

信義房屋股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告  
民國112及111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、會計師查核報告	3~7		-
四、個體資產負債表	8		-
五、個體綜合損益表	9~10		-
六、個體權益變動表	11		-
七、個體現金流量表	12~13		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~28		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28		五
(六) 重要會計項目之說明	29~63		六~二八
(七) 關係人交易	63~69		二九
(八) 質抵押之資產	70		三十
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	70		三一
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	70~71		三二
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	71、73~80		三三
2. 轉投資事業相關資訊	71、81~83		三三
3. 大陸投資資訊	71~72、73~76 、84~85		三三
4. 主要股東資訊	72、86		三三
(十四) 部門資訊	72		三四
九、重要會計項目明細表	87~101		-

### 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民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（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，上開個體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編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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個體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，以作為表示查核意見之基礎。

#### 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民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 採用權益法投資其房地產銷售收入認列

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋股份有限公司於民國 112 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，信義開發股份有限公司（信義開發）之餘額為 1,918,073 仟元，佔資產總額 7%；民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司損益份額為 279,923 仟元，佔綜合損益總額 19%。是以信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 112 年度採用權益法之投資之份額。

民國 112 年度信義開發之房地產銷售收入合計為 1,910,944 仟元，其房地產銷售收入之會計政策，請參閱合併財務報表附註四。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，由信義開發依銷售合約規定發出交屋通知書，於交屋日認列銷售收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將其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開發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。

#### 採用權益法投資其存貨之評價

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋股份有限公司於民國 112 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（SINYI INTERNATIONAL）及信義開發之餘額分別為 11,988,676 仟元及 1,918,073 仟元，分別佔資產總額 41%及 7%；民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法之子公司損益份額分別為 339,423 仟元及 279,923 仟元，分別佔綜合損益總額 23%及 19%。是以 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 112 年度採用權益法之投資之份額。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 112 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 7,582,116 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。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將其存貨之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。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發有關存貨續後評價之會計政策請參閱合併財務報表附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱合併財務報表附註五，相關表達及揭露請參閱合併財務報表附註十。

#### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，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信義房屋股份有限公司或停止營業，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。

#### **會計師查核個體財務報表之責任**

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體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. 對與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個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於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不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於信義房屋股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成信義房屋股份有限公司查核意見。

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民國 112 年度個體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 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

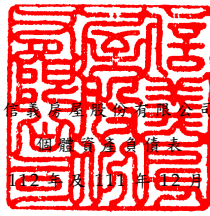
施錦川



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 113 年 2 月 26 日



民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年12月31日		111年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
<b>流動資產</b>					
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 2,499,435	9	\$ 601,894	2
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）	127,300	-	109,723	1
1150	應收票據（附註四及九）	84,771	-	64,802	-
1170	應收帳款（附註四及九）	924,731	3	614,208	2
1180	應收帳款－關係人（附註四及二九）	156,817	1	113,776	1
1200	其他應收款（附註四及九）	26,821	-	30,546	-
1210	其他應收款－關係人（附註四及二九）	466,916	2	1,731,616	6
1220	本期所得稅資產（附註四及二四）	5,052	-	270	-
1476	其他金融資產（附註十及三十）	97,032	-	5,000	-
1479	其他流動資產（附註十六）	21,243	-	20,491	-
11XX	流動資產總計	<u>4,410,118</u>	<u>15</u>	<u>3,292,326</u>	<u>12</u>
<b>非流動資產</b>					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及七）	4,614	-	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（附註四及八）	101,216	-	105,404	-
1550	採用權益法之投資（附註四、十一及二九）	16,291,121	56	16,069,803	57
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十二及三十）	3,320,073	11	3,307,586	12
1755	使用權資產（附註四及十三）	2,820,962	10	2,948,536	11
1760	投資性不動產（附註四、十四及三十）	2,096,776	7	2,151,179	8
1780	無形資產（附註四及十五）	37,478	-	36,794	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二四）	105,433	-	94,566	-
1920	存出保證金	106,053	1	115,523	-
1975	淨確定福利資產－非流動（附註四及二十）	17,952	-	-	-
1990	其他非流動資產（附註十六）	9,093	-	6,104	-
15XX	非流動資產總計	<u>24,910,771</u>	<u>85</u>	<u>24,837,995</u>	<u>88</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 29,320,889</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,130,321</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>					
<b>流動負債</b>					
2100	短期借款（附註十七及三十）	\$ 1,398,621	5	\$ -	-
2150	應付票據	10	-	-	-
2200	其他應付款（附註十九）	3,054,544	10	2,343,263	8
2220	其他應付款－關係人（附註二九）	2,546,496	9	1,020,484	4
2230	本期所得稅負債（附註四及二四）	408,137	1	286,574	1
2280	租賃負債－流動（附註四、十三及二九）	438,892	1	465,160	2
2320	一年內到期之長期負債（附註十七及三十）	149,911	1	3,700,000	13
2399	其他流動負債（附註十九）	198,263	-	138,256	-
21XX	流動負債總計	<u>8,194,874</u>	<u>28</u>	<u>7,953,737</u>	<u>28</u>
<b>非流動負債</b>					
2530	應付公司債（附註十八）	900,000	3	900,000	3
2540	長期借款（附註十七及三十）	4,699,803	16	3,799,931	14
2570	遞延所得稅負債（附註四及二四）	33,628	-	30,614	-
2580	租賃負債－非流動（附註四、十三及二九）	2,446,682	9	2,538,098	9
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二十）	-	-	6,679	-
2645	存入保證金	25,440	-	32,150	-
2670	其他非流動負債（附註十九）	612,257	2	1,050,129	4
25XX	非流動負債總計	<u>8,717,810</u>	<u>30</u>	<u>8,357,601</u>	<u>30</u>
2XXX	負債總計	<u>16,912,684</u>	<u>58</u>	<u>16,311,338</u>	<u>58</u>
<b>權益（附註二一）</b>					
<b>股本</b>					
3110	普通股	7,368,465	25	7,368,465	26
3200	資本公積	63,790	-	63,790	-
<b>保留盈餘</b>					
3310	法定盈餘公積	2,896,935	10	2,762,813	10
3320	特別盈餘公積	955,999	3	1,061,567	4
3350	未分配盈餘	2,369,309	8	1,518,347	5
3300	保留盈餘總計	<u>6,222,243</u>	<u>21</u>	<u>5,342,727</u>	<u>19</u>
<b>其他權益</b>					
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 1,313,072 )	( 4 )	( 997,561 )	( 3 )
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	66,779	-	41,562	-
3400	其他權益總計	( 1,246,293 )	( 4 )	( 955,999 )	( 3 )
3XXX	權益總計	<u>12,408,205</u>	<u>42</u>	<u>11,818,983</u>	<u>42</u>
<b>負債與權益總計</b>		<u>\$ 29,320,889</u>	<u>100</u>	<u>\$ 28,130,321</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信義房屋股份有限公司

個體綜合損益表

民國 112 年及 111 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	112年度		111年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四及二 二）	\$ 10,551,141	100	\$ 10,077,630	100
5000	營業成本（附註二十、二三及 二九）	<u>7,764,505</u>	<u>74</u>	<u>7,548,670</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>2,786,636</u>	<u>26</u>	<u>2,528,960</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二十、二三及 二九）				
6200	管理費用	1,111,425	10	1,079,356	11
6450	預期信用減損（迴轉利 益）損失（附註九）	( <u>222</u> )	-	<u>200</u>	-
6000	營業費用合計	<u>1,111,203</u>	<u>10</u>	<u>1,079,556</u>	<u>11</u>
6900	營業淨利	<u>1,675,433</u>	<u>16</u>	<u>1,449,404</u>	<u>14</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二三及二 九）	16,974	-	17,914	-
7190	其他收入（附註二三）	103,120	1	108,049	1
7020	其他利益及損失（附註 七、十二、十四、二三 及二九）	51,935	-	12,342	-
7050	財務成本（附註二三及二 九）	( <u>158,325</u> )	( <u>1</u> )	( <u>155,498</u> )	( <u>1</u> )
7070	採用權益法之子公司、關 聯企業及合資損益份 額（附註四）	<u>456,158</u>	<u>4</u>	<u>73,187</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>469,862</u>	<u>4</u>	<u>55,994</u>	<u>1</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 2,145,295	20	\$ 1,505,398	15
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	( 384,315)	( 3)	( 282,062)	( 3)
8200	本年度淨利	<u>1,760,980</u>	<u>17</u>	<u>1,223,336</u>	<u>12</u>
	其年度綜合 (損) 益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量 數 (附註二十)	3,716	-	146,801	1
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	19,554	-	( 72,662)	( 1)
8330	採用權益法認列之 子公司及關聯企 業之其他綜合 (損) 益之份額	5,519	-	( 125,939)	( 1)
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅費 用 (附註二四)	( 743)	-	( 29,360)	-
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	( 315,511)	( 3)	304,609	3
8300	本年度其他綜合 (損 失) 利益 (稅後淨 額)	( 287,465)	( 3)	223,449	2
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,473,515</u>	<u>14</u>	<u>\$ 1,446,785</u>	<u>14</u>
	每股盈餘 (附註二五)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 1.66</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 1.66</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信美房屋股份有限公司

個體財務報告

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	普 通 股	資 本 公 積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目 國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兒 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	權 益 總 計	
			法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘				
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
	110 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	244,770	-	( 244,770)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	288,875	( 288,875)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	( 2,063,170)	-	-	( 2,063,170)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	( 106)	-	-	-	-	-	( 106)
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	1,223,336	-	-	1,223,336
D3	111 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	117,881	304,609	( 199,041)	223,449
D5	111 年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,341,217	304,609	( 199,041)	1,446,785
Z1	111 年 12 月 31 日 餘 額	7,368,465	63,790	2,762,813	1,061,567	1,518,347	( 997,561)	41,562	11,818,983
	111 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	134,122	-	( 134,122)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	( 105,568)	105,568	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	( 884,216)	-	-	( 884,216)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	( 77)	-	-	( 77)
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	1,760,980	-	-	1,760,980
D3	112 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	2,829	( 315,511)	25,217	( 287,465)
D5	112 年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,763,809	( 315,511)	25,217	1,473,515
Z1	112 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	(\$ 1,313,072)	\$ 66,779	\$ 12,408,205

