

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查核報告
民國108及107年度

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

§ 目 錄 §

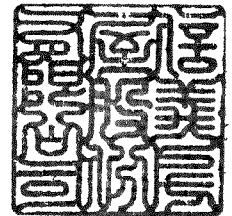
項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~8		-
五、合併資產負債表	9		-
六、合併綜合損益表	10~11		-
七、合併權益變動表	12		-
八、合併現金流量表	13~15		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	16		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	16		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	16~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~33		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	33		五
(六) 重要會計項目之說明	34~78		六~三五
(七) 關係人交易	78~81		三六
(八) 質抵押之資產	82		三七
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	82~83		三八
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	83~85		三九~四十
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	85、88~97		四一
2. 轉投資事業相關資訊	85、88~97		四一
3. 大陸投資資訊	85~86、98~99		四一
(十四) 部門資訊	86~87		四二

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：信義房屋股份有限公司



負責人：薛 健 平



中 華 民 國 109 年 2 月 27 日

會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及其子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

強調事項

如合併財務報表附註三所述，信義房屋股份有限公司及其子公司自民國 108 年起開始適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效民國 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋

公告，因此追溯適用前述準則、解釋及解釋公告並選擇不予重編比較期間之合併財務報表。本會計師未因此而修正查核結論。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

房地產銷售收入認列

民國 108 年度之房地產銷售收入係為 1,688,401 仟元，依信義房屋股份有限公司及其子公司之會計政策，請參閱附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，信義房屋股份有限公司及其子公司依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解信義房屋股份有限公司及其子公司房地產銷售收入之認列時點及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以瞭解合約之條款安排，並核對售房之收款紀錄是否與銷售合約之價款相符。另核對相關交房通知書等相關交房紀錄，以確認帳上所認列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入完成履約義務並已適當紀錄在正確之會計期間。

存貨之評價

信義房屋股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 108 年 12 月 31 日之存貨餘額為 10,682,189 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，自期末存貨選取樣本，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值及其關鍵參數之合理性，包括但不限於查詢其最近期實際成交價格或類似不動產之市場交易價格，並重新計算淨變現價值是否未低於帳列存貨金額。藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

信義房屋股份有限公司及其子公司有關存貨續後評價之會計政策請參閱附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱附註五，相關表達及揭露請參閱附註十。

其他事項

信義房屋股份有限公司業已編製民國 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加強調事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估信義房屋股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算合併公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信義房屋股份有限公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使信義房屋股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致信義房屋股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

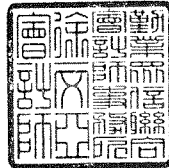
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 徐 文 亞
徐 文 亞



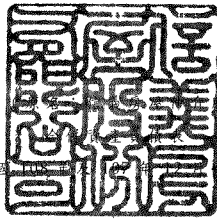
會計師 賴 冠 仲
賴 冠 仲



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 2 月 27 日



信義房屋股份有限公司 (信義房屋股份有限公司) 及子公司

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
流動資產							
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$ 7,480,172	24	\$ 4,551,253	16		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	74,633	-	4,702,735	16		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及八)	999,379	3	785,371	3		
1150	應收票據 (附註四及九)	45,814	-	52,755	-		
1170	應收帳款 (附註四、九及三六)	1,040,300	3	925,560	3		
1200	其他應收款 (附註四、九及三六)	34,573	-	47,569	-		
1220	本期所得稅資產 (附註四及二九)	23,501	-	64,742	-		
1320	存貨 (附註四、五、十及三七)	10,682,189	34	11,054,987	38		
1476	其他金融資產—流動 (附註十一及三七)	239,049	1	155,706	1		
1479	其他流動資產 (附註十八)	101,419	-	102,142	1		
11XX	流動資產總計	<u>20,721,029</u>	<u>65</u>	<u>22,442,820</u>	<u>78</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 (附註四及八)	349,958	1	393,127	1		
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	31,900	-	27,554	-		
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及三七)	3,495,635	11	3,553,206	12		
1755	使用權資產 (附註三、四及十五)	4,320,872	14	-	-		
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三七)	2,255,011	7	2,083,520	7		
1780	無形資產 (附註四、十七、三一及三九)	97,281	-	115,329	1		
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二九)	212,534	1	82,663	-		
1920	存出保證金	122,928	1	143,620	1		
1990	其他非流動資產 (附註十八)	63,635	-	2,225	-		
15XX	非流動資產總計	<u>10,949,754</u>	<u>35</u>	<u>6,401,244</u>	<u>22</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 31,670,783</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,844,064</u>	<u>100</u>		
代 碼 負 債 及 權 益							
流動負債							
2100	短期借款 (附註十九及三七)	\$ -	-	\$ 748,000	2		
2130	合約負債—流動 (附註二二及二七)	284,387	1	694,468	2		
2150	應付票據	319	-	643	-		
2170	應付帳款 (附註二一)	379,619	1	766,021	3		
2200	其他應付款 (附註二三)	2,618,266	8	2,219,129	8		
2230	本期所得稅負債 (附註四、五及二九)	941,277	3	1,153,996	4		
2250	負債準備—流動 (附註四及二四)	9,374	-	6,322	-		
2280	租賃負債—流動 (附註三、四、十五及三六)	488,421	2	-	-		
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債 (附註十九、二十及三七)	25,295	-	1,507,682	5		
2399	其他流動負債 (附註二三)	119,104	-	206,156	1		
21XX	流動負債總計	<u>4,866,062</u>	<u>15</u>	<u>7,302,417</u>	<u>25</u>		
非流動負債							
2530	應付公司債 (附註二十)	5,300,000	17	4,400,000	15		
2540	長期借款 (附註十九及三七)	6,873,817	22	5,371,478	19		
2580	租賃負債—非流動 (附註三、四、十五及三六)	2,795,104	9	-	-		
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四及二五)	157,406	-	114,862	1		
2645	存入保證金	35,190	-	43,028	-		
2670	其他非流動負債 (附註二三)	653,501	2	514,141	2		
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二九)	1,672	-	33,905	-		
25XX	非流動負債總計	<u>15,816,690</u>	<u>50</u>	<u>10,477,414</u>	<u>37</u>		
2XXX	負債總計	<u>20,682,752</u>	<u>65</u>	<u>17,779,831</u>	<u>62</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	23	7,368,465	26		
3200	資本公積	63,896	-	64,528	-		
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	2,224,122	7	2,073,664	7		
3320	特別盈餘公積	240,436	1	40,830	-		
3350	未分配盈餘	1,566,765	5	1,658,029	6		
3300	保留盈餘總計	<u>4,031,323</u>	<u>13</u>	<u>3,772,523</u>	<u>13</u>		
其他權益 (附註四及二六)							
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,196,665)	(4)	(681,439)	(2)		
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	609,351	2	441,003	1		
3400	其他權益總計	<u>(587,314)</u>	<u>(2)</u>	<u>(240,436)</u>	<u>(1)</u>		
31XX	本公司業主權益總計	<u>10,876,370</u>	<u>34</u>	<u>10,965,080</u>	<u>38</u>		
36XX	非控制權益 (附註二六)	111,661	1	99,153	-		
3XXX	權益總計	<u>10,988,031</u>	<u>35</u>	<u>11,064,233</u>	<u>38</u>		
負債與權益總計		<u>\$ 31,670,783</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,844,064</u>	<u>100</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 109 年 2 月 27 日查核報告)

董事長：薛健平



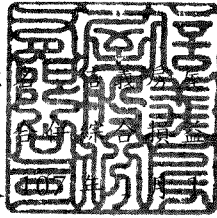
經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司（原信義房屋股份有限公司）及子公司



民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	108年度		107年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二七、三六及四二）			
4100	\$ 1,688,401	14	\$ 3,644,688	28
4610	10,749,631	86	9,258,270	72
4000	<u>12,438,032</u>	<u>100</u>	<u>12,902,958</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十、二五、二八及三六）			
5110	921,728	7	1,867,712	14
5600	7,602,145	61	6,812,680	53
5000	<u>8,523,873</u>	<u>68</u>	<u>8,680,392</u>	<u>67</u>
5900	<u>3,914,159</u>	<u>32</u>	<u>4,222,566</u>	<u>33</u>
	營業費用（附註九、二五、二八及三六）			
6200	1,945,021	16	1,565,475	12
6450	(2,420)	-	12,189	-
6000	<u>1,942,601</u>	<u>16</u>	<u>1,577,664</u>	<u>12</u>
6900	<u>1,971,558</u>	<u>16</u>	<u>2,644,902</u>	<u>21</u>
	營業外收入及支出			
7110	82,857	1	85,069	1
7130	22,849	-	41,198	-
7100	70,961	-	15,033	-
7590	91,643	1	145,573	1
7050	(183,182)	(2)	(112,223)	(1)
7000	<u>85,128</u>	<u>-</u>	<u>174,650</u>	<u>1</u>
7900	2,056,686	16	2,819,552	22
7950	(780,481)	(6)	(1,328,629)	(11)
8200	<u>1,276,205</u>	<u>10</u>	<u>1,490,923</u>	<u>11</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數(附註二五)	(\$ 53,288)	-	(\$ 36,773)	-
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	164,970	1	35,301	-
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	3,378	-	(309)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二九)	10,658	-	12,078	-
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	(515,225)	(4)	(284,719)	(2)
8300	本年度其他綜合(損)益(稅後淨額)	(389,507)	(3)	(274,422)	(2)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 886,698</u>	<u>7</u>	<u>\$ 1,216,501</u>	<u>9</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,262,934	10	\$ 1,504,587	11
8620	非控制權益	<u>13,271</u>	-	(13,664)	-
8600		<u>\$ 1,276,205</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,490,923</u>	<u>11</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 873,591	7	\$ 1,230,557	9
8720	非控制權益	<u>13,107</u>	-	(14,056)	-
8700		<u>\$ 886,698</u>	<u>7</u>	<u>\$ 1,216,501</u>	<u>9</u>
	每股盈餘(附註三十)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.71</u>		<u>\$ 2.04</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.71</u>		<u>\$ 2.04</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109年2月27日查核報告)

