

信義房屋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111及110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 附	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	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~11		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	11~12		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~50		六~三一
(七) 關係人交易	50~53		三二
(八) 質抵押之資產	53		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	53~54		三四
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	54~56		三五~三六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	56~57、60~64		三七
2. 轉投資事業相關資訊	56~57、65~67		三七
3. 大陸投資資訊	57、60~62、 68~69		三七
4. 主要股東資訊	57、70		三七
(十四) 部門資訊	58~59		三八

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及子公司民國 111 年及 110 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 111 年及 110 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三七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 111 年及 110 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 4,705,582 仟元及 4,943,865 仟元，分別佔期末合併資產總額之 14% 及 15%；負債總額分別為新台幣 1,991,224 仟元及 2,073,467 仟元，分別佔期末合併負債總額之 9% 及 10%；民國 111 年及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益

總額分別為(131,624)仟元及 9,484 仟元，各佔該期綜合損益總額之(52)%及 1%;民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為(294,490)仟元及(242,725)仟元，各佔該期綜合損益總額之(23)%及(18)%。

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 111 年及 110 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 111 年及 110 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 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

施錦川



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 111 年 10 月 26 日

民國 111 年 9 月 30 日暨民國 110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年9月30日 (經核閱)			110年12月31日 (經查核)			110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)	\$ 8,964,454	28		\$ 9,546,619	29		\$ 8,826,406	26	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	37,325	-		47,588	-		40,172	-	
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)	368,224	1		436,843	1		407,236	1	
1150	應收票據(附註九)	75,258	-		104,707	-		174,509	1	
1170	應收帳款(附註九及三二)	1,048,890	3		1,261,045	4		1,450,390	4	
1200	其他應收款(附註九及三二)	101,216	-		93,601	-		111,471	-	
1220	本期所得稅資產(附註四)	29,251	-		14,151	-		57,847	-	
1320	存貨(附註十及三三)	10,531,475	32		9,503,190	29		10,453,943	31	
1476	其他金融資產—流動(附註十一及三三)	236,962	1		137,853	1		136,323	1	
1479	其他流動資產(附註十八)	341,896	1		238,433	1		267,729	1	
11XX	流動資產總計	21,734,951	66		21,384,030	65		21,926,026	65	
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七)	2,500	-		-	-		-	-	
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)	150,802	1		234,726	1		215,117	1	
1550	採用權益法之投資(附註十三)	62,080	-		51,622	-		47,442	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三三)	3,774,196	12		3,504,681	11		3,493,631	10	
1755	使用權資產(附註十五)	4,732,638	14		4,822,700	15		4,867,055	15	
1760	投資性不動產(附註十六及三三)	1,927,759	6		2,174,234	6		2,163,999	7	
1780	無形資產(附註十七)	46,332	-		59,936	-		81,182	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四)	221,344	1		217,830	1		219,672	1	
1920	存出保證金	139,218	-		132,539	-		129,894	-	
1980	其他金融資產—非流動(附註十一及三三)	-	-		332,200	1		329,218	1	
1990	其他非流動資產(附註十八)	6,739	-		6,294	-		5,672	-	
15XX	非流動資產總計	11,063,608	34		11,536,762	35		11,552,882	35	
1XXX	資 產 總 計	\$ 32,798,559	100		\$ 32,920,792	100		\$ 33,478,908	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2130	合約負債(附註二五)	\$ 1,434,453	4		\$ 1,723,403	5		\$ 2,453,571	7	
2150	應付票據	512	-		-	-		136	-	
2170	應付帳款(附註二一)	583,428	2		811,840	2		735,093	2	
2200	其他應付款(附註二二及三二)	2,710,101	8		3,774,976	12		3,170,936	9	
2230	本期所得稅負債(附註四)	305,152	1		1,256,585	4		1,232,221	4	
2250	負債準備—流動	13,501	-		14,015	-		12,380	-	
2280	租賃負債—流動(附註十五及三二)	488,749	2		549,615	2		550,441	2	
2320	一年內到期之長期負債(附註十九、二十及三三)	3,700,000	11		29,668	-		16,162	-	
2399	其他流動負債(附註二二)	314,099	1		377,476	1		250,711	1	
21XX	流動負債總計	9,549,995	29		8,537,578	26		8,421,651	25	
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註二十)	900,000	3		4,600,000	14		4,600,000	14	
2540	長期借款(附註十九及三三)	5,946,817	18		2,588,321	8		4,352,897	13	
2570	遞延所得稅負債(附註四)	74,040	-		210,853	1		1,466	-	
2580	租賃負債—非流動(附註十五及三二)	2,816,986	9		2,899,375	9		2,926,592	9	
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四)	162,200	-		175,797	-		159,171	-	
2645	存入保證金	34,075	-		38,244	-		31,593	-	
2670	其他非流動負債(附註二二)	1,521,367	5		1,304,907	4		1,230,648	4	
25XX	非流動負債總計	11,455,485	35		11,817,497	36		13,302,367	40	
2XXX	負債總計	21,005,480	64		20,355,075	62		21,724,018	65	
	歸屬於本公司業主之權益(附註二四)									
	股本									
3110	普通股	7,368,465	23		7,368,465	22		7,368,465	22	
3200	資本公積	63,896	-		63,896	-		63,896	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	2,762,813	8		2,518,043	8		2,518,043	8	
3320	特別盈餘公積	1,061,567	3		772,692	2		772,692	2	
3350	未分配盈餘	1,166,788	4		2,773,945	9		2,115,262	6	
3300	保留盈餘總計	4,991,168	15		6,064,680	19		5,405,997	16	
	其他權益(附註二四)									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(794,876)	(2)		(1,302,170)	(4)		(1,394,912)	(4)	
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	41,248	-		240,603	1		187,007	1	
3400	其他權益總計	(753,628)	(2)		(1,061,567)	(3)		(1,207,905)	(3)	
31XX	本公司業主權益總計	11,669,901	36		12,435,474	38		11,630,453	35	
36XX	非控制權益(附註二四)	123,178	-		130,243	-		124,437	-	
3XXX	權益總計	11,793,079	36		12,565,717	38		11,754,890	35	
	負債與權益總計	\$ 32,798,559	100		\$ 32,920,792	100		\$ 33,478,908	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 111 年 10 月 26 日核閱報告)

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

信義房屋股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國 111 年及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 111 年及 110 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	111年7月1日至9月30日		110年7月1日至9月30日		111年1月1日至9月30日		110年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入 (附註二五及三二)								
4100 銷貨收入	\$ 311,836	10	\$ 1,616,575	30	\$ 1,283,488	13	\$ 2,742,080	21
4600 勞務收入	<u>2,663,059</u>	<u>90</u>	<u>3,752,595</u>	<u>70</u>	<u>8,755,419</u>	<u>87</u>	<u>10,349,747</u>	<u>79</u>
4000 營業收入合計	<u>2,974,895</u>	<u>100</u>	<u>5,369,170</u>	<u>100</u>	<u>10,038,907</u>	<u>100</u>	<u>13,091,827</u>	<u>100</u>
營業成本 (附註十、二六及三二)								
5110 銷貨成本	268,628	9	1,339,434	25	1,048,190	10	2,237,489	17
5600 勞務成本	<u>2,081,342</u>	<u>70</u>	<u>2,710,765</u>	<u>51</u>	<u>6,584,603</u>	<u>66</u>	<u>7,489,951</u>	<u>57</u>
5000 營業成本合計	<u>2,349,970</u>	<u>79</u>	<u>4,050,199</u>	<u>76</u>	<u>7,632,793</u>	<u>76</u>	<u>9,727,440</u>	<u>74</u>
5900 營業毛利	<u>624,925</u>	<u>21</u>	<u>1,318,971</u>	<u>24</u>	<u>2,406,114</u>	<u>24</u>	<u>3,364,387</u>	<u>26</u>
營業費用 (附註九、二六及三二)								
6200 管理費用	402,877	14	433,637	8	1,199,687	12	1,279,691	10
6450 預期信用減損損失 (迴轉利益)	<u>273</u>	<u>-</u>	<u>(2,369)</u>	<u>-</u>	<u>166</u>	<u>-</u>	<u>488</u>	<u>-</u>
6000 營業費用合計	<u>403,150</u>	<u>14</u>	<u>431,268</u>	<u>8</u>	<u>1,199,853</u>	<u>12</u>	<u>1,280,179</u>	<u>10</u>
6900 營業淨利	<u>221,775</u>	<u>7</u>	<u>887,703</u>	<u>16</u>	<u>1,206,261</u>	<u>12</u>	<u>2,084,208</u>	<u>16</u>
營業外收入及支出								
7100 利息收入 (附註二六)	30,936	1	35,677	1	82,142	1	71,479	1
7110 租金收入 (附註三二)	22,169	1	25,790	1	69,462	1	77,890	1
7130 股利收入	3,042	-	2,853	-	8,206	-	8,078	-
7020 其他損失及利益 (附註二六及三二)	32,770	1	13,154	-	5,732	-	58,303	-
7050 財務成本 (附註二六及三二)	<u>(36,142)</u>	<u>(1)</u>	<u>(35,237)</u>	<u>(1)</u>	<u>(105,521)</u>	<u>(1)</u>	<u>(105,390)</u>	<u>(1)</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>52,775</u>	<u>2</u>	<u>42,237</u>	<u>1</u>	<u>60,021</u>	<u>1</u>	<u>110,360</u>	<u>1</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	274,550	9	929,940	17	1,266,282	13	2,194,568	17
7950 所得稅費用 (附註四及二七)	<u>(75,490)</u>	<u>(2)</u>	<u>(199,875)</u>	<u>(4)</u>	<u>(265,956)</u>	<u>(3)</u>	<u>(504,586)</u>	<u>(4)</u>
8200 本期淨利	<u>199,060</u>	<u>7</u>	<u>730,065</u>	<u>13</u>	<u>1,000,326</u>	<u>10</u>	<u>1,689,982</u>	<u>13</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	<u>(88,302)</u>	<u>(3)</u>	17,617	-	<u>(197,934)</u>	<u>(2)</u>	5,760	-
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	<u>(835)</u>	<u>-</u>	907	-	<u>(1,421)</u>	<u>-</u>	1,280	-
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	<u>141,544</u>	<u>5</u>	<u>(29,328)</u>	<u>-</u>	<u>507,289</u>	<u>5</u>	<u>(329,226)</u>	<u>(3)</u>
8300 本期其他綜合 (損) 益 (稅後淨 額)	<u>52,407</u>	<u>2</u>	<u>(10,804)</u>	<u>-</u>	<u>307,934</u>	<u>3</u>	<u>(322,186)</u>	<u>(3)</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 251,467</u>	<u>8</u>	<u>\$ 719,261</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,308,260</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,367,796</u>	<u>10</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 198,540	7	\$ 725,413	13	\$ 989,658	10	\$ 1,675,988	13
8620 非控制權益	<u>520</u>	<u>-</u>	<u>4,652</u>	<u>-</u>	<u>10,668</u>	<u>-</u>	<u>13,994</u>	<u>-</u>
8600	<u>\$ 199,060</u>	<u>7</u>	<u>\$ 730,065</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,000,326</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,689,982</u>	<u>13</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 250,948	8	\$ 714,610	13	\$ 1,297,597	13	\$ 1,353,801	10
8720 非控制權益	<u>519</u>	<u>-</u>	<u>4,651</u>	<u>-</u>	<u>10,663</u>	<u>-</u>	<u>13,995</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 251,467</u>	<u>8</u>	<u>\$ 719,261</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,308,260</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,367,796</u>	<u>10</u>
每股盈餘 (附註二八)								
9710 來自繼續營業單位 基 本	<u>\$ 0.27</u>		<u>\$ 0.98</u>		<u>\$ 1.34</u>		<u>\$ 2.27</u>	
9810 稀 釋	<u>\$ 0.27</u>		<u>\$ 0.98</u>		<u>\$ 1.34</u>		<u>\$ 2.27</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 111 年 10 月 26 日核閱報告)