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,145,295	\$ 1,505,398
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	575,024	558,897
A20200	攤銷費用	21,124	26,005
A20300	預期信用減損(迴轉利益)損失	( 222)	200
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨損失	386	-
A20900	財務成本	158,325	155,498
A21200	利息收入	( 16,974)	( 17,914)
A21300	股利收入	( 1,115)	( 3,572)
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企 業損益之份額	( 456,158)	( 73,187)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,822	2,387
A22700	處分投資性不動產(利益)損失	( 15,186)	199
A23800	非金融資產減損損失	10,360	10,460
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	( 2,500)	( 2,500)
A31130	應收票據	( 19,969)	31,943
A31150	應收帳款	( 310,301)	314,918
A31160	應收帳款－關係人	( 43,041)	81,161
A31180	其他應收款	4,392	( 7,369)
A31190	其他應收款－關係人	14,799	( 11,333)
A31240	其他流動資產	( 752)	3,578
A32130	應付票據	10	-
A32180	其他應付款	720,969	( 751,358)
A32230	其他流動負債	60,007	( 101,157)
A32990	其他營業負債	( 458,787)	( 179,741)
A33000	營運產生之現金	2,388,508	1,542,513
A33100	收取之利息	16,307	17,941
A33300	支付之利息	( 166,311)	( 142,170)
A33500	支付之所得稅	( 276,130)	( 602,513)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,962,374</u>	<u>815,771</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
	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	(\$ 3,835)	(\$ 56,714)
B00020	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	10,000	-
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 487,222)	( 182,465)
B02400	採權益法投資減資股款退回	365,279	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 99,624)	( 121,288)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	97	17
B03700	存出保證金增加	-	( 17,333)
B03800	存出保證金減少	5,982	-
B04300	其他應收款—關係人增加	-	( 1,385,809)
B04400	其他應收款—關係人減少	1,249,901	-
B04500	購置無形資產	( 21,808)	( 12,985)
B05000	因合併產生之現金流入	-	8,148
B05400	購置投資性不動產	( 47,220)	( 56,880)
B05500	處分投資性不動產價款	81,989	745
B06500	其他金融資產增加	( 92,032)	-
B06700	其他非流動資產增加	( 2,989)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	190
B07600	收取之股利	<u>50,840</u>	<u>61,521</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>1,009,358</u>	<u>( 1,762,853)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,398,621	-
C01300	償還公司債	( 3,700,000)	-
C01600	舉借長期借款	30,600,461	14,861,367
C01700	償還長期借款	( 29,550,678)	( 12,211,250)
C03100	存入保證金減少	( 6,710)	( 5,061)
C03700	其他應付款—關係人增加	1,524,310	819,000
C04020	租賃負債本金償還	( 452,968)	( 445,854)
C04500	發放現金股利	<u>( 884,216)</u>	<u>( 2,063,170)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>( 1,071,180)</u>	<u>955,032</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>( 3,011)</u>	<u>( 64,624)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,897,541	( 56,674)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>601,894</u>	<u>658,568</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,499,435</u>	<u>\$ 601,894</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體財務報表附註

民國 112 年及 111 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（以下簡稱本公司）成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立營業所多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本個體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

本個體財務報告於 113 年 2 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「IFRS 會計準則」）

適用經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	113 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	113 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	113 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	113 年 1 月 1 日 (註 3)

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。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至個體財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<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 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 21 之修正「缺乏可兌換性」	114 年 1 月 1 日 (註2)

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：適用於 114 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差。

截至個體財務報告通過發布日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）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，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」暨相關權益項目。

## (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。

#### (四) 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。

#### (五) 外幣

本公司個體編製財務報告時，以本公司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。

於編製個體財務報告時，本公司及其國外營運機構（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。

若本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併入權益交易計算，但不認列為損益。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。

#### (六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

##### 1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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。投資帳面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。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司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；本公司於取得日所享有構成業務之子公司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收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

## 2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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本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，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司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；本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收益。

關聯企業發行新股時，本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。

## (七) 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，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。本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值變動之影響。

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。

## (八) 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。本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。

## (九) 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，並且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值變動之影響。

## 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) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產（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，本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。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位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或現金產生單位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。

### (十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

本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係強制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係本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。

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，其股利、利息及再衡量利益或損失係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二八。

#### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本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、應收票據、按攤銷後成本衡量之應收款項（含關係人）、其他應收（含關係人）款、其他金融資產與存出保證金）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

本公司於原始認列時，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本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

本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

本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。

## (十二) 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。

### (十三) 收入認列

本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

勞務收入主係居間仲介及代銷之服務費收入，相關收入係於履約義務完成時認列。

### (十四) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

#### 1. 本公司為出租人

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，本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. 本公司為承租人

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，本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資產負債表。

### (十五) 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。

## (十六) 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

本公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民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

遞延所得稅係依財務報表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，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，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本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、估計及假設不確定性之主要來源

本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。

本公司於發展重大會計估計值時，將通貨膨脹及市場利率波動可能之影響，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。

### 估計不確定性之主要來源

#### 不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產之減損

不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產減損係按該等資產之可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格、未來現金流量或折現率之變動將影響該等資產可回收金額，可能導致本公司需額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

六、現金及約當現金

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 21,435	\$ 15,528
銀行支票及活期存款	1,181,940	536,366
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>1,296,060</u>	<u>50,000</u>
	<u>\$ 2,499,435</u>	<u>\$ 601,894</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
銀行存款	0%~2.75%	0%~0.46%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－非流動

	<u>112年12月31日</u>	<u>111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－非流動</u>		
非衍生金融資產		
國內有限合夥	<u>\$ 4,614</u>	<u>\$ 2,500</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>流    動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	<u>\$ 127,300</u>	<u>\$ 109,723</u>
<u>非  流  動</u>		
國內投資		
未上市（櫃）股票	<u>\$ 101,216</u>	<u>\$ 105,404</u>

本公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。本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>112年12月31日</u>	<u>111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	\$ 84,771	\$ 64,802
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 925,211	\$ 614,910
減：備抵損失	( 480)	( 702)
	<u>\$ 924,731</u>	<u>\$ 614,208</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 683	\$ 16
其    他	28,986	33,378
減：備抵損失	( 2,848)	( 2,848)
	<u>\$ 26,821</u>	<u>\$ 30,546</u>

(一) 應收帳款

本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。本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。本公司收取仲介服務費主要係自房屋履保價金信託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，本公司銷售建商興建之房地產而收取之代銷服務費係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。本公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

本公司採用 IFRS 9 之簡化作法，按應收帳款存續期間預期信用損失認列備抵損失。應收帳款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。因本公司之應收帳款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本公司無法合理預期可回收金，本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。

本公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

112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%	0%~0.3%	0%~6%	0%~24%	
總帳面金額	\$ 821,810	\$ 81,043	\$ 76,049	\$ 25,220	\$ 14,953	\$ 1,019,075
退款負債（註2）	( 37,031)	( 4,880)	( 4,044)	( 2,019)	( 9,093)	( 57,067)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	( 90)	( 380)	( 10)	( 480)
攤銷後成本	<u>\$ 784,779</u>	<u>\$ 76,163</u>	<u>\$ 71,915</u>	<u>\$ 22,821</u>	<u>\$ 5,850</u>	<u>\$ 961,528</u>

111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%	0%~0.3%	0%~5%	0%~25%	
總帳面金額	\$ 545,304	\$ 54,580	\$ 50,480	\$ 25,739	\$ 9,713	\$ 685,816
退款負債（註2）	( 26,354)	( 3,909)	( 3,733)	( 2,226)	( 6,104)	( 42,326)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	( 44)	( 200)	( 458)	( 702)
攤銷後成本	<u>\$ 518,950</u>	<u>\$ 50,671</u>	<u>\$ 46,703</u>	<u>\$ 23,313</u>	<u>\$ 3,151</u>	<u>\$ 642,788</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。

本公司備抵損失之變動資訊如下：

	112年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 702	\$ 2,848
減：本期迴轉減損損失	( 222)	-
期末餘額	<u>\$ 480</u>	<u>\$ 2,848</u>

	111年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 502	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	200	-
期末餘額	<u>\$ 702</u>	<u>\$ 2,848</u>

(二) 其他應收款

主係應收代墊款及租金等款項。

## 十、其他金融資產

	112年12月31日	111年12月31日
受限制資產	<u>\$ 97,032</u>	<u>\$ 5,000</u>

受限制資產主要係本公司不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註三十。

質押存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
質押存款	<u>5.43%</u>	<u>1.435%</u>

## 十一、採用權益法之投資

	112年12月31日	111年12月31日
投資子公司	<u>\$ 16,213,433</u>	<u>\$ 16,004,369</u>
投資關聯企業	<u>77,688</u>	<u>65,434</u>
	<u>\$ 16,291,121</u>	<u>\$ 16,069,803</u>

### (一) 投資子公司

	112年12月31日	111年12月31日
未上市(櫃)公司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 11,988,676	\$ 12,250,247
英屬維京群島 SINYI LIMITED	87,500	187,876
信義開發股份有限公司	1,918,073	1,638,150
信義全球資產管理股份 有限公司	97,247	113,328
恆義智能科技股份有限 公司	6,588	6,664
聚英企業管理顧問股份 有限公司	746	781
行義文化出版有限公司	1,691	1,731
安信建築經理股份有限 公司	129,087	131,748

(接次頁)



(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
有無科技股份有限公司	\$ 2,873	\$ 5,695
承景企業股份有限公司	466	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,467,966	1,524,059
SINJU HOLDING SDN. BHD.	32,331	32,759
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	31,715	63,715
京美旅行社有限公司	5,277	3,759
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	28,536	25,669
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,143	3,429
ZHANCHENG TOURISM DEVELOP MENT SDN. BHD.	411,518	14,759
	<u>\$ 16,213,433</u>	<u>\$ 16,004,369</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比

如下：

公 司 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	100%	100%
英屬維京群島 SINYI LIMITED	100%	100%
信義開發股份有限公司	100%	100%
信義全球資產管理股份有限 公司	100%	100%

(接次頁)

(承前頁)

公 司 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
恆義智能科技股份有限公司	80%	80%
聚英企業管理顧問股份有限 公司	100%	100%
行義文化出版有限公司	99%	99%
安信建築經理股份有限公司	51%	51%
有無科技股份有限公司	100%	100%
承景企業股份有限公司	100%	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	100%	100%
京美旅行社有限公司	100%	100%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	100%	100%
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	100%	100%
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三三。

本公司對子公司所有權權益及表決權百分比變動說明，請參閱本公司 112 年度合併財務報告附註十二。

本公司及信義不動產顧問股份有限公司（以下簡稱為不動產顧問）為集團營運規劃，已於 111 年 3 月 31 日經雙方之董事會決議通過簡易合併案，以本公司為存續公司，不動產顧問為消滅公司，合併基準日為 111 年 8 月 31 日。

112 及 111 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
個別不重大之關聯企業		
信邑室內設計股份有限 公司	\$ 17,636	\$ 16,213
樂屋國際資訊股份有限 公司	<u>60,052</u>	<u>49,221</u>
	<u>\$ 77,688</u>	<u>\$ 65,434</u>

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
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本公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利	\$ 17,359	\$ 16,896
其他綜合損益	<u>1,854</u>	<u>( 2,587 )</u>
綜合損益總額	<u>\$ 19,213</u>	<u>\$ 14,309</u>

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

112 及 111 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟本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。

