712</u>	<u>16</u>	<u>187,679</u>	<u>7</u>	<u>948,660</u>	<u>11</u>	<u>1,015,138</u>	<u>11</u>
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							
8320	(13,246)	(1)	(41,550)	(2)	(261,894)	(3)	64,190	1
8320	236	-	531	-	(663)	-	2,952	-
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							
8300	<u>208,801</u>	<u>6</u>	<u>(491,256)</u>	<u>(17)</u>	<u>(155,955)</u>	<u>(2)</u>	<u>(346,240)</u>	<u>(4)</u>
8300	<u>195,791</u>	<u>5</u>	<u>(532,275)</u>	<u>(19)</u>	<u>(418,512)</u>	<u>(5)</u>	<u>(279,098)</u>	<u>(3)</u>
8500	<u>\$ 757,503</u>	<u>21</u>	<u>(\$ 344,596)</u>	<u>(12)</u>	<u>\$ 530,148</u>	<u>6</u>	<u>\$ 736,040</u>	<u>8</u>
淨利歸屬於：								
8610	\$ 556,764	16	\$ 181,137	7	\$ 937,854	11	\$ 1,005,436	11
8620	4,948	-	6,542	-	10,806	-	9,702	-
8600	<u>\$ 561,712</u>	<u>16</u>	<u>\$ 187,679</u>	<u>7</u>	<u>\$ 948,660</u>	<u>11</u>	<u>\$ 1,015,138</u>	<u>11</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710	\$ 752,555	21	(\$ 351,137)	(12)	\$ 519,342	6	\$ 726,337	8
8720	4,948	-	6,541	-	10,806	-	9,703	-
8700	<u>\$ 757,503</u>	<u>21</u>	<u>(\$ 344,596)</u>	<u>(12)</u>	<u>\$ 530,148</u>	<u>6</u>	<u>\$ 736,040</u>	<u>8</u>
每股盈餘 (附註三十)								
來自繼續營業單位								
9710	\$ 0.76		\$ 0.25		\$ 1.27		\$ 1.36	
9810	\$ 0.76		\$ 0.25		\$ 1.27		\$ 1.36	

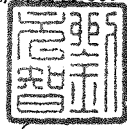
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 10 月 28 日核閱報告)

董事長：薛健平



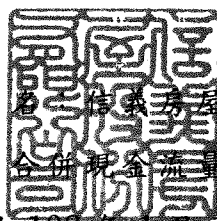
經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司 (原信義房屋仲介股份有限公司) 及子公司



合併現金流量表

民國 109 年及 108 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		109年1月1日 至9月30日	108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	\$ 1,364,720	\$ 1,714,986
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	507,881	495,592
A20200	攤銷費用	21,536	24,656
A20300	預期信用減損迴轉利益	(1,864)	(1,810)
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產利益	(329)	(67,175)
A20900	財務成本	231,973	184,198
A21200	利息收入	(70,652)	(41,446)
A21300	股利收入	(24,694)	(22,849)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(4,728)	(739)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失(利益)	1,057	(445)
A22700	處分投資性不動產利益	(6,715)	(4,209)
A29900	非金融資產減損損失	38,832	24,434
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	(40,741)	4,738,013
A31130	應收票據	(21,982)	4,007
A31150	應收帳款	(219,442)	16,618
A31180	其他應收款	563	7,874
A31200	存 貨	(595,115)	148,935
A31240	其他流動資產	(147,332)	(94,831)
A32125	合約負債	862,272	(542,397)
A32130	應付票據	(29)	(239)
A32150	應付帳款	(206,170)	(266,394)
A32180	其他應付款	(91,864)	(19,081)
A32200	負債準備	(2,358)	2,105

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
A32230	其他流動負債	\$ 57,545	(\$ 46,756)
A32990	其他營業負債	<u>186,251</u>	<u>89,989</u>
A33000	營運產生之現金	1,838,615	6,343,036
A33100	收取之利息	68,534	41,993
A33300	支付之利息	(209,729)	(206,048)
A33500	支付之所得稅	(<u>205,351</u>)	(<u>840,689</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,492,069</u>	<u>5,338,292</u>
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(16,283)	(4,500)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	280,361	-
B00030	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
B02700	購置不動產、廠房及設備	(99,656)	(75,136)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,340	2,137
B03700	存出保證金增加	(52,349)	-
B03800	存出保證金減少	-	383
B04500	購置無形資產	(19,424)	(12,386)
B04600	處分無形資產	-	691
B05350	取得使用權資產	(531,915)	-
B05400	購置投資性不動產	-	(24,155)
B05500	處分投資性不動產價款	42,642	30,757
B06600	其他金融資產減少	100,344	26,961
B06700	其他非流動資產減少(增加)	59,683	(102,871)
B07600	收取之股利	24,770	23,406
B09900	其他投資活動	(<u>24,974</u>)	<u>-</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	(<u>235,461</u>)	(<u>130,239</u>)
	籌資活動之淨現金流量		
C00200	短期借款減少	-	(748,000)
C01300	償還公司債	-	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	13,152,748	14,414,489
C01700	償還長期借款	(14,574,171)	(11,760,056)
C03100	存入保證金返還	(940)	(7,702)
C04020	租賃負債本金償還	(407,449)	(372,435)
C05800	交付非控制權益現金股利	(2,793)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
C05400	取得子公司股權	\$ -	(\$ 5,000)
C04500	支付本公司業主股利	(884,216)	(957,900)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(2,716,821)	(936,604)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	123,134	(254,901)
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(1,337,079)	4,016,548
E00100	期初現金及約當現金餘額	7,480,172	4,551,253
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 6,143,093	\$ 8,567,801

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 109 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 109 年及 108 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營業所多處，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

本合併財務報告於 109 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 之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

合併公司選擇適用該修正之實務權宜作法處理其與出租人進行新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金協商，相關會計政策請參閱附註四。適用該修正前，合併公司應判斷前述租金協商是否應適用租賃修改之規定。

合併公司自 109 年 1 月 1 日開始適用該修正，由於前述租金協商僅影響 109 年度，追溯適用該修正不影響 109 年 1 月 1 日保留盈餘。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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報導期間生效。

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 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 108 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 108 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

3. 租賃

合併公司為承租人

合併公司與出租人進行新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金協商，調整 110 年 6 月 30 日以前到期之租金致使租金減少，該等協商並未重大變動其他租約條款。合併公司選擇採實務權宜作法處理符合前述條件之所有租金協商，不評估該協商是否為租賃修改，而係將租賃給付之減少於減讓事件或情況發生時認列於損益，並相對調減租賃負債。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

本合併報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 108 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 18,898	\$ 15,301	\$ 23,371
銀行支票及活期存款	6,001,635	7,386,409	8,471,219
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	<u>122,560</u>	<u>78,462</u>	<u>73,211</u>
	<u>\$ 6,143,093</u>	<u>\$ 7,480,172</u>	<u>\$ 8,567,801</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
銀行存款	0%-2.03%	0%-2.02%	0%-2.02%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<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	\$ 6,674	\$ 6,513	\$ 7,128
基金受益憑證	62,169	53,467	51,407
結構式理財產品	<u>46,798</u>	<u>14,653</u>	<u>22,578</u>
	<u>\$ 115,641</u>	<u>\$ 74,633</u>	<u>\$ 81,113</u>

結構式理財產品係合併公司購買之銀行理財產品，109年9月30日暨108年12月31日及9月30日之預期收益率分別為0%-3%、0%-4.35%及0%-4.35%。

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>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
國內投資			
上市（櫃）股票	\$ 103,119	\$ 383,088	\$ 360,433
國外投資			
上市（櫃）股票	<u>435,889</u>	<u>616,291</u>	<u>547,581</u>
	<u>\$ 539,008</u>	<u>\$ 999,379</u>	<u>\$ 908,014</u>
<u>非 流 動</u>			
國內投資			
未上市（櫃）股票	\$ 119,051	\$ 95,532	\$ 103,943
國外投資			
未上市（櫃）股票	<u>149,393</u>	<u>254,426</u>	<u>234,900</u>
	<u>\$ 268,444</u>	<u>\$ 349,958</u>	<u>\$ 338,843</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>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
因營業而發生—總帳面			
金額	\$ <u>67,796</u>	\$ <u>45,814</u>	\$ <u>48,748</u>
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,274,537	\$ 1,055,219	\$ 926,451
減：備抵損失	(<u>12,931</u>)	(<u>14,919</u>)	(<u>15,699</u>)
	\$ <u>1,261,606</u>	\$ <u>1,040,300</u>	\$ <u>910,752</u>
<u>其他應收款</u>			
應收利息	\$ 2,906	\$ 788	\$ 728
其他	63,464	39,053	39,214
減：備抵損失	(<u>5,268</u>)	(<u>5,268</u>)	(<u>5,268</u>)
	\$ <u>61,102</u>	\$ <u>34,573</u>	\$ <u>34,674</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款項（含催收款）之備抵損失如下：