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信義房屋股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	其他權益項目									
		股本					其他權益				
		普通股	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	總計	非控制權益	權益總額
A1	110年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,345,792	\$ 587,315	\$ 1,936,515	(\$ 1,065,685)	\$ 292,993	\$ 11,529,291	\$ 125,693	\$ 11,654,984
B1	109年度盈餘指撥及分配	-	-	172,251	-	(172,251)	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	185,377	(185,377)	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	(1,252,639)	-	-	(1,252,639)	-	(1,252,639)
D1	現金股利	-	-	-	-	(1,252,639)	-	-	(1,252,639)	-	(1,252,639)
D1	110年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	1,675,988	-	-	1,675,988	13,994	1,689,982
D3	110年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	(329,227)	7,040	(322,187)	1	(322,186)
D5	110年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,675,988	(329,227)	7,040	1,353,801	13,995	1,367,796
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,251)	(15,251)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	113,026	-	(113,026)	-	-	-
Z1	110年9月30日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,518,043	\$ 772,692	\$ 2,115,262	(\$ 1,394,912)	\$ 187,007	\$ 11,630,453	\$ 124,437	\$ 11,754,890
A1	111年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,518,043	\$ 772,692	\$ 2,773,945	(\$ 1,302,170)	\$ 240,603	\$ 12,435,474	\$ 130,243	\$ 12,565,717
B1	110年度盈餘指撥及分配	-	-	244,770	-	(244,770)	-	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	288,875	(288,875)	-	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	(2,063,170)	-	-	(2,063,170)	-	(2,063,170)
D1	現金股利	-	-	-	-	(2,063,170)	-	-	(2,063,170)	-	(2,063,170)
D1	111年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	-	989,658	-	-	989,658	10,668	1,000,326
D3	111年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	507,294	(199,355)	307,939	(5)	307,934
D5	111年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	-	-	-	-	989,658	507,294	(199,355)	1,297,597	10,663	1,308,260
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,728)	(17,728)
Z1	111年9月30日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,762,813	\$ 1,061,567	\$ 1,166,788	(\$ 794,876)	\$ 41,248	\$ 11,669,901	\$ 123,178	\$ 11,793,079

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111年10月26日核閱報告)

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 111 年及 110 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		111年1月1日 至9月30日	110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	\$ 1,266,282	\$ 2,194,568
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	513,928	521,336
A20200	攤銷費用	25,067	24,218
A20300	預期信用減損損失	166	488
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產(利益)損失	(137)	159
A20900	財務成本	124,812	151,265
A21200	利息收入	(82,142)	(71,479)
A21300	股利收入	(8,206)	(8,078)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合 資利益之份額	(12,376)	(8,106)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,499	1,575
A22700	處分投資性不動產損失(利益)	199	(4,419)
A29900	非金融資產減損損失	10,460	41,944
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	7,900	64,843
A31130	應收票據	29,449	(69,859)
A31150	應收帳款	211,989	(203,971)
A31180	其他應收款	(7,855)	(59,894)
A31200	存 貨	(874,662)	758,661
A31240	其他流動資產	(103,463)	(21,637)
A32125	合約負債	(288,950)	974,042
A32130	應付票據	512	(351)
A32150	應付帳款	(228,412)	460,232
A32180	其他應付款	(1,088,704)	63,400
A32200	負債準備	(514)	3,936
A32230	其他流動負債	(63,377)	(7,866)
A32990	其他營業負債	202,863	300,146
A33000	營運流(出)入產生之現金	(363,672)	5,105,153
A33100	收取之利息	82,879	71,519

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
A3300	支付之利息	(\$ 110,367)	(\$ 157,304)
A3350	支付之所得稅	(1,372,816)	(640,371)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(1,763,976)	4,378,997
	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	(4,211)	(6,569)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	-	311,117
B02700	購置不動產、廠房及設備	(68,886)	(73,693)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	163	2,103
B03700	存出保證金增加	(21,118)	(3,063)
B04500	購置無形資產	(11,524)	(11,624)
B05400	購置投資性不動產	(52,300)	(1,800)
B05500	處分投資性不動產價款	745	50,496
B06600	其他金融資產減少(增加)	233,091	(349,182)
B06700	其他非流動資產(增加)減少	(445)	38
B07600	收取之股利	8,206	8,078
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	83,721	(74,099)
	籌資活動之淨現金流量		
C01300	償還公司債	-	(700,000)
C01600	舉借長期借款	11,630,687	10,418,149
C01700	償還長期借款	(8,319,342)	(9,797,379)
C03100	存入保證金減少	(4,169)	(430)
C03800	其他應付款—關係人增加(減少)	8,878	(8,610)
C04020	租賃負債本金償還	(417,217)	(387,031)
C04500	支付本公司業主股利	(2,063,170)	(1,252,639)
C05800	交付非控制權益現金股利	(17,728)	(15,251)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	817,939	(1,743,191)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	280,151	(118,821)
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(582,165)	2,442,886
E00100	期初現金及約當現金餘額	9,546,619	6,383,520
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 8,964,454	\$ 8,826,406

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111年10月26日核閱報告)

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 111 年及 110 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(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。本公司之子公司則從事房屋租售之居間仲介及其相關業務、不動產開發租售或休閒觀光業務。

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 111 年 10 月 26 日經審計委員會同意並經董事會通過發布。

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」)

適用經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。

- (二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	112 年 1 月 1 日(註 1)
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	112 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	112 年 1 月 1 日(註 3)

註 1：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 111 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 111 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	113 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 17「保險合約」	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	112 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	112 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

截至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絡市場之報價（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 110 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五及六。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 110 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。

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 110 年度合併財務報告相同。

本合併財務報表將新型冠狀病毒肺炎疫情近期發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

六、現金及約當現金

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 21,408	\$ 26,588	\$ 23,611
銀行支票及活期存款	7,996,317	9,463,047	8,781,795
約當現金			
原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款	946,729	56,984	21,000
	<u>\$ 8,964,454</u>	<u>\$ 9,546,619</u>	<u>\$ 8,826,406</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
銀行存款	0%~3%	0%~2.03%	0%~2.03%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
<u>強制透過損益按公允價值</u>			
<u> 衡量之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
基金受益憑證	\$ 37,325	\$ 47,588	\$ 39,063
國內上市(櫃)股票	-	-	1,109
國內未上市(櫃)股票	2,500	-	-
	<u>\$ 39,825</u>	<u>\$ 47,588</u>	<u>\$ 40,172</u>
流動	\$ 37,325	\$ 47,588	\$ 40,172
非流動	2,500	-	-
	<u>\$ 39,825</u>	<u>\$ 47,588</u>	<u>\$ 40,172</u>

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

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
國內投資			
上市(櫃)股票	\$ 117,479	\$ 119,892	\$ 112,412
未上市(櫃)股票	56,614	111,183	135,606
小計	<u>174,093</u>	<u>231,075</u>	<u>248,018</u>
國外投資			
上市(櫃)股票	250,745	316,951	294,824
未上市(櫃)股票	94,188	123,543	79,511
小計	<u>344,933</u>	<u>440,494</u>	<u>374,335</u>
	<u>\$ 519,026</u>	<u>\$ 671,569</u>	<u>\$ 622,353</u>
流動	\$ 368,224	\$ 436,843	\$ 407,236
非流動	150,802	234,726	215,117
	<u>\$ 519,026</u>	<u>\$ 671,569</u>	<u>\$ 622,353</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

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
<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	\$ 75,258	\$ 104,707	\$ 174,509
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,059,814	\$ 1,271,545	\$ 1,461,675
減：備抵損失	(10,924)	(10,500)	(11,285)
	<u>\$ 1,048,890</u>	<u>\$ 1,261,045</u>	<u>\$ 1,450,390</u>
<u>其他應收款</u>			
應收利息	\$ 1,331	\$ 2,068	\$ 1,938
其他	103,233	97,532	115,532
減：備抵損失	(3,348)	(5,999)	(5,999)
	<u>\$ 101,216</u>	<u>\$ 93,601</u>	<u>\$ 111,471</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。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。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，銷售房地產並向建設廠商收取代銷服務費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曝險及交易對方之信用狀況。