## 十二、不動產、廠房及設備

### 自 用

成 本	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
112年1月1日餘額	\$ 2,785,658	\$ 433,265	\$ 1,958	\$ 402,368	\$ 584,456	\$ 112,044	\$ 29,076	\$ 4,348,825
增 添	-	-	1,500	19,311	50,832	4,116	23,865	99,624
處 分	-	-	( 750)	( 20,151)	( 35,890)	( 1,069)	-	( 57,860)
來自投資性不動產	14,460	2,150	-	-	-	-	-	16,610
重分類	-	-	-	-	10,829	32,541	( 43,370)	-
112年12月31日餘額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 435,415</u>	<u>\$ 2,708</u>	<u>\$ 401,528</u>	<u>\$ 610,227</u>	<u>\$ 147,632</u>	<u>\$ 9,571</u>	<u>\$ 4,407,199</u>
累計折舊								
112年1月1日餘額	\$ -	\$ 177,920	\$ 1,958	\$ 311,595	\$ 454,162	\$ 95,604	\$ -	\$ 1,041,239
折舊費用	-	10,799	-	32,300	48,506	8,344	-	99,949
處 分	-	-	( 750)	( 20,040)	( 33,082)	( 1,069)	-	( 54,941)
來自投資性不動產	-	879	-	-	-	-	-	879
112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 189,598</u>	<u>\$ 1,208</u>	<u>\$ 323,855</u>	<u>\$ 469,586</u>	<u>\$ 102,879</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,087,126</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 245,817</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 77,673</u>	<u>\$ 140,641</u>	<u>\$ 44,753</u>	<u>\$ 9,571</u>	<u>\$ 3,320,073</u>
成 本								
111年1月1日餘額	\$ 2,404,500	\$ 376,604	\$ 1,958	\$ 375,319	\$ 557,744	\$ 108,393	\$ 4,580	\$ 3,829,098
增 添	-	-	-	35,116	47,029	3,491	35,652	121,288
處 分	-	-	-	( 10,145)	( 25,964)	-	-	( 36,109)
由企業合併取得	-	-	-	2,078	1,775	-	-	3,853
來自投資性不動產	381,158	56,661	-	-	-	-	-	437,819
轉列為投資性不動產	-	-	-	-	-	-	( 7,124)	( 7,124)
重分類	-	-	-	-	3,872	160	( 4,032)	-
111年12月31日餘額	<u>\$ 2,785,658</u>	<u>\$ 433,265</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 402,368</u>	<u>\$ 584,456</u>	<u>\$ 112,044</u>	<u>\$ 29,076</u>	<u>\$ 4,348,825</u>
累計折舊								
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 145,690	\$ 1,833	\$ 290,868	\$ 432,607	\$ 89,917	\$ -	\$ 960,915
折舊費用	-	10,401	125	29,755	44,048	5,687	-	90,016
處 分	-	-	-	( 10,003)	( 23,702)	-	-	( 33,705)
由企業合併取得	-	-	-	975	1,209	-	-	2,184
來自投資性不動產	-	21,829	-	-	-	-	-	21,829
111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 177,920</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 311,595</u>	<u>\$ 454,162</u>	<u>\$ 95,604</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,041,239</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 2,785,658</u>	<u>\$ 255,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 90,773</u>	<u>\$ 130,294</u>	<u>\$ 16,440</u>	<u>\$ 29,076</u>	<u>\$ 3,307,586</u>

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	6 年
辦公設備	3~6 年
租賃改良	3~5 年
其他設備	3~15 年

(一) 本公司 112 及 111 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，請參閱附註三十。

### 十三、租賃協議

#### (一) 使用權資產

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
房屋及建築物	\$ 2,806,161	\$ 2,937,871
其他設備	<u>14,801</u>	<u>10,665</u>
	<u>\$ 2,820,962</u>	<u>\$ 2,948,536</u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 425,229</u>	<u>\$ 550,029</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築物	\$ 461,937	\$ 455,677
其他設備	<u>4,409</u>	<u>4,680</u>
	<u>\$ 466,346</u>	<u>\$ 460,357</u>

#### (二) 租賃負債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 438,892</u>	<u>\$ 465,160</u>
非流動	<u>\$ 2,446,682</u>	<u>\$ 2,538,098</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
房屋及建築物	0.93%~2.05%	0.93%~1.62%
其他設備	0.93%~2.05%	0.93%~1.62%

#### (三) 重要承租活動及條款

本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，本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，本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

本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十四。

	112年度	111年度
短期及低價值資產租賃費用	\$ 13,306	\$ 17,583
租賃之現金流出總額	\$ 503,685	\$ 497,691

本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。

十四、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
112年1月1日餘額	\$ 1,970,161		\$ 335,060		\$ 2,305,221
增 加	38,297		8,923		47,220
處 分	( 73,000)		( 10,995)		( 83,995)
轉列為不動產、廠房及設備	( 14,460)		( 2,150)		( 16,610)
112年12月31日餘額	<u>\$ 1,920,998</u>		<u>\$ 330,838</u>		<u>\$ 2,251,836</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
112年1月1日餘額	\$ 18,323		\$ 135,719		\$ 154,042
折舊費用	-		8,729		8,729
減損損失	8,541		1,819		10,360
處 分	( 14,600)		( 2,592)		( 17,192)
轉列為不動產、廠房及設備	-		( 879)		( 879)
112年12月31日餘額	<u>\$ 12,264</u>		<u>\$ 142,796</u>		<u>\$ 155,060</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 1,908,734</u>		<u>\$ 188,042</u>		<u>\$ 2,096,776</u>
<u>成 本</u>					
111年1月1日餘額	\$ 2,297,697		\$ 382,539		\$ 2,680,236
增 加	54,659		2,221		56,880
處 分	( 1,037)		( 163)		( 1,200)
轉列為不動產、廠房及設備	( 381,158)		( 56,661)		( 437,819)
來自不動產、廠房及設備	-		7,124		7,124
111年12月31日餘額	<u>\$ 1,970,161</u>		<u>\$ 335,060</u>		<u>\$ 2,305,221</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 房屋及建築物	合 計
<u>累計折舊及減損</u>			
111年1月1日餘額	\$ 8,480	\$ 148,663	\$ 157,143
折舊費用	-	8,524	8,524
減損損失	10,050	410	10,460
處分	( 207)	( 49)	( 256)
轉列為不動產、廠房及設備	-	( 21,829)	( 21,829)
111年12月31日餘額	<u>\$ 18,323</u>	<u>\$ 135,719</u>	<u>\$ 154,042</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 1,951,838</u>	<u>\$ 199,341</u>	<u>\$ 2,151,179</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112年及111年12月31日，以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃收取總額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
第1年	\$ 99,669	\$ 99,022
第2年	50,804	88,051
第3年	4,779	40,385
第4年	4,252	393
第5年	4,248	119
超過5年	190	114
	<u>\$ 163,942</u>	<u>\$ 228,084</u>

本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112年及111年12月31日之公允價值分別為4,497,995仟元及4,496,359仟元，自用不動產於112年及111年12月31日之公允價值分別為6,719,528仟元及6,716,336仟元，該公允價值係由本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。

本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112及111年度分別認列減損損失10,360仟元及10,460仟元，帳列其他利益及損失項下。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三十。

#### 十五、無形資產

	112年12月31日	111年12月31日
系統軟體成本	<u>\$ 37,478</u>	<u>\$ 36,794</u>
	112年度	111年度
成本		
期初餘額	\$ 318,780	\$ 305,342
新增	21,808	12,985
由企業合併所取得	-	597
處分	-	( 144)
期末餘額	<u>\$ 340,588</u>	<u>\$ 318,780</u>
累計攤提		
期初餘額	\$ 281,986	\$ 256,125
攤銷費用	21,124	26,005
處分	-	( 144)
期末餘額	<u>\$ 303,110</u>	<u>\$ 281,986</u>
期末淨額	<u>\$ 37,478</u>	<u>\$ 36,794</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

系統軟體成本

2~5年

#### 十六、其他資產

	112年12月31日	111年12月31日
預付費用	\$ 20,320	\$ 20,431
催收款	9,093	6,104
暫付款	923	60
	<u>\$ 30,336</u>	<u>\$ 26,595</u>
流動	\$ 21,243	\$ 20,491
非流動	9,093	6,104
	<u>\$ 30,336</u>	<u>\$ 26,595</u>



## 十七、借 款

### 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 200,000	\$ -
<u>無擔保借款</u>		
短期應付商業本票	1,200,000	-
減：短期應付商業本票折價	( 1,379)	-
	<u>\$ 1,398,621</u>	<u>\$ -</u>

本公司之短期借款利率如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.59%	-

尚未到期之應付短期票券如下：

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	擔 保 品 帳 面 金 額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 300,000	\$ 345	\$ 299,655	1.678%	-	\$ -
國際票券	150,000	172	149,828	1.678%	-	-
中華票券	750,000	862	749,138	1.678%	-	-
	<u>\$ 1,200,000</u>	<u>\$ 1,379</u>	<u>\$ 1,198,621</u>			<u>\$ -</u>

上述短期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

### 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 2,950,000	\$ 2,100,000
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	1,600,000	1,400,000
長期應付商業本票	300,000	300,000
減：長期應付商業本票折價	( 286)	( 69)
	4,849,714	3,799,931
列為一年內到期部分	( 149,911)	-
	<u>\$ 4,699,803</u>	<u>\$ 3,799,931</u>

本公司之長期借款利率及到期日如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.52%~1.80%	1.48%~1.7488%
到 期 日	114年10月前陸續 到期	114年9月前陸續 到期
<u>無擔保借款</u>		
年 利 率	1.67%~1.81%	1.451%~1.905%
到 期 日	117年5月前陸續 到期	114年9月前陸續 到期
<u>長期應付商業本票</u>		
年 利 率	0.938%~1.908%	0.928%~0.938%
到 期 日	114年2月前陸續 到期	114年2月前陸續 到期

本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。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

#### 十八、應付公司債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 4,600,000
減：列為一年內到期部分	-	( 3,700,000 )
	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ 900,000</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

十九、其他負債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 3,054,544	\$ 2,343,263
其他負債	<u>198,263</u>	<u>138,256</u>
	<u>\$ 3,252,807</u>	<u>\$ 2,481,519</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 612,257</u>	<u>\$ 1,050,129</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 2,369,254	\$ 1,745,030
應付休假給付	160,437	146,168
應付廣告費	146,310	113,593
應付勞、健保費	96,499	89,286
應付員工酬勞及董事酬勞	27,134	20,570
應付勞務費	5,167	4,932
應付利息	2,542	24,806
其 他	<u>130,494</u>	<u>130,392</u>
	<u>\$ 2,937,837</u>	<u>\$ 2,274,777</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
其他代收款	<u>\$ 116,707</u>	<u>\$ 68,486</u>

(二) 其他負債明細如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
應付營業稅	\$ 132,798	\$ 84,287
退款負債	47,974	36,222
其 他	<u>17,491</u>	<u>17,747</u>
	<u>\$ 198,263</u>	<u>\$ 138,256</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 603,164	\$ 1,044,025
退款負債	<u>9,093</u>	<u>6,104</u>
	<u>\$ 612,257</u>	<u>\$ 1,050,129</u>

1. 退款負債係按過去實際發生折讓之經驗，估計可能發生之折讓，並於相關勞務提供當年度認列為營業收入之減項。
2. 本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分店業務同仁之獎金列於其他非流動負債科目。