109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(註1)	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 1,093,957	\$ 132,842	\$ 71,851	\$ 20,258	\$ 25,487	\$1,344,395
退款負債(註2)	(44,725)	(8,555)	(5,281)	(2,999)	(2,062)	(63,622)
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(233)	(60)	(78)	(33)	(12,527)	(12,931)
攤銷後成本	<u>\$1,048,999</u>	<u>\$ 124,227</u>	<u>\$ 66,492</u>	<u>\$ 17,226</u>	<u>\$ 10,898</u>	<u>\$1,267,842</u>

108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(註1)	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 914,697	\$ 74,390	\$ 67,393	\$ 23,843	\$ 21,981	\$1,102,304
退款負債(註2)	(41,463)	(4,365)	(2,705)	(2,252)	(1,271)	(52,056)
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(148)	(54)	(135)	(119)	(14,463)	(14,919)
攤銷後成本	<u>\$ 873,086</u>	<u>\$ 69,971</u>	<u>\$ 64,553</u>	<u>\$ 21,472</u>	<u>\$ 6,247</u>	<u>\$1,035,329</u>

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(註1)	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	\$ 21,400	\$ 976,471
退款負債(註2)	(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>\$ 5,038</u>	<u>\$ 915,721</u>

註1：不包含已認列退款負債者。

註2：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：

	109年1月1日至9月30日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 14,919	\$ 5,268
減：本期迴轉減損損失	(1,864)	-
外幣換算差額	(124)	-
期末餘額	<u>\$ 12,931</u>	<u>\$ 5,268</u>

	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>

(二) 其他應收款

其他應收款－其他係代墊款及租金等款項。

十、存 貨

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
開發中不動產			
無錫市濱湖區	\$ 7,390,935	\$ 6,815,610	\$ 6,668,323
新北市板橋區	2,938,123	1,371,403	1,330,705
待開發不動產			
新北市板橋區	-	1,241,624	1,240,093
新北市板橋區 (容積移轉用)	490	170,885	170,885
其 他			
台北市士林區	2,113	2,113	2,113
商品存貨			
上海市嘉定區	744,530	910,105	1,085,261
台北市士林區	37,884	170,449	170,449
	<u>\$ 11,114,075</u>	<u>\$ 10,682,189</u>	<u>\$ 10,667,829</u>

109年及108年7月1日至9月30日與109年及108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146,031仟元、183,643仟元、307,559仟元及850,740仟元。銷貨成本於109年及108年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日分別包括存貨跌價損失(回升利益)30,037仟元、(592)仟元、30,037仟元及19,603仟元。

合併公司中之信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）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，請參閱附註三六。

十一、其他金融資產－流動

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
原始到期日超過3個月之定 期存款	\$ 131,570	\$ 121,570	\$ 121,570
受限制資產－流動	7,135	117,479	7,175
	<u>\$ 138,705</u>	<u>\$ 239,049</u>	<u>\$ 128,745</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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
原始到期日超過3個月之 定期存款	0.07%-1.13%	0.15%-1.15%	0.15%-2.75%

(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
 證函及用途受限制之銀行存款等，請參閱附註三六。

質押存款及用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率
 區間如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
質押存款	0.81%	1.06%	1.06%
用途受限制之銀行存款	-	2%	-

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
			109年 9月30日	108年 12月31日	108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 (信義全球)	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	80	75	75	(1)
"	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	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投 資	100	-	-	(2)
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投 資	100	-	-	(8)
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	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司 (成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	-	-	-	(3)
"	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	
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	

(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
			109年 9月30日	108年 12月31日	108年 9月30日	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	100	100	100	
華韻裝修	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司(論衡)	管理諮詢	4	100	100	(10)
安 信	安新建業經理股份有限公司(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	100	100	
"	論衡	管理諮詢	96	-	-	(10)
信頁企管	信義置業(無錫)有限公司(信義無錫)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	100	100	100	(9)
有無科技	無樸股份有限公司(無樸)	投 資	-	-	100	(4)
"	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	20	25	25	(1)、(5)
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	100	100	-	(6)
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	
SINJU	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.(SINKANG)	休閒觀光業務服務	100	-	-	(7)

說 明：

- (1) 恆義於 109 年 4 月辦理現金增資 7,000 仟元，由本公司全數認購，故持股比例提升至 80%；有無科技未按持股比例增資，持股比例下降至 20%。
- (2) 合併公司於 109 年 1 月新增投資 SINJU 100%之股權。
- (3) 該公司於 108 年 6 月清算完結。
- (4) 該公司於 108 年 11 月清算完結。
- (5) 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。

- (6) 合併公司於 108 年 11 月透過有無科技購入聯岳交通 100% 之股權，請參閱附註三一。
- (7) 合併公司於 109 年 1 月透過 SINJU 新增投資 SINKANG 100% 之股權。
- (8) 合併公司於 109 年 8 月新增投資 SINYI MOREFUN 100% 之股權。
- (9) 信頁企管於 108 年 7 月新增投資信義無錫 100% 之股權。
- (10) 論衡於 109 年 8 月現金增資並由上海信義置業全數認購，持股比例提升至 96%；華韻裝修未按持股比例增資，持股比例下降至 4%。
- (11) 109 及 108 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

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
投資關聯企業	\$ 35,889	\$ 31,900	\$ 30,688
<u>投資關聯企業</u>			
	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 15,538	\$ 15,774	\$ 15,358
樂屋國際資訊股份有限公司	20,351	16,126	15,330
	<u>\$ 35,889</u>	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ 30,688</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	109年9月30日	108年12月31日	108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：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
合併公司享有之份額				
繼續營業單位本期淨利	\$ 2,229	\$ 986	\$ 4,728	\$ 739
其他綜合損益	236	531	(663)	2,952
綜合損益總額	<u>\$ 2,465</u>	<u>\$ 1,517</u>	<u>\$ 4,065</u>	<u>\$ 3,691</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。

109年及108年1月1日至9月30日採用權益法之投資關聯企業及合併公司對其享有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

自 用

	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>成 本</u>									
109年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 595,494	\$ 10,972	\$ 414,674	\$ -	\$ 589,581	\$ 88,651	\$ 6,751	\$ 4,539,869
增 添	-	-	-	25,662	-	51,984	4,934	17,076	99,656
處 分	-	-	(1,900)	(6,835)	-	(14,494)	-	-	(23,229)
重 分 類	-	-	-	-	-	-	6,571	(23,287)	(16,716)
淨兌換差額	-	(1,297)	(55)	(597)	-	(780)	-	-	(2,729)
109年9月30日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 594,197</u>	<u>\$ 9,017</u>	<u>\$ 432,904</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 626,291</u>	<u>\$ 100,156</u>	<u>\$ 540</u>	<u>\$ 4,596,851</u>
<u>累計折舊</u>									
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 158,613	\$ 6,229	\$ 332,111	\$ -	\$ 466,811	\$ 80,470	\$ -	\$ 1,044,234
折舊費用	-	12,649	602	24,101	-	35,026	2,907	-	75,285
處 分	-	-	(633)	(6,466)	-	(13,733)	-	-	(20,832)
淨兌換差額	-	(87)	(36)	(410)	-	(552)	-	-	(1,085)
109年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 171,175</u>	<u>\$ 6,162</u>	<u>\$ 349,336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 487,552</u>	<u>\$ 83,377</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,097,602</u>
109年9月30日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 423,022</u>	<u>\$ 2,855</u>	<u>\$ 83,568</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 138,739</u>	<u>\$ 16,779</u>	<u>\$ 540</u>	<u>\$ 3,499,249</u>
<u>成 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>

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	21-55 年
主 建 物	4-6 年
運輸設備	3-6 年
辦公設備	3 年
租賃資產	1-5 年
租賃改良	3-15 年
其他設備	

(一) 合併公司 109 及 108 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，請參閱附註三六。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
使用權資產帳面金額			
土 地	\$ 1,569,556	\$ 1,048,087	\$ -
房屋及建築物	3,401,480	3,256,490	3,298,816
其他設備	18,096	16,295	10,116
	<u>\$ 4,989,132</u>	<u>\$ 4,320,872</u>	<u>\$ 3,308,932</u>

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1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>\$ 752,746</u>	<u>\$ 133,172</u>	<u>\$ 1,146,053</u>	<u>\$ 433,431</u>
使用權資產之折舊費用				
土 地	\$ 3,907	\$ -	\$ 10,509	\$ -
房屋及建築物	136,392	135,479	405,868	408,034
其他設備	2,140	1,198	5,998	3,477
	<u>\$ 142,439</u>	<u>\$ 136,677</u>	<u>\$ 422,375</u>	<u>\$ 411,511</u>