董事長：薛健平



經理人：劉元智

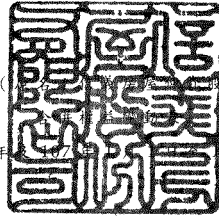


會計主管：林秋錦



民國 108 年 2 月 31 日

單位：新台幣仟元



代碼	歸屬於本公司之權益	業主之權益					其他權益項目			總計	非控制權益	權益總額
		普通股本	公積	保留盈餘	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利益	備供出售金融資產未實現(損)益	總計			
A1	107年1月1日餘額	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ -	\$ 2,967,208	(\$ 396,805)	\$ -	\$ 355,975	\$ 11,298,656	\$ 131,332	\$ 11,429,988
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	13,949	-	406,011	(355,975)	63,985	-	63,985
A5	107年1月1日重編後餘額	6,515,000	63,896	1,793,382	-	2,981,157	(396,805)	406,011	-	11,362,641	131,332	11,493,973
	106年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	280,282	-	(280,282)	-	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	40,830	(40,830)	-	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	(1,628,750)	-	-	-	(1,628,750)	-	(1,628,750)
B9	本公司股東股票股利	853,465	-	-	-	(853,465)	-	-	-	-	-	-
M5	實際處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	632	-	-	-	-	-	-	632	4,368	5,000
D1	107年度淨利	-	-	-	-	1,504,587	-	-	-	1,504,587	(13,664)	1,490,923
D3	107年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	(24,388)	(284,634)	34,992	-	(274,030)	(392)	(274,422)
D5	107年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,480,199	(284,634)	34,992	-	1,230,557	(14,056)	1,216,501
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,491)	(22,491)
Z1	107年12月31日餘額	7,368,465	64,528	2,073,664	40,830	1,658,029	(681,439)	441,003	-	10,965,080	99,153	11,064,233
	107年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	150,458	-	(150,458)	-	-	-	-	-	-
B3	提列特別盈餘公積	-	-	-	199,606	(199,606)	-	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	(957,900)	-	-	-	(957,900)	-	(957,900)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	(632)	-	-	(3,769)	-	-	-	(4,401)	(599)	(5,000)
D1	108年度淨利	-	-	-	-	1,262,934	-	-	-	1,262,934	13,271	1,276,205
D3	108年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	(42,465)	(515,226)	168,348	-	(389,343)	(164)	(389,507)
D5	108年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,220,469	(515,226)	168,348	-	873,591	13,107	886,698
Z1	108年12月31日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,224,122	\$ 240,436	\$ 1,566,765	(\$ 1,196,665)	\$ 609,351	\$ -	\$ 10,876,370	\$ 111,661	\$ 10,988,031

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2月27日查核報告)

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（原名信義房屋股份有限公司）及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,056,686	\$ 2,819,552
A20010	收益費損項目		
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	2,420	(12,356)
A20100	折舊費用	656,042	124,538
A20200	攤銷費用	30,875	32,632
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	(66,009)	(134,826)
A20900	財務成本	253,367	175,087
A21200	利息收入	(70,961)	(15,033)
A21300	股利收入	(22,849)	(41,198)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資（利益）損失份額	(1,525)	992
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	261	3,540
A22700	處分投資性不動產（利益）損失	(7,961)	3,901
A23100	處分投資利益	-	(1,321)
A23800	非金融資產減損損失	48,221	3,103
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,693,538	(1,547,124)
A31130	應收票據	6,941	(24,598)
A31150	應收帳款	(117,160)	(60,204)
A31180	其他應收款	8,035	1,132
A31200	存 貨	(33,525)	472,570
A31240	其他流動資產	735	63,988
A32125	合約負債	(388,095)	535,703
A32130	應付票據	(324)	(923)
A32150	應付帳款	(386,402)	684,592
A32180	其他應付款	410,437	172,520
A32200	負債準備	3,052	(50,354)
A32230	其他流動負債	(87,052)	8,553
A32990	其他營業負債	139,274	138,602
A33000	營運產生之現金	7,128,021	3,353,068

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
A33100	收取之利息	\$ 71,448	\$ 14,239
A33300	支付之利息	(263,231)	(164,039)
A33500	支付之所得稅	(1,114,063)	(1,238,005)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>5,822,175</u>	<u>1,965,263</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	(31,715)	(48,774)
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	-
B02200	取得子公司之淨現金流(出)入	(5,464)	4,740
B02300	處分子公司之淨現金流入	-	5,000
B02700	購置不動產、廠房及設備	(107,455)	(97,580)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,541	190
B03700	存出保證金增加	-	(12,818)
B03800	存出保證金減少	6,390	-
B04500	購置無形資產	(19,694)	(30,587)
B04600	處分無形資產	689	-
B05350	取得使用權資產	(1,048,087)	-
B05400	購置投資性不動產	(94,324)	(28,215)
B05500	處分投資性不動產價款	35,350	8,792
B06500	其他金融資產增加	(83,343)	-
B06600	其他金融資產減少	-	21,547
B06800	其他非流動資產(增加)減少	(61,410)	1,359
B07600	收取之股利	<u>23,406</u>	<u>41,463</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,379,642)</u>	<u>(134,883)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(748,000)	(860,000)
C01200	發行公司債	900,000	4,400,000
C01300	償還公司債	(1,500,000)	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	18,897,176	15,253,920
C01700	償還長期借款	(17,318,935)	(16,805,570)
C03000	收取存入保證金	-	413
C03100	存入保證金返還	(7,838)	-
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(800)
C04020	租賃負債本金償還	(520,065)	-
C04500	支付本公司業主股利	(957,900)	(1,628,750)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
C05400	取得子公司股權	(\$ 5,000)	\$ -
C05800	非控制權益變動	-	(22,491)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,260,562)	(1,163,278)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(253,052)	(15,680)
EEEE	現金及約當現金淨增加	2,928,919	651,422
E00100	年初現金及約當現金餘額	4,551,253	3,899,831
E00200	年末現金及約當現金餘額	\$ 7,480,172	\$ 4,551,253

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 2 月 27 日查核報告)

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司
合併財務報表附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

信義房屋股份有限公司（本公司原名：信義房屋仲介股份有限公司，於 108 年 5 月 24 日股東會決議更名，並於 108 年 6 月 13 日變更登記完成，以下簡稱本公司）成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 2 月 27 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

IFRS 16「租賃」

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

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

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

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

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

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

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

合併公司為出租人

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

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

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

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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效並無影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17 「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(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) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支

付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二、附表八及九。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

(六) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司及關聯企業）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益並分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

若合併公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處

理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額重新歸屬於該子公司之非控制權益，而不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(七) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產及庫存商品。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時，除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

待開發不動產中之待建土地係備供建築之土地使用權，俟積極進行開發時，再轉列至開發中不動產。

購入土地使用權於取得前及營建工程完工前，就已支付之土地款及在建工程成本（包括土地使用權及建造成本）而發生之利息，均予以資本化，分別列為土地使用權之取得成本及開發成本。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有

權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

自有之投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。合併公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

3. 除 列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合

約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

(十四) 有形、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或

發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量。

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三五。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收款項、其他應收款、其他

金融資產－流動與存出保證金)於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

(2) 金融資產之減損

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

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

失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

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

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十六) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量。

當清償負債準備所需支出之一部分或全部預期可自另一方歸墊，於幾乎確定可收到該歸墊，且其金額能可靠衡量時，將歸墊認列為資產。

(十七) 收入認列

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

勞務收入

勞務收入來自居中仲介之服務費收入，相關收入係於勞務提供完成時認列。

房地產銷貨收入

中國地區房地產銷貨收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，合併公司依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入。台灣地區於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之合約負債—流動項下。

(十八) 租賃

108年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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

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

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約

成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

107年

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

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

(十九) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(二十) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

(二一) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司、關聯企業相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時間點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。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。

(一) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(二) 存貨之估計減損

存貨係按成本與淨變現價值孰低者入帳。存貨之淨變現價值係管理階層參考當時市價，減除估計銷售費用及預計需再投入成本計算。於評估之過程中，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計，淨變現價值之變動將會增加或減少合併公司之存貨金額。

(三) 土地增值稅

土地增值稅係依照中華人民共和國稅務法規之規定估列，於108年及107年12月31日應付土地增值稅餘額分別為803,435仟元及713,828仟元（帳列本期所得稅負債）。惟實際之土地增值稅負債將由中國稅務機關核定，其結果可能與本集團管理階層估計數不同。

六、現金及約當現金

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 15,301	\$ 26,952
銀行支票及活期存款	2,386,282	3,739,797
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>5,078,589</u>	<u>784,504</u>
	<u>\$ 7,480,172</u>	<u>\$ 4,551,253</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
銀行存款	0%-2.02%	0%-3.2%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u>之金融資產－流動</u>		
非衍生金融資產		
國內上市（櫃）股票	\$ 6,513	\$ 7,590
基金受益憑證	53,467	48,308
結構式理財產品	<u>14,653</u>	<u>4,646,837</u>
	<u>\$ 74,633</u>	<u>\$ 4,702,735</u>

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

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	\$ 383,088	\$ 257,668
國外投資		
上市（櫃）股票	<u>616,291</u>	<u>527,703</u>
	<u>\$ 999,379</u>	<u>\$ 785,371</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
未上市（櫃）股票	\$ 95,532	\$ 88,583
國外投資		
未上市（櫃）股票	<u>254,426</u>	<u>304,544</u>
	<u>\$ 349,958</u>	<u>\$ 393,127</u>

合併公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31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>45,814</u>	\$ <u>52,755</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,055,219	\$ 943,461
減：備抵損失	(<u>14,919</u>)	(<u>17,901</u>)
	\$ <u>1,040,300</u>	\$ <u>925,560</u>
<u>其他應收款</u>		
應收處分投資款	\$ -	\$ 4,474
應收利息	788	1,275
其他	39,053	47,088
減：備抵損失	(<u>5,268</u>)	(<u>5,268</u>)
	\$ <u>34,573</u>	\$ <u>47,569</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房地產外，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：

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	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）	(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	\$ 873,086	\$ 69,971	\$ 64,553	\$ 21,472	\$ 6,247	\$ 1,035,329

107 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 800,436	\$ 76,409	\$ 63,149	\$ 21,757	\$ 34,800	\$ 996,551
退款負債（註）	(35,470)	(4,039)	(2,666)	(1,493)	(335)	(44,003)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(184)	(63)	(237)	(109)	(17,308)	(17,901)
攤銷後成本	\$ 764,782	\$ 72,307	\$ 60,246	\$ 20,155	\$ 17,157	\$ 934,647

註：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	108 年度	
	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	(2,420)	-
外幣換算差額	(562)	-
期末餘額	\$ 14,919	\$ 5,268