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：

111 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%~6%	22%~100%	
總帳面金額	\$ 984,083	\$ 63,993	\$ 50,464	\$ 14,271	\$ 27,110	\$ 1,139,921
退款負債（註 2）	(35,463)	(2,242)	(3,023)	(1,272)	(4,849)	(46,849)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(92)	(24)	(65)	(199)	(10,544)	(10,924)
攤銷後成本	\$ 948,528	\$ 61,727	\$ 47,376	\$ 12,800	\$ 11,717	\$ 1,082,148

110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%~0.9%	0%~9%	29%~100%	
總帳面金額	\$ 1,223,527	\$ 49,045	\$ 56,901	\$ 29,536	\$ 21,646	\$ 1,380,655
退款負債(註2)	(55,898)	(2,621)	(3,382)	(1,726)	(4,403)	(68,030)
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(140)	(10)	(89)	(2,264)	(7,997)	(10,500)
攤銷後成本	<u>\$ 1,167,489</u>	<u>\$ 46,414</u>	<u>\$ 53,430</u>	<u>\$ 25,546</u>	<u>\$ 9,246</u>	<u>\$ 1,302,125</u>

110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%~0.9%	0%~9%	29%~100%	
總帳面金額	\$ 1,451,915	\$ 49,366	\$ 89,310	\$ 28,944	\$ 20,429	\$ 1,639,964
退款負債(註2)	(60,124)	(2,556)	(4,233)	(2,053)	(3,780)	(72,746)
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(74)	(42)	(377)	(2,528)	(8,264)	(11,285)
攤銷後成本	<u>\$ 1,391,717</u>	<u>\$ 46,768</u>	<u>\$ 84,700</u>	<u>\$ 24,363</u>	<u>\$ 8,385</u>	<u>\$ 1,555,933</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：

	111年1月1日至9月30日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,500	\$ 5,999
加：本期提列迴轉減損損失	166	-
減：本期實際沖銷	-	(2,651)
外幣換算差額	258	-
期末餘額	<u>\$ 10,924</u>	<u>\$ 3,348</u>

	110年1月1日至9月30日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,948	\$ 8,419
加：本期提列減損損失	488	-
減：本期迴轉減損損失	-	(2,420)
外幣換算差額	(151)	-
期末餘額	<u>\$ 11,285</u>	<u>\$ 5,999</u>

(二) 其他應收款

其他應收款－其他係應收履保專戶服務費、代墊款、租金及資金貸與協力廠商等款項。

十、存 貨

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
開發中不動產			
新北市板橋區	\$ 3,963,545	\$ 3,534,406	\$ 3,386,895
新北市新莊區	1,074,130	-	-
待開發不動產			
新北市板橋區 (容積移轉用)	490	490	490
預付土地款			
新北市新莊區	-	315,992	-
高雄市楠梓區	829,972	-	-
商品存貨			
無錫市濱湖區	4,443,184	5,422,936	6,850,611
上海市嘉定區	220,154	229,366	215,947
	<u>\$ 10,531,475</u>	<u>\$ 9,503,190</u>	<u>\$ 10,453,943</u>

111年及110年7月1日至9月30日與111年及110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268,628仟元、1,339,434仟元、1,048,190仟元及2,237,489仟元。

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
嘉和案	台新國際商業銀行	106/5/22~113/5/22
嘉品案	台新國際商業銀行	106/9/30~113/9/30
嘉學案	玉山商業銀行	111/7/12~信託目的完成日止

上列信託契約係信義開發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，請參閱附註三三。

十一、其他金融資產

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 228,215	\$ 129,170	\$ 129,170
受限制資產	8,747	340,883	336,371
	<u>\$ 236,962</u>	<u>\$ 470,053</u>	<u>\$ 465,541</u>
流 動	\$ 236,962	\$ 137,853	\$ 136,323
非 流 動	-	332,200	329,218
	<u>\$ 236,962</u>	<u>\$ 470,053</u>	<u>\$ 465,541</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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	0.002%~1.31%	0.1%~0.85%	0.1%~0.85%

(二) 受限制資產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，請參閱附註三三。

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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
質押存款	0.795%~1.31%	0.455%~0.81%	0.455%~0.81%

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
			111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日	
本公司	陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司(信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司(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	80	80	
"	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	(6)
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投 資	100	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投 資	100	100	100	
"	京美旅行社有限公司(京美)	休閒觀光業務服務	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	

(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
			111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日	
INANE	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	
"	滁州智正房地產營銷策劃有限公司 (滁州智正)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	-	-	-	(1)
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
科威香港	義上房產管理諮詢(上海)有限公司 (上海義上)	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	100	100	100	(7)
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社 (日本信義)	不動產買賣、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、建築材料批發、進出口、及其相關配套	100	100	100	
上海商拓 華韻裝修	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑) 論衡企業管理諮詢(上海)有限公司 (論衡)	物業管理 管理諮詢	100 4	100 4	100 4	
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	96	96	
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	
有無科技	恆 義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	20	
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	100	100	100	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	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	

(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
			111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日	
SINJU	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光業務	100	100	100	
"	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD. (SINHONG)	投 資	-	-	-	(1)
SINYI MOREFUN	SINYI INFINITE LIMITED (INFINITE)	投 資	100	100	100	(2)
"	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投 資	-	-	-	(1)
"	SINYI UNIQUE LIMITED (UNIQUE)	投 資	100	100	100	(3)
INFINITE	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	100	(4)
ELITE	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANYI)	休閒觀光服務	-	-	-	(1)
UNIQUE	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	100	(5)

說 明：

- (1) 合併公司於 109 年度設立之子公司，截至 111 年 9 月 30 日止尚未注資完成。
- (2) 合併公司於 110 年 3 月透過 SINYI MOREFUN 新增投資 INFINITE 100%之股權。
- (3) 合併公司於 110 年 3 月透過 SINYI MOREFUN 新增投資 UNIQUE 100%之股權。
- (4) 合併公司於 110 年 3 月透過 INFINITE 新增投資 ZHANSIN 100%之股權。
- (5) 合併公司於 110 年 3 月透過 UNIQUE 新增投資 ZHANCHENG 100%之股權。
- (6) 合併公司為整合集團資源及提升營運效益，由信義房屋吸收合併信義顧問，合併基準日為 111 年 8 月 31 日，合併後信義顧問為消滅公司。
- (7) 科威房產管理諮詢（上海）有限公司於 111 年 9 月更名為義上房產管理諮詢（上海）有限公司。
- (8) 111 及 110 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、信義開發、香港信義置業、上海信義置業、SINYI ESTATE、香港信義置地、久信置業、信頁企管及 SIN CHIUN 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

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
投資關聯企業	<u>\$ 62,080</u>	<u>\$ 51,622</u>	<u>\$ 47,442</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 17,378	\$ 18,481	\$ 17,475
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>44,702</u>	<u>33,141</u>	<u>29,967</u>
	<u>\$ 62,080</u>	<u>\$ 51,622</u>	<u>\$ 47,442</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	111年9月30日	110年12月31日	110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，其彙總資訊如下：

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110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	\$ 5,016	\$ 3,481	\$ 12,376	\$ 8,106
其他綜合(損)益	(835)	907	(1,421)	1,280
綜合(損)益總額	<u>\$ 4,181</u>	<u>\$ 4,388</u>	<u>\$ 10,955</u>	<u>\$ 9,386</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。

111年及110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 改 良	其 他 設 備	未 完 工 程 及 預 付 設 備 款	合 計
<u>應 本</u>								
111年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 596,899	\$ 11,474	\$ 444,736	\$ 666,691	\$ 109,805	\$ 4,580	\$ 4,667,931
增 添	-	-	405	24,164	41,956	1,004	1,357	68,886
處 分	-	-	-	(17,203)	(21,132)	-	-	(38,335)
來自投資性不動產	257,215	38,236	-	-	-	-	-	295,451
淨兌換差額	-	4,647	274	501	1,405	41	-	6,868
111年9月30日餘額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 639,782</u>	<u>\$ 12,153</u>	<u>\$ 452,198</u>	<u>\$ 688,920</u>	<u>\$ 110,850</u>	<u>\$ 5,937</u>	<u>\$ 5,000,801</u>
<u>累計折舊</u>								
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 192,669	\$ 7,286	\$ 347,123	\$ 526,024	\$ 90,148	\$ -	\$ 1,163,250
折舊費用	-	13,267	634	25,986	37,910	4,527	-	82,324
處 分	-	-	-	(16,772)	(19,901)	-	-	(36,673)
來自投資性不動產	-	14,543	-	-	-	-	-	14,543
淨兌換差額	-	727	163	493	1,769	9	-	3,161
111年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 221,206</u>	<u>\$ 8,083</u>	<u>\$ 356,830</u>	<u>\$ 545,802</u>	<u>\$ 94,684</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,226,605</u>
111年9月30日淨額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 418,576</u>	<u>\$ 4,070</u>	<u>\$ 95,368</u>	<u>\$ 143,118</u>	<u>\$ 16,166</u>	<u>\$ 5,937</u>	<u>\$ 3,774,196</u>
<u>應 本</u>								
110年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 598,088	\$ 10,597	\$ 440,708	\$ 629,528	\$ 101,109	\$ 1,028	\$ 4,614,804
增 添	-	-	1,050	22,524	37,566	6,067	6,486	73,693
處 分	-	-	-	(21,968)	(11,460)	-	(1,905)	(35,333)
重 分 類	-	-	-	-	-	1,029	(1,029)	-
淨兌換差額	-	(2,594)	(228)	(2,033)	(2,859)	(28)	-	(7,742)
110年9月30日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 595,494</u>	<u>\$ 11,419</u>	<u>\$ 439,231</u>	<u>\$ 652,775</u>	<u>\$ 108,177</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 4,645,422</u>
<u>累計折舊</u>								
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 175,824	\$ 6,470	\$ 347,545	\$ 494,956	\$ 84,490	\$ -	\$ 1,109,285
折舊費用	-	12,725	663	24,803	35,493	4,149	-	77,833
處 分	-	-	-	(21,295)	(10,360)	-	-	(31,655)
淨兌換差額	-	(318)	(86)	(1,470)	(1,795)	(3)	-	(3,672)
110年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 188,231</u>	<u>\$ 7,047</u>	<u>\$ 349,583</u>	<u>\$ 518,294</u>	<u>\$ 88,636</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,151,791</u>
110年9月30日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 407,263</u>	<u>\$ 4,372</u>	<u>\$ 89,648</u>	<u>\$ 134,481</u>	<u>\$ 19,541</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 3,493,631</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	21~60 年
運輸設備	4~6 年
辦公設備	3~6 年
租賃資產	3 年
租賃改良	2~5 年
其他設備	3~15 年