## 二十、退職後福利計畫

### (一) 確定提撥計畫

本公司所適用「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。

### (二) 確定福利計畫

本公司依我國「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，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ 598,866	\$ 636,110
計畫資產公允價值	( <u>616,818</u> )	( <u>629,431</u> )
提撥(剩餘)短絀	( <u>17,952</u> )	<u>6,679</u>
淨確定福利(資產)負債	( <u>\$ 17,952</u> )	<u>\$ 6,679</u>

淨確定福利（資產）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
111年1月1日	\$ 740,836	(\$ 586,569)	\$ 154,267
服務成本			
當期服務成本	1,865	-	1,865
利息費用（收入）	3,819	( 3,000)	819
認列於損益	5,684	( 3,000)	2,684
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	( 47,256)	( 47,256)
精算利益－財務假設變動	( 71,107)	-	( 71,107)
精算利益－經驗調整	( 28,438)	-	( 28,438)
認列於其他綜合損益	( 99,545)	( 47,256)	( 146,801)
雇主提撥	-	( 16,008)	( 16,008)
企業合併	22,910	( 8,411)	14,499
福利支付	( 33,775)	31,813	( 1,962)
111年12月31日	636,110	( 629,431)	6,679
服務成本			
當期服務成本	1,130	-	1,130
利息費用（收入）	9,542	( 9,564)	22
認列於損益	10,672	( 9,564)	1,108
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	( 3,984)	( 3,984)
精算損失－財務假設變動	14,349	-	14,349
精算利益－經驗調整	( 14,081)	-	( 14,081)
認列於其他綜合損益	268	( 3,984)	( 3,716)
雇主提撥	-	( 12,460)	( 12,460)
福利支付	( 48,184)	38,621	( 9,563)
112年12月31日	\$ 598,866	(\$ 616,818)	(\$ 17,952)

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	112年度	111年度
營業成本	\$ 1,006	\$ 1,770
管理費用	102	914
	\$ 1,108	\$ 2,684

本公司因「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，惟本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。

本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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率	1.25%	1.50%
薪資預期增加率	3.00%	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：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(\$ 14,349)	(\$ 15,898)
減少 0.25%	<u>\$ 14,836</u>	<u>\$ 16,456</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 14,331</u>	<u>\$ 15,933</u>
減少 0.25%	(\$ 13,935)	(\$ 15,475)

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。

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 12,834</u>	<u>\$ 16,206</u>
確定福利義務平均到期期間	9.78年	10.18年

## 二一、權益

### (一) 股本

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
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>

本公司截至 112 年 12 月 31 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

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損</u>		
已失效認股權	<u>\$ 63,790</u>	<u>\$ 63,790</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權）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，參閱附註二三之(八)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 112 年 5 月 18 日及 111 年 5 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 134,122	\$ 244,770	\$ -	\$ -
(迴轉) 特別盈餘公積	( 105,568)	288,875	-	-
現金股利	884,216	2,063,170	1.20	2.80

5. 本公司 113 年 2 月 26 日董事會擬議 112 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	\$ 176,373	\$ -
特別盈餘公積	290,294	-
現金股利	1,178,954	1.6

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 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本公司表達貨幣（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。



## 二二、收 入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
房屋租售仲介收入	\$ 9,104,250	\$ 8,778,153
代銷服務收入	<u>1,446,891</u>	<u>1,299,477</u>
	<u>\$ 10,551,141</u>	<u>\$ 10,077,630</u>

本公司因居間仲介及代銷提供勞務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，請參閱附註九。

## 二三、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

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ 7,217	\$ 1,684
關係人借款	8,959	15,390
其 他	<u>798</u>	<u>840</u>
	<u>\$ 16,974</u>	<u>\$ 17,914</u>

### (二) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他收入		
租金收入	\$ 102,005	\$ 104,477
股利收入	<u>1,115</u>	<u>3,572</u>
	<u>\$ 103,120</u>	<u>\$ 108,049</u>

### (三) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
投資性不動產減損損失	(\$ 10,360)	(\$ 10,460)
處分不動產、廠房及設備損失	( 2,822)	( 2,387)
處分投資性不動產利益(損失)	15,186	( 199)
淨外幣兌換利益(損失)	1,129	( 34,522)
管理服務費收入	40,230	49,410
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失	( 386)	-
其 他	<u>8,958</u>	<u>10,500</u>
	<u>\$ 51,935</u>	<u>\$ 12,342</u>

(四) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	\$ 75,686	\$ 32,077
公司債借款利息	29,042	50,480
租賃負債利息	37,411	34,254
關係人借款利息	16,076	38,674
其他	110	13
	<u>\$ 158,325</u>	<u>\$ 155,498</u>

(五) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
不動產、廠房及設備	\$ 99,949	\$ 90,016
使用權資產	466,346	460,357
無形資產	21,124	26,005
投資性不動產	8,729	8,524
	<u>\$ 596,148</u>	<u>\$ 584,902</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 530,185	\$ 521,195
管理費用	36,110	29,178
其他損失	8,729	8,524
	<u>\$ 575,024</u>	<u>\$ 558,897</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,194	\$ 2,610
管理費用	19,930	23,395
	<u>\$ 21,124</u>	<u>\$ 26,005</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 14,139	\$ 25,664
未產生租金收入	139	118
	<u>\$ 14,278</u>	<u>\$ 25,782</u>

(七) 員工福利費用

	112 年度	111 年度
短期員工福利 (包含薪資及勞健保費)	\$ 6,110,086	\$ 5,682,794
退職後福利		
確定提撥計畫	196,764	212,781
確定福利計畫 (附註二十)	1,108	2,684
	<u>197,872</u>	<u>215,465</u>
董事酬金	<u>10,390</u>	<u>10,358</u>
其他員工福利費用	<u>217,118</u>	<u>182,714</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 6,535,466</u>	<u>\$ 6,091,331</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,855,961	\$ 5,513,451
管理費用	<u>679,505</u>	<u>577,880</u>
	<u>\$ 6,535,466</u>	<u>\$ 6,091,331</u>

(八) 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。112 及 111 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 2 月 26 日及 112 年 2 月 22 日經董事會決議如下：

估列比例

	112 年度	111 年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.25%	0.35%

金 額

	112 年度		111 年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 21,724		\$ 15,260	
董事酬勞		5,410		5,310

年度個體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。

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 113 及 112 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。

(九) 非金融資產減損損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
投資性不動產（包含於其他 利益及損失淨額）	<u>\$ 10,360</u>	<u>\$ 10,460</u>

二四、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：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期產生者		
當期所得稅	\$ 377,264	\$ 282,808
未分配盈餘稅加徵	21,422	-
土地增值稅	217	-
遞延所得稅	( 8,596)	( 10,829)
	<u>390,307</u>	<u>271,979</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	( 5,992)	<u>10,083</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 384,315</u>	<u>\$ 282,062</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,145,295</u>	<u>\$ 1,505,398</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅	\$ 429,059	\$ 301,080
稅上不可減除之淨費損	9	63
免稅所得	( 93,324)	( 15,312)
未分配盈餘稅加徵	21,422	-
受控外國企業所得稅	28,643	-
土地增值稅	217	-
以前年度之所得稅費用於 本年度之調整	( 5,992)	10,083
未認列之暫時性差異	<u>4,281</u>	<u>( 13,852)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 384,315</u>	<u>\$ 282,062</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
當年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	\$ <u>743</u>	\$ <u>29,360</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ <u>5,052</u>	\$ <u>270</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ <u>408,137</u>	\$ <u>286,574</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

本公司將若干符合互抵條件之遞延所得稅資產及負債予以互抵。遞延所得稅資產及負債之變動如下：

112 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 ( 損 ) 益</u>	<u>認 列 於 其 他 綜 合 ( 損 ) 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>				
暫時性差異				
退款負債	\$ 8,465	\$ 2,948	\$ -	\$ 11,413
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	64,299	7,687	-	71,986
其 他	<u>20,537</u>	<u>232</u>	<u>-</u>	<u>20,769</u>
	<u>\$ 94,566</u>	<u>\$ 10,867</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$105,433</u>

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 ( 損 ) 益</u>	<u>認 列 於 其 他 綜 合 ( 損 ) 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 30,614	\$ 2,271	\$ 743	\$ 33,628

111 年度

遞延所得稅資產	認列於		認列於其他	
	年初餘額	(損) 益	綜合(損)益	年底餘額
暫時性差異				
退款負債	\$ 13,318	(\$ 4,853)	\$ -	\$ 8,465
確定福利退休計畫	1,411	( 1,411)	-	-
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	60,669	3,630	-	64,299
其他	5,820	14,717	-	20,537
	<u>\$ 82,483</u>	<u>\$ 12,083</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 94,566</u>

遞延所得稅負債	認列於		認列於其他	
	年初餘額	(損) 益	綜合(損)益	年底餘額
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ -	\$ 1,254	\$ 29,360	\$ 30,614

(五) 與投資相關且未認列遞延所得稅負債之暫時性差異彙總金額

截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，與投資子公司有關且未認列為遞延所得稅負債之暫時性差異分別為 171,654 仟元及 190,422 仟元。

(六) 所得稅核定情況

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 110 年度。

二五、每股盈餘

	單位：每股元	
	112年度	111年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.39</u>	<u>\$ 1.66</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.39</u>	<u>\$ 1.66</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	112年度	111年度
淨 利	<u>\$1,760,980</u>	<u>\$1,223,336</u>

股 數

單位：仟股

	112年度	111年度
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	801	697
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>737,648</u>	<u>737,544</u>

若本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。

二六、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

112 年度

	112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	112年12月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債						
(含一年內到期部分)	\$ 4,600,000	(\$ 3,700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	-	1,398,621	-	-	-	1,398,621
長期借款						
(含一年內到期部分)	3,799,931	1,049,783	-	-	-	4,849,714
存入保證金	32,150	( 6,710)	-	-	-	25,440
其他應付款項－關係人	979,880	1,524,310	-	-	-	2,504,190
租賃負債	3,003,258	( 452,968)	425,229	( 52,534)	( 37,411)	2,885,574
	<u>\$ 12,415,219</u>	<u>(\$ 186,964)</u>	<u>\$ 425,229</u>	<u>(\$ 52,534)</u>	<u>(\$ 37,411)</u>	<u>\$ 12,563,539</u>

111 年度

	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12月31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)	1,149,814	2,650,117	-	-	-	3,799,931
存入保證金	37,211	( 5,061)	-	-	-	32,150
其他應付款項－關係人	160,125	819,000	-	755	-	979,880
租賃負債	2,918,154	( 445,854)	550,029	15,183	( 34,254)	3,003,258
	<u>\$ 8,865,304</u>	<u>\$ 3,018,202</u>	<u>\$ 550,029</u>	<u>\$ 15,938</u>	<u>(\$ 34,254)</u>	<u>\$ 12,415,219</u>

## 二七、資本風險管理

本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。

本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。本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。

## 二八、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，本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：

112年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第1等級	第2等級	第3等級	
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 900,000	\$ _____	\$ 873,107	\$ _____	\$ 873,107