	107年度	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額 (IAS 39)	\$ 8,064	\$ 4,165
追溯適用 IFRS 9 調整數	-	-
期初餘額 (IFRS 9)	8,064	4,165
加：本期提列減損損失	10,194	2,162
減：本期實際沖銷	-	(1,059)
外幣換算差額	(357)	-
期末餘額	<u>\$ 17,901</u>	<u>\$ 5,268</u>

(二) 其他應收款

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

十、存 貨

	108年12月31日	107年12月31日
開發中不動產		
無錫市濱湖區	\$ 6,815,610	\$ -
新北市板橋區	1,371,403	-
待開發不動產		
無錫市濱湖區	-	6,175,692
新北市板橋區	1,241,624	2,440,170
新北市板橋區 (容積移轉用)	170,885	283,360
其 他		
台北市士林區	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	910,105	1,894,686
台北市士林區	170,449	258,966
	<u>\$10,682,189</u>	<u>\$11,054,987</u>

108 及 107 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 921,728 仟元及 1,867,712 仟元。銷貨成本於 108 年度包括存貨跌價損失為 18,843 仟元。

108 年度由存貨轉列投資性不動產之金額為 95,861 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	台新銀行	106/5/22~113/5/22
信義嘉品案	台新銀行	106/9/30~113/9/30

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，請參閱附註三七。

十一、其他金融資產－流動

	108年12月31日	107年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存 款	\$ 121,570	\$ 148,470
受限制資產－流動	117,479	7,236
	<u>\$ 239,049</u>	<u>\$ 155,706</u>

(一) 原始到期日超過3個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間
 如下：

	108年12月31日	107年12月31日
原始到期日超過3個月之定期 存款	0.15%-2.75%	0.12%-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，請參閱附註三七。

十二、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投 資 公 司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			108年 12月31日	107年 12月31日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	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	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司(全球)	不動產仲介經紀	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司(恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	75	75	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司(聚英)	管理諮詢	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	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	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
			108年 12月31日	107年 12月31日	
本公司	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	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (SIN CHIUN)	投 資	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	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投 資	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	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	
"	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	
"	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	
"	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	-	100	(1)
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投 資	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	
"	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	
"	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	
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	
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	
SINYI INTERNATIONAL	橫里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃 及管理業務	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	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	
"	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	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	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	100	100	
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	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	
"	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	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港信義 置業)	投 資	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	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義 置地)	投 資	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	
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	
上海信義置業	信頁企業管理(上海)有限公司(信頁 企管)	房地產開發經營	100	-	(2)
有無科技	無樸股份有限公司(無樸)	投 資	-	100	(3)
"	恆義智能科技股份有限公司(恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	25	-	(4)
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	100	-	(5)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			108年 12月31日	107年 12月31日	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD. (FIDELITY)	投資	49	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投資	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及 管理等業務	51	51	

說明：

- (1) 該公司於 108 年 6 月清算完結。
- (2) 合併公司於 108 年 2 月新增投資信頁企業管理(上海)有限公司，截至 108 年 12 月 31 日止，資本額為人民幣 400,000 仟元。
- (3) 該公司於 108 年 11 月清算完結。
- (4) 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。
- (5) 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。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ 27,554</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	108年12月31日	107年12月31日
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 15,774	\$ 12,870
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>16,126</u>	<u>14,684</u>
	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ 27,554</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公司名稱	108年12月31日	107年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	108年度	107年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利		
(損)	\$ 1,525	(\$ 992)
其他綜合損益	<u>3,378</u>	(<u>309</u>)
綜合損益總額	<u>\$ 4,903</u>	(<u>\$ 1,301</u>)

合併公司對信邑室內設計股份有限公司持股比例低於 20%，惟經評估合併公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。

108 及 107 年度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，係按未經會計師查核之財務報告計算，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查核，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
成 本										
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	-	-	571	36,640	-	62,196	1,297	6,751	107,455	
處 分	-	-	-	(8,294)	(4,671)	(20,610)	(30)	-	(33,605)	
轉列為投資性不動產	-	(58,654)	-	-	-	-	-	-	(58,654)	
重 分 類	-	-	-	-	-	2,680	-	(2,680)	-	
淨兌換差額	-	(6,015)	(253)	(1,893)	-	(3,198)	-	-	(11,359)	
108年12月31日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 595,494</u>	<u>\$ 10,972</u>	<u>\$ 414,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 589,581</u>	<u>\$ 88,651</u>	<u>\$ 6,751</u>	<u>\$ 4,539,869</u>	
累計折舊										
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	-	19,224	948	30,404	-	46,505	4,878	-	101,959	
處 分	-	-	-	(6,963)	(4,671)	(20,147)	(22)	-	(31,803)	
轉列為投資性不動產	-	(4,108)	-	-	-	-	-	-	(4,108)	
淨兌換差額	-	(444)	(161)	(1,532)	-	(2,504)	1	-	(4,640)	
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158,613</u>	<u>\$ 6,229</u>	<u>\$ 332,111</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 466,811</u>	<u>\$ 80,470</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,044,234</u>	
108年12月31日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 436,881</u>	<u>\$ 4,743</u>	<u>\$ 82,563</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 122,770</u>	<u>\$ 8,181</u>	<u>\$ 6,751</u>	<u>\$ 3,495,635</u>	
成 本										
107年1月1日餘額	\$ 2,665,208	\$ 639,680	\$ 6,519	\$ 370,157	\$ 4,671	\$ 526,644	\$ 84,401	\$ -	\$ 4,297,280	
增 添	-	-	4,292	37,811	-	48,733	2,983	3,761	97,580	
處 分	-	-	-	(25,592)	-	(27,429)	-	-	(53,021)	
重 分 類	168,538	25,054	-	-	-	1,081	-	(1,081)	193,592	
由企業合併取得	-	-	-	6,626	-	612	-	-	7,238	
淨兌換差額	-	(4,571)	(157)	(781)	-	(1,128)	-	-	(6,637)	
107年12月31日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 660,163</u>	<u>\$ 10,654</u>	<u>\$ 388,221</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 548,513</u>	<u>\$ 87,384</u>	<u>\$ 2,680</u>	<u>\$ 4,536,032</u>	
累計折舊										
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 117,641	\$ 4,668	\$ 290,126	\$ 4,671	\$ 418,082	\$ 69,520	\$ -	\$ 904,708	
折舊費用	-	18,963	856	40,106	-	50,057	6,093	-	116,075	
處 分	-	-	-	(24,680)	-	(24,611)	-	-	(49,291)	
由企業合併取得	-	-	-	5,246	-	555	-	-	5,801	
重 分 類	-	7,495	-	-	-	-	-	-	7,495	
淨兌換差額	-	(158)	(82)	(596)	-	(1,126)	-	-	(1,962)	
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 143,941</u>	<u>\$ 5,442</u>	<u>\$ 310,202</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 442,957</u>	<u>\$ 75,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 982,826</u>	
107年12月31日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 516,222</u>	<u>\$ 5,212</u>	<u>\$ 78,019</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 105,556</u>	<u>\$ 11,771</u>	<u>\$ 2,680</u>	<u>\$ 3,553,206</u>	

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

(一) 合併公司 108 及 107 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三七。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
土 地	\$ 1,048,087
房屋及建築物	3,256,490
辦公設備	3,998
其他設備	<u>12,297</u>
	<u>\$ 4,320,872</u>
	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 1,509,243</u>
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築物	\$ 539,041
辦公設備	2,918
其他設備	<u>3,984</u>
	<u>\$ 545,943</u>

使用權資產－土地係子公司 SIN CHIUN 購入馬來西亞地區土地使用權。

(二) 租賃負債－108 年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流 動	<u>\$ 488,421</u>
非 流 動	<u>\$ 2,795,104</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
房屋及建築物	1.11%~5.7%
辦公設備	1.28%~5.7%
其他設備	1.28%~1.29%

(三) 重要承租活動及條款

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

合併公司於 108 年 9 月簽約購入馬來西亞地區土地使用權，12 月完成產權移轉之法定程序，其使用權利至 185 年 12 月 31 日。

(四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十六。

108 年

	108年1月1日 至12月31日
短期租賃費用	<u>\$ 26,925</u>
低價值資產租賃費用	<u>\$ 15,237</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 633,588</u>

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

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 461,340
1~5 年	786,897
超過 5 年	<u>6,874</u>
	<u>\$1,255,111</u>

十六、投資性不動產

	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
<u>成 本</u>			
108年1月1日餘額	\$ 1,876,100	\$ 319,835	\$ 2,195,935
增 添	82,918	11,406	94,324
處 分	(32,025)	(8,096)	(40,121)
來自存貨	-	95,861	95,861
來自不動產、廠房及設備	-	58,654	58,654
淨兌換差額	-	(19,019)	(19,019)
108年12月31日餘額	<u>\$ 1,926,993</u>	<u>\$ 458,641</u>	<u>\$ 2,385,634</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	16,584	2,281	18,865
折舊費用	-	8,140	8,140
處 分	(9,882)	(2,850)	(12,732)
來自不動產、廠房及設備	-	4,108	4,108
淨兌換差額	-	(173)	(173)
108年12月31日餘額	<u>\$ 16,712</u>	<u>\$ 113,911</u>	<u>\$ 130,623</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 1,910,281</u>	<u>\$ 344,730</u>	<u>\$ 2,255,011</u>
<u>成 本</u>			
107年1月1日餘額	\$ 2,029,699	\$ 344,313	\$ 2,374,012
增 添	27,400	815	28,215
處 分	(12,461)	(239)	(12,700)
轉列為不動產、廠房及設備	(168,538)	(25,054)	(193,592)
107年12月31日餘額	<u>\$ 1,876,100</u>	<u>\$ 319,835</u>	<u>\$ 2,195,935</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
107年1月1日餘額	\$ 7,022	\$ 101,329	\$ 108,351
減損損失	2,988	115	3,103
折舊費用	-	8,463	8,463
處 分	-	(7)	(7)
轉列為不動產、廠房及設備	-	(7,495)	(7,495)
107年12月31日餘額	<u>\$ 10,010</u>	<u>\$ 102,405</u>	<u>\$ 112,415</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 1,866,090</u>	<u>\$ 217,430</u>	<u>\$ 2,083,520</u>

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

於 108 年，以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃收取總額如下：

	108年12月31日
第 1 年	\$ 86,280
第 2 年	84,860
第 3 年	82,823
第 4 年	82,062
第 5 年	77,256
超過 5 年	<u>38,566</u>
	<u>\$451,847</u>

107 年不可取消營業租賃之未來最低租賃收取總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 86,134
1-5 年	60,780
超過 5 年	<u>10</u>
	<u>\$146,924</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	30-60 年