使用權資產－土地係 SIN CHIUN 於 108 年度分批購入馬來西亞地區土地使用權，分別於 108 年 12 月及 109 年 8 月完成土地過戶之法定程序，其使用權利至 185 年 12 月 31 日。

(二) 租賃負債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
租賃負債帳面金額			
流 動	<u>\$ 501,024</u>	<u>\$ 488,421</u>	<u>\$ 500,705</u>
非流動	<u>\$ 2,933,465</u>	<u>\$ 2,795,104</u>	<u>\$ 2,813,671</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
土 地	5%	5%	-
房屋及建築物	1.11%~5.7%	1.11%~5.7%	1.11%~5.7%
其他設備	1.2%~1.29%	1.28%~1.29%	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。

合併公司於 109 年因新型冠狀病毒肺炎疫情與部分出租人進行租約協商，出租人同意無條件調降租金金額。合併公司於 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日認列前述租金減讓之影響數分別為 2,207 仟元及 6,526 仟元（帳列其他利益及損失）。

(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。

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 8,992</u>	<u>\$ 5,314</u>	<u>\$ 28,737</u>	<u>\$ 28,421</u>
租賃之現金流出總額			<u>\$ 487,138</u>	<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。

十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
109年1月1日餘額	\$ 1,926,993	\$ 458,641		\$ 2,385,634	
處 分	(36,392)	(3,615)		(40,007)	
重 分 類	15,817	899		16,716	
淨兌換差額	-	(1,133)		(1,133)	
109年9月30日餘額	<u>\$ 1,906,418</u>	<u>\$ 454,792</u>		<u>\$ 2,361,210</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
109年1月1日餘額	\$ 16,712	\$ 113,911		\$ 130,623	
減損損失	3,163	180		3,343	
折舊費用	-	10,221		10,221	
處 分	(3,801)	(279)		(4,080)	
淨兌換差額	-	91		91	
109年9月30日餘額	<u>\$ 16,074</u>	<u>\$ 124,124</u>		<u>\$ 140,198</u>	
109年9月30日淨額	<u>\$ 1,890,344</u>	<u>\$ 330,668</u>		<u>\$ 2,221,012</u>	
<u>成 本</u>					
108年1月1日餘額	\$ 1,876,100	\$ 319,835		\$ 2,195,935	
增 加	22,037	2,118		24,155	
處 分	(26,145)	(7,926)		(34,071)	
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	(5,229)	(2,294)		(7,523)	
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>	

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 109 年及 108 年 9 月 30 日，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：

	109年9月30日	108年9月30日
第 1 年	\$106,033	\$ 64,655
第 2 年	104,243	83,045
第 3 年	104,054	82,598
第 4 年	98,327	82,484
第 5 年	70,514	77,753
超過 5 年	83	76,906
	<u>\$483,254</u>	<u>\$467,441</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 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日之公允價值分別為 9,583,747 仟元、10,224,342 仟元及 9,919,706 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。合併公司以未來現金流量之估計為基礎，評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳面金額，合併公司於 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日分別認列減損損失 0 仟元、2,991 仟元、3,343 仟元及 4,831 仟元，帳列其他利益及損失項下。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三六。

十七、無形資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
特許權（附註三八）	\$ 42,297	\$ 45,293	\$ 47,487
商 譽	-	5,452	10,513
系統軟體成本	43,520	42,994	41,107
專 利 權	2,604	3,542	3,854
	<u>\$ 88,421</u>	<u>\$ 97,281</u>	<u>\$ 102,961</u>

	特 許 權	商 譽	系 統 軟 體 成 本	專 利 權	合 計
<u>成 本</u>					
109年1月1日餘額	\$ 91,606	\$ 25,586	\$ 273,382	\$ 5,000	\$ 395,574
新 增	-	-	19,424	-	19,424
淨兌換差額	(2,688)	-	(164)	-	(2,852)
109年9月30日餘額	<u>\$ 88,918</u>	<u>\$ 25,586</u>	<u>\$ 292,642</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 412,146</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
109年1月1日餘額	\$ 46,313	\$ 20,134	\$ 230,388	\$ 1,458	\$ 298,293
攤銷費用	1,708	-	18,890	938	21,536
減損損失	-	5,452	-	-	5,452
淨兌換差額	(1,400)	-	(156)	-	(1,556)
109年9月30日餘額	<u>\$ 46,621</u>	<u>\$ 25,586</u>	<u>\$ 249,122</u>	<u>\$ 2,396</u>	<u>\$ 323,725</u>
109年9月30日淨額	<u>\$ 42,297</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 43,520</u>	<u>\$ 2,604</u>	<u>\$ 88,421</u>
<u>成 本</u>					
108年1月1日餘額	\$ 93,851	\$ 20,134	\$ 256,019	\$ 5,000	\$ 375,004
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>

(一) 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	4-7 年

(二) 合併公司於 108 年 11 月收購聯岳交通，產生之商譽為 5,452 仟元，主要係來自預期透過人力派遣服務增加收益。由於合併後之實際營業利益成長不如預期，評估未來可回收金額小於帳面金額，合併公司於 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日認列減損損失，帳列其他利益及損失。

十八、其他資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
留抵稅額	\$ 138,095	\$ 14,126	\$ 71,655
預付稅款	48,017	26,679	31,595
預付費用	45,711	48,735	87,935
暫付款	16,715	11,879	5,788
催收款	2,062	1,271	1,272
預付使用權資產－土地	-	60,474	101,934
其他	2,103	1,890	1,890
	<u>\$ 252,703</u>	<u>\$ 165,054</u>	<u>\$ 302,069</u>
流動	\$ 248,751	\$ 101,419	\$ 196,973
非流動	3,952	63,635	105,096
	<u>\$ 252,703</u>	<u>\$ 165,054</u>	<u>\$ 302,069</u>

預付使用權資產－土地係 SIN CHIUN 購入馬來西亞地區土地使用權之預付價款，已於 109 年 8 月完成土地過戶之法定程序轉入使用權資產，參閱附註十五。

預付稅款係上海信義置業及久信置業就大陸地區預售不動產交易，支付稅務局之部分土地增值稅及營業稅等有關稅款。

十九、借 款

長期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 3,143,236	\$ 4,299,112	\$ 3,939,448
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>2,410,000</u>	<u>2,600,000</u>	<u>4,050,000</u>
	5,553,236	6,899,112	7,989,448
減：列為一年內到期部分	(<u>22,893</u>)	(<u>25,295</u>)	(<u>216,136</u>)
長期借款	<u>\$ 5,530,343</u>	<u>\$ 6,873,817</u>	<u>\$ 7,773,312</u>

合併公司之長期借款包括：

借 款 內 容	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
玉山銀行			
授信額度：2,650,000 仟元	\$1,100,000	\$1,700,000	\$1,700,000
授信期間：108.08.02－111.08.02			
利率區間：浮動利率 0.93%；1.2%；1.2%			
還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償 本金，惟至 109 年 9 月 30 日止已償還 600,000 仟元。			

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
元大銀行	授信額度：400,000 仟元 授信期間：108.03.20—110.03.19 利率區間：固定利率 1.15%；1.2% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於109年1月提前清償完畢。	\$ -	\$ 400,000	\$ 400,000
元大銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：109.03.18—111.03.17 利率區間：固定利率 0.99% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	200,000	-	-
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，採循環動用，到期一次清償本金，惟於108年10月提前清償完畢。	-	-	300,000
瑞穗銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：108.11.30—110.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於109年1月提前清償完畢。	-	300,000	-
瑞穗銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：109.02.27—111.02.27 利率區間：固定利率 0.95% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	300,000	-	-
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，惟於108年11月提前清償完畢。	-	-	200,000
永豐銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：109.06.12—111.06.12 利率區間：固定利率 0.99% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	200,000	-	-
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，採循環動用，到期一次清償本金，惟於109年3月提前清償完畢。	-	600,000	600,000
遠東銀行	授信額度：800,000 仟元 授信期間：109.06.10—111.06.10 利率區間：固定利率 0.99% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	100,000	-	-
台灣銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：108.12.10—110.12.10 利率區間：固定利率 1% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	200,000	-	-
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，採循環動用，到期一次清償本金。	410,000	345,000	335,000
台新銀行	授信額度：748,000 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，採循環動用，到期一次清償本金。	748,000	748,000	748,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
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，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 108 年 10 月提前清償完畢。	\$ -	\$ -	\$ 300,000
台新銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：108.12.25—111.12.25 利率區間：固定利率 0.95%；1.05% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	150,000	200,000	-
台新銀行	授信額度：625,000 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，採循環動用，到期一次清償本金。	10,000	-	-
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：浮動利率 1.14% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 109 年 3 月提前清償完畢。	-	400,000	1,000,000
星展銀行	授信額度：1,400,000 仟元 授信期間：109.01.07—111.01.20 利率區間：固定利率 0.85% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	500,000	-	-
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，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 109 年 6 月提前清償完畢。	-	200,000	200,000
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 1.15%；1.2% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 109 年 6 月提前清償完畢。	-	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，每半年按比例還款，惟於 109 年 7 至 9 月提前清償部分本金。	885,236	1,506,112	1,156,448
上海商業銀行	授信額度：400,000 仟元 授信期間：107.12.08—110.12.08 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 109 年 6 月提前清償完畢。	-	200,000	-
第一銀行	授信額度：100,000 仟元 授信期間：108.04.10—110.04.10 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 109 年 4 月提前清償完畢。	-	100,000	-
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：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 108 年 11 月提前清償完畢。	-	-	200,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
國泰世華銀行	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，惟於 108 年 10 月提前清償完畢。	\$ -	\$ -	\$ 200,000
國泰世華銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：109.01.09—111.01.09 利率區間：固定利率 0.98% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	100,000	-	-
中國信託銀行	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，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 108 年 12 月提前清償完畢。	-	-	200,000
中國信託銀行	授信額度：200,000 仟元 授信期間：109.07.02—111.07.02 利率區間：固定利率 0.95% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	150,000	-	-
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：109.01.30—112.01.30 利率區間：浮動利率 0.92% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	400,000	-	-
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，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 108 年 10 月提前清償完畢。	-	-	250,000
彰化銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：109.02.15—111.02.15 利率區間：固定利率 1% 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	100,000	-	-
借款總額		<u>\$5,553,236</u>	<u>\$6,899,112</u>	<u>\$7,989,448</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三六。