(一) 合併公司 111 年及 110 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，請參閱附註三三。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 1,489,027	\$ 1,459,519	\$ 1,473,286
房屋及建築物	3,233,500	3,349,870	3,378,825
其他設備	10,111	13,311	14,944
	<u>\$ 4,732,638</u>	<u>\$ 4,822,700</u>	<u>\$ 4,867,055</u>
	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日
使用權資產之增添	<u>\$ 74,458</u>	<u>\$ 148,789</u>	<u>\$ 388,795</u>
使用權資產之折舊費用			
土地	\$ 4,964	\$ 4,883	\$ 15,001
房屋及建築物	132,419	136,734	410,229
其他設備	1,049	2,141	7,831
	<u>\$ 138,432</u>	<u>\$ 143,758</u>	<u>\$ 433,061</u>

(二) 租賃負債

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 488,749</u>	<u>\$ 549,615</u>	<u>\$ 550,441</u>
非流動	<u>\$ 2,816,986</u>	<u>\$ 2,899,375</u>	<u>\$ 2,926,592</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
房屋及建築物	0.93%~5.7%	0.94%~5.7%	0.95%~5.7%
其他設備	0.93%~1.29%	0.94%~1.29%	0.95%~1.29%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司之 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。

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室及門市使用，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。

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 10,478</u>	<u>\$ 8,530</u>	<u>\$ 30,701</u>	<u>\$ 28,158</u>
租賃之現金流出總額			<u>\$ 488,988</u>	<u>\$ 462,537</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。

十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
111年1月1日餘額	\$ 1,868,451	\$ 455,452		\$ 2,323,903	
增 加	50,252	2,048		52,300	
處 分	(1,037)	(163)		(1,200)	
轉列為不動產、廠房及設備	(257,215)	(38,236)		(295,451)	
淨兌換差額	-	4,060		4,060	
111年9月30日餘額	<u>\$ 1,660,451</u>	<u>\$ 423,161</u>		<u>\$ 2,083,612</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
111年1月1日餘額	\$ 8,480	\$ 141,189		\$ 149,669	
折舊費用	-	9,984		9,984	
處 分	(207)	(49)		(256)	
轉列為不動產、廠房及設備	-	(14,543)		(14,543)	
減損損失	10,050	410		10,460	
淨兌換差額	-	539		539	
111年9月30日餘額	<u>\$ 18,323</u>	<u>\$ 137,530</u>		<u>\$ 155,853</u>	
111年9月30日淨額	<u>\$ 1,642,128</u>	<u>\$ 285,631</u>		<u>\$ 1,927,759</u>	
<u>成 本</u>					
110年1月1日餘額	\$ 1,906,418	\$ 458,191		\$ 2,364,609	
增 加	1,734	66		1,800	
處 分	(55,308)	(2,358)		(57,666)	
淨兌換差額	-	(2,267)		(2,267)	
110年9月30日餘額	<u>\$ 1,852,844</u>	<u>\$ 453,632</u>		<u>\$ 2,306,476</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>累計折舊及減損</u>					
110年1月1日餘額	\$	16,074	\$	127,824	\$ 143,898
折舊費用		-		10,442	10,442
處分	(11,062)	(527)	(11,589)
淨兌換差額		-		(274)	(274)
110年9月30日餘額	\$	<u>5,012</u>	\$	<u>137,465</u>	\$ <u>142,477</u>
110年9月30日淨額	\$	<u>1,847,832</u>	\$	<u>316,167</u>	\$ <u>2,163,999</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。

以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
第1年	\$ 92,975	\$ 107,839	\$ 111,495
第2年	85,677	106,096	110,319
第3年	60,725	97,899	103,845
第4年	473	47,254	74,711
第5年	19	279	497
超過5年	-	5	20
	\$ <u>239,869</u>	\$ <u>359,372</u>	\$ <u>400,887</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

投資性不動產於111年9月30日暨110年12月31日及9月30日之公允價值分別為4,605,464仟元、4,233,665仟元及4,216,671仟元，自用不動產於111年9月30日暨110年12月31日及9月30日之公允價值分別為6,747,983仟元、5,430,099仟元及5,243,148仟元，該公允價值係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。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。合併公司評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳

面金額，於 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日均認列減損損失 10,460 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，請參閱附註三三。

十七、無形資產

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
特許權	\$ -	\$ -	\$ 38,352
商譽	-	-	2,870
系統軟體成本	46,228	58,894	38,606
專利權	<u>104</u>	<u>1,042</u>	<u>1,354</u>
	<u>\$ 46,332</u>	<u>\$ 59,936</u>	<u>\$ 81,182</u>

	特許權	商譽	系統軟體成本	專利權	合計
<u>成本</u>					
111年1月1日餘額	\$ 84,578	\$ 28,456	\$ 341,099	\$ 5,000	\$ 459,133
新增	-	-	11,524	-	11,524
處分及沖銷	-	(10,513)	(4,318)	-	(14,831)
淨兌換差額	<u>12,436</u>	<u>-</u>	<u>269</u>	<u>-</u>	<u>12,705</u>
111年9月30日餘額	<u>\$ 97,014</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 348,574</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 468,531</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
111年1月1日餘額	\$ 84,578	\$ 28,456	\$ 282,205	\$ 3,958	\$ 399,197
攤銷費用	-	-	24,129	938	25,067
處分及沖銷	-	(10,513)	(4,318)	-	(14,831)
淨兌換差額	<u>12,436</u>	<u>-</u>	<u>330</u>	<u>-</u>	<u>12,766</u>
111年9月30日餘額	<u>\$ 97,014</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 302,346</u>	<u>\$ 4,896</u>	<u>\$ 422,199</u>
111年9月30日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,228</u>	<u>\$ 104</u>	<u>\$ 46,332</u>
<u>成本</u>					
110年1月1日餘額	\$ 87,022	\$ 28,456	\$ 303,770	\$ 5,000	\$ 424,248
新增	-	-	11,624	-	11,624
淨兌換差額	(<u>1,925</u>)	<u>-</u>	(<u>688</u>)	<u>-</u>	(<u>2,613</u>)
110年9月30日餘額	<u>\$ 85,097</u>	<u>\$ 28,456</u>	<u>\$ 314,706</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 433,259</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
110年1月1日餘額	\$ 46,171	\$ 25,586	\$ 255,024	\$ 2,708	\$ 329,489
攤銷費用	1,608	-	21,672	938	24,218
淨兌換差額	(<u>1,034</u>)	<u>-</u>	(<u>596</u>)	<u>-</u>	(<u>1,630</u>)
110年9月30日餘額	<u>\$ 46,745</u>	<u>\$ 25,586</u>	<u>\$ 276,100</u>	<u>\$ 3,646</u>	<u>\$ 352,077</u>
110年9月30日淨額	<u>\$ 38,352</u>	<u>\$ 2,870</u>	<u>\$ 38,606</u>	<u>\$ 1,354</u>	<u>\$ 81,182</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年

(二) 合併公司於109年11月收購京美，產生之商譽為2,870仟元，主要係來自預期透過其休閒觀光業務增加未來大馬地區收益。由於近期旅遊業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，於110年度認列減損損失，帳列其他利益及損失。

(三) SINYI LIMITED 於88年10月12日簽訂特許權合約，並依合約期間逐期攤銷。由於合併公司評估該特許權未來可回收金額小於帳面金額，於110年度認列減損損失，帳列其他利益及損失。

十八、其他資產

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
預付稅款	\$ 223,779	\$ 138,000	\$ 135,631
留抵稅額	65,881	42,398	73,724
預付費用	44,220	44,819	41,981
暫付款	8,016	13,216	16,393
催收款	4,849	4,403	3,780
其他	<u>1,890</u>	<u>1,891</u>	<u>1,892</u>
	<u>\$ 348,635</u>	<u>\$ 244,727</u>	<u>\$ 273,401</u>
流動	\$ 341,896	\$ 238,433	\$ 267,729
非流動	<u>6,739</u>	<u>6,294</u>	<u>5,672</u>
	<u>\$ 348,635</u>	<u>\$ 244,727</u>	<u>\$ 273,401</u>

預付稅款係大陸子公司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預付營業稅等有關稅款。

十九、借 款

長期借款

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 3,618,800	\$ 1,858,175	\$ 2,559,284
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	2,028,155	460,000	1,510,000
長期應付商業本票	300,000	300,000	300,000
減：長期應付商業本票折價	(138)	(186)	(225)
	5,946,817	2,617,989	4,369,059
減：列為一年內到期部分	-	(29,668)	(16,162)
長期借款	<u>\$ 5,946,817</u>	<u>\$ 2,588,321</u>	<u>\$ 4,352,897</u>

合併公司為充實營運資金所需，向銀行申請可循環動用之銀行借款及發行融資性商業本票。

尚未到期之長期應付商業本票如下：

111年9月30日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 69)	\$ 149,931	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(69)	149,931	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 138)</u>	<u>\$ 299,862</u>		

110年12月31日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 93)	\$ 149,907	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(93)	149,907	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 186)</u>	<u>\$ 299,814</u>		

110年9月30日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 112)	\$ 149,888	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(113)	149,887	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 225)</u>	<u>\$ 299,775</u>		

合併公司之長期借款包括：

借 款 內 容	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
玉山銀行			
授信額度：2,420,000 仟元	\$1,100,000	\$ 100,000	\$ 600,000
授信期間：110.04.27-113.04.27			
還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。			