投資性不動產及自用不動產於 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 10,872,806 仟元及 9,703,340 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三七。

十七、無形資產

	108年12月31日	107年12月31日
特許權（附註三九）	\$ 45,293	\$ 48,749
商 譽	5,452	10,513
系統軟體成本	42,994	51,067
專 利 權	<u>3,542</u>	<u>5,000</u>
	<u>\$ 97,281</u>	<u>\$115,329</u>

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	專 利 權	合 計
<u>成 本</u>					
108年1月1日餘額	\$ 93,851	\$ 20,134	\$ 256,019	\$ 5,000	\$ 375,004
新 增	-	-	19,694	-	19,694
處 分	-	-	(1,589)	-	(1,589)
由企業合併取得(附註三一)	-	5,452	-	-	5,452
淨兌換差額	(2,245)	-	(742)	-	(2,987)
108年12月31日餘額	\$ 91,606	\$ 25,586	\$ 273,382	\$ 5,000	\$ 395,574
<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	2,361	-	27,056	1,458	30,875
處 分	-	-	(900)	-	(900)
減損損失	-	10,513	-	-	10,513
淨兌換差額	(1,150)	-	(720)	-	(1,870)
108年12月31日餘額	\$ 46,313	\$ 20,134	\$ 230,388	\$ 1,458	\$ 298,293
108年12月31日淨額	\$ 45,293	\$ 5,452	\$ 42,994	\$ 3,542	\$ 97,281
<u>成 本</u>					
107年1月1日餘額	\$ 90,933	\$ 9,621	\$ 230,520	\$ -	\$ 331,074
新 增	-	-	25,587	5,000	30,587
處 分	-	-	(3,420)	-	(3,420)
由企業合併取得(附註三一)	-	10,513	3,530	-	14,043
淨兌換差額	2,918	-	(198)	-	2,720
107年12月31日餘額	\$ 93,851	\$ 20,134	\$ 256,019	\$ 5,000	\$ 375,004
<u>累計攤銷及減損</u>					
107年1月1日餘額	\$ 41,427	\$ 9,621	\$ 176,038	\$ -	\$ 227,086
攤銷費用	2,303	-	30,329	-	32,632
處 分	-	-	(3,420)	-	(3,420)
由企業合併取得	-	-	2,272	-	2,272
淨兌換差額	1,372	-	(267)	-	1,105
107年12月31日餘額	\$ 45,102	\$ 9,621	\$ 204,952	\$ -	\$ 259,675
107年12月31日淨額	\$ 48,749	\$ 10,513	\$ 51,067	\$ 5,000	\$ 115,329

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

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司已於 108 年度認列商譽減損損失 10,513 仟元，請參閱附註二八。

十八、其他資產

	108年12月31日	107年12月31日
預付使用權資產－土地	\$ 60,474	\$ -
預付費用	48,735	84,768
預付稅款	26,679	-
留抵稅額	14,126	14,019
暫付款	11,879	3,355
催收款	1,271	335
其他	1,890	1,890
	<u>\$165,054</u>	<u>\$104,367</u>
流動	\$101,419	\$102,142
非流動	<u>63,635</u>	<u>2,225</u>
	<u>\$165,054</u>	<u>\$104,367</u>

預付使用權資產－土地係子公司 SIN CHIUN 購入馬來西亞地區土地使用權之預付價款，截至 108 年 12 月 31 日止，合併公司尚未完成該土地使用權過戶之法定程序。

預付稅款係子公司上海信義置業及久信置業就大陸地區預售不動產交易，應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

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 748,000</u>

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

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 4,299,112	\$ 3,022,204
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	<u>2,600,000</u>	<u>2,356,956</u>
	6,899,112	5,379,160
減：列為一年內到期部分	(<u>25,295</u>)	(<u>7,682</u>)
長期借款	<u>\$ 6,873,817</u>	<u>\$ 5,371,478</u>

合併公司之長期借款包括：

借	款	內	容	108年12月31日	107年12月31日
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元			\$ -	\$ 200,000
	授信期間：107.10.19-110.10.19				
	利率區間：固定利率 1.2%				
	還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 3 月提前清償完畢				
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元			-	2,450,000
	授信期間：107.10.19-110.10.19				
	利率區間：固定利率 1.2%				
	還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 8 月提前清償完畢				
玉山銀行	借款額度：2,420,000 仟元			1,700,000	-
	授信期間：108.08.02-110.08.02				
	利率區間：浮動利率 1.2%				
	還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金				
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元			-	200,000
	授信期間：107.11.15-110.11.12				
	利率區間：浮動利率 1.242%				
	還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%，惟於 108 年 2 月提前清償完畢				
元大銀行	借款額度：200,000 仟元			-	200,000
	授信期間：107.03.23-109.03.22				
	利率區間：固定利率 1.25%				
	還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 2 月提前清償完畢				
元大銀行	借款額度：400,000 仟元			400,000	-
	授信期間：108.03.20-110.03.19				
	利率區間：固定利率 1.15%				
	還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金				
瑞穗銀行	借款額度：日幣 150,000 仟元			-	6,956
	授信期間：105.06.20-108.06.20				
	利率區間：固定利率 1.108%				
	還款辦法：按月繳息，每月平均攤還本金日幣 4,167 仟元				
瑞穗銀行	借款額度：300,000 仟元			-	200,000
	授信期間：107.11.30-109.11.30				
	利率區間：固定利率 1.16%				
	還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 10 月提前清償完畢				

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
瑞穗銀行	借款額度：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，到期一次清償本金	\$ 300,000	\$ -
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.09.19-109.09.19 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年1月提前清償完畢	-	200,000
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.12.26-109.12.25 利率區間：固定利率 1.221% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	200,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 授信期間：107.04.02-109.04.02 利率區間：固定利率 1.29% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	300,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 授信期間：108.05.02-110.05.02 利率區間：固定利率 1.19% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	600,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：106.12.25-109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	300,000
台新銀行	借款額度：1,900,000 仟元 授信期間：106.09.08-111.09.08 利率區間：固定利率 1.73% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	345,000	285,000
台新銀行	借款額度：1,373,000 仟元 授信期間：108.03.29-113.03.29 利率區間：固定利率 1.73% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	748,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：108.12.25-111.12.25 利率區間：固定利率 1.05% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
星展銀行	借款額度：150,000 仟元 授信期間：107.03.23-109.03.23 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	150,000
星展銀行	借款額度：美金 400,000 仟元 (得等值新台幣約 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	400,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
合作金庫銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.06.21-109.06.21 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 6 月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
兆豐銀行	借款額度：250,000 仟元 授信期間：107.08.13-110.08.13 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000
新光銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.11.21-110.11.20 利率區間：固定利率 1.15% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000
上海浦東發展銀行	借款額度：人民幣 600,000 仟元 授信期間：107.12.26-112.12.25 利率區間：固定利率 5.7% 還款辦法：按季結息，每半年按合約計畫還款	1,506,112	87,204
上海商業銀行	借款額度：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，到期一次清償本金	200,000	-
第一銀行	借款額度：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，到期一次清償本金	100,000	-
借款總額		<u>\$ 6,899,112</u>	<u>\$ 5,379,160</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三七。

二十、應付公司債

	108年12月31日	107年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 5,300,000	\$ 5,900,000
減：列為一年內到期部分	-	(1,500,000)
	<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
103年6月至108年6月	\$ 3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次。
107年5月至110年5月	700,000	0.92%	到期一次還本，每年付息一次
107年5月至112年5月	1,900,000	1.07%	到期一次還本，每年付息一次
107年7月至112年7月	1,800,000	1.05%	到期一次還本，每年付息一次
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

合併公司於 103 年 6 月發行之國內無擔保公司債，業已分別於 108 及 107 年 6 月到期償還 1,500,000 仟元。

二一、應付帳款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
應付工程款	<u>\$ 379,619</u>	<u>\$ 766,021</u>

二二、合約負債

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>合約負債</u>		
預收房地款	<u>\$ 284,387</u>	<u>\$ 694,468</u>

預收房地款係子公司上海信義置業、久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。上海信義置業房地產開發在買賣雙方簽訂銷售合同，並在房地產中心備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，上海信義置業依銷售合同規定發出交房通知，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨及成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之合約負債—流動項下。

二三、其他負債

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 2,618,266	\$ 2,219,129
其他負債	<u>119,104</u>	<u>206,156</u>
	<u>\$ 2,737,370</u>	<u>\$ 2,425,285</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 653,501</u>	<u>\$ 514,141</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>其他應付款—應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 1,606,694	\$ 1,365,002
應付休假給付	125,095	106,632

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
<u>其他應付款—應付費用</u>		
應付廣告費	\$ 107,856	\$ 68,671
應付勞、健保費	85,944	63,431
應付利息	29,053	39,518
應付員工酬勞及董事酬勞	20,733	25,014
應付勞務費	14,780	14,407
其他	180,333	156,708
	<u>\$ 2,170,488</u>	<u>\$ 1,839,383</u>
<u>其他應付款—其他</u>		
代收買賣房地款	\$ 348,256	\$ 288,151
其他代收款	53,733	45,661
代收款—成屋履保	1	4
	<u>\$ 401,990</u>	<u>\$ 333,816</u>
<u>其他應付款—關係人</u>		
關係人借款	\$ 37,023	\$ 38,459
應付利息	7,429	6,828
其他	1,336	643
	<u>\$ 45,788</u>	<u>\$ 45,930</u>

1. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。
2. 關係人借款係合併公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項—關係人，108及107年度之借款均未計息。
3. 代收買賣房地款係上海信義房屋、北京信義、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：

	108年12月31日	107年12月31日
代收款—成屋履保	\$ 11,565,378	\$ 7,747,371
應付利息	1,721	1,615
專戶存款	(11,567,098)	(7,748,982)
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 4</u>

- (1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 108 年 12 月 31 日及 107 年 12 月 31 日止，年利率均為 0.01%-0.09%。
- (2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(二) 其他負債明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅及稅款	\$ 37,203	\$ 143,441
退款負債	50,785	43,668
其 他	31,116	19,047
	<u>\$ 119,104</u>	<u>\$ 206,156</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 652,230	\$ 513,806
退款負債	1,271	335
	<u>\$ 653,501</u>	<u>\$ 514,141</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅、子公司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

	108年12月31日	107年12月31日
業務損失準備	<u>\$ 9,374</u>	<u>\$ 6,322</u>

合併公司業務損失準備變動如下：

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 6,322	\$ 56,676
新 增	3,052	75,938
使 用	-	(126,292)
期末餘額	<u>\$ 9,374</u>	<u>\$ 6,322</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