二十、應付公司債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
國內無擔保公司債	\$ 5,300,000	\$ 5,300,000	\$ 4,400,000
減：列為一年內到期部分	(700,000)	-	-
應付公司債	<u>\$ 4,600,000</u>	<u>\$ 5,300,000</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
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
108年11月至118年11月	900,000	1.25%	到期一次還本，每年付息一次

二一、應付帳款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應付工程款	<u>\$ 173,449</u>	<u>\$ 379,619</u>	<u>\$ 499,627</u>

二二、合約負債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
預收房地款	<u>\$ 1,146,659</u>	<u>\$ 284,387</u>	<u>\$ 131,493</u>

預收房地款係上海信義置業、久信置業及信義開發因預售不動產而向買方收取之款項。房地產開發在買賣雙方簽訂銷售合同，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定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。

二三、其他負債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 2,548,646	\$ 2,618,266	\$ 2,177,149
其他負債	<u>176,649</u>	<u>119,104</u>	<u>159,400</u>
	<u>\$ 2,725,295</u>	<u>\$ 2,737,370</u>	<u>\$ 2,336,549</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 847,307</u>	<u>\$ 653,501</u>	<u>\$ 609,621</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,532,651	\$ 1,606,694	\$ 1,278,845
應付休假給付	190,362	125,095	104,036
應付勞、健保費	85,290	85,944	95,294
應付廣告費	80,456	107,856	100,899
應付利息	25,656	29,053	17,854
應付員工及董事酬勞	22,708	20,733	17,277
應付勞務費	3,339	14,780	14,466
其 他	225,057	180,333	207,780
	<u>\$ 2,165,519</u>	<u>\$ 2,170,488</u>	<u>\$ 1,836,451</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
代收買賣房地款	\$ 294,057	\$ 348,256	\$ 243,395
其他代收款	58,025	53,733	52,355
代收款－成屋履保	-	1	7
	<u>\$ 352,082</u>	<u>\$ 401,990</u>	<u>\$ 295,757</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
關係人借款	\$ 23,053	\$ 37,023	\$ 37,410
應付利息	6,518	7,429	6,642
其 他	1,474	1,336	889
	<u>\$ 31,045</u>	<u>\$ 45,788</u>	<u>\$ 44,941</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。109 及 108 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、浙江信義、蘇州信義、日本信義、日本物業及 FIDELITY 因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
4. 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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
代收款－成屋履保	\$ 15,656,298	\$ 11,565,378	\$ 11,204,614
應付利息	1,720	1,721	1,425
專戶存款	(15,658,018)	(11,567,098)	(11,206,032)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 7</u>

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，年利率分別為 0.01%-0.04%、0.01%-0.09% 及 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。

(二) 其他負債明細如下：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
應付營業稅及其他稅款	\$ 88,131	\$ 37,203	\$ 88,549
退款負債	61,560	50,785	43,779
其 他	<u>26,958</u>	<u>31,116</u>	<u>27,072</u>
	<u>\$ 176,649</u>	<u>\$ 119,104</u>	<u>\$ 159,400</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 845,245	\$ 652,230	\$ 608,349
退款負債	<u>2,062</u>	<u>1,271</u>	<u>1,272</u>
	<u>\$ 847,307</u>	<u>\$ 653,501</u>	<u>\$ 609,621</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅、上海信義置業及久信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

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
<u>流 動</u>			
業務損失準備	<u>\$ 7,016</u>	<u>\$ 9,374</u>	<u>\$ 8,427</u>

合併公司業務損失準備變動如下：

	<u>109年1月1日 至9月30日</u>	<u>108年1月1日 至9月30日</u>
期初餘額	\$ 9,374	\$ 6,322
新 增	3,259	2,105
使 用	(<u>5,617</u>)	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 7,016</u>	<u>\$ 8,427</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

109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 及 108 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 108 年及 107 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 1,150 元、1,293 仟元、3,452 仟元及 3,718 仟元。

二六、權益

(一) 股本

	109年9月30日	108年12月31日	108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>

本公司截至 109 年 9 月 30 日已發行股本為 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

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>得用以彌補虧損</u>			
已失效認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權及實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等）得用以彌補虧損。

(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 109 年 5 月 22 日及 108 年 5 月 24 日舉行股東常會，決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 121,670	\$ 150,458	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	346,879	199,606	-	-
現金股利	884,216	957,900	1.20	1.30

(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。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

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$111,661	\$ 99,153
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	10,806	9,702
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	-	1
支付非控制權益現金股 利	(2,793)	-
收購子公司非控制權益 (附註三一)	-	(599)
期末餘額	<u>\$119,674</u>	<u>\$108,257</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四二。

(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定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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 19,561	\$ 29,112	\$ 68,895	\$ 39,791
其他	528	537	1,757	1,655
	<u>\$ 20,089</u>	<u>\$ 29,649</u>	<u>\$ 70,652</u>	<u>\$ 41,446</u>

(二) 其他利益及損失

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
投資性不動產減損損失 透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益 (損失)	\$ - 86	(\$ 2,991) (1,261)	(\$ 3,343) 329	(\$ 4,831) 67,175
處分不動產、廠房及設 備(損失)利益	(590)	723	(1,057)	445
處分投資性不動產(損 失)利益	(553)	333	6,715	4,209
淨外幣兌換(損失)利 益	(12,779)	(1,746)	(17,072)	5,743
採用權益法之關聯企業 及合資利益份額	2,229	986	4,728	739
商譽減損損失	(5,452)	-	(5,452)	-
其 他	<u>14,602</u>	<u>7,039</u>	<u>51,913</u>	<u>18,905</u>
	<u>(\$ 2,457)</u>	<u>\$ 3,083</u>	<u>\$ 36,761</u>	<u>\$ 92,385</u>

(三) 財務成本

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 53,530	\$ 36,898	\$ 138,407	\$ 85,314
無擔保公司債利息	14,295	11,511	42,604	44,924
租賃負債之利息	16,798	17,608	50,952	53,946
其 他	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>14</u>
	84,625	66,018	231,973	184,198
減：列入符合要件資產 (存貨－開發中不 動產)成本之金額	(<u>43,964</u>)	(<u>19,625</u>)	(<u>101,620</u>)	(<u>45,524</u>)
	<u>\$ 40,661</u>	<u>\$ 46,393</u>	<u>\$ 130,353</u>	<u>\$ 138,674</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	1.59%-5.7%	1.59%-5.7%	1.59%-5.7%	1.59%-5.7%

(四) 折舊及攤銷

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 25,616	\$ 24,844	\$ 75,285	\$ 78,284
投資性不動產	3,404	1,977	10,221	5,797
無形資產	7,771	6,816	21,536	24,656
使用權資產	<u>142,439</u>	<u>136,677</u>	<u>422,375</u>	<u>411,511</u>
	<u>\$ 179,230</u>	<u>\$ 170,314</u>	<u>\$ 529,417</u>	<u>\$ 520,248</u>

(接次頁)

(承前頁)