111年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第1等級	第2等級	第3等級	
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 4,600,000	\$ _____	\$ 4,552,040	\$ _____	\$ 4,552,040

上述第2等級之公允價值衡量，係以第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。



(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

112 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
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				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 4,614	\$ 4,614
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	\$ 127,300	\$ -	\$ -	\$ 127,300
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	101,216	101,216
合 計	\$ 127,300	\$ -	\$ 101,216	\$ 228,516

111 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
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				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 2,500	\$ 2,500
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	\$ 109,723	\$ -	\$ -	\$ 109,723
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	105,404	105,404
合 計	\$ 109,723	\$ -	\$ 105,404	\$ 215,127

112 及 111 年度無公允價值等級移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

112 年度

	<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>	<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>
期初餘額	\$ 2,500	\$ 105,404
本期新增	2,500	-
減資退回股款	-	( 10,000)
認列於(損)益	( 386)	-
認列於其他綜合(損)益	-	5,812
期末餘額	\$ 4,614	\$ 101,216

111 年度

	透過損益按公允價 值衡量之金融資產	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產
期初餘額	\$ -	\$ 111,183
本期新增	2,500	56,714
認列於其他綜合（損）益	-	( 62,493)
期末餘額	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 105,404</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國內未上市（櫃）股票及有限合夥投資係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。

本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

	112年12月31日	111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	\$ 4,614	\$ 2,500
按攤銷後成本衡量之金融 資產（註 1）	4,371,669	3,283,469
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	228,516	215,127
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註 2）	13,377,989	12,839,853

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款（含催收款及關係人）、其他應收款（含關係人）、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：餘額係包含其他應付款（含關係人）、應付公司債、短期借款、長期借款（包含一年內到期之長期負債及應付公司債）、存入保證金及長期應付獎金（帳列其他非流動負債）等以攤銷後成本衡量之金融負債。

#### （四）財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益、應收票據及帳款、應付票據、其他應付款、應付公司債及借款。本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（包含匯率風險、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，本公司致力於辨認、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。

本公司各項財務活動均受本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，本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

本公司之營運活動使本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

本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，本公司並未對其避險。

本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三二。

##### 敏感度分析

敏感度分析係本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）當年度權益或稅前淨利之金額。

	112年度			111年度										
	美	金	馬	幣	人	民	幣	美	金	馬	幣	人	民	幣
權益影響數	\$	71,525		\$	19,383		\$	-		\$	39,176		\$	15,927
損益影響數		563			414			15,145		71			7	
														1

## (2) 利率風險

本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。本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。另本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。

本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：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 1,388,092	\$ -
金融負債	7,683,909	7,903,189
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	55,000
金融負債	2,350,000	4,479,880

### 利率敏感度分析

利率變動之現金流量暴險主要來自浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場利率每上升／下降 1%，將使 112 及 111 年度分別增加／減少本公司現金流出 23,450 仟元及 44,249 仟元。

## (3) 其他價格風險

本公司因投資國內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%，112 及 111 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 46 仟元及 25 仟元，112 及 111 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分別增加／減少 2,285 仟元及 2,151 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本公司財務損失之風險。本公司之信用風險，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

本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，係由本公司財務管理部門衡量並監控。由於本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

本公司 112 年 12 月 31 日之流動負債超過流動資產 3,784,756 仟元，本公司目前尚有銀行未動支之借款額度 17,409,925 仟元，足以支應履行所有合約義務，故未有無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

本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。本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。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111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	\$ 3,100,000	\$ 1,700,000
— 未動用金額	<u>11,125,250</u>	<u>8,265,500</u>
	<u>\$14,225,250</u>	<u>\$ 9,965,500</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 3,150,000	\$ 2,100,000
— 未動用金額	<u>6,284,675</u>	<u>1,920,000</u>
	<u>\$ 9,434,675</u>	<u>\$ 4,020,000</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本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，本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。

#### 112 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	\$ 10	\$ 5,601,040	\$ 628,604	\$ -
租賃負債	40,195	435,253	1,680,222	881,503
浮動利率工具	3,534	315,579	2,273,468	-
固定利率工具	<u>6,791</u>	<u>1,455,669</u>	<u>4,929,544</u>	<u>910,310</u>
	<u>\$ 50,530</u>	<u>\$ 7,807,541</u>	<u>\$ 9,511,838</u>	<u>\$ 1,791,813</u>

上述金融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 ~ 1 0 年	1 0 ~ 2 0 年
租賃負債	\$ 40,195	\$ 435,253	\$ 1,680,222	\$ 839,591	\$ 41,912
固定利率工具	<u>6,791</u>	<u>1,455,669</u>	<u>4,929,544</u>	<u>910,310</u>	-
	<u>\$ 46,986</u>	<u>\$ 1,890,922</u>	<u>\$ 6,609,766</u>	<u>\$ 1,749,901</u>	<u>\$ 41,912</u>

111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	\$ -	\$ 2,383,867	\$ 1,076,175	\$ -
租賃負債	41,453	456,232	1,745,315	889,984
浮動利率工具	8,570	213,974	4,464,206	-
固定利率工具	4,739	3,727,095	346,105	922,227
	<u>\$ 54,762</u>	<u>\$ 6,781,168</u>	<u>\$ 7,631,801</u>	<u>\$ 1,812,211</u>

上述金融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	\$ 41,453	\$ 456,232	\$ 1,745,315	\$ 855,889	\$ 34,095
固定利率工具	4,739	3,727,095	346,105	922,227	-
	<u>\$ 46,192</u>	<u>\$ 4,183,327</u>	<u>\$ 2,091,420</u>	<u>\$ 1,778,116</u>	<u>\$ 34,095</u>

## 二九、關係人交易

### (一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	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(註1)
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
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
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
信義不動產顧問股份有限公司(註2)	子公司
安信建築經理股份有限公司	子公司
信義全球資產管理股份有限公司	子公司
聚英企業管理顧問股份有限公司	子公司
有無科技股份有限公司	子公司
行義文化出版有限公司	子公司
信義開發股份有限公司	子公司
安新建築經理股份有限公司	子公司
信義房屋不動產株式會社	子公司
恆義智能科技股份有限公司	子公司

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
大家建設股份有限公司	子 公 司
信義置業股份有限公司	子 公 司
信義置業(香港)有限公司	子 公 司
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	子 公 司
京美旅行社有限公司	子 公 司
信義房屋物業管理株式會社	子 公 司
承景企業股份有限公司	子 公 司

註 1：信義股份有限公司於 112 年 10 月 27 日辭任本公司董事長，但仍擔任本公司董事。

註 2：信義不動產顧問股份有限公司已於 111 年 8 月 31 日吸收合併至本公司。

(二) 應收帳款－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
安信建築經理股份有限公司	\$ 100,706	\$ 93,620
信義房屋不動產株式會社	24,603	20,156
信義開發股份有限公司	31,508	-
	<u>\$ 156,817</u>	<u>\$ 113,776</u>

上述應收關係企業款係該公司承辦履約保證業務代本公司向客戶所收取仲介服務費，待履約完成時再撥交予本公司之款項。

(三) 其他應收款－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,137	\$ 968
對本公司間接採權益法之法人股東	-	50
子 公 司		
信義開發股份有限公司	450,322	1,704,453
其 他	15,457	26,145
	<u>\$ 466,916</u>	<u>\$ 1,731,616</u>

對關係人之其他應收款主要係放款予關係人(詳本附註(六)之說明)、應收管理顧問服務收入及租金收入等。



(四) 其他應付款－關係人

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
其他關係企業－實質關係人	\$ 247	\$ 212
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	144,181	143,598
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	2,400,153	871,658
有無科技股份有限公司	197	3,456
其 他	<u>1,718</u>	<u>1,560</u>
	<u>\$ 2,546,496</u>	<u>\$ 1,020,484</u>

對關係人之其他應付款主要係向關係人借款（詳本附註（五）之說明）及應付人力派遣服務費用之款項。

(五) 向關係人借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	\$ 130,000	\$ 120,000
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	<u>2,374,190</u>	<u>859,880</u>
	<u>\$ 2,504,190</u>	<u>\$ 979,880</u>

利息費用

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	\$ 2,016	\$ 1,012
信義房屋不動產株式會		
社	-	9
信義房屋物業管理株式		
會社	-	13
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	<u>14,060</u>	<u>37,640</u>
	<u>\$ 16,076</u>	<u>\$ 38,674</u>

本公司向關係人借款屬資金融通性質者，借款利率與市場利率相當，向關係人之借款皆為無擔保借款。

(六) 對關係人放款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>其他應收款－關係人</u>		
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 446,908	\$ 1,699,809
京美旅行社有限公司	<u>5,000</u>	<u>2,000</u>
	<u>\$ 451,908</u>	<u>\$ 1,701,809</u>

利息收入

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 8,890	\$ 14,713
京美旅行社有限公司	<u>69</u>	<u>677</u>
	<u>\$ 8,959</u>	<u>\$ 15,390</u>

本公司資金貸與關係人為無擔保放款，利率與市場利率相近，該等放款預期均可於一年內收回，經評估後無預期信用損失。

(七) 主要管理階層薪酬

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ 67,815	\$ 93,306
其他長期員工福利	<u>6,441</u>	<u>12,995</u>
	<u>\$ 74,256</u>	<u>\$ 106,301</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 2 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。

(八) 其他關係人交易

1. 勞務收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
子 公 司		
其 他	<u>\$ 135,862</u>	<u>\$ 51,447</u>

勞務收入主要係本公司提供上述關係人不動產仲介之勞務服務。

2. 租金收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,556	\$ 7,451
對本公司採權益法之 法人股東	57	57
對本公司間接採權益 法之法人股東	57	57
本公司之董事	57	57
關聯企業	34	34
子 公 司		
安新建築經理股份有 限公司	7,121	7,360
信義開發股份有限公 司	3,883	3,815
其 他	<u>330</u>	<u>141</u>
	<u>\$ 19,095</u>	<u>\$ 18,972</u>

租金收入主要係本公司與上述關係人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。

3. 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 770	\$ 1,395
對本公司間接採權益 法之法人股東	190	286

(接次頁)

(承前頁)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
子 公 司		
信義房屋不動產株式 會社	\$ 17,670	\$ 21,411
信義開發股份有限公 司	6,511	6,055
安新建築經理股份有 限公司	5,558	6,286
信義全球資產管理股 份有限公司	5,706	7,122
其 他	( <u>286</u> )	<u>2,469</u>
	<u>\$ 36,119</u>	<u>\$ 45,024</u>

其他利益主要係本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。

#### 4. 勞務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 3,068	\$ 3,861
子 公 司		
信義不動產顧問股份 有限公司	-	85,094
其 他	<u>18,339</u>	<u>18,619</u>
	<u>\$ 21,407</u>	<u>\$ 107,574</u>

#### 5. 管理費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 5,238	\$ 6,433
子 公 司		
其 他	<u>7,020</u>	<u>20,603</u>
	<u>\$ 12,258</u>	<u>\$ 27,036</u>