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之本公司、安信、安新、全球、信義開發、恆義、有無科技、東京信義、信義顧問及聯岳交通適用本國「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

合併公司於國外地區之子公司之員工，均屬當地政府營運之退休福利計畫成員。該子公司須提撥薪資成本之特定比例至退休福利計畫，以提供該計畫資金。合併公司對於此政府營運之退休福利計畫之義務僅為提撥特定金額。

因 SINYI LIMITED、SINYI INTERNATIONAL、FOREVER SUCCESS、INANE、科威香港、MAX SUCCESS、SINYI DEVELOPMENT、SINYI ESTATE、SIN CHIUN、香港信義置地、香港信義置業、行義文化、大家建設、信義置業及聚英均無專職員工，其業務活動由本公司代為執行，故無相關之退休金義務及費用。

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司、安信、全球及信義顧問依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司、安信、全球及信義顧問按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$736,259	\$681,028
計畫資產公允價值	(578,853)	(566,166)
提撥短絀	<u>157,406</u>	<u>114,862</u>
淨確定福利負債	<u>\$157,406</u>	<u>\$114,862</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 (資 產) 負 債
107年1月1日	\$ 599,807	(\$ 526,987)	\$ 72,820
服務成本			
當期服務成本	3,871	-	3,871
前期服務成本	434	-	434
利息費用(收入)	8,234	(7,304)	930
認列於損益	12,539	(7,304)	5,235
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含 於淨利息之金額外)	-	(14,351)	(14,351)
精算損失—人口統計假 設變動	9,008	-	9,008
精算損失—財務假設變 動	10,337	-	10,337
精算損失—經驗調整	31,779	-	31,779
認列於其他綜合損益	51,124	(14,351)	36,773
雇主提撥	-	(12,543)	(12,543)
福利支付	(3,766)	3,766	-
由企業合併轉入	21,324	(8,747)	12,577
107年12月31日	681,028	(566,166)	114,862
服務成本			
當期服務成本	4,719	-	4,719
前期服務成本	289	-	289
利息費用(收入)	8,644	(7,202)	1,442
認列於損益	13,652	(7,202)	6,450
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含 於淨利息之金額外)	-	(18,321)	(18,321)
精算損失—人口統計假 設變動	7,538	-	7,538
精算損失—財務假設變 動	43,769	-	43,769
精算損失—經驗調整	20,302	-	20,302
認列於其他綜合損益	71,609	(18,321)	53,288
雇主提撥	-	(14,109)	(14,109)
福利支付	(30,030)	26,945	(3,085)
108年12月31日	\$ 736,259	(\$ 578,853)	\$ 157,406

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	108年度	107年度
營業成本	\$ 4,426	\$ 4,567
管理費用	<u>2,024</u>	<u>668</u>
	<u>\$ 6,450</u>	<u>\$ 5,235</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.75%	1.125%-1.250%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.00%-3.00%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(<u>\$ 22,444</u>)	(<u>\$ 20,741</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 23,371</u>	<u>\$ 21,620</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 22,479</u>	<u>\$ 20,893</u>
減少 0.25%	(<u>\$ 21,712</u>)	(<u>\$ 20,155</u>)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	108年12月31日	107年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 9,848</u>	<u>\$ 13,192</u>
確定福利義務平均到期期間	10.19~12.42 年	11.53~12.81 年

二六、權益

(一) 股本

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<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>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司於107年6月辦理未分配盈餘轉增資853,465仟元，故107年12月31日已發行股本增加為7,368,465仟元，分為736,847仟股，每股面額10元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	108年12月31日	107年12月31日
<u>不得作為任何用途</u>		
已失效員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>-</u>	<u>632</u>
	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 64,528</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價、庫藏股票交易及實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二八之(七)員工酬勞及董事酬勞。
2. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分別於 108 年 5 月 24 日及 107 年 5 月 23 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

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

5. 本公司 109 年 2 月 27 日董事會擬議 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
法定盈餘公積	\$ 121,670		\$ -	
特別盈餘公積	346,879		-	
現金股利	884,216		1.2	

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 5 月 22 日召開之股東會決議。

(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

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 99,153	\$131,332
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利（損）	13,271	(13,664)
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	1	(85)
確定福利計畫再衡量數	(206)	(400)
相關所得稅	41	93
發放予非控制權益之現 金股利	-	(22,491)
處分子公司部分權益	-	4,368
收購子公司非控制權益	(599)	-
期末餘額	<u>\$111,661</u>	<u>\$ 99,153</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保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之合約負債－流動項下，請參閱附註二二。

二八、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款	\$ 68,664	\$ 14,328
其他	<u>2,297</u>	<u>705</u>
	<u>\$ 70,961</u>	<u>\$ 15,033</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
投資性不動產減損損失	(\$ 18,865)	(\$ 3,103)
處分投資利益	-	1,321
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	66,009	134,826
處分不動產、廠房及設備損失	(261)	(3,540)
處分投資性不動產利益(損失)	7,961	(3,901)
淨外幣兌換利益(損失)	3,514	(5,755)
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益(損失)之份額	1,525	(992)
商譽減損損失	(10,513)	-
其他	<u>42,273</u>	<u>26,717</u>
	<u>\$ 91,643</u>	<u>\$ 145,573</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$124,506	\$113,827
無擔保公司債利息	57,483	59,351
行政救濟補繳利息	-	1,892
租賃負債之利息	71,361	-
其他	<u>17</u>	<u>17</u>
	253,367	175,087

(接次頁)

(承前頁)

	108年度	107年度
減：列入符合要件資產(存貨 —開發中不動產)成本之 金額	(\$ 70,185) <u>\$183,182</u>	(\$ 62,864) <u>\$112,223</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息資本化利率	1.59%-5.70%	1.59%-3.80%

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$101,959	\$116,075
投資性不動產	8,140	8,463
無形資產	30,875	32,632
使用權資產	545,943	-
	<u>\$686,917</u>	<u>\$157,170</u>

折舊費用依功能別彙總

存貨	\$ 42	\$ 665
營業成本	577,322	73,851
管理費用	70,538	41,559
其他損失	8,140	8,463
	<u>\$656,042</u>	<u>\$124,538</u>

攤銷費用依功能別彙總

存貨	\$ 718	\$ 1,912
營業成本	1,162	1,237
管理費用	28,995	29,483
	<u>\$ 30,875</u>	<u>\$ 32,632</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 23,285	\$ 23,445
未產生租金收入	65	42
	<u>\$ 23,350</u>	<u>\$ 23,487</u>

(六) 員工福利費用

	108年度	107年度
薪資費用	\$ 5,994,205	\$ 5,147,661
勞健保費用	390,327	329,525
	<u>6,384,532</u>	<u>5,477,186</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	213,767	190,184
確定福利計畫 (附註二五)	6,450	5,235
	<u>220,217</u>	<u>195,419</u>
其他員工福利費用	210,304	178,339
員工福利費用合計	<u>\$ 6,815,053</u>	<u>\$ 5,850,944</u>
依功能別彙總		
存貨	\$ 17,149	\$ 11,050
營業成本	5,910,521	5,096,929
管理費用	887,383	742,965
	<u>\$ 6,815,053</u>	<u>\$ 5,850,944</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 109 年 2 月 27 日及 108 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.241%	0.191%

金額

	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

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 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

	108年度	107年度
商譽(包含於其他利益及損失淨額)	\$ 10,513	\$ -
投資性不動產(包含於其他利益及損失淨額)	\$ 18,865	\$ 3,103
存貨(包含於營業成本)	\$ 18,843	\$ -

二九、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 732,096	\$ 905,187
未分配盈餘加徵	6,614	539
土地增值稅	197,386	458,295
以前年度之調整	983	3,345
遞延所得稅		
本年度產生者	(156,598)	(34,838)
稅率變動	-	(3,899)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 780,481</u>	<u>\$ 1,328,629</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,056,686</u>	<u>\$ 2,819,552</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用(20%)	\$ 411,337	\$ 563,910
稅上不可減除之費損	75,952	5,485
稅上可減除之費損	(39,241)	(77,554)
免稅所得	(2,042)	(5,115)
未分配盈餘加徵	6,614	539
土地增值稅	197,386	458,295
未認列暫時性差異	69,949	244,488
當期產生未認列之虧損扣抵	34,730	42,730
稅率變動	-	773

(接次頁)

(承前頁)

	108年度	107年度
合併個體適用不同稅率之影響數	\$ 24,813	\$ 91,733
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	<u>983</u>	<u>3,345</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 780,481</u>	<u>\$ 1,328,629</u>

我國於 107 年度修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

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，本公司於 108 年計算未分配盈餘稅時，業已減除以 107 年度未分配盈餘進行投資之資本支出金額。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	108年度	107年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
—確定福利計畫再衡量數	\$ 10,658	\$ 7,355
—稅率變動	<u>-</u>	<u>4,723</u>
	<u>\$ 10,658</u>	<u>\$ 12,078</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 23,501</u>	<u>\$ 64,742</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 137,842	\$ 440,168
應付土地增值稅	<u>803,435</u>	<u>713,828</u>
	<u>\$ 941,277</u>	<u>\$ 1,153,996</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

108 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	兌換差額	年底餘額
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 1,265	\$ 32	\$ -	\$ -	\$ 1,297
負債準備	8,804	2,262	-	-	11,066
虧損扣抵	48,465	8,381	-	(687)	56,159
確定福利退					
休計畫	501	49	617	-	1,167
使用權資產	-	3,793	-	-	3,793
遞延收入	-	114,127	-	(4,262)	109,865
其他	23,628	5,762	-	(203)	29,187
	<u>\$ 82,663</u>	<u>\$134,406</u>	<u>\$ 617</u>	<u>(\$ 5,152)</u>	<u>\$212,534</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 9,997	\$ 1,716	(\$ 10,041)	\$ 1,672
其他	23,908	(23,908)	-	-
	<u>\$ 33,905</u>	<u>(\$ 22,192)</u>	<u>(\$ 10,041)</u>	<u>\$ 1,672</u>