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
玉山銀行	授信額度：513,500 仟元 授信期間：111.03.07-112.09.07 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 410,800	\$ -	\$ -
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：109.09.01-112.09.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於111年9月提前清償完畢。	-	300,000	500,000
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：111.09.21-114.09.20 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	900,000	-	-
元大銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：110.03.18-112.03.17 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年10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：111.08.04-113.08.04 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：110.05.27-112.05.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年10月提前清償完畢。	-	-	300,000
台新銀行	授信額度：1,900,000 仟元 授信期間：106.09.08-113.09.08 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	564,861	410,000	410,000
台新銀行	授信額度：748,000 仟元 授信期間：108.03.29-113.03.29 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	748,000	748,000	748,000
台新銀行	授信額度：625,000 仟元 授信期間：108.03.29-113.03.29 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	223,294	10,000	10,000
台新銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：109.12.25-112.12.25 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年10月提前清償完畢。	-	-	200,000
星展銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元及美金 40,000 仟元 授信期間：111.01.21-113.01.21 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	700,000	-	-
星展銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元及美金 40,000 仟元 授信期間：110.01.11-112.01.11 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於111年3月提前清償完畢。	-	300,000	500,000
合作金庫	授信額度：台幣 500,000 仟元 授信期間：111.07.22-113.07.22 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	300,000	-	-
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 還款辦法：按季結息，每半年按合約計畫還款，惟於111年6月提前清償完畢。	-	300,175	301,284
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：110.05.21-113.05.21 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於111年4月提前清償完畢。	-	150,000	300,000
臺灣銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元 授信期間：111.03.11-113.03.11 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：台幣 400,000 仟元 授信期間：111.09.28-114.09.28 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	300,000	-	-
借款總額		<u>\$5,646,955</u>	<u>\$2,318,175</u>	<u>\$4,069,284</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

合併公司之長期信用借款截至 111 年 9 月 30 日暨 110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，有效年利率分別為 1.25%~2.15%、0.88%~1.73% 及 0.90%~1.73%；合併公司之長期擔保借款截至 111 年 9 月 30 日暨 110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，有效年利率分別為 1.278%~2.21%、0.90%~5.70% 及 0.90%~5.70%。

二十、應付公司債

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
國內無擔保公司債	\$ 4,600,000	\$ 4,600,000	\$ 4,600,000
減：列為一年內到期部分	(3,700,000)	-	-
應付公司債	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ 4,600,000</u>	<u>\$ 4,600,000</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

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
應付工程款	<u>\$ 583,428</u>	<u>\$ 811,840</u>	<u>\$ 735,093</u>

二二、其他負債

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 2,710,101	\$ 3,774,976	\$ 3,170,936
其他負債	314,099	377,476	250,711
	<u>\$ 3,024,200</u>	<u>\$ 4,152,452</u>	<u>\$ 3,421,647</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 1,521,367</u>	<u>\$ 1,304,907</u>	<u>\$ 1,230,648</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,585,236	\$ 2,650,223	\$ 2,083,019
應付休假給付	189,920	179,461	214,297
應付勞、健保費	87,937	126,296	104,463
應付廣告費	78,377	103,530	84,295
應付員工酬勞及董事酬勞	19,202	36,289	25,378
應付利息	38,725	24,459	23,895
應付勞務費	5,839	22,840	41,498
其他	284,510	214,392	216,835
	<u>\$ 2,289,746</u>	<u>\$ 3,357,490</u>	<u>\$ 2,793,680</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
代收買賣房地款	\$ 326,111	\$ 319,456	\$ 292,594
其他代收款	62,668	75,367	61,794
代收款－成屋履保	-	-	-
	<u>\$ 388,779</u>	<u>\$ 394,823</u>	<u>\$ 354,388</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
關係人借款	\$ 24,154	\$ 14,770	\$ 14,637
應付利息	6,190	6,011	5,957
其他	1,232	1,882	2,274
	<u>\$ 31,576</u>	<u>\$ 22,663</u>	<u>\$ 22,868</u>

1. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。
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。111 年及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之借款均未計息。
3. 代收房地款主係上海信義、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－成屋履保係安信及安新辦理房屋仲介業務相關之價金履約保證業務，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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
代收款－成屋履保	\$ 11,352,841	\$ 19,354,488	\$ 18,616,863
應付利息	789	2,152	338
專戶存款	(11,353,630)	(19,356,640)	(18,617,201)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) 代收款—成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 111 年 9 月 30 日暨 110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，年利率分別為 0.26%~0.34%、0.01%~0.04% 及 0.01%~0.04%。

(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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 250,217	\$ 287,780	\$ 155,654
退款負債	42,000	63,627	68,966
其 他	<u>21,882</u>	<u>26,069</u>	<u>26,091</u>
	<u>\$ 314,099</u>	<u>\$ 377,476</u>	<u>\$ 250,711</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 1,516,518	\$ 1,300,504	\$ 1,226,868
退款負債	<u>4,849</u>	<u>4,403</u>	<u>3,780</u>
	<u>\$ 1,521,367</u>	<u>\$ 1,304,907</u>	<u>\$ 1,230,648</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及久信置業於大陸地區預售不動產所產生之應付稅款。

二三、退職後福利計畫

111 年及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 111 年及 110 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 110 年及 109 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為 687 仟元、868 仟元、2,061 仟元及 2,604 仟元。

二四、權 益

(一) 股 本

	111年9月30日	110年12月31日	110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 111 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

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
得用以彌補虧損			
已失效認股權	\$ 63,896	\$ 63,896	\$ 63,896

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）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，參閱附註二六之(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 111 年 5 月 19 日及 110 年 5 月 21 日舉行股東常會，決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$ 244,770	\$ 172,251	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	288,875	185,377	-	-
現金股利	2,063,170	1,252,639	2.80	1.70

(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

	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 130,243	\$ 125,693
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	10,668	13,994
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(5)	1
子公司發放現金股利	(17,728)	(15,251)
期末餘額	\$ 123,178	\$ 124,437

二五、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三八。

(二) 合約餘額

合併公司之合約負債係全數來自久信置業及信義開發因預售房地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，並帳列於合約負債項下。

合併公司因提供勞務或房地產銷售而滿足履約義務並認列收入，所收取之對價權利認列為應收帳款。

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日	110年1月1日
應收票據及應收帳款 (附註九)	<u>\$ 1,128,997</u>	<u>\$ 1,370,155</u>	<u>\$ 1,628,679</u>	<u>\$ 1,355,378</u>
合約負債	<u>\$ 1,434,453</u>	<u>\$ 1,723,403</u>	<u>\$ 2,453,571</u>	<u>\$ 1,479,529</u>

二六、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

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 30,069	\$ 34,803	\$ 80,248	\$ 68,589
其他	867	874	1,894	2,890
	<u>\$ 30,936</u>	<u>\$ 35,677</u>	<u>\$ 82,142</u>	<u>\$ 71,479</u>

(二) 其他利益及損失

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110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)	(\$ 10,460)	\$ -	(\$ 10,460)	\$ -
處分不動產、廠房及設 備損失	67	69	137	(159)
處分投資性不動產(損 失)利益	(209)	(57)	(1,499)	(1,575)
	-	-	(199)	4,419

(接次頁)

(承前頁)

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 13,235	\$ 992	(\$ 32,181)	\$ 14,384
採用權益法之關聯企業 及合資利益份額	5,016	3,481	12,376	8,106
其他	<u>25,121</u>	<u>8,669</u>	<u>37,558</u>	<u>33,128</u>
	<u>\$ 32,770</u>	<u>\$ 13,154</u>	<u>\$ 5,732</u>	<u>\$ 58,303</u>

(三) 財務成本

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 18,824	\$ 20,894	\$ 45,930	\$ 63,648
無擔保公司債利息	12,723	12,724	37,756	39,997
租賃負債之利息	12,669	15,171	41,070	47,348
其他	<u>23</u>	<u>2</u>	<u>56</u>	<u>272</u>
	44,239	48,791	124,812	151,265
減：列入符合要件資產 (存貨－開發中不 動產)成本之金額	<u>(8,097)</u>	<u>(13,554)</u>	<u>(19,291)</u>	<u>(45,875)</u>
	<u>\$ 36,142</u>	<u>\$ 35,237</u>	<u>\$ 105,521</u>	<u>\$ 105,390</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	1.73%~2.15%	1.73%~5.7%	1.73%~2.15%	1.73%~5.7%

(四) 折舊及攤銷

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 28,117	\$ 26,208	\$ 82,324	\$ 77,833
投資性不動產	3,469	3,446	9,984	10,442
使用權資產	138,432	143,758	421,620	433,061
無形資產	<u>7,671</u>	<u>8,499</u>	<u>25,067</u>	<u>24,218</u>
	<u>\$ 177,689</u>	<u>\$ 181,911</u>	<u>\$ 538,995</u>	<u>\$ 545,554</u>
折舊費用依功能別彙總				
存貨	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 29
營業成本	145,347	147,179	440,897	442,057
管理費用	21,202	22,787	63,047	68,808
其他損失	<u>3,469</u>	<u>3,446</u>	<u>9,984</u>	<u>10,442</u>
	<u>\$ 170,018</u>	<u>\$ 173,412</u>	<u>\$ 513,928</u>	<u>\$ 521,336</u>
攤銷費用依功能別彙總				
存貨	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
營業成本	850	1,590	3,710	2,552
管理費用	<u>6,821</u>	<u>6,909</u>	<u>21,357</u>	<u>21,666</u>
	<u>\$ 7,671</u>	<u>\$ 8,499</u>	<u>\$ 25,067</u>	<u>\$ 24,218</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110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	\$ 9,713	\$ 9,850	\$ 28,568	\$ 27,952
未產生租金收入	<u>28</u>	<u>25</u>	<u>83</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 9,741</u>	<u>\$ 9,875</u>	<u>\$ 28,651</u>	<u>\$ 28,042</u>