上述勞務成本及管理費用係其他關係企業及子公司向本公司提供不動產說明書、實價登錄、代書以及代調騰本等服務及租金支出。

## 6. 承租協議

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	112年度	111年度
<u>利息費用</u> 實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19</u>

本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。

## 7. 背書保證

截至 112 年 12 月 31 日止，本公司為信義置業（香港）有限公司、安信建築經理股份有限公司及 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證之餘額折合新台幣分別為 50,663 仟元、2,600,000 仟元及 204,188 仟元；SINYI INTERNATIONAL LIMITED 為本公司申請融資額度之背書保證之餘額折合台幣 5,219,850 仟元；截至 111 年 12 月 31 日止，本公司為信義置業（香港）有限公司、安信建築經理股份有限公司及 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證之餘額折合新台幣分別為 1,044,140 仟元、2,600,000 仟元及 153,550 仟元。

## 8. 其他

### 勞務成本

本公司提供信義開發不動產代銷服務，依照合約取得業務獎金，112 年度給付金額為 2,070 仟元，帳列勞務成本減項。

## 三十、質抵押之資產

本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。

	112年12月31日	111年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性 不動產）		
土地	\$ 4,125,647	\$ 4,125,647
建築物	351,626	344,004
其他金融資產－質押定存	<u>97,032</u>	<u>5,000</u>
	<u>\$ 4,574,305</u>	<u>\$ 4,474,651</u>

### 三一、重大或有事項及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，本公司於資產負債表日之重大承諾事項及或有事項如下：

(一) 本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本公司求償，本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) 本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。

### 三二、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本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

112 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣</u>	<u>匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 1,834	30.705	\$ 56,299
馬 幣	6,189	6.682	41,354
人 民 幣	350,016	4.327	1,514,520
日 幣	5,001	0.217	1,086
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	232,943	30.705	7,152,503
馬 幣	290,072	6.682	1,938,350

111 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣</u>	<u>匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 230	30.710	\$ 7,054
馬 幣	95	6.972	666
人 民 幣	17	4.408	73
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	127,567	30.710	3,917,582
馬 幣	228,454	6.972	1,592,693

本公司主要承擔美元之外幣匯率風險。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 112 及 111 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	112年度			111年度		
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	貨 幣 淨 兌 換	利 益	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	貨 幣 淨 兌 換	( 損 失 )
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)		\$ 1,129	1 (新台幣：新台幣)		(\$ 34,522)

### 三三、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、關係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 1 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. 被投資公司資訊。(附表七)

(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。(附表八)

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。(附表九)

#### 三四、部門資訊

本公司業於 112 及 111 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊，個體財務報告得不揭露部門資訊。



信義房屋股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 112 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	提列帳	備抵撥	保	品	對個別對象	資金貸與總額	備註
																資金貸與限額		(註十四)
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	\$ 2,052,709	\$ 1,000,000	\$ 446,908	1.62%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	\$ -	\$ 3,722,461	\$ 4,963,282	\$ 8,890	
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	10,000	5,000	5,000	1.67%	"	-	"	-	-	-	3,722,461	4,963,282	69	
0	"	有無科技股份有限公司	"	"	2,000	2,000	-	-	"	-	"	-	-	-	3,722,461	4,963,282	-	
1	信義置業(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	360,045 (人民幣 81,000 仟元)	-	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	610,607 (註二)	915,910 (註二)	3,599	
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	"	"	22,225 (人民幣 5,000 仟元)	-	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	-	-	-	9
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	253,365 (人民幣 57,000 仟元)	-	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	-	-	-	2,839
2	"	滁州雅展功能農業科技有限公司	"	否	29,604 (人民幣 6,660 仟元)	-	-	6%	"	-	"	(註五)	-	-	-	-	-	-
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	"	是	933,450 (人民幣 210,000 仟元)	-	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	111,690 (註六)	167,535 (註六)	33,965	
4	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	250,000	130,000	130,000	1.67%	"	-	"	-	-	-	291,741 (註七)	486,235 (註七)	2,016	
5	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	2,394,990 (美金 78,000 仟元)	2,363,210 (美金 76,965 仟元)	2,363,210 (美金 28,000 仟元 人民幣 350,000 仟元)	0%	"(註十三)	-	"	-	-	-	9,590,940 (註八)	11,988,676 (註八)	14,060	
5	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	226,975 (美金 7,000 仟元)	214,925 (美金 7,000 仟元)	49,128 (美金 1,600 仟元)	0%	"(註十三)	-	"	-	-	-	9,590,940 (註八)	11,988,676 (註八)	-	
6	信頁企業管理(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	"	1,778,000 (人民幣 400,000 仟元)	-	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	-	-	-	-
7	久信置業(無錫)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	181,734 (人民幣 42,000 仟元)	181,734 (人民幣 42,000 仟元)	173,080 (人民幣 40,000 仟元)	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	1,200,791 (註十)	2,001,318 (註十)	7,447	
7	"	信義置業(上海)有限公司	"	"	1,426,845 (人民幣 321,000 仟元)	-	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	1,200,791 (註十)	2,001,318 (註十)	34,256	
7	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	12,981 (人民幣 3,000 仟元)	12,981 (人民幣 3,000 仟元)	-	4.75%	"(註十三)	-	"	-	-	-	1,200,791 (註十)	2,001,318 (註十)	-	
8	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	24,564 (美金 800 仟元)	24,564 (美金 800 仟元)	24,564 (美金 800 仟元)	0%	"(註十三)	-	"	-	-	-	31,715 (註十一)	47,572 (註十一)	-	
9	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	30,705 (美金 1,000 仟元)	29,170 (美金 950 仟元)	29,170 (美金 950 仟元)	0%	"(註十三)	-	"	-	-	-	70,000 (註十二)	87,500 (註十二)	-	

註一：資金貸與總額以不超過本公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾本公司淨值之 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：上海信義房屋中介諮詢有限公司因淨值下降而有資金貸與超限之情事，已訂定改善計畫送本公司獨立董事，並於民國 112 年 12 月 27 日本公司之董事會通過，經執行催收程序及評估資金貸與之可收回性後，已全數提列呆帳損失並將帳上之其他應收款除列。
- 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。
- 註八：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 100% 為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 80%。
- 註九：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%，信頁企業管理（上海）有限公司已於 112 年第二季註銷完成。
- 註十：資金貸與對象若為久信置業（無錫）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久信置業（無錫）有限公司淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾久信置業（無錫）有限公司淨值 30%。
- 註十一：資金貸與對象若為對薩摩亞 Sinyi Morefun Tourism Development 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 Morefun Tourism Development Limited 淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 淨值之 100%。
- 註十二：資金貸與對象若為對英屬維京群島 Sinyi 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 Limited 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Limited 淨值之 80%。
- 註十三：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。
- 註十四：當期認列之利息總額。

信義房屋股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 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	\$ 9,926,564 (註一)	\$ 1,070,748 (美金 35,650 仟元)	\$ 50,663 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	0.41%	\$ 18,612,307 (註一)	是	否	否	註五
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51%之公司	9,926,564 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	20.95%	18,612,307 (註一)	是	否	否	註六
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100%之公司	9,926,564 (註一)	215,626 (美金 6,650 仟元)	204,188 (美金 6,650 仟元)	-	-	1.65%	18,612,307 (註一)	是	否	否	註七
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	3,202,109 (註二)	18,856 (人民幣 4,242 仟元)	18,355 (人民幣 4,242 仟元)	18,355 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.46%	4,002,637 (註二)	否	否	是	註八
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	直接持股 100%之母公司	9,590,940 (註三)	5,512,250 (美金 170,000 仟元)	5,219,850 (美金 170,000 仟元)	2,150,000	2,478,745 (美金 44,100 仟元、 人民幣 250,000 仟元、 日幣 197,533 仟元)	43.54%	11,988,676 (註三)	否	是	否	註九
2	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	9,590,940 (註三)	713,350 (美金 22,000 仟元)	675,510 (美金 22,000 仟元)	240,000	307,050 (美金 10,000 仟元)	5.63%	11,988,676 (註三)	否	否	否	註十
3	信義置業香港有限公司	信義房屋股份有限公司	直接持股 100%之母公司	1,820,658 (註四)	1,361,850 (美金 42,000 仟元)	1,289,610 (美金 42,000 仟元)	-	-	212.5%	2,427,544 (註四)	否	是	否	註十一

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達 50% 以上之公司，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% 以上之公司，以不超過久信置業淨值 80% 為限，最高限額以不超過久信置業淨值 100% 為限。

註三：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED(以下稱 SINYI INTERNATIONAL)之母公司直接或間接持股比例達 100% 之子公司及 SINYI INTERNATIONAL 之母公司，以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 80% 為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 100% 為限。

註四：對單一企業背書保證限額，係指信義置業香港有限公司（以下稱香港信義置業）直接或間接持股比例達 100% 以上之公司，以不超過香港置業淨值 300% 為限，最高限額以不超過香港置業淨值 400% 為限。

註五：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，由本公司與香港信義置業共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。

註六：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。

註七：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供 SINYI INTERNATIONAL 背書保證。

註八：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。

註九：因應本公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註十：因應信義開發股份有限公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為該公司發行保證商業本票額度之用途。

註十一：因應本公司營運所需，由香港信義置業提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

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 112 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 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	<u>上市股票</u>							
"	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	4,934,108	\$ 127,300	-	\$ 127,300	
	<u>未上市(櫃)股票</u>							
"	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	4,000,000	25,714	11	25,714	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	5,049,632	5,404	9	5,403	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	-	-	
"	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	13,373	10	13,373	
"	樂居科技股份有限公司	"	"	364,964	56,726	11	56,726	
	<u>有限合夥</u>							
"	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	-	4,614	-	4,614	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	<u>股 票</u>							
	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	323,840	-	323,840	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	<u>未上市股票</u>							
	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	29,707	2	29,707	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司	"	"	150,000	-	-	-	

信義房屋股份有限公司及子公司  
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
 民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期			初買			入賣			出期			未
					單位數／股數	金額	金額	單位數／股數	金額	金額	單位數／股數	售價	帳面成本	處分(損)益	單位數／股數	金額	
信義房屋股份有限公司	股票 ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	子公司	2,500,000	\$ 15,591 (註一)	59,500,000	\$ 412,334	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	62,000,000	\$ 427,925 (註一)		

註一：金額係以原始投資成本列計。

信義房屋股份有限公司及子公司  
 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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用之情形	其他約定事項	
							所 有 人	與公司之關係	移轉日期				金額
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	土地使用權	111.12.21	\$ 314,370 (馬幣 45,093 仟元)	已支付總價款 75%	Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人	Amylia Edmund、 WEE GIOK SHUN、 WEE WUI NEE、 WONG SIEW GUEN、LPL 118 CORPORATION SDN. BHD.	無	2018/12/31、 2019/3/21、 2019/4/29、 2019/6/18、 2019/12/31、 2020/12/30	馬幣 42,660 仟元	參考市場行情及估價報告。	投資開發供觀光旅遊產業用途之不動產。	無