107 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
備抵損失	\$ 708	\$ 557	\$ -	\$ 1,265
負債準備	15,850	(7,046)	-	8,804
虧損扣抵	8,930	39,535	-	48,465
確定福利退休計畫	313	379	(191)	501
其他	9,675	13,953	-	23,628
	<u>\$ 35,476</u>	<u>\$ 47,378</u>	<u>(\$ 191)</u>	<u>\$ 82,663</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 13,377	(\$ 15,267)	\$ 11,887	\$ 9,997
子公司之未分配盈餘	-	23,908	-	23,908
	<u>\$ 13,377</u>	<u>\$ 8,641</u>	<u>\$ 11,887</u>	<u>\$ 33,905</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	108年12月31日	107年12月31日
<u>虧損扣抵</u>		
108 年度到期	\$ -	\$ 77,604
109 年度到期	54,711	57,723
110 年度到期	20,014	28,639
111 年度到期	148,439	174,022
112 年度到期	119,413	172,390
113 年度到期	106,048	5,558
114 年度到期	6,486	6,486
115 年度到期	17,053	17,053
116 年度到期	38,469	38,469
117 年度到期	47,184	47,186
118 年度到期	48,036	-
	<u>\$605,853</u>	<u>\$625,130</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 108 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 54,711	109
20,014	110
152,538	111
149,654	112
149,152	113
31,020	114
23,563	115
40,405	116
146,989	117
<u>100,890</u>	118
<u>\$ 868,936</u>	

(七) 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報暨復查申請業經稅捐稽徵機關核定至 106 年度。

信義全球、恆義、東京信義、信義開發、有無科技、行義文化、安信、安新、大家建設、信義置業、信義顧問及聯岳交通營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 106 年度。聚英營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 105 年度。

三十、每股盈餘

單位：每股元

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 1.71</u>	<u>\$ 2.04</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.71</u>	<u>\$ 2.04</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

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 1,262,934</u>	<u>\$ 1,504,587</u>

股 數

單位：仟股

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>772</u>	<u>1,071</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>737,619</u>	<u>737,918</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

三一、企業合併

(一) 取得子公司股權

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

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

(二) 收購子公司

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

合併公司收購信義顧問及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。

合併公司收購信義顧問已於事後衡量期間內取得正式購買價格分攤報告後予以衡量，其已支付價款與取得淨資產公允價值之溢額認列為商譽。

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

	信 義 顧 問	聯 岳 交 通
流動資產		
現金及約當現金	\$ 12,740	\$ 36
應收帳款	10,730	-
其他應收款	216	-
其 他	26	12

(接次頁)

(承前頁)

	信義顧問	聯岳交通
非流動資產		
不動產、廠房及設備	\$ 1,437	\$ -
無形資產	1,258	-
存出保證金	3	-
遞延所得稅資產	390	-
流動負債		
其他應付款	(16,448)	-
其他	(289)	-
非流動負債		
淨確定福利負債(註)	(12,576)	-
淨資產公允價值	<u>(\$ 2,513)</u>	<u>\$ 48</u>

註：合併公司收購係採用 IFRSs 重新衡量淨確定福利負債。

2. 因收購產生之商譽

	信義顧問	聯岳交通
移轉對價	\$ 8,000	\$ 5,500
減：所取得可辨認淨資產 之公允價值	(2,513)	48
	<u>\$ 10,513</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)入

	信義顧問	聯岳交通
現金支付之對價	(\$ 8,000)	(\$ 5,500)
減：取得之現金及約當現 金餘額	12,740	36
	<u>\$ 4,740</u>	<u>(\$ 5,464)</u>

4. 企業合併對經營結果之影響

自收購日起，來自被收購公司之營運成果如下：

	聯岳交通
營業收入	<u>\$ 3,586</u>
本期淨損	<u>(\$ 114)</u>

三二、與非控制權益之權益交易

合併公司於 107 年 2 月及 3 月出售恆義 25% 之股權，致持股比例由 100% 下降為 75%。由於上述交易並未改變合併公司對該子公司之控制，合併公司視為權益交易處理。

	恆	義
收取之現金對價	\$ 5,000	
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動計算應轉入 非控制權益之金額	(4,368)	
權益交易差額	\$ 632	
<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	

三三、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

108 年度

	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12月31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	(600,000)	-	-	-	5,300,000
長期借款(含一年內到期部分)	5,379,160	1,578,241	-	(58,289)	-	6,899,112
存入保證金	43,028	(7,838)	-	-	-	35,190
租賃負債(附註三)	3,368,480	(520,065)	458,963	47,508	(71,361)	3,283,525
	<u>\$ 15,438,668</u>	<u>(\$ 297,662)</u>	<u>\$ 458,963</u>	<u>(\$ 10,781)</u>	<u>(\$ 71,361)</u>	<u>\$ 15,517,827</u>

107 年度

	107年1月1日	現金流量	非現金之變動		107年12月31日
			匯率變動		
短期借款	\$ 1,608,000	(\$ 860,000)	\$ -	\$ -	\$ 748,000
應付公司債(含一年內到期部分)	3,000,000	2,900,000	-	-	5,900,000
長期借款(含一年內到期部分)	6,900,616	(1,551,650)	30,194	-	5,379,160
存入保證金	42,615	413	-	-	43,028
	<u>\$ 11,551,231</u>	<u>\$ 488,763</u>	<u>\$ 30,194</u>		<u>\$ 12,070,188</u>

三四、資本風險管理

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

合併公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司也依據主要管理階層

之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

三五、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

108年12月31日

帳面價值	公允價值			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
金融負債				
以攤銷後成本衡量之金融負債				
－應付公司債	\$5,300,000	\$ -	\$5,314,254	\$ -
				\$5,314,254

107年12月31日

帳面價值	公允價值			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
金融負債				
以攤銷後成本衡量之金融負債				
－應付公司債	\$5,900,000	\$ -	\$5,912,939	\$ -
				\$5,912,939

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－按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

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	\$ 59,980	\$ 14,653	\$ -	\$ 74,633

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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>

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 7,590	\$ -	\$ -	\$ 7,590
基金受益憑證	48,308	-	-	48,308
結構式理財產品	-	4,646,837	-	4,646,837
合 計	<u>\$ 55,898</u>	<u>\$ 4,646,837</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,702,735</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 257,668	\$ -	\$ -	\$ 257,668
國內未上市(櫃)有價證券—權益投資	-	-	88,583	88,583
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	527,703	-	-	527,703
國外未上市(櫃)有價證券—權益投資	-	-	304,544	304,544
合 計	<u>\$ 785,371</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 393,127</u>	<u>\$ 1,178,498</u>

108 及 107 年度無第 1 級與第 2 級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

108 年度

	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	(37,799)
匯率變動	(9,870)
期末餘額	<u>\$ 349,958</u>

107 年度

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產 權益工具
期初餘額	\$ 260,639
本期新增	48,774
認列於其他綜合損益	89,949
匯率變動	(6,235)
期末餘額	<u>\$ 393,127</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

	108年12月31日	107年12月31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	\$ 74,633	\$ 4,702,735
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	8,962,836	5,876,463
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,349,337	1,178,498
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註2)	15,232,506	15,570,122

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產—流動及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、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）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債、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以及利率變動風險。

(1) 匯率風險

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

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

敏感度分析

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

	108 年度				107 年度			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$ 40,854	\$ 2,977	\$ 120	\$ 437	\$ 3,439	\$ 2,680	\$ 288	\$ 149
損益影響數	21	-	1,454	327	18	-	9,007	-

(2) 利率風險

合併公司之利率風險主要係來自固定利率及浮動利率收益投資與借款。合併公司收益投資及部分借款為固定利率且以攤銷後成本衡量，故利率變動並不會影響未來現金流量。另合併公司部分借款係為浮動利率，利率波動將會影響未來之現金流量，但不會影響公允價值。

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 5,292,138	\$ 916,210
金融負債	13,219,660	11,627,160

（接次頁）

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 40,153	\$ 4,670,837
金融負債	2,300,000	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。市場利率每上升／下降1%，將分別使108及107年增加／減少現金流（出）入(22,598)仟元及42,708仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證及國內外上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌1%，108及107年度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分別增加／減少600仟元及559仟元，108及107年度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13,493仟元及11,785仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。合併公司之信用風險，主要係來自於營運產生之應收款項及投資活動之固定收益投資及其他金融工具。

營運相關信用風險

合併公司主要從事房屋租售之居間仲介等業務，客戶為有購屋／售屋需求之一般社會大眾，從事居間仲介之服務費收入亦主要透過房屋履約保證制度收取，因此應收帳款之信用集中風險並不重大。

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務管理部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循，且營運資金足以支應各項債務，故無流動性風險。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至108年及107年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 2,600,000	\$ 2,444,160
— 未動用金額	<u>4,680,000</u>	<u>6,380,770</u>
	<u>\$ 7,280,000</u>	<u>\$ 8,824,930</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 4,299,112	\$ 3,683,000
— 未動用金額	<u>5,876,888</u>	<u>3,315,000</u>
	<u>\$ 10,176,000</u>	<u>\$ 6,998,000</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。

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	\$ 2,997,885	\$ 35,190	-
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	8,973,817	900,000
	<u>\$ 49,822</u>	<u>\$ 3,566,727</u>	<u>\$ 13,368,952</u>	<u>\$ 1,834,454</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	要求即付或				
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
	<u>\$ 49,503</u>	<u>\$ 543,547</u>	<u>\$ 2,059,945</u>	<u>\$ 926,076</u>	<u>\$ 8,378</u>

107 年 12 月 31 日

	要求即付或		
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年
無附息負債	\$ 643	\$ 2,985,150	\$ 43,028
浮動利率工具	-	-	400,000
固定利率工具	-	1,500,000	9,379,160
	<u>\$ 643</u>	<u>\$ 4,485,150</u>	<u>\$ 9,822,188</u>

三六、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
信義不動產顧問股份有限公司	實質關係人（註）
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
宇濤股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
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

(接次頁)

(承前頁)

關係人名稱	與合併公司之關係
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
和德昌股份有限公司	本公司董事為該公司董事

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

(二) 營業收入

	108年度	107年度
勞務收入		
本公司董事為該公司董事	\$ 7,589	\$ -

(三) 應收關係人款項

	108年12月31日	107年12月31日
本公司董事為該公司董事	\$ 426	\$ -

(四) 其他應付款項－關係人

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 45,788	\$ 45,930

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸予對象	108年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 39,388	\$ 37,023	-	\$ -	\$ 7,429

貸予對象	107年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 39,964	\$ 38,459	-	\$ -	\$ 6,828

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
短期員工福利	\$133,805	\$120,200
其他長期員工福利	<u>12,127</u>	<u>11,193</u>
	<u>\$145,932</u>	<u>\$131,393</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