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
折舊費用依功能別彙總				
存貨	\$ 14	\$ 27	\$ 42	\$ 27
營業成本	145,460	145,604	436,235	433,767
管理費用	22,581	15,890	61,383	56,001
其他損失	3,404	1,977	10,221	5,797
	<u>\$ 171,459</u>	<u>\$ 163,498</u>	<u>\$ 507,881</u>	<u>\$ 495,592</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨	\$ -	\$ -	\$ 717	\$ 718
營業成本	340	271	1,001	831
管理費用	7,431	6,545	19,818	23,107
	<u>\$ 7,771</u>	<u>\$ 6,816</u>	<u>\$ 21,536</u>	<u>\$ 24,656</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108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	\$ 9,990	\$ 6,369	\$ 29,876	\$ 18,802
未產生租金收入	36	11	126	35
	<u>\$ 10,026</u>	<u>\$ 6,380</u>	<u>\$ 30,002</u>	<u>\$ 18,837</u>

(六) 員工福利費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,898,627	\$ 1,418,602	\$ 4,834,201	\$ 4,390,463
勞健保費用	103,412	96,960	302,805	288,073
	<u>2,002,039</u>	<u>1,515,562</u>	<u>5,137,006</u>	<u>4,678,536</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	53,951	52,562	161,258	156,342
確定福利計畫(附註二五)	1,150	1,293	3,452	3,718
	<u>55,101</u>	<u>53,855</u>	<u>164,710</u>	<u>160,060</u>
其他員工福利費用	48,983	53,810	145,066	161,116
員工福利費用合計	<u>\$ 2,106,123</u>	<u>\$ 1,623,227</u>	<u>\$ 5,446,782</u>	<u>\$ 4,999,712</u>
依功能別彙總				
存貨	\$ 2,438	\$ 3,478	\$ 5,826	\$ 11,807
營業成本	1,862,991	1,482,020	4,784,731	4,375,380
管理費用	240,694	137,729	656,225	612,525
	<u>\$ 2,106,123</u>	<u>\$ 1,623,227</u>	<u>\$ 5,446,782</u>	<u>\$ 4,999,712</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。109 及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 109 及 108 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

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.25%	0.31%

金 額

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
	現 金	現 金	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 7,282	\$ 3,234	\$ 12,786	\$ 12,833
董事酬勞	406	1,517	3,226	3,935

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 109 年 2 月 27 日及 108 年 2 月 25 日舉行董事會，分別決議通過 108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	108年度	107年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 16,258	\$ 20,476
董事酬勞	3,923	3,909

108 及 107 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 109 及 108 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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
投資性不動產(包含於 其他利益及損失淨 額)	\$ -	\$ 2,991	\$ 3,343	\$ 4,831
存貨(包含於營業成本)	30,037	(592)	30,037	19,603
商譽(包含於其他利益 及損失淨額)	5,452	-	5,452	-
	<u>\$ 35,489</u>	<u>\$ 2,399</u>	<u>\$ 38,832</u>	<u>\$ 24,434</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：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 158,579	\$ 172,808	\$ 373,274	\$ 570,450
未分配盈餘加徵	-	-	-	9,309
土地增值稅	3,589	45,319	29,915	184,682
以前年度之調整	-	(1)	6,279	986
遞延所得稅				
當期產生者	4,408	11,956	6,592	(65,579)
認列於損益之所得稅費 用	<u>\$ 166,576</u>	<u>\$ 230,082</u>	<u>\$ 416,060</u>	<u>\$ 699,848</u>

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置特定資產或技術得列為計算未分配盈餘之減除項目，合併公司計算未分配盈餘稅時，僅將已實際進行再投資之資本支出金額減除。

(二) 所得稅核定情形

本公司、安信、安新、聚英、信義全球、恆義、東京信義、信義開發、有無科技、大家建設、行義文化、信義置業、聯岳交通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 107 年度。

三十、每股盈餘

	單位：每股元			
	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.76	\$ 0.25	\$ 1.27	\$ 1.36
稀釋每股盈餘	\$ 0.76	\$ 0.25	\$ 1.27	\$ 1.36

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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 556,764	\$ 181,137	\$ 937,854	\$ 1,005,436

股 數

	單位：仟股			
	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108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	256	408	566	745
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	737,103	737,255	737,413	737,592

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
聯岳交通股份有限公司	人力派遣、商品 運送	108年11月18日	100%	<u>\$ 5,500</u>

合併公司收購聯岳交通係為因應集團事業之發展與整合集團資源，移轉對價均以現金支付。

合併公司因於資產負債表日尚未及時取得聯岳交通購買價格分攤報告，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再予以衡量。

1. 收購日取得之資產及承擔之負債

	聯 岳 交 通
流動資產	
現金及約當現金	\$ 36
其 他	<u>12</u>
淨資產公允價值	\$ <u>48</u>

2. 因收購產生之商譽

	聯 岳 交 通
移轉對價	\$ 5,500
減：所取得可辨認淨資產 之公允價值	<u>48</u>
	\$ <u>5,452</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出

	聯 岳 交 通
現金支付之對價	(\$ 5,500)
加：取得之現金及約當現金餘額	36
	<u>(\$ 5,464)</u>

三二、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

109年1月1日至9月30日

	109年1月1日	現金流量	非現金之變動		屬營業活動之現金流量	109年9月30日
			新增租賃	其他		
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 5,300,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,300,000
長期借款(含一年內到期部分)	6,899,112	(1,421,423)	-	75,547	-	5,553,236
存入保證金	35,190	(940)	-	-	-	34,250
租賃負債	<u>3,283,525</u>	<u>(407,449)</u>	<u>571,028</u>	<u>38,337</u>	<u>(50,952)</u>	<u>3,434,489</u>
	<u>\$15,517,827</u>	<u>(\$ 1,829,812)</u>	<u>\$ 571,028</u>	<u>\$ 113,884</u>	<u>(\$ 50,952)</u>	<u>\$14,321,975</u>

108年1月1日至9月30日

	108年1月1日	現金流量	非現金之變動		屬營業活動之現金流量	108年9月30日
			新增租賃	其他		
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	<u>3,368,480</u>	<u>(372,435)</u>	<u>433,431</u>	<u>(61,154)</u>	<u>(53,946)</u>	<u>3,314,376</u>
	<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>

三三、資本風險管理

合併公司在確保集團內各企業能夠穩健經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，持續做好資本之風險管理，以使股東報酬極大化。

合併公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司也依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

三四、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值或其公允價值無法可靠衡量：

109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	
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	<u>\$5,300,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,313,030</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,313,030</u>

108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	
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	<u>\$5,300,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,314,254</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$5,314,254</u>

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	
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	<u>\$4,400,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,415,338</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$4,415,338</u>

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

(二) 公允價值之資訊－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

109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				
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	\$ 6,674	\$ -	\$ -	\$ 6,674
基金受益憑證	62,169	-	-	62,169
結構式理財產品	-	46,798	-	46,798
合 計	<u>\$ 68,843</u>	<u>\$ 46,798</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,641</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	\$ 103,119	\$ -	\$ -	\$ 103,119
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	119,051	119,051
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	435,889	-	-	435,889
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	149,393	149,393
合 計	<u>\$ 539,008</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 268,444</u>	<u>\$ 807,452</u>

108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	\$ 6,513	\$ -	\$ -	\$ 6,513
基金受益憑證	53,467	-	-	53,467
結構式理財產品	-	14,653	-	14,653
合 計	<u>\$ 59,980</u>	<u>\$ 14,653</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,633</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	\$ 383,088	\$ -	\$ -	\$ 383,088
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	95,532	95,532
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	616,291	-	-	616,291
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	254,426	254,426
合 計	<u>\$ 999,379</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 349,958</u>	<u>\$ 1,349,337</u>

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				
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	\$ 7,128	\$ -	\$ -	\$ 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>

109 及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一等級與第二等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

109 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	\$ 349,958
新 增	16,283
認列於其他綜合損益	(95,437)
匯率變動	(2,360)
期末餘額	<u>\$ 268,444</u>

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>

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

	109年9月30日	108年12月31日	108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	\$ 115,641	\$ 74,633	\$ 81,113
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	7,797,061	8,962,836	9,818,137
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	807,452	1,349,337	1,246,857
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	14,455,116	15,884,736	19,024,679

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：餘額係包含應付票據、應付帳款、其他應付款（不包含應付股利）、應付公司債、長期借款（包含一年以內到期之長期負債及應付公司債）、長期應付獎金（帳列其他非流動負債）及存入保證金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、借款及租賃負債。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、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四十。

敏感度分析

敏感度分析係合併公司持有之外幣貨幣性項目於財務報導期間結束日受外幣匯率波動 1% 之影響情形。下列彙總代表當各外幣升值（貶值）時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當年度權益或淨利之金額。