註：ZHANCHENG 於 111 年向實質關係人購入馬來西亞沙巴地區吧巴縣臨海土地之使用權；截至 112 年 12 月 31 日止，部分土地使用權尚未完成過戶。

信義房屋股份有限公司及子公司  
 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
 民國 112 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 損失金額
					金額	處理方式		
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 100,706	-	\$ -	-	\$ 100,706	\$ -

註 1：關係人間資金貸與產生之其他應收款餘額及交易對象請參閱附表一；不適用週轉率之計算。

註 2：上述之應收款項係安信建築經理股份有限公司承作本公司客戶房屋價金履約保證業務而代收客戶應支付予本公司之服務費款項。



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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

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		持有帳面金額	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				
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	\$ 10,041,794	\$ 10,407,073	333,248,785	100	\$ 11,988,676	\$ 339,423	\$ 339,423	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4 <sup>th</sup> 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	87,500	( 105,758)	( 105,758)	
"	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	2,035,000	2,035,005	203,500,000	100	1,918,073	358,454	279,923	註二
"	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	97,247	13,414	13,414	
"	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	6,588	( 95)	( 76)	
"	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	746	( 35)	( 35)	
"	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	1,691	( 41)	( 40)	
"	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	129,087	21,087	10,754	
"	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	17,636	1,593	303	
"	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	233,000	233,000	1,500,000	100	2,873	( 2,822)	( 2,822)	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	500	-	50,000	100	466	( 34)	( 34)	註三
"	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	60,052	75,773	17,056	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,842,325	1,795,572	250,537,766	100	1,467,966	( 40,530)	( 40,530)	
"	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	57,158	8,200,000	100	32,331	952	952	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	130,679	130,679	14,390	100	31,715	( 34,196)	( 34,196)	
"	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	5,277	1,518	1,518	

( 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		帳 面 金 額	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 %				
信義房屋股份有限公司	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	\$ 59,599	\$ 31,965	12,000,000	100	\$ 28,536	(\$ 23,317)	(\$ 23,317)	
"	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	3,400	3,400	500,000	100	3,143	( 147)	( 147)	
"	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	427,925	15,591	62,000,000	100	411,518	( 230)	( 230)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投 資	68,741	68,741	2,216,239	100	200,176	( 9,611)	( 9,611)	
"	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	396,103	95,858	95,858	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	967,766	2,257,376	31,506,209	100	586,244	87,106	87,106	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,517,746	6,360,046	148,510,749	100	4,054,980	24,203	24,203	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,647,792	1,647,792	51,935,840	100	( 267,093)	( 119,755)	( 119,755)	
"	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	( 446)	4,478	4,437	
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	-	-	-	-	-	註四
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	122,254	11,862	11,862	
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 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	72,695	14,085	14,085	
"	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	19,026	( 24)	( 24)	
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	908,457	2,198,067	29,640,200	100	606,886	83,334	83,334	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		被 投 資 公 司		本 期 認 列 之		備 註
				本 期	期 末	去 年	年 底	股 數	比 率 %	帳 面 金 額	本 期 ( 損 ) 益	
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	\$ 4,508,824	\$ 6,351,124	147,010,749	100	\$ 4,039,609	\$ 29,832	\$ 29,832		
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	296	( 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	219	( 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	2,573	( 2,519 )	( 1,234 )		
"	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	2,706	( 1,319 )	( 1,319 )		
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	2,678	( 2,519 )	( 1,285 )		
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	1,647	( 95 )	( 19 )		
"	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	20,500	2,620,000	100	2,090	( 997 )	( 997 )		
SINJU HOLDING SDN. BHD.	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	-	-	-	-	( 136 )	( 11 )	( 11 )		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	-	-	-	-	-		註四
"	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	-	-	-	12	( 12 )	( 12 )		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	-	-	-	-	-		註四
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	-	-	-	-	( 80 )	( 12 )	( 12 )		註一

註一：係合併公司於 109 年度成立之子公司，截至 112 年 12 月 31 日尚未注資完成。

註二：投資公司認列之投資損益包括順逆流交易認列及投資成本與股數淨值間差異攤銷。

註三：係合併公司於 112 年度成立之子公司。

註四：已於 112 年第三季註銷完成。

信義房屋股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

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	本期末初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額			本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益	期末未面投資價值(註一)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	匯出	收回						
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註九)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB -	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	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -	
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註二)	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	( 128,223 )	100	( 128,223 )	( 249,291 )	-	
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註二)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 36,397	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	18,045	100	18,045	4,473	-	
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	( 7,386 )	100	( 7,386 )	( 22,330 )	-	
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註二)	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	( 24,899 )	100	( 24,899 )	( 96,608 )	-	
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註三)	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	-	-	-	-	( 註七 )	-	( 註七 )	-	-	
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註九)	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 -	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	-	-	-	-	-	
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	5,401	100	5,401	48,297	-	
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註四)	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(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	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	USD 29,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	365,279	3,503,468	76,605	100	76,605	610,607	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	( 6,768 )	100	( 6,768 )	170,930	-	

(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	本期末自台灣	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益	期末帳面價值(註一)	截至本期末已匯回台灣之投資收益
				匯出累積投資金額	匯出	匯入	匯出累積投資金額					
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、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	\$ 8,282	100	\$ 8,282	(\$ 11,758)	\$ -
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	-	-	-	-	4,621	100	4,621	9,485	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司(註八)	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 147,000	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	29,630	100	29,630	4,002,637	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000	係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(1,912)	100	(1,912)	(2,537)	-
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	係透過華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	28,682	100	28,682	111,690	-
信頁企業管理(上海)有限公司(註九)	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 -	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信義置業(無錫)有限公司(註三)	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	係透過華韻裝修工程(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	1,378	100	1,378	(544)	-
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	-	-	-	-	(註七)	-	(註七)	-	-
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(註六)
\$ 9,211,888	\$ 21,152,448	\$ -

註一：期末投資帳面價值係以 112 年 12 月 31 日之匯率新台幣 30.705 元兌 1 美元及 1 美元兌 7.096 元人民幣換算而得。

註二：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註三：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：已於 108 年第二季註銷完成。

註五：已於 106 年第二季註銷完成。

註六：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。

註七：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。

註八：已於 112 年第二季註銷完成。

註九：已於 112 年第三季註銷完成。

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表九

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	39,639,742	5.37%

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。

## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過其他綜合損益及透過損益按公允價值衡 量之金融資產明細表		明細表二
應收票據及帳款明細表		明細表三
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十二
投資性不動產變動明細表		附註十四
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十四
使用權資產變動明細表		明細表五
使用權資產累計折舊變動明細表		明細表六
其他應付款明細表		附註十九
短期借款明細表		明細表七
應付公司債明細表		明細表八
長期借款明細表		明細表九
租賃負債明細表		明細表十
其他負債明細表		附註十九
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十一
營業成本明細表		明細表十二
營業費用明細表		明細表十三
其他收益及費損淨額明細表		附註二三
財務成本明細表		附註二三
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		明細表十四

信義房屋股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
庫存現金				\$	21,435
銀行存款					
活期存款		其中外幣存款計			1,180,194
		USD 234 仟元×30.705			
		CNY 60,016 仟元×4.327			
		MYR 19 仟元×6.682			
支票存款					1,746
約當現金					
定期存款		其中外幣存款計			<u>1,296,060</u>
		CNY 290,000 仟元×4.327			
		MYR 6,170 仟元×6.682			
					<u>\$ 2,499,435</u>



信義房屋股份有限公司  
透過其他綜合損益及透過損益按公允價值衡量之金融資產明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表二

單位：除另予註明者外  
，係新台幣仟元

金融工具名稱	股數或張數 (股)	面值(元)	取得成本	累計減損	公允價值 單價(元)	總額	備註
上市(櫃)股票							
玉山金融控股股份有限公司	4,934,108	10	\$ 35,606	\$ -	25.8	\$ 127,300	
未上市(櫃)股票							
漢宇創業投資股份有限公司	4,000,000	10	40,000	-	6.43	25,714	
網路家庭投資開發股份有限公司	196,350	10	1,964	-	-	-	
Cite' Publishing Holding Ltd.	7,637	1	4,874	-	-	-	
賽特資訊服務股份有限公司	106,392	10	2,011	-	-	-	
今日傳媒股份有限公司	5,049,632	10	72,200	-	1.07	5,403	
活水參影響力投資股份有限公司	1,000,000	10	10,000	-	13.37	13,373	
樂居科技股份有限公司	364,964	10	50,000	-	155.43	56,726	
小計			<u>181,049</u>			<u>101,216</u>	
合計			<u>\$ 216,655</u>			<u>\$ 228,516</u>	

信義房屋股份有限公司  
 應收票據及帳款明細表  
 民國 112 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額
應收票據		
因營業而發生		
甲客戶		\$ 20,000
乙客戶		15,250
丙客戶		14,929
丁客戶		12,996
戊客戶		8,900
己客戶		4,242
其他（註一）		<u>8,454</u>
		<u>\$ 84,771</u>
應收帳款		
其他（註一）		\$ 925,211
減：備抵損失		<u>( 480 )</u>
		<u>\$ 924,731</u>

註一：各戶餘額未超過本科目餘額 5%。

註二：帳款結欠已逾 1 年以上之總額為 14,953 仟元。

信義房屋股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國 112 年度

明細表四

單位：除另予註明者外，  
係新台幣仟元

名 稱	期 初		本 期		增 加		本 期		減 少		期 末		股 權 淨 值
	股 數	餘 額	股 數	金 額	金 額	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	持 股 比 例 %	金 額	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註一)	345,248,785	\$ 12,250,247	-	\$ 339,423	( 12,000,000 )	( \$ 600,994 )	333,248,785	100	\$ 11,988,676	35.98	\$ 11,988,676		
英屬維京群島 SINYI LIMITED (註二)	57,277,000	187,876	-	5,459	-	( 105,835 )	57,277,000	100	87,500	1.53	87,500		
信義開發股份有限公司 (註三)	203,500,000	1,638,150	-	279,923	-	-	203,500,000	100	1,918,073	9.43	1,918,073		
信義全球資產管理股份有限公司 (註四)	5,000,000	113,328	-	13,420	-	( 29,501 )	5,000,000	100	97,247	19.45	97,247		
恆義智能科技股份有限公司 (註五)	1,200,000	6,664	-	-	-	( 76 )	1,200,000	80	6,588	5.49	6,588		
聚英企業管理顧問股份有限公司 (註六)	50,000	781	-	-	-	( 35 )	50,000	100	746	1.49	746		
行義文化出版有限公司 (註七)	-	1,731	-	-	-	( 40 )	-	99.20	1,691		1,691		
安信建築經理股份有限公司 (註八)	7,650,000	131,748	-	10,754	-	( 13,415 )	7,650,000	51	129,087	16.87	129,087		
信邑室內設計股份有限公司 (註九)	95,000	16,213	-	2,157	-	( 734 )	95,000	19	17,636	185.64	17,636		
有無科技股份有限公司 (註十)	1,500,000	5,695	-	-	-	( 2,822 )	1,500,000	100	2,873	1.92	2,873		
承景企業股份有限公司 (註十一)	-	-	50,000	500	-	( 34 )	50,000	100	466	0.93	466		
樂屋國際資訊股份有限公司 (註十二)	2,580,745	49,221	-	17,056	-	( 6,225 )	2,580,745	22.51	60,052	23.27	60,052		
SIN CHUN HOLDING SDN. BHD. (註十三)	243,537,766	1,524,059	7,000,000	46,753	-	( 102,846 )	250,537,766	100	1,467,966	5.86	1,467,966		
SINJU HOLDING SDN. BHD. (註十四)	8,200,000	32,759	-	952	-	( 1,380 )	8,200,000	100	32,331	3.94	32,331		
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (註十五)	14,390	63,715	-	2,196	-	( 34,196 )	14,390	100	31,715	2,203.96	31,715		
京美旅行社有限公司 (註十六)	-	3,759	-	1,518	-	-	-	100	5,277		5,277		
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (註十七)	8,000,000	25,669	4,000,000	27,634	-	( 24,767 )	12,000,000	100	28,536	2.38	28,536		
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註十八)	500,000	3,429	-	-	-	( 286 )	500,000	100	3,143	6.29	3,143		
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註十九)	2,500,000	14,759	59,500,000	412,335	-	( 15,576 )	62,000,000	100	411,518	6.64	411,518		
		<u>\$ 16,069,803</u>		<u>\$ 1,160,080</u>		<u>( \$ 938,762 )</u>			<u>\$ 16,291,121</u>		<u>\$ 16,291,121</u>		