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,388	\$ 9,485
對本公司採權益法之法人		
股東	114	114
對本公司間接採權益法之		
法人股東	57	57
關聯企業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 7,593</u>	<u>\$ 9,690</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

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 1,012</u>	<u>\$ 1,626</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義不動產顧問		
股份有限公司	\$ -	\$ 55,103
其他	<u>10,719</u>	<u>7,865</u>
	<u>\$ 10,719</u>	<u>\$ 62,968</u>

勞務費支出主要係合併公司支付上述關係人提供不動產說明書、代書以及代調騰本等服務支出。

4. 承租協議

	108年度	107年度
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 25,659</u>	<u>\$ -</u>
<u>利息費用</u>		
實質關係人	<u>\$ 392</u>	<u>\$ -</u>
<u>租賃費用</u>		
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,673</u>

107年12月31日合併公司對關係人營業租賃之未來最低租賃給付總額為35,489仟元。

5. 其他應收款

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 1,285</u>	<u>\$ 1,269</u>

(七) 財產交易

本公司於107年6月以金額8,000仟元向信義股份有限公司及宇浩股份有限公司購入信義不動產顧問股份有限公司100%之股權，請參閱附註三一之說明。

三七、質抵押之資產

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

	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,191,664	\$ 4,241,789
建築物	416,351	456,691
其他金融資產－流動－質押定存、活存	7,153	7,236
其他金融資產－流動－用途受限之銀行存款	110,326	-
存 貨	9,500,034	8,570,743
	<u>\$ 14,225,528</u>	<u>\$ 13,276,459</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。

三八、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司為香港信義置業及昆山鼎先貿易申請融資額度提供之背書保證分別為 1,169,200 仟元及 18,262 仟元，請參閱附註四一之附表二。
- (四) 合併公司於 108 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 1,637,531 仟元。
- (五) 上海信義置業於 108 年 12 月 31 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 19,502 仟元。上海信義置業為大陸房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使上海信義置業因擔保而產生

重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭上海信義置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

三九、重要契約

SINYI LIMITED 於 88 年 10 月 12 日與 Cendant Global Services B.V.(以下簡稱“GLOBAL”)及 Coldwell Banker Real Estate Corporation (以下簡稱“COLDWELL BANKER”)簽訂特許權合約，由 GLOBAL 授權 SINYI LIMITED 在大陸、香港及澳門享有 COLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期間自 88 年 10 月 12 日起至 128 年 10 月 11 日，雙方於合約期滿前 3 個月議定終止該合約，若未議定終止，則該合約自動延續生效 40 年，至 168 年 10 月 11 日止。SINYI LIMITED 於 89 年 8 月 1 日將本合約移轉予科威上海；GLOBAL 因組織架構調整更名為 Realogy Corporation (以下簡稱“Realogy”)，科威上海與 Realogy 並於 97 年度簽訂特許權增補合約。

四十、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

108 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 1,429,607	4.305
日 圓	2,281,500	0.2760
美 金	5,571	29.980
馬 幣	10,921	7.330
		\$ 6,154,458
		629,694
		167,011
		80,050

(接次頁)

(承前頁)

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<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	

107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	\$	357,687		4.472	\$	1,599,574	
日圓		1,854,823		0.2782		516,012	
美金		30,269		30.715		929,726	
馬幣		2,328		7.112		16,559	
<u>非貨幣性項目</u>							
人民幣		1,104,186		4.472		4,937,920	
日圓		1,896,849		0.2782		527,703	
美金		44		30.715		1,351	
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人民幣		280,389		4.472		1,253,900	
日圓		891,390		0.2782		247,985	
馬幣		235		7.112		1,674	

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。108及107年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	108年度		107年度	
	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)	\$ 4,024	1 (新台幣：新台幣)	\$ 3,274
美 元	30.912 (美元：新台幣)	367	30.149 (美元：新台幣)	(508)
人 民 幣	4.472 (人民幣：新台幣)	(37)	4.560 (人民幣：新台幣)	(8,249)
日 圓	0.2837 (日圓：新台幣)	22	0.2730 (日圓：新台幣)	64
馬 幣	7.455 (馬幣：新台幣)	(256)	7.198 (馬幣：新台幣)	(343)
港 幣	3.945 (港幣：新台幣)	(606)	3.846 (港幣：新台幣)	7
		<u>\$ 3,514</u>		<u>(\$ 5,755)</u>

四一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表五)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(附表六)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表七)
11. 被投資公司資訊。(附表八)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表九)

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

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

(無)

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。

(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

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

四二、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：

	108年度								
	不動產仲介			不動產開發			部門間沖銷	合計	
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計			
來自外部客戶收入	\$ 9,860,389	\$ 922,372	\$ 10,782,761	\$ 183,828	\$ 1,554,300	\$ 1,738,128	\$ -	\$ 12,520,889	
部門間收入	171,021	49,083	220,104	4,525	167,874	172,399	(392,503)	-	
部門收入	\$ 10,031,410	\$ 971,455	\$ 11,002,865	\$ 188,353	\$ 1,722,174	\$ 1,910,527	(\$ 392,503)	12,520,889	
投資性不動產租金收入								(82,857)	
合併營業收入								\$ 12,438,032	
部門(損)益	\$ 1,732,828	(\$ 230,611)	\$ 1,502,217	(\$ 95,942)	\$ 479,337	\$ 383,395	\$ 145,453	\$ 2,031,065	
投資性不動產營運利益								(59,507)	
合併營業利益								\$ 1,971,558	
部門資產	\$ 8,292,211	\$ 4,097,562	\$ 12,389,773	\$ 5,675,119	\$ 14,628,037	\$ 20,303,156	(\$ 1,054,046)	\$ 31,638,883	
採用權益法之投資								31,900	
資產合計								\$ 31,670,783	

	107年度								
	不動產仲介			不動產開發			部門間沖銷	合計	
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計			
來自外部客戶收入	\$ 8,186,548	\$ 1,071,722	\$ 9,258,270	\$ 286,419	\$ 3,443,338	\$ 3,729,757	\$ -	\$ 12,988,027	
部門間收入	150,385	12,364	162,749	6,962	155,679	162,641	(325,390)	-	
部門收入	\$ 8,336,933	\$ 1,084,086	\$ 9,421,019	\$ 293,381	\$ 3,599,017	\$ 3,892,398	(\$ 325,390)	12,988,027	
投資性不動產租金收入								(85,069)	
合併營業收入								\$ 12,902,958	
部門(損)益	\$ 1,253,329	(\$ 186,726)	\$ 1,066,603	\$ 33,238	\$ 1,504,611	\$ 1,537,849	\$ 102,032	\$ 2,706,484	
投資性不動產營運利益								(61,582)	
合併營業利益								\$ 2,644,902	
部門資產	\$ 7,396,520	\$ 2,382,953	\$ 9,779,473	\$ 5,338,302	\$ 14,422,507	\$ 19,760,809	(\$ 723,771)	\$ 28,816,511	
採用權益法之投資								27,553	
資產合計								\$ 28,844,064	

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收入金額，未達收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司(原名:信義房屋仲介股份有限公司)及子公司
資金貸與他人

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位:新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否關係人	為本期末最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	資金貸與業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列呆帳金額	抵擔名稱	係無擔保	品別別對象 資金貸與限額	資金貸與總額	註
0	信義房屋股份有限公司	華錫裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 912,000 (人民幣 200,000 仟元)	\$ 430,500 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	1.15%	短期融通資金	\$ -	-	\$ -	-	-	\$ 3,262,911 (註一)	\$ 4,350,548 (註一)	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	192,318 (人民幣 42,000 仟元)	94,710 (人民幣 22,000 仟元)	94,710 (人民幣 22,000 仟元)	4.75%	"	"	"	-	-	-	4,924,010 (註二)	7,386,015 (註二)	
1	"	瀚南企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	69,045 (人民幣 15,000 仟元)	64,575 (人民幣 15,000 仟元)	64,575 (人民幣 15,000 仟元)	4.75%	"	"	"	-	-	-	4,924,010 (註二)	7,386,015 (註二)	
1	"	信置企業管理(上海)有限公司	"	"	3,590,340 (人民幣 780,000 仟元)	-	-	4.75%	"	"	"	-	-	-	4,924,010 (註二)	7,386,015 (註二)	
2	華錫裝修工程(上海)有限公司	瀚南企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	34,983 (人民幣 7,600 仟元)	32,718 (人民幣 7,600 仟元)	32,718 (人民幣 7,600 仟元)	4.75%	"	"	"	-	-	-	13,292,700 (註三)	19,939,050 (註三)	
2	"	信置企業管理(上海)有限公司	"	"	23,015 (人民幣 5,000 仟元)	-	-	4.75%	"	"	"	-	-	-	13,292,700 (註三)	19,939,050 (註三)	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	912,000 (人民幣 200,000 仟元)	430,500 (人民幣 100,000 仟元)	430,500 (人民幣 100,000 仟元)	4.75%	"	"	"	-	-	-	13,292,700 (註三)	19,939,050 (註三)	
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信置企業管理(上海)有限公司	"	"	46,030 (人民幣 10,000 仟元)	-	-	4.75%	"	"	"	-	-	-	1,105,152 (註四)	2,210,304 (註四)	
4	昆山鼎光貿易有限公司	信置企業管理(上海)有限公司	"	"	452,100 (人民幣 100,000 仟元)	430,500 (人民幣 100,000 仟元)	430,500 (人民幣 100,000 仟元)	4.75%	"	"	"	-	-	-	1,143,740 (註五)	1,715,610 (註五)	
5	上海拓投資管理顧問有限公司	信置企業管理(上海)有限公司	"	"	27,618 (人民幣 6,000 仟元)	-	-	4.75%	"	"	"	-	-	-	131,187 (註六)	218,645 (註六)	
6	蘇州信義置業房產經紀有限公司	昆山鼎光貿易有限公司	"	"	452,100 (人民幣 100,000 仟元)	430,500 (人民幣 100,000 仟元)	430,500 (人民幣 100,000 仟元)	4.75%	"	"	"	-	-	-	812,910 (註七)	1,354,850 (註七)	
6	"	信置企業管理(上海)有限公司	"	"	912,000 (人民幣 200,000 仟元)	-	-	4.75%	"	"	"	-	-	-	812,910 (註七)	1,354,850 (註七)	

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

註二: 資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 150% 為限, 個別貸與金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 100%。