	109年1月1日9月30日				108年1月1日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	\$ 31,922	\$ 2,489	\$ 438	\$ 817	\$ 44,408	\$ 2,931	\$ 124	\$ 10,404
損益影響數	7	-	575	12	21	-	426	339

(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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 238,264	\$ 292,011	\$ 181,456
金融負債	12,810,778	13,219,660	13,441,234
具現金流量利率風險			
金融資產	69,799	40,153	43,078
金融負債	1,500,000	2,300,000	2,300,000

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109及108年1月1日至9月30日分別增加／減少現金流出10,727仟元及16,927仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證、國內外上市（櫃）股票及國內外未上市（櫃）股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌1%，109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688仟元，109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8,075仟元。

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。

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109年9月30日暨108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>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108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	\$ 2,400,000	\$ 2,600,000	\$ 4,050,000
— 未動用金額	<u>5,980,000</u>	<u>4,780,000</u>	<u>3,330,000</u>
	<u>\$ 8,380,000</u>	<u>\$ 7,380,000</u>	<u>\$ 7,380,000</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 3,153,236	\$ 4,299,112	\$ 3,939,448
— 未動用金額	<u>7,726,213</u>	<u>5,865,487</u>	<u>6,263,552</u>
	<u>\$10,879,449</u>	<u>\$10,164,599</u>	<u>\$10,203,000</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。

109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	\$ 290	\$ 2,699,042	\$ 879,495	\$ -
租賃負債	50,325	556,740	2,167,060	2,618,972
浮動利率工具	-	-	1,500,000	-
固定利率工具	-	722,893	7,753,395	900,000
	<u>\$ 50,615</u>	<u>\$ 3,978,675</u>	<u>\$ 12,299,950</u>	<u>\$ 3,518,972</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	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
租賃負債	<u>\$ 50,325</u>	<u>\$ 556,740</u>	<u>\$ 2,167,060</u>	<u>\$ 1,221,217</u>	<u>\$ 1,397,755</u>

108年12月31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	\$ 319	\$ 2,960,862	\$ 687,420	\$ -
租賃負債	49,503	543,547	2,059,945	934,454
浮動利率工具	-	-	2,300,000	-
固定利率工具	-	25,295	9,010,840	900,000
	<u>\$ 49,822</u>	<u>\$ 3,529,704</u>	<u>\$ 14,058,205</u>	<u>\$ 1,834,454</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	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
租賃負債	<u>\$ 49,503</u>	<u>\$ 543,547</u>	<u>\$ 2,059,945</u>	<u>\$ 926,076</u>	<u>\$ 8,378</u>

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	\$ 643,675	\$ -
租賃負債	56,016	614,047	2,084,110	1,129,792
浮動利率工具	-	200,000	2,100,000	-
固定利率工具	-	16,136	10,110,722	-
	<u>\$ 56,420</u>	<u>\$ 3,469,549</u>	<u>\$ 14,938,507</u>	<u>\$ 1,129,792</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	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
租賃負債	\$ 56,016	\$ 614,047	\$ 2,084,110	\$ 1,118,993	\$ 10,799

三五、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	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	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
上海幸盛工程理事務所	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

(二) 營業收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108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	\$ 1,020	\$ 2,941	\$ 3,171	\$ 6,156
實質關係人	6,884	-	13,163	-
	<u>\$ 7,904</u>	<u>\$ 2,941</u>	<u>\$ 16,334</u>	<u>\$ 6,156</u>

(三) 應收關係人款項

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
其他關係企業			
實質關係人	\$ 13,163	\$ -	\$ -
本公司董事為該公司董事	211	426	616
	<u>\$ 13,374</u>	<u>\$ 426</u>	<u>\$ 616</u>

(四) 其他應付款項－關係人

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 31,045</u>	<u>\$ 45,788</u>	<u>\$ 44,941</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	109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>\$ 37,023</u>	<u>\$ 23,053</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,518</u>

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	應付利息
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>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 38,593	\$ 30,133	\$ 104,781	\$ 97,941
其他長期員工福利	3,082	3,140	9,247	10,350
	<u>\$ 41,675</u>	<u>\$ 33,273</u>	<u>\$ 114,028</u>	<u>\$ 108,291</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。

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，租金支出方式均為每月一期。

5. 其他應收款

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
其他關係企業			
實質關係人	<u>\$ 2,415</u>	<u>\$ 1,285</u>	<u>\$ 3,461</u>

三六、質抵押之資產

合併公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金：

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 4,191,664	\$ 4,191,664	\$ 4,191,664
建築物	404,497	416,351	420,302
其他金融資產－流動－質押			
定存、活存	7,135	7,153	7,175
其他金融資產－流動－用途受限之銀行存款	-	110,326	-
存貨	<u>10,329,058</u>	<u>9,500,034</u>	<u>9,199,159</u>
	<u>\$ 14,932,354</u>	<u>\$ 14,225,528</u>	<u>\$ 13,818,300</u>

用途受限之銀行存款係本公司依境外資金匯回管理運用及課稅條例，匯回境外資金並存入專戶之款項。

三七、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司為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 989,400 仟元及 18,109 仟元，請參閱附註四一之附表二。
- (四) 合併公司於 109 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 2,016,847 仟元。

(五) 上海信義置業及久信置業於 109 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 89,905 仟元。上海信義置業及久信置業為大陸房地產業者，為購屋者之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業及久信置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業及久信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及久信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。

三八、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 在大陸地區、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 (於 96 年更名為 Realogy Group LLC；以下簡稱“Realogy”)，科威上海與 Realogy 並於 97 年度簽訂特許權增補合約。

三九、其他事項

經合併公司評估新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，除國內不動產居間仲介及不動產開發租售業務未有明顯影響外，部份海外事業受疫情管制邊境影響，惟合併公司評估整體業務及財務方面並未受到重大影響；目前合併公司已推動成本費用擰節專案，並持續評估繼續經營能力、資產減損及籌資風險可能產生影響。

四十、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

109年9月30日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 1,024,388			4.269	\$	4,373,112	
日 圓	1,863,349			0.2756		513,539	
美 金	3,482			29.1		101,320	
馬 幣	11,993			7.003		83,986	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣	51,105			4.269		218,165	
日 圓	1,501,869			0.2756		413,915	
美 金	14			29.1		419	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	276,454			4.269		1,180,181	
日 圓	960,117			0.2756		264,608	
馬 幣	155			7.003		1,085	

108年12月31日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 1,429,607			4.305	\$	6,154,458	
日 圓	2,281,500			0.2760		629,694	
美 金	5,571			29.980		167,011	
馬 幣	10,921			7.330		80,050	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣	68,582			4.305		295,244	
日 圓	2,138,132			0.2760		590,124	
美 金	14			29.980		431	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	480,121			4.305		2,066,920	
日 圓	1,202,752			0.2760		331,960	
美 金	322			29.980		9,653	
馬 幣	507			7.330		3,718	

108年9月30日

		外幣匯率		新台幣
<u>金融資產</u>				
<u>貨幣性項目</u>				
人民幣	\$ 1,460,195	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

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	109年1月1日至9月30日		108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)	(\$ 16,842)	1 (新台幣：新台幣)	\$ 5,848
美元	29.817 (美元：新台幣)	(65)	31.054 (美元：新台幣)	107
人民幣	4.259 (人民幣：新台幣)	-	4.5202 (人民幣：新台幣)	(37)
日圓	0.2774 (日圓：新台幣)	(53)	0.2847 (日圓：新台幣)	19
馬幣	7.0009 (馬幣：新台幣)	(98)	7.4204 (馬幣：新台幣)	(222)
港幣	3.8432 (港幣：新台幣)	(14)	3.9616 (港幣：新台幣)	28
		(\$ 17,072)		\$ 5,743

四一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)

3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）。（附表三）
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。（附表四）
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。（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）

(二) 大陸投資資訊：

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

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

(三) 主要股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表十)

四二、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

合併公司經營國內外不動產居間仲介及不動產開發租售等業務，合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於不同國家之不動產交易相關法令差異性且需要不同行銷策略。合併公司之應報導部門如下：