(六) 員工福利費用

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
薪資費用	\$ 1,475,219	\$ 2,183,270	\$ 4,933,683	\$ 5,813,373
勞健保費用	<u>109,346</u>	<u>120,519</u>	<u>356,567</u>	<u>354,892</u>
	<u>1,584,565</u>	<u>2,303,789</u>	<u>5,290,250</u>	<u>6,168,265</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	60,608	61,998	193,944	188,273
確定福利計畫 (附註二三)	<u>687</u>	<u>868</u>	<u>2,061</u>	<u>2,604</u>
	<u>61,295</u>	<u>62,866</u>	<u>196,005</u>	<u>190,877</u>
其他員工福利費用	<u>47,643</u>	<u>45,204</u>	<u>146,185</u>	<u>147,599</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,693,503</u>	<u>\$ 2,411,859</u>	<u>\$ 5,632,440</u>	<u>\$ 6,506,741</u>
依功能別彙總				
存貨	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,392
營業成本	1,500,695	2,172,468	4,998,739	5,824,210
管理費用	<u>192,808</u>	<u>239,391</u>	<u>633,701</u>	<u>674,139</u>
	<u>\$ 1,693,503</u>	<u>\$ 2,411,859</u>	<u>\$ 5,632,440</u>	<u>\$ 6,506,741</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。111 年及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 111 年及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日估計之員工酬勞及董事酬勞如下：

估列方式

	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.29%	0.18%

金額

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
	現金	現金	現金	現金
員工酬勞	\$ 2,543	\$ 9,542	\$ 11,113	\$ 20,182
董事酬勞	1,200	1,200	3,600	3,600

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 111 年 2 月 25 日及 110 年 2 月 25 日舉行董事會，分別決議通過 110 年及 109 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	110年度		109年度	
	現金	現金	現金	現金
員工酬勞	\$ 29,247		\$ 20,275	
董事酬勞	4,800		4,800	

110 及 109 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 111 及 110 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二七、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：

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
	當期產生者			
當期所得稅	\$ 39,327	\$ 167,575	\$ 316,275	\$ 434,697
未分配盈餘加徵	-	-	-	5,612
土地增值稅	43,650	33,784	43,650	62,632
遞延所得稅	(7,487)	(1,484)	(43,835)	(3,075)
	<u>75,490</u>	<u>199,875</u>	<u>316,090</u>	<u>499,866</u>
以前年度之調整				
當期所得稅	-	-	(74,114)	4,720
遞延所得稅	-	-	<u>23,980</u>	-
	-	-	(50,134)	<u>4,720</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 75,490</u>	<u>\$ 199,875</u>	<u>\$ 265,956</u>	<u>\$ 504,586</u>

(二) 所得稅核定情形

聚英、恆義、信義全球、信義開發、有無科技、信義顧問、安信、安新、聯岳交通、大家建設、京美、信義置業、東京信義及行義文化營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 109 年度。

本公司營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 108 年度。

二八、每股盈餘

單位：每股元

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 0.98</u>	<u>\$ 1.34</u>	<u>\$ 2.27</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.27</u>	<u>\$ 0.98</u>	<u>\$ 1.34</u>	<u>\$ 2.27</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

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 198,540</u>	<u>\$ 725,413</u>	<u>\$ 989,658</u>	<u>\$ 1,675,988</u>

股 數

單位：仟股

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110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>381</u>	<u>647</u>	<u>554</u>	<u>824</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>737,228</u>	<u>737,494</u>	<u>737,401</u>	<u>737,671</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。

二九、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

111年1月1日至9月30日

	111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	111年9月30日
			新增租賃	其他		
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 4,600,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
長期借款(含一年內到期部分)	2,617,989	3,311,345	-	17,483	-	5,946,817
存入保證金	38,244	(4,169)	-	-	-	34,075
租賃負債	3,448,990	(417,217)	282,644	32,388	(41,070)	3,305,735
其他應付款-關係人	14,770	8,878	-	506	-	24,154
	<u>\$10,719,993</u>	<u>\$ 2,898,837</u>	<u>\$ 282,644</u>	<u>\$ 50,377</u>	<u>(\$ 41,070)</u>	<u>\$13,910,781</u>

110年1月1日至9月30日

	110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	110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	(\$ 700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
長期借款(含一年內到期部分)	3,801,288	620,770	-	(52,999)	-	4,369,059
存入保證金	32,023	(430)	-	-	-	31,593
租賃負債	3,492,542	(387,031)	388,795	30,075	(47,348)	3,477,033
其他應付款-關係人	23,636	(8,610)	-	(389)	-	14,637
	<u>\$12,649,489</u>	<u>(\$ 475,301)</u>	<u>\$ 388,795</u>	<u>(\$ 23,313)</u>	<u>(\$ 47,348)</u>	<u>\$12,492,322</u>

三十、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。

三一、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：

111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	\$ 4,600,000	\$ -	\$ 4,561,647	\$ -	\$ 4,561,647

110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	\$ 4,600,000	\$ -	\$ 4,651,194	\$ -	\$ 4,651,194

110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	\$ 4,600,000	\$ -	\$ 4,658,962	\$ -	\$ 4,658,962

上述第2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

111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	\$ 37,325	\$ -	\$ -	\$ 37,325
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	2,500	2,500
合 計	<u>\$ 37,325</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 39,825</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	\$ 117,479	\$ -	\$ -	\$ 117,479
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	56,614	56,614
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	250,745	-	-	250,745
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	94,188	94,188
合 計	<u>\$ 368,224</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 150,802</u>	<u>\$ 519,026</u>

110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	\$ 47,588	\$ -	\$ -	\$ 47,588
合 計	<u>\$ 47,588</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,588</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	\$ 119,892	\$ -	\$ -	\$ 119,892
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	111,183	111,183
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	316,951	-	-	316,951
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	123,543	123,543
合 計	<u>\$ 436,843</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234,726</u>	<u>\$ 671,569</u>

110 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	\$ 1,109	\$ -	\$ -	\$ 1,109
基金受益憑證	39,063	-	-	39,063
合 計	<u>\$ 40,172</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,172</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	\$ 112,412	\$ -	\$ -	\$ 112,412
國內未上市（櫃）有 價證券－權益投資	-	-	135,606	135,606
國外上市（櫃）有價 證券－權益投資	294,824	-	-	294,824
國外未上市（櫃）有 價證券－權益投資	-	-	79,511	79,511
合 計	<u>\$ 407,236</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 215,117</u>	<u>\$ 622,353</u>

111 年及 110 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

111 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	\$ 234,726
新 增	4,211
認列於其他綜合（損）益	(91,471)
匯率變動	3,336
期末餘額	<u>\$ 150,802</u>

110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	\$ 296,506
新增	6,569
認列於其他綜合(損)益	(85,728)
匯率變動	(2,230)
期末餘額	<u>\$ 215,117</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，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

	111年9月30日	110年12月31日	110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	\$ 39,825	\$ 47,588	\$ 40,172
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	10,565,998	11,608,564	11,158,211
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	519,026	671,569	622,353
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	15,391,451	13,143,553	14,133,685

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、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

合併公司從事部分外幣交易產生匯率變動風險。合併公司匯率風險之管理係基於從事衍生性金融商品交易處理程序規範下，使用外幣衍生性金融商品合約來規避非新台幣計價之貨幣性資產與負債以及部分預期交易可能產生之匯率風險，以確保曝險保持在可接受之水準。

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三六。

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。

	111年1月1日9月30日				110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	\$ 58,450	\$ 3,042	\$ 9,929	\$ 625	\$ 61,703	\$ 2,670	\$ 307	\$ 581
損益影響數	1	-	306	8	7	-	71	11

(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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 1,160,691	\$ 502,526	\$ 463,541
金融負債	12,067,559	10,131,749	11,060,729
具現金流量利率風險			
金融資產	23,000	24,511	23,000
金融負債	1,809,147	550,000	1,400,000

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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別增加／減少現金流出 13,396 仟元及 10,328 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證、國內外上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，111 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 398 仟元，111 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 5,190 仟元。

若權益價格上漲／下跌 1%，110 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 402 仟元，110 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 6,224 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及不動產開發租售等業務，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111年9月30日暨110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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
無擔保銀行借款額度(含商業本票發行額度)			
— 已動用金額	\$ 2,328,155	\$ 760,000	\$ 1,810,000
— 未動用金額	<u>9,240,505</u>	<u>10,378,000</u>	<u>9,537,500</u>
	<u>\$11,568,660</u>	<u>\$11,138,000</u>	<u>\$11,347,500</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 3,618,800	\$ 1,858,175	\$ 2,559,284
— 未動用金額	<u>2,562,700</u>	<u>4,410,000</u>	<u>3,710,000</u>
	<u>\$ 6,181,500</u>	<u>\$ 6,268,175</u>	<u>\$ 6,269,284</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。

111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	\$ 512	\$ 3,269,375	\$ 1,550,593	\$ -
租賃負債	50,864	523,402	1,999,489	960,682
浮動利率工具	2,721	29,929	1,829,558	-
固定利率工具	5,195	3,768,687	948,803	925,023
	<u>\$ 59,292</u>	<u>\$ 7,591,393</u>	<u>\$ 6,328,443</u>	<u>\$ 1,885,705</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>\$ 50,864</u>	<u>\$ 523,402</u>	<u>\$ 1,999,489</u>	<u>\$ 918,503</u>	<u>\$ 42,179</u>

110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	\$ -	\$ 4,572,046	\$ 1,338,748	\$ -
租賃負債	50,718	550,539	2,031,627	1,056,924
浮動利率工具	416	4,571	555,190	-
固定利率工具	7,767	385,607	5,580,020	933,392
	<u>\$ 58,901</u>	<u>\$ 5,512,763</u>	<u>\$ 9,505,585</u>	<u>\$ 1,990,316</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>\$ 50,718</u>	<u>\$ 550,539</u>	<u>\$ 2,031,627</u>	<u>\$ 1,018,999</u>	<u>\$ 37,925</u>

110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	\$ 136	\$ 3,891,392	\$ 1,258,461	\$ -
租賃負債	49,800	555,506	2,058,206	1,086,582
浮動利率工具	-	-	1,400,000	-
固定利率工具	-	30,799	6,653,122	900,000
	<u>\$ 49,936</u>	<u>\$ 4,477,697</u>	<u>\$ 11,369,789</u>	<u>\$ 1,986,582</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
	\$ 49,800	\$ 555,506	\$ 2,058,206	\$ 1,025,994	\$ 60,588

三二、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
財團法人台灣地方創生基金會	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	本公司之董事長（註）
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
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
信業股份有限公司	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
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人
和德昌股份有限公司	本公司董事為該公司董事