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

註四: 資金貸與總額以不超過上海信義房屋置業房產經紀有限公司淨值之 300% 為限, 個別貸與金額不得逾上海信義房屋置業房產經紀有限公司淨值之 150%。

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

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

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

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

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

編號	背書保證者名稱	背書保證者公司名稱	被背書保證對象名稱	對象對背書保證之關係	單一企業之背書保證額	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(%)	背書保證最高額	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	註備
0	信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	間接持股 100% 之公司	\$ 8,701,096 (註一)	\$ 170,640 (美金 5,400 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 16,314,555 (註一)	是	否	否	(註四)
0	"	信義置業(香港)有限公司	信義置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	8,701,096 (註一)	1,224,210 (美金 39,000 仟元)	1,169,220 (美金 39,000 仟元)	-	-	10.75	16,314,555 (註一)	是	否	否	(註四)
1	信義置業(上海)有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	間接持股 100% 之公司	3,939,208 (註二)	91,520 (人民幣 20,000 仟元)	-	-	-	-	4,929,010 (註二)	否	否	是	(註五)
2	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	久信置業(無錫)有限公司	有業務往來之公司	4,537,772 (註三)	19,345 (人民幣 4,242 仟元)	18,262 (人民幣 4,242 仟元)	18,262 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.32	5,672,216 (註三)	否	否	是	(註六)

註一：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋股份有限公司直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，以不超過信義房屋股份有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 150% 為限。
 註二：對單一企業背書保證限額，係指信義置業(上海)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過信義置業(上海)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。
 註三：對單一企業背書保證限額，係久信置業(無錫)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過久信置業(無錫)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。
 註四：為申請融資額度提供之背書。
 註五：為符合投標資格提供之背書。
 註六：為採購提供之背書。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

期末持有有價證券情形

民國 108 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期末單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
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	13,730,751	\$ 383,088	-	\$ 383,088	
"	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	43,095	11	43,095	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	3,157,000	52,437	10	52,437	
"	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	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	上市股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,180,800	590,125	-	590,125	
"	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	14,390	431	-	431	
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	26,166	4.7	26,166	
"	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	30,000,000	254,426	2	254,426	
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	6,513	-	6,513	
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	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,174,851	15,959	-	15,959	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	本 備	
								備	註
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	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 - 流 動	2,729,416	\$ 37,077	-	\$ 37,077		
科 威 房 產 管 理 諮 詢 (上 海) 有 限 公 司	理 財 商 品 步 步 生 金 8688 號	"	"	700,000	3,585	-	3,585		
上 海 商 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	50,000	248	-	248		
北 京 世 邦 房 地 產 經 紀 有 限 公 司	中 銀 日 積 月 累 - 日 計 劃	"	"	2,440,000	10,820	-	10,820		

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108年1月1日至12月31日

單位:除另予註明外,為新台幣千元/單位

附表四

買、賣之公司名稱	有價證券名稱及編號	帳列科目	交易對象關係	期	初買			入賣			出期			末額
					單位數/股數	金額	單位數/股數	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	處分(損)	益單位數/股數	
信義房屋股份有限公司	股票 SIN CHUN HOLDING SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	6,537,766	\$ 49,140 (註一)	157,000,000	\$ 1,185,768	-	\$ -	-	159,537,766	\$ 1,234,908 (註一)		
信義置業(上海)有限公司	股票 信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	-	-	-	1,820,900	-	-	-	-	1,820,900 (註一)		
信義置業(上海)有限公司	理財商品 月得益18100787期	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	120,000,000	RMB 120,026	-	-	RMB 121,195	RMB 121,195	-	-	RMB -		
"	結構性理財產品(編號: 201810294860)	"	"	240,000,000	RMB 240,503	-	-	RMB 243,003	RMB 243,003	-	-	RMB -		
"	結構性理財產品(編號: 201811194978)	"	"	200,000,000	RMB 200,293	-	-	RMB 202,274	RMB 202,274	-	-	RMB -		
"	財富班車3號	"	"	470,000,000	RMB 470,167	-	-	RMB 474,428	RMB 474,428	-	-	RMB -		
"	財富班車S21	"	"	-	-	711,000,000	RMB 711,000	RMB 712,248	RMB 712,248	-	-	RMB -		
信頁企業管理(上海)有限公司	理財商品 財富班車S21	"	"	-	-	1,189,500,000	RMB 1,189,500	RMB 1,193,347	RMB 1,193,347	-	-	RMB -		

註一:金額係以原始投資成本列計。

註二:帳面成本係包含評價金額。

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

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位: 除另予註明外, 為新台幣仟元

附表五

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	付款情形	交易對象	關係	交易對象與公司之關係	前次移轉日期	移轉金額	資料金額	價格決定之依據	取得使用之目的情形	及其他約定事項
SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD.	馬來西亞沙巴州 PULAU MENGALUM 土地使用權	108.9.18	\$ 980,100 (馬幣137,500 仟元)	全額支付	Mengalum Beach Centre Sdn. Bhd.	-	-	-	\$ -	-	依不動產鑑定公司之繼續價報告, 馬幣 141,000 仟元為依據。	投資開發觀光旅遊產業用途之不動產。	無
"	"	108.12.30	\$ 598,125 (馬幣 82,500 仟元)	已支付總價款 10%	Mengalum Tours & Dive Resort Sdn. Bhd.	-	-	-	-	-	依不動產鑑定公司之繼續價報告, 馬幣 84,100 仟元為依據。	"	"

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號	交易對象	名稱	交易往來對象	與交易對象之關係	科目	交易日期	往來金額	交易條件	佔合併資產之比例	總營業收入之比率	或%
0	信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	1	應收帳款		\$ 153,675	定期結算		-	
0	信義房屋股份有限公司	信義不動產顧問股份有限公司	信義房屋股份有限公司	1	債務成本		122,181	無		-	
1	信義置業(上海)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	預收房地款		195,320	無		-	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	應收帳款		80,356	無		-	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	信義置業(無錫)有限公司	3	其他應收款		94,710	營運資金融通，利率為 4.75%		-	
2	昆山鼎先貿易有限公司	信義置業(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	預收房地款		332,512	無		1	
2	昆山鼎先貿易有限公司	信義置業(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	銷貨收入		101,977	無		-	

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：與交易對象之關係有以下三種，標示種類如下：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

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

註 4：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋股份有限公司(原名:信義房屋仲介股份有限公司)及子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位:新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期末	原本期初	資本數	比率	持面	有額	被投資公司本期(損)益	本期認列之(損)益	備註
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	\$ 11,241,168	\$ 190,298	\$ 190,298	\$ 190,298	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	2,227,354	2,103,724	68,777,000	100	1,377,337	(134,676)	(134,676)	(134,676)	
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租賃	2,035,005	2,035,005	203,500,000	100	1,800,618	(153,355)	(153,355)	(153,355)	
"	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	86,406	18,749	18,749	18,749	
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理業務	21,000	15,000	2,100,000	75	3,569	(10,152)	(10,152)	(7,514)	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	1,068	(80)	(80)	(80)	
"	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	2,205	195	195	193	
"	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	116,202	29,612	29,612	15,102	
"	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	15,774	433	433	83	
"	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	193,000	135,000	10,000,000	100	25,700	(41,249)	(41,249)	(41,249)	
"	樂星國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	2,580,743	23	16,126	6,408	6,408	1,442	
"	SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,234,908	49,140	163,537,766	100	1,152,946	(16,308)	(16,308)	(16,308)	
"	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	3,517	4,255	4,255	4,255	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybertyc, Ebene, Mauritius.	投資	68,741	68,741	2,216,239	100	177,275	148,889	148,889	148,889	
"	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	310,995	35,704	35,704	35,704	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	133,506,209	100	5,047,635	182,516	182,516	182,516	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,046	6,360,046	208,500,000	100	5,716,603	(165,289)	(165,289)	(165,289)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	編被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	投資期	資去年	額年底	末數	比率%	持面	有被投資公司	本	之	註
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skellon Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	\$ 1,647,792	\$ 1,493,092	51,935,840	100	\$ 737,056	100	(\$ 133,850)	(\$ 133,850)	(\$ 133,850)	益	備
"	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	(203)	99	(11,989)	(11,871)	(11,871)		
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	10,847	100	-	-	-		
安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段100號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	78,708	100	10,523	10,523	10,523		
信義房屋不動產株式會社	信義房屋物業管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 林立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100	53,122	100	10,321	10,321	10,321		
"	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	20,071	100	3,415	3,415	3,415		
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	4,932,615	100	140,556	140,556	140,556		
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	207,017,497	100	5,671,739	100	(165,290)	(165,290)	(165,290)		
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售	500	500	50,000	100	146	100	(57)	(57)	(57)		
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售	500	500	50,000	100	70	100	(57)	(57)	(57)		
SIN CHUEN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	33,465	22,604	4,463,949	49	14,151	49	(9,378)	(4,595)	(4,595)		
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	35,372	24,030	4,721,100	100	15,702	100	(4,858)	(4,858)	(4,858)		
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	34,831	23,526	4,646,151	51	14,728	51	(4,783)	(4,783)	(4,783)		
有無科技股份有限公司	無樣股份有限公司	台北市信義路五段100號	投資	-	500	-	-	-	-	(66)	(66)	(66)	(66)	(註)
"	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	-	700,000	25	1,190	25	(10,152)	(1,410)	(1,410)		
"	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	-	3,080,000	100	11,186	100	22,291	22,291	22,291	(114)	

註：已於108年11月清算完結。

(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	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期末匯出或收回投資金額	本期末自台灣累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接投資或間接投資之持股比例%	本期被投資公司損益	本期認列損益	本期末帳面價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
上海紀託實業有限公司	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	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	540	100	540	540	\$ 8,985	-
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	-	-	-	-	17	100	17	17	1,039	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	3,900,696	-	165,286	100	165,286	165,286	5,672,216	-
蘇州航信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信託諮詢、市場諮詢	RMB 3,000	係透過上海航信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	10,207	100	10,207	10,207	3,071	-
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 11,400	係透過華翹裝修工程(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	240	100	240	240	48,753	-
信頁企業管理(上海)有限公司	商品住宅及其配套设施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 400,000	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	21,707	100	21,707	21,707	1,731,847	-

本期末大陸	計自台灣匯出金額	經濟部投資審核會核准投資金額	依經濟部新設投資審定赴大陸地區投資限額(註七)
\$ 9,577,167	\$ 15,895,093	\$ -	\$ -

- 註一：係依據母會計師查核簽證之財務報表計算。
- 註二：期末投資帳面價值係以108年12月31日之匯率新台幣29.98元對1美元及1美元對6.964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。