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	109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		計
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸 及 其 他	小 計				
來自外部客戶收入	\$ 8,105,011	\$ 405,658	\$ 8,510,669	\$ 217,265	\$ 278,765	\$ 496,030	\$ -	\$ 9,006,699		
部門間收入	156,084	1,896	157,980	-	151,295	151,295	(309,275)	-		
部門收入	<u>\$ 8,261,095</u>	<u>\$ 407,554</u>	<u>\$ 8,668,649</u>	<u>\$ 217,265</u>	<u>\$ 430,060</u>	<u>\$ 647,325</u>	<u>(\$ 309,275)</u>	9,006,699		
投資性不動產租金收入								(67,519)		
合併營業收入								<u>\$ 8,939,180</u>		
部門(損)益	<u>\$ 1,587,352</u>	<u>(\$ 303,799)</u>	<u>\$ 1,283,553</u>	<u>(\$ 68,596)</u>	<u>\$ 5,528</u>	<u>(\$ 63,068)</u>	<u>\$ 112,480</u>	\$ 1,332,965		
投資性不動產營運利益								(37,517)		
合併營業利益								<u>\$ 1,295,448</u>		
部門資產	<u>\$ 9,000,301</u>	<u>\$ 4,270,050</u>	<u>\$ 13,270,351</u>	<u>\$ 4,713,653</u>	<u>\$ 13,866,130</u>	<u>\$ 18,579,783</u>	<u>(\$ 705,464)</u>	\$ 31,144,670		
採用權益法之投資								35,889		
資產合計								<u>\$ 31,180,559</u>		
	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		計
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸 及 其 他	小 計				
來自外部客戶收入	\$ 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	<u>\$ 7,193,443</u>	<u>\$ 773,006</u>	<u>\$ 7,966,449</u>	<u>\$ 165,952</u>	<u>\$ 1,553,630</u>	<u>\$ 1,719,582</u>	<u>(\$ 319,142)</u>	9,366,889		
投資性不動產租金收入								(62,194)		
合併營業收入								<u>\$ 9,304,695</u>		
部門(損)益	<u>\$ 1,187,799</u>	<u>(\$ 154,534)</u>	<u>\$ 1,033,265</u>	<u>(\$ 68,522)</u>	<u>\$ 597,343</u>	<u>\$ 528,771</u>	<u>\$ 116,106</u>	\$ 1,678,142		
投資性不動產營運利益								(43,357)		
合併營業利益								<u>\$ 1,634,785</u>		
部門資產	<u>\$ 8,502,997</u>	<u>\$ 3,320,240</u>	<u>\$ 11,823,237</u>	<u>\$ 5,109,035</u>	<u>\$ 14,911,830</u>	<u>\$ 20,020,865</u>	<u>(\$ 525,433)</u>	\$ 31,318,669		
採用權益法之投資								30,688		
資產合計								<u>\$ 31,349,357</u>		

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

(二) 重要客戶資訊

合併公司對單一客戶之佣金收入金額，未達佣金收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司（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 109 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	是否為關係人	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	提列呆帳	備抵金額	擔保名稱	品名	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註(註十五)
0	信義房屋股份有限公司	華韻裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 432,400 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	\$ -	1.15 %	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	-	\$ -	\$ 3,153,448 (註一)	\$ 4,204,598 (註一)	\$ -
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	1,824,728 (人民幣 422,000 仟元)	811,110 (人民幣 190,000 仟元)	811,110 (人民幣 190,000 仟元)	4.75 %	"(註十)	-	"	-	-	-	-	4,897,005 (註二)	7,345,507 (註二)	21,362
1	"	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	64,860 (人民幣 15,000 仟元)	64,035 (人民幣 15,000 仟元)	64,035 (人民幣 15,000 仟元)	4.75 %	"(註十)	-	"	-	-	-	-	4,897,005 (註二)	7,345,507 (註二)	3,035
1	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	86,000 (人民幣 20,000 仟元)	85,380 (人民幣 20,000 仟元)	85,380 (人民幣 20,000 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	4,897,005 (註二)	7,345,507 (註二)	1,484
2	華韻裝修工程(上海)有限公司	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	32,862 (人民幣 7,600 仟元)	32,444 (人民幣 7,600 仟元)	32,444 (人民幣 7,600 仟元)	4.75 %	"(註十)	-	"	-	-	-	-	13,292,700 (註三)	19,939,050 (註三)	1,541
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	432,400 (人民幣 100,000 仟元)	-	-	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	13,292,700 (註三)	19,939,050 (註三)	-
3	蘇州信義置業房產經紀有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	"	"	432,400 (人民幣 100,000 仟元)	-	-	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	812,910 (註四)	1,354,850 (註四)	-
4	昆山鼎先貿易有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	432,400 (人民幣 100,000 仟元)	-	-	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	1,143,740 (註五)	1,715,610 (註五)	-
5	信頁企業管理(上海)有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	432,400 (人民幣 100,000 仟元)	426,900 (人民幣 100,000 仟元)	426,900 (人民幣 100,000 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	1,727,612 (註六)	2,591,418 (註六)	8,703
6	上海信義房屋中介諮詢有限公司	浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	6,462 (人民幣 1,500 仟元)	6,404 (人民幣 1,500 仟元)	-	4.75 %	"(註十)	-	"	-	-	-	-	1,105,152 (註七)	2,210,304 (註七)	-
6	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	129,000 (人民幣 30,000 仟元)	128,070 (人民幣 30,000 仟元)	128,070 (人民幣 30,000 仟元)	4.75 %	"(註十)	-	"	-	-	-	-	1,105,152 (註七)	2,210,304 (註七)	2,546
6	"	滁州雅展功能農業科技有限公司	"	否	25,155 (人民幣 5,850 仟元)	24,974 (人民幣 5,850 仟元)	24,974 (人民幣 5,850 仟元)	6.00 %	"	-	"	-	-	-	-	36,838 (註八)	368,384 (註八)	577
6	"	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	"	是	4,308 (人民幣 1,000 仟元)	4,269 (人民幣 1,000 仟元)	4,269 (人民幣 1,000 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	294,707 (註九)	368,384 (註九)	67
7	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	387,000 (人民幣 90,000 仟元)	384,210 (人民幣 90,000 仟元)	384,210 (人民幣 90,000 仟元)	4.35 %	"	-	"	-	-	-	-	1,218,825 (註十一)	2,437,650 (註十一)	91
7	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	903,000 (人民幣 210,000 仟元)	896,490 (人民幣 210,000 仟元)	896,490 (人民幣 210,000 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	-	1,218,825 (註十一)	2,437,650 (註十一)	-

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	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	提列備抵擔保	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註(註十五)
8	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	其他應收款	是	\$ 68,900 (日圓 250,000 仟元)	\$ 68,900 (日圓 250,000 仟元)	\$ -	2.00 %	短期融通資金 (註十)	\$ -	營運資金周轉	\$ - -	\$ 310,995 (註十二)	\$ 466,493 (註十二)	\$ -
9	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	41,340 (日圓 150,000 仟元)	41,340 (日圓 150,000 仟元)	-	2.00 %	"	-	"	- -	53,122 (註十三)	79,683 (註十三)	-
10	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	100,000 (新台幣 100,000 仟元)	100,000 (新台幣 100,000 仟元)	-	0.98 %	"	-	"	- -	259,218 (註十四)	432,030 (註十四)	-

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韻裝修工程（上海）有限公司淨值之 150 倍為限，個別貸與金額不得逾華韻裝修工程（上海）有限公司淨值之 100 倍。

註四：資金貸與總額以不超過蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值之 500% 為限，個別貸與金額不得逾蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值之 300%。

註五：資金貸與總額以不超過昆山鼎先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先貿易有限公司淨值之 10 倍。

註六：資金貸與總額以不超過信頁企業管理（上海）有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾信頁企業管理（上海）有限公司淨值之 100%。

註七：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%。

註八：資金貸與對象若為基於策略性目的而有短期融通資金之其他公司或個體戶，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 50% 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 5%。

註九：資金貸與對象若為上海信義房屋中介諮詢有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 80% 以上但未達 100% 之企業，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 50% 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 40%。

註十：本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外子公司間從事資金貸與屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之 40% 之限制，且不受貸與期限不得超過一年或營業週期之限制。

註十一：資金貸與對象若為論衡企業管理諮詢（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之 50 倍為限，個別貸與金額不得逾論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值 25 倍。

註十二：資金貸與對象若為對信義房屋不動產株式會社或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義房屋不動產株式會社淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾信義房屋不動產株式會社淨值之 100%。

註十三：資金貸與對象若為對信義房屋物業管理株式會社或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義房屋物業管理株式會社淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾信義房屋物業管理株式會社淨值之 100%。

註十四：資金貸與對象若為對信義全球資產管理股份有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球資產管理股份有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾信義全球資產管理股份有限公司淨值之 3 倍。

註十五：當期認列利息總額。

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

為他人背書保證

民國 109 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		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋股份有限公司	信義置業(香港)有限公司	間接持股100%之公司	\$ 8,409,196 (註一)	\$ 1,179,750 (美金39,000仟元)	\$ 989,400 (美金34,000仟元)	\$ -	\$ -	9.41	\$ 15,767,244 (註一)	是	否	否	
1	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	4,469,272 (註二)	18,342 (人民幣4,242仟元)	18,109 (人民幣4,242仟元)	18,109 (人民幣4,242仟元)	-	0.32	5,586,590 (註二)	否	否	是	

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，係久信置業(無錫)有限公司直接或間接持股比例達80%以上或本公司持有表決權股份達100%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。