註：信義股份有限公司於111年5月19日改選後為本公司之董事長。

(二) 營業收入

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110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	\$ 1,877	\$ 1,443	\$ 5,749	\$ 3,611

(三) 應收關係人款項

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
其他關係企業 本公司董事為該公司 董事	<u>\$ 577</u>	<u>\$ 655</u>	<u>\$ 505</u>

(四) 其他應付款項－關係人

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
其他關係企業－實質關 係人	<u>\$ 31,576</u>	<u>\$ 22,663</u>	<u>\$ 22,868</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	111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>\$ 24,332</u>	<u>\$ 24,154</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,190</u>

貸 予 對 象	110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>\$ 23,636</u>	<u>\$ 14,637</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,957</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
短期員工福利	<u>\$ 32,275</u>	<u>\$ 49,784</u>	<u>\$ 108,913</u>	<u>\$ 122,570</u>
其他長期員工福利	<u>3,267</u>	<u>3,248</u>	<u>9,800</u>	<u>9,744</u>
	<u>\$ 35,542</u>	<u>\$ 53,032</u>	<u>\$ 118,713</u>	<u>\$ 132,314</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

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 1,790	\$ 1,847	\$ 5,650	\$ 5,540
本公司之董事長	-	14	57	43
對本公司採權益法之 法人股東	-	14	57	42
對本公司間接採權益 法之法人股東	-	15	57	44
關聯企業	-	8	34	25
	<u>\$ 1,790</u>	<u>\$ 1,898</u>	<u>\$ 5,855</u>	<u>\$ 5,694</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

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 8,349	\$ 430	\$ 9,046	\$ 941
對本公司間接採權益 法之法人股東	<u>143</u>	<u>-</u>	<u>143</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,492</u>	<u>\$ 430</u>	<u>\$ 9,189</u>	<u>\$ 941</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. 管理費用

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
實質關係人	<u>\$ 4,252</u>	<u>\$ 9,935</u>	<u>\$ 19,427</u>	<u>\$ 32,678</u>

勞務費支出主要係合併公司支付上述關係人提供代書和管理諮詢等服務及租金支出，相關勞務服務支出均帳列管理費用。

4. 承租協議

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,946</u>	<u>\$ 6,215</u>

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
<u>利息費用</u>				
實質關係人	\$ -	\$ 20	\$ 19	\$ 68

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

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
其他關係企業			
實質關係人	\$ 9,530	\$ 2,459	\$ 1,765
對本公司間接採權益 法之法人股東	56	-	-
	<u>\$ 9,586</u>	<u>\$ 2,459</u>	<u>\$ 1,765</u>

三三、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：

	111年9月30日	110年12月31日	110年9月30日
不動產、廠房及設備（含投 資性不動產）			
土地	\$ 4,125,647	\$ 4,191,664	\$ 4,191,664
建築物	347,690	384,741	388,692
其他金融資產－質押定存、 活存	8,747	340,883	336,371
存 貨	<u>5,037,675</u>	<u>3,534,406</u>	<u>3,386,895</u>
	<u>\$ 9,519,759</u>	<u>\$ 8,451,694</u>	<u>\$ 8,303,622</u>

三四、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) 本公司分別為香港信義置業、安信、SINYI INTERNATIONAL 及久信置業為昆山鼎先貿易申請融資額度提供之背書保證為 1,079,500 仟元、2,600,000 仟元、158,750 仟元及 18,703 仟元，請參閱附註三七之附表二。
- (四) 合併公司於 111 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 1,800,052 仟元。
- (五) 久信置業於 111 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 55,197 仟元。久信置業為大陸房地產業者，依當地實務所需，為購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由久信置業收取，倘購屋者違約，久信置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使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，前揭久信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。

三五、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，台灣地區不動產居間仲介、代銷業務及不動產開發租售業務未有明顯影響，大陸地區事業受疫情管制邊境及社交疏離措施影響，惟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。

三六、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

111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	\$	1,446,581		4.473	\$	6,470,558	
日 圓		3,093,921		0.2201		680,972	
美 金		32,235		31.750		1,023,466	
馬 幣		9,547		6.847		65,367	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		21,057		4.473		94,188	
日 圓		1,139,234		0.2201		250,745	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		139,850		4.473		625,548	
日 圓		1,711,722		0.2201		376,750	

110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	\$	1,926,898		4.344	\$	8,370,447	
日 圓		2,191,892		0.2405		527,150	
美 金		2,329		27.680		64,463	
馬 幣		7,946		6.644		52,796	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		28,440		4.344		123,543	
日 圓		1,317,881		0.2405		316,950	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		266,085		4.344		1,155,875	
日 圓		1,212,591		0.2405		291,628	

110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	\$ 1,668,728	4.305	\$ 7,183,875
日 圓	1,908,898	0.2490	475,316
美 金	1,361	27.850	37,897
馬 幣	9,359	6.655	62,280
<u>非貨幣性項目</u>			
人 民 幣	18,470	4.305	79,511
日 圓	1,184,030	0.2490	294,823
<u>金 融 負 債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
人 民 幣	235,262	4.305	1,012,805
日 圓	836,505	0.2490	208,290

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	111年1月1日至9月30日		110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)	(\$ 32,316)	1 (新台幣：新台幣)	\$ 15,137
美 元	29.2846 (美元：新台幣)	(2)	28.0672 (美元：新台幣)	(860)
人 民 幣	4.4279 (人民幣：新台幣)	-	4.3374 (人民幣：新台幣)	12
日 圓	0.2293 (日圓：新台幣)	63	0.2589 (日圓：新台幣)	(8)
馬 幣	6.7431 (馬幣：新台幣)	74	6.7984 (馬幣：新台幣)	124
港 幣	3.7377 (港幣：新台幣)	-	3.6133 (港幣：新台幣)	(21)
		<u>(\$ 32,181)</u>		<u>\$ 14,384</u>

三七、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。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表四)
11. 被投資公司資訊。(附表五)

(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。(附表六)
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) 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。(附表七)

三八、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及觀光旅遊事業等業務，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

觀光旅遊事業

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：

下：

	111年1月1日至9月30日								
	不動產仲介		不動產開發租售		觀光旅遊事業		部門間沖銷	合計	
	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他			
來自外部客戶收入	\$ 8,365,573	\$ 388,306	\$ 69,462	\$ 1,283,488	\$ 1,540	\$ -	\$ -	\$ 10,108,369	
部門間收入	71,664	23,827	348	21,076	17	-	(116,932)	-	
部門收入	\$ 8,437,237	\$ 412,133	\$ 69,810	\$ 1,304,564	\$ 1,557	\$ -	\$ (116,932)	\$ 10,108,369	
投資性不動產租金收入								(69,462)	
合併營業收入								\$ 10,038,907	
部門(損)益	\$ 1,306,639	(\$ 156,136)	(\$ 24,624)	\$ 58,697	(\$ 584)	(\$ 61,360)	\$ 124,440	\$ 1,247,072	
投資性不動產營運利益								(40,811)	
合併營業利益								\$ 1,206,261	
部門資產	\$ 10,771,261	\$ 3,955,734	\$ 8,011,041	\$ 14,733,879	\$ 8,556	\$ 1,620,615	(\$ 6,364,607)	\$ 32,736,479	
採用權益法認列之投資								62,080	
資產合計								\$ 32,798,559	

	110年1月1日至9月30日								
	不動產仲介		不動產開發租售		觀光旅遊事業		部門間沖銷	合計	
	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他			
來自外部客戶收入	\$ 9,938,801	\$ 410,002	\$ 77,891	\$ 2,742,080	\$ 944	\$ -	\$ -	\$ 13,169,718	
部門間收入	204,214	31,316	696	34,365	-	-	(270,591)	-	
部門收入	\$ 10,143,015	\$ 441,318	\$ 78,587	\$ 2,776,445	\$ 944	\$ -	\$ (270,591)	\$ 13,169,718	
投資性不動產租金收入								(77,891)	
合併營業收入								\$ 13,091,827	
部門(損)益	\$ 2,069,292	(\$ 215,416)	(\$ 56,362)	\$ 241,136	(\$ 1,473)	(\$ 37,640)	\$ 134,520	\$ 2,134,057	
投資性不動產營運利益								(49,849)	
合併營業利益								\$ 2,084,208	
部門資產	\$ 9,525,290	\$ 2,285,104	\$ 5,989,071	\$ 16,835,103	\$ 6,727	\$ 1,540,728	(\$ 2,750,557)	\$ 33,431,466	
採用權益法認列之投資								47,442	
資產合計								\$ 33,478,908	

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

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務、代銷業務與住宅及大樓開發業務，相關資訊如下：

	111年7月1日 至9月30日	110年7月1日 至9月30日	111年1月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日
房屋租售仲介收入	\$ 2,249,493	\$ 3,120,025	\$ 7,699,814	\$ 8,760,234
代銷服務收入	413,129	632,417	1,054,065	1,588,569
開發業務銷售收入	311,836	1,616,575	1,283,488	2,742,080
其他	437	153	1,540	944
	<u>\$ 2,974,895</u>	<u>\$ 5,369,170</u>	<u>\$ 10,038,907</u>	<u>\$ 13,091,827</u>