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

期末持有有價證券情形

民國 109 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				備 註
				單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
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—流動	4,028,068	\$ 103,119	-	\$ 103,119	
	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	35,776	11	35,776	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	3,721,394	73,275	10	73,275	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	160,650	-	3	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-	
"	活水參影響力投資股份有限公司	"	"	1,000,000	10,000	11	10,000	
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	1,150,800	413,915	-	413,915	
	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	14,365	419	-	419	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	上市股票							
	我愛我家控股集團股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,410,230	21,974	4.7	21,974	
	未上市股票							
	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	34,500,000	148,753	2	148,753	
	太倉雅龍諮詢管理有限公司	"	"	-	640	15	640	
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	6,674	-	6,674	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
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	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產—流動	1,174,851	\$ 16,018	-	\$ 16,018	
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	"	"	3,354,307	45,732	-	45,732	
北京世邦房地產經紀有限公司	理財商品 中銀日積月累—日計劃	"	"	900,000	4,042	-	4,042	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	理財商品 工銀理財保本型“隨心 E” (定向) 2017 年第 3 期	"	"	10,000,000	42,756	-	42,756	

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
 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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		初		入		出		期	
					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	子公司	163,537,766	\$ 1,234,908 (註一)	80,000,000	\$ 560,664	-	\$ -	\$ -	\$ -	243,537,766	\$ 1,795,572 (註一)
信義置業(上海)有限公司	股票 論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	"	-	-	-	1,286,400	-	-	-	-	-	1,286,400 (註一)

註一：金額係以原始投資成本列計。

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 109 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	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項
							所有人	與公司之關係	移轉日期	金額			
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	馬來西亞沙巴州 PULAU MENGALUM 土地使用權	108.12.30	\$ 520,180 (馬幣 78,500 仟元)	價款已全數支付	Mengalum Tours & Dive Resort Sdn. Bhd.	-	-	-	-	\$ -	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 84,100 仟元為依據。 (註)	投資開發供觀光旅遊產業用途之不動產。	-

註：合併公司於 109 年 7 月與賣家議價調整土地使用權總金額自馬幣 82,500 仟元至 78,500 仟元。

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 109 年 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	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份股份有限公司	本公司之子公司	\$ 155,953	-	\$ -	-	\$ 155,953	\$ -

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 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形		估合併總營收或總資產之比率%	
				科目	金額		
0	信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	應收帳款	\$ 155,953	定期結算	1
0	信義房屋股份有限公司	信義不動產顧問股份有限公司	1	勞務費	99,730	無	1
1	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	832,520	營運資金融通，利率為 4.75%	3
1	信義置業（上海）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	86,867	營運資金融通，利率為 4.75%	-
2	久信置業（無錫）有限公司	論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	3	長期借款	896,490	營運資金融通，利率為 4.75%	3
3	信頁企業管理（上海）有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	435,622	營運資金融通，利率為 4.75%	1
4	論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	384,302	營運資金融通，利率為 4.35%	1
5	蘇州信義置業房產經紀有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	長期借款	128,070	營運資金融通，利率為 4.75%	-
6	昆山鼎先貿易有限公司	久信置業（無錫）有限公司	3	合約負債	285,440	無	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 109 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	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	股數	比率%				帳面金額
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	345,238,037	100	\$ 11,116,206	(\$ 43,863)	(\$ 43,863)	
"	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	2,227,354	68,777,000	100	953,457	(143,341)	(143,341)	
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,005	2,035,005	203,500,000	100	1,694,481	(106,137)	(106,137)	
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	100	94,469	23,563	23,563	
"	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	28,000	21,000	2,800,000	80	8,292	(1,393)	(1,114)	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	858	(210)	(210)	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,760	(449)	(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	7,650,000	51	124,615	22,196	11,320	
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	15,538	2,656	504	
"	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	203,000	193,000	11,000,000	100	8,798	(28,064)	(28,064)	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	2,580,743	23	20,351	18,770	4,224	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,795,572	1,234,908	243,537,766	100	1,628,292	(33,597)	(33,597)	
"	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	4,346	829	829	
"	SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	15,129	-	2,050,000	100	13,722	(637)	(637)	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, British Virgin Islands.	投資	14,565	-	10,490	100	11,582	(3,042)	(3,042)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末		持有	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	期末	去年	年底				
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投資	\$ 68,741	\$ 68,741	2,216,239	100	\$ 143,497	(\$ 39,678)	(\$ 39,678)	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	274,332	(36,454)	(36,454)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	133,506,209	100	5,068,399	70,370	70,370	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,046	6,360,046	208,500,000	100	5,629,274	(38,106)	(38,106)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 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	1,647,792	51,935,840	100	468,364	(155,610)	(155,610)	
"	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	2,675,000	99	(7,256)	(7,109)	(7,043)	
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	1,584,000	100	10,528	-	-	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	91,368	12,660	12,660	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理業務	10,746	10,746	600	100	56,199	3,175	3,175	
"	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	500,000	100	16,591	(3,614)	(3,614)	
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	131,640,306	100	4,902,127	18,259	18,259	
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	207,000,000	100	5,586,256	(38,107)	(38,107)	
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	50,000	100	120	(27)	(27)	
"	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	50,000	100	43	(27)	(27)	
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	33,465	4,463,949	49	7,187	(13,000)	(6,370)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	股數	比率%				帳面金額
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	\$ 35,372	\$ 35,372	4,721,100	100	\$ 7,779	(\$ 6,660)	(\$ 6,660)	
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	34,831	4,646,151	51	7,480	(13,000)	(6,630)	
有無科技股份有限公司	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	7,000	7,000	700,000	20	2,073	(1,393)	(279)	
"	聯岳交通股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	人力派遣、商品運送	11,300	11,300	3,080,000	100	2,823	22,196	12,949	
SINJU HOLDING SDN. BHD.	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	15,129	-	2,000,000	100	13,390	(620)	(620)	

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

大陸投資資訊

民國 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表九

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	本期期初自台灣	本期匯出或收回投資金額			本期期末自台灣	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資之 持股比例%	本期認列	期末投資	截至本期止已匯回 台灣之投資收益
				匯出累積投資 金額	匯出	收回	匯出累積投資 金額	投資(損)益 (註一)			帳面價值 (註二)		
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)有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -	\$ 81,859	(\$ 7,076)	100	(\$ 7,076)	(\$ 7,148)	\$ -	
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 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	-	1,294,418	(143,612)	100	(149,060)	473,693	-	
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	(1,164)	100	(1,164)	(21,439)	-	
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	-	-	17,095	(5,405)	100	(5,405)	14,234	-	
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	-	22,414	(114,258)	100	(114,258)	154,189	-	
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	148,753	-	
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	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	-	43,766	(6,989)	100	(6,989)	2,590	-	
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	(4,251)	100	(4,251)	39,102	-	
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	-	-	-	-	-	
青島城建信義房產經紀有限公司(註六)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	-	-	-	-	-	
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	-	-	3,868,747	21,608	100	21,608	4,897,005	1,218,297	
華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、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	(35,428)	100	(35,428)	103,793	-	
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、家俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	-	31,020	52,103	100	52,103	165,638	-	

(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	本期期初自台灣	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣	被投資公司 本期損益	本公司直接或 間接投資 之持股比例%	本期認 列投資(損) 益(註一)	期末投 資帳 面價 值(註 二)	截至本期止已匯回 台灣之投資收益
				匯出累積投資 金額	匯出	匯回	匯出累積投資金額					
上海昶苑實業有限公司	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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 3,885)	100	(\$ 3,885)	\$ 5,016	\$ -
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB 100	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(323)	100	(323)	707	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	係透過信義置地(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	-	3,900,696	(38,107)	100	(38,107)	5,586,590	-
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 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	-	-	-	-	(1,116)	100	(1,116)	1,927	-
論衡企業管理諮詢(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 311,400	係透過信義置業(上海)有限公司及華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(7,835)	100	(7,835)	1,321,193	-
信頁企業管理(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	RMB 400,000	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	27,949	100	27,949	1,727,612	-
信義置業(無錫)有限公司(註四)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB -	係透過信頁企業管理(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	49	100	-	-	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢,訊息諮詢服務,室內裝飾裝修,市場營銷策劃	RMB 1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	15	-	640	-

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註七)
\$ 9,577,167	\$ 15,896,310	\$ -

註一：除上海信義置業、久信置業及信頁企管之財務報表經母公司會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以 109 年 9 月 30 日之匯率新台幣 29.1 元對 1 美元及 1 美元對 6.8166 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總部營運範圍證明文件之企業。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

主要股東資訊

民國 109 年 9 月 30 日

附表十

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
信義股份有限公司	210,238,285	28.53%
宇濤股份有限公司	208,937,108	28.36%

註： 本表主要股東資訊係由公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。