信義房屋股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 111 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	提列呆帳金額	備抵擔保品名稱	價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註(註十三)
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 2,362,901	\$ 2,362,901	\$ 1,552,901	1.23%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	\$ -	\$ 3,500,970 (註一)	\$ 4,667,960 (註一)	\$ 8,956
0	"	Sinyi Morefun Tourism Development Limited	"	"	31,750 (美元)	31,750 (美元)	31,750 (美元)	3.67%	"	-	"	-	-	-	3,500,970 (註一)	4,667,960 (註一)	410
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	5,000	5,000	2,000	1.23%	"	-	"	-	-	-	3,500,970 (註一)	4,667,960 (註一)	15
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	856,140 (人民幣)	-	-	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	3,896,465 (註二)	5,844,697 (註二)	-
1	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	362,313 (人民幣)	362,313 (人民幣)	362,313 (人民幣)	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	3,896,465 (註二)	5,844,697 (註二)	8,975
2	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	"	"	81,000 (人民幣)	22,365 (人民幣)	22,365 (人民幣)	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	365,840 (註三)	548,760 (註三)	643
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	6,500 (人民幣)	270,360 (人民幣)	254,961 (人民幣)	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	365,840 (註三)	548,760 (註三)	7,629
2	"	滁州雅展功能農業科技有限公司	"	否	57,184 (人民幣)	29,790 (人民幣)	29,790 (人民幣)	6%	"	-	"	-	-	-	73,168 (註四)	91,460 (註四)	1,241
2	"	義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註十四)	"	是	12,859 (人民幣)	6,660 (人民幣)	-	4.75%	"	-	"	-	-	-	73,168 (註五)	91,460 (註五)	307
3	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	3,500 (人民幣)	-	-	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	1,342,580 (註六)	2,013,870 (註六)	-
3	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	26,000 (人民幣)	939,330 (人民幣)	939,330 (人民幣)	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	1,342,580 (註六)	2,013,870 (註六)	33,126
4	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	946,260 (日圓)	-	-	2%	"(註九)	-	"	-	-	-	284,973 (註七)	427,459 (註七)	-
5	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	36,105 (日圓)	-	-	2%	"(註九)	-	"	-	-	-	55,231 (註八)	82,846 (註八)	-
6	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	24,070 (日圓)	-	-	1.23%	"	-	"	-	-	-	359,397 (註十)	598,995 (註十)	731
7	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	100,000 (美金)	889,000 (美金)	889,000 (美金)	3.67%	"(註九)	-	"	-	-	-	6,238,980 (註十一)	9,982,368 (註十一)	26,078
8	信頁企業管理(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	"	1,676,640 (人民幣)	1,789,200 (人民幣)	1,789,200 (人民幣)	4.75%	"(註九)	-	"	-	-	-	1,859,630 (註十二)	2,789,445 (註十二)	-

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 200%。

註四：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 40%。

註五：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%。

註六：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 150%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 100%。

註七：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%。

註八：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%。

註九：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，或本公司直接及間接持有表決權股份 100%之國外公司對本公司從事資金貸與，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：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。

註十一：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 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 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 80%為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 50%。

註十二：資金貸與對象若為信頁企業管理（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 100%。

註十三：當期認列利息總額。

註十四：科威房產管理諮詢（上海）有限公司於 111 年 9 月更名為義上房產管理諮詢（上海）有限公司。

信義房屋股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 111 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	\$ 9,335,920 (註一)	\$ 1,079,500 (美金 34,000 仟元)	\$ 1,079,500 (美金 34,000 仟元)	\$ -	\$ -	9.25%	\$17,504,851 (註一)	是	否	否	註三
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51%之公司	9,335,920 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	22.28%	17,504,851 (註一)	是	否	否	註四
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100%之公司	9,335,920 (註一)	158,750 (美金 5,000 仟元)	158,750 (美金 5,000 仟元)	-	-	1.36%	17,504,851 (註一)	是	否	否	註五
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	4,884,143 (註二)	19,114 (人民幣 4,242 仟元)	18,703 (人民幣 4,242 仟元)	18,703 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.31%	6,105,179 (註二)	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（以下稱本公司）直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，以不超過本公司淨值 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（以下稱久信置業）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，以不超過久信置業淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與信義置業（香港）有限公司共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。

註四：因應安信建築經理股份有限公司營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途。

註五：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證。

註六：因應昆山鼎先貿易有限公司採購建材需求，以支應久信置業之建築工程，應供應商之要求，而由久信置業提供採購金額等額之保證。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 111 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 有 價 證 券 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	4,562,282	\$ 117,479	-	\$ 117,479	
	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	29,288	11	29,288	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	4,799,398	17,326	9	17,326	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	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	10	10,000	
"	活水伍影響力投資有限合夥	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	2,500	-	2,500	
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	561,300	250,745	-	250,745	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	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	93,517	2	93,517	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司	"	"	-	671	15	671	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	2,719,148	37,325	-	37,325	

信義房屋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 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

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	佔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	\$ 96,808	定期結算	-
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應收款	1,552,901	營運資金融通，利率為 1.23%	5
1	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	889,000	營運資金融通，利率為 3.67%	3
2	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	362,313	營運資金融通，利率為 4.75%	1
3	論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	久信置業（無錫）有限公司	3	其他應收款	939,330	營運資金融通，利率為 4.75%	3
4	久信置業（無錫）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	合約資產	84,890	無	-
5	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	186,379	無	1
6	上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	3	其他應收款	254,961	營運資金融通，利率為 4.75%	1
7	信頁企業管理（上海）有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	其他應收款	1,789,200	營運資金融通，利率為 4.75%	5

註一：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。

註二：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。

註三：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。

註四：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表五

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	\$ 10,407,073	\$ 10,407,073	345,248,785	100	\$ 12,477,961	\$ 212,971	\$ 212,971	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4 th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,905,584	1,905,584	57,277,000	100	228,146	(154,381)	(154,381)	
"	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	1,481,134	(59,659)	(59,659)	
"	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	107,249	26,450	26,450	
"	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	28,000	1,200,000	80	6,547	(1,136)	(908)	
"	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	781	(34)	(34)	
"	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	1,927	(410)	(406)	
"	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	128,395	21,828	11,132	
"	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	17,378	4,288	815	
"	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	38,875	28,875	3,500,000	100	7,220	(8,429)	(8,429)	
"	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	2,580,745	23	44,702	51,360	11,561	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,795,572	1,795,572	243,537,766	100	1,506,995	(28,052)	(28,052)	
"	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	-	-	-	(8,406)	(8,406)	註二
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	57,158	29,384	4,135,900	100	32,562	(12,026)	(12,026)	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	84,606	36,942	11,290	100	45,797	(18,613)	(18,613)	
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光業務	8,310	8,310	-	100	4,031	(465)	(465)	

(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
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3 rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投資	\$ 68,741	\$ 68,741	2,216,239	100	\$ 157,797	(\$ 18,768)	(\$ 18,768)	
"	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	294,206	33,105	33,105	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	133,506,209	100	4,093,865	128,058	128,058	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,046	6,360,344	208,510,749	100	6,126,374	49,116	49,116	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4 th 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	(19,121)	(156,615)	(156,615)	
"	科威房產(香港)有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資	95,129	95,129	2,675,000	99	(21,120)	(2,658)	(2,633)	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	66,174	66,174	1,584,000	100	11,479	-	-	
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	122,649	13,411	13,411	
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	57,271	7,006	7,006	
"	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	19,181	(23)	(23)	
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	3,879,013	125,218	125,218	
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	6,351,124	6,351,124	207,010,749	100	6,103,326	54,280	54,280	
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	800	800	80,000	100	329	(34)	(34)	
"	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	800	800	80,000	100	253	(34)	(34)	
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	39,987	39,987	5,443,949	49	4,683	(4,990)	(2,445)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	42,160	42,160	5,741,100	100	4,985	(2,587)	(2,587)	

(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 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註	
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 %				帳 面 金 額
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	\$ 41,619	\$ 41,619	5,666,151	51	\$ 4,874	(\$ 4,990)	(\$ 2,545)	
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	300,000	20	1,637	(1,136)	(228)	
"	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	20,500	19,300	2,620,000	100	3,115	(265)	(265)	
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	55,798	28,556	4,000,000	100	31,489	(11,965)	(11,965)	
"	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	-	-	-	-	(84)	(26)	(26)	註一
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI INFINITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	3,481	3,481	3,119	100	3,401	(31)	(31)	
"	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	-	-	-	50	(44)	(44)	註一
"	SINYI UNIQUE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	17,794	3,481	3,119	100	16,340	(469)	(469)	
SINYI INFINITE LIMITED	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	3,481	3,481	500,000	100	3,400	(31)	(31)	
SINYI ELITE LIMITED	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	-	-	-	-	(45)	(44)	(44)	註一
SINYI UNIQUE LIMITED	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	17,794	3,481	500,000	100	15,591	(468)	(468)	

註一：係合併公司於 109 年度成立之子公司，截至 111 年 9 月 30 日尚未注資完成。

註二：信義房屋股份有限公司已於 111 年 8 月 31 日吸收合併信義不動產顧問股份有限公司。

信義房屋股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表六

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	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回台灣之投資收益
				匯出累積投資金額	匯入累積投資金額	匯出	匯入						
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註十)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 42,638	係透過科威房產(香港)有限公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 81,859	(\$ 2,577)	100	(\$ 2,577)	(\$ 20,959)	\$ -
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	(141,189)	100	(141,189)	12,701	-
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	(361)	100	(361)	(20,854)	-
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	(15,062)	100	(15,062)	(12,851)	-
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	(68,076)	100	(68,076)	(55,239)	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	(6,332)	100	(6,332)	(17,072)	-
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	(3,603)	100	(3,603)	44,415	-
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	125,319	100	125,319	3,896,465	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	(7,130)	100	(7,130)	121,804	-
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	23,395	100	23,395	236,515	-

(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) (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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	(\$ 4,564)	100	(\$ 4,564)	\$ 5,199	\$ -
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	-	-	-	-	(13)	100	(13)	767	-
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	55,951	100	55,951	6,105,179	-
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	-	-	-	-	(2,807)	100	(2,807)	(2,035)	-
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	-	-	-	-	1,029	100	1,029	1,383,489	-
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	-	-	-	-	21,362	100	21,362	1,859,630	-
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 100	係透過信頁企業管理(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(223)	100	(223)	(7,178)	-
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	-	-	-	-	(註八)	-	(註八)	-	-
滁州智正房地產營銷策劃有限公司(註九)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	\$ 22,523,067	\$ -

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111年9月30日之匯率新台幣31.75元兌1美元及1美元兌7.0981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。

註八：係屬透過其他綜合損益按公允價值之衡量之權益工具投資，公允價值變動列報於其他綜合損益。

註九：係合併公司於109年度成立之子公司，截至111年9月30日尚未注資完成。

註十：科威房產管理諮詢(上海)有限公司於111年9月更名為義上房產管理諮詢(上海)有限公司。

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 9 月 30 日

附表七

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%
宇澔股份有限公司	208,937,108	28.36%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶	38,852,028	5.27%

註一：本表主要股東資訊係由集保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。

註二：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。