註一：本期增加數係依權益法認列投資利益 339,423 仟元；本期減少數係減資退回股款 365,279 仟元、12,000,000 股及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 235,715 仟元。

註二：本期增加數係國外營運機構財務報表換算之兌換差額 1,650 仟元及依權益法認列金融商品未實現評價利益 3,809 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 105,758 仟元及權益交易差額 77 仟元。

註三：本期增加數係依權益法認列投資利益 279,923 仟元。

註四：本期增加數係依權益法認列投資利益 13,414 仟元及權益法認列之相關企業確定福利計畫再衡量數稅後淨額 6 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 29,501 仟元。

註五：本期減少數係依權益法認列投資損失 76 仟元。

註六：本期減少數係依權益法認列投資損失 35 仟元。

註七：本期減少數係依權益法認列投資損失 40 仟元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 10,754 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 13,265 仟元及權益法認列之相關企業確定福利再衡量數稅後淨額 150 仟元。

註九：本期增加數係依權益法認列投資利益 303 仟元及金融商品未實現評價利益 1,854 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 734 仟元。

註十：本期減少數係依權益法認列投資損失 2,822 仟元。

註十一：本期增加數係增加投資款 500 仟元、50,000 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 34 仟元。

註十二：本期增加數係依權益法認列投資利益 17,056 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 6,225 仟元。

註十三：本期增加數增加投資款 46,753 仟元、7,000,000 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 40,530 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 62,316 仟元。

註十四：本期增加數係依權益法認列投資利益 952 仟元；本期減少數係國外營運機構財務報表換算之兌換差額 1,380 仟元。

註十五：本期增加數係國外營運機構財務報表換算之兌換差額 2,196 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 34,196 仟元。

註十六：本期增加數係依權益法認列投資利益 1,518 仟元。

註十七：本期增加數係增加投資款 27,634 仟元、4,000,000 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 23,317 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 1,450 仟元。

註十八：本期減少數係依權益法認列投資損失 147 仟元國外營運機構財務報表換算之兌換差額 139 仟元。

註十九：本期增加數係增加投資款 412,335 仟元、59,500,000 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 230 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 15,346 仟元。

信義房屋股份有限公司  
使用權資產變動明細表  
民國 112 年度

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築物	\$ 3,900,754	\$ 414,392	(\$ 550,827)	\$ 3,764,319	
其他設備	17,892	10,837	( 8,160)	20,569	
合 計	<u>\$ 3,918,646</u>	<u>\$ 425,229</u>	<u>(\$ 558,987)</u>	<u>\$ 3,784,888</u>	

信義房屋股份有限公司  
 使用權資產累計折舊變動明細表  
 民國 112 年度

明細表六

單位：新台幣仟元

項	日	期	初	餘	額	本	期	增	加	本	期	減	少	本	期	末	餘	額	備	註
房屋及建築物					\$ 962,883				\$ 461,937			(\$ 466,662)					\$ 958,158			
其他設備					<u>7,227</u>				<u>4,409</u>			<u>( 5,868)</u>					<u>5,768</u>			
合 計					<u>\$ 970,110</u>				<u>\$ 466,346</u>			<u>(\$ 472,530)</u>					<u>\$ 963,926</u>			

信義房屋股份有限公司

短期借款明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表七

單位：除另予註明者外  
，係新台幣仟元

借 款 種 類 及 債 權 人	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間 ( % )	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保 備 註
信用借款					
兆豐票券	\$ 300,000	112.04.27-113.04.26	固定利率 1.678%	\$ 500,000	無
國際票券	150,000	112.06.27-113.06.26	固定利率 1.678%	850,000	"
中華票券	750,000	112.04.28-113.04.27	固定利率 1.678%	1,850,000	"
擔保借款					
台新銀行	<u>200,000</u>	112.12.31-113.12.31	固定利率 1.59%	<u>500,000</u>	SINYI INTERNATIONAL LIMITSD 外幣定存
	1,400,000			3,700,000	
減：短期應付商業本票折價	( <u>1,379</u> )			-	
	<u>\$ 1,398,621</u>			<u>\$ 3,700,000</u>	

信義房屋股份有限公司

應付公司債明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

債 券 名 稱	受 託 機 構	發 行 日 期	付 息 日 期	票 面 利 率 ( % )	金 額			未 攤 銷 溢 ( 折 ) 價	帳 面 金 額	償 還 辦 法	擔 保 情 形
					發 行 總 額	已 還 數 額	年 底 餘 額				
國內 108 年度第 1 期無擔保 普通公司債	玉山商業銀行信 託部	108.11.28	每年 11 月 28 日付息	1.25	\$ 900,000	-	\$ 900,000	-	\$ 900,000	到期一次還本，每 年付息一次，於 118.11.28 到期	無



信義房屋股份有限公司  
長期借款明細表  
民國 112 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

債 權 機 構	摘 要	期 末 金 額	借 款 期 間	利 率 ( % )	額 度	抵 押 或 擔 保
玉山銀行	中期擔保借款	\$ 1,300,000	112.10.23—114.10.23	固定利率 1.8%	\$ 2,500,000	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 及本公司外幣定存
東亞銀行	中期擔保借款	1,000,000	111.09.21—114.09.20	浮動利率 1.524%	1,600,000	信義大樓 6 樓至 7 樓及地下 1 層
遠東銀行	中期信用借款	200,000	112.04.17—115.04.17	浮動利率 1.7%	800,000	無
合作金庫	中期信用借款	500,000	112.05.08—117.05.08	浮動利率 1.8%	500,000	〃
國泰世華	中期信用借款	200,000	112.01.09—114.01.09	固定利率 1.67%	200,000	〃
國泰世華	中期擔保借款	650,000	112.04.18—114.02.18	固定利率 1.52%	800,000	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 外幣定存
台灣銀行	中期信用借款	200,000	112.02.10—114.02.10	固定利率 1.71%	200,000	無
台灣銀行	中期信用借款	500,000	112.02.10—117.02.10	浮動利率 1.81%	750,000	〃
中華票券	中期信用借款	150,000	110.02.04—114.02.03	固定利率 0.938%	150,000	〃
國際票券	中期信用借款	<u>150,000</u>	110.02.04—113.02.03	浮動利率 1.908%	<u>150,000</u>	〃
		4,850,000			7,650,000	
減：長期應付商業本票折價		( 286 )			-	
減：一年內到期之商業本票		( <u>149,911</u> )			-	
		<u>\$ 4,699,803</u>			<u>\$ 7,650,000</u>	

信義房屋股份有限公司

租賃負債明細表

民國 112 年 12 月 31 日

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	租	賃	期	間	折	現	率	期	末	餘	額	備	註
建	築	物	分店店租金	108/1/1~132/8/31	0.93%~2.05%						\$	2,870,740				
辦	公	設	備	影印機租金等	109/8/1~116/12/31	1.08%~1.20%						1,028				
運	輸	設	備	汽車租金	111/7/1~115/11/30	1.28%~1.81%						7,139				
其	他	設	備	廣告牆租金	109/1/1~121/12/31	0.93%~2.05%						<u>6,667</u>				
												2,885,574				
減：	一	年	內	到	期							(	<u>438,892</u> )			
													<u>\$</u>	<u>2,446,682</u>		

信義房屋股份有限公司  
營業收入明細表  
民國 112 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
	勞務收入－佣金收入	\$ 10,772,288	
減：	佣金退回	( 145,852)	
	佣金折讓	( <u>75,295</u> )	
			<u>\$ 10,551,141</u>

信義房屋股份有限公司

營業成本明細表

民國 112 年度

明細表十二

單位：新台幣仟元

名 稱	金 額
薪資支出	\$ 5,151,561
廣告費	781,314
折 舊	530,185
其他（註）	<u>1,301,445</u>
	<u>\$ 7,764,505</u>

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋股份有限公司  
管理費用明細表  
民國 112 年度

明細表十三

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
薪資支出		\$	553,010
廣告費			189,634
其他(註)			<u>368,781</u>
			<u>\$ 1,111,425</u>

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋股份有限公司  
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

明細表十四

單位：新台幣仟元

	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 5,151,561	\$ 542,620	\$ 5,694,181	\$ 4,811,250	\$ 459,641	\$ 5,270,891
勞健保費用	368,935	46,970	415,905	370,912	40,991	411,903
退休金費用	174,837	23,035	197,872	195,764	19,701	215,465
董事酬金	-	10,390	10,390	-	10,358	10,358
其他員工福利	160,628	56,490	217,118	135,525	47,189	182,714
	<u>\$ 5,855,961</u>	<u>\$ 679,505</u>	<u>\$ 6,535,466</u>	<u>\$ 5,513,451</u>	<u>\$ 577,880</u>	<u>\$ 6,091,331</u>
折舊費用	<u>\$ 530,185</u>	<u>\$ 36,110</u>	<u>\$ 566,295</u>	<u>\$ 521,195</u>	<u>\$ 29,178</u>	<u>\$ 550,373</u>
攤銷費用	<u>\$ 1,194</u>	<u>\$ 19,930</u>	<u>\$ 21,124</u>	<u>\$ 2,610</u>	<u>\$ 23,395</u>	<u>\$ 26,005</u>

附註：

1. 112 及 111 年度之平均員工人數（含董事）分別為 4,938 人及 5,026 人，其中未兼任員工之平均董事人數均為 4 人。
2. (1) 112 年度平均員工福利費用 1,322 仟元。  
111 年度平均員工福利費用 1,211 仟元。  
(2) 112 年度平均員工薪資費用 1,154 仟元。  
111 年度平均員工薪資費用 1,050 仟元。
3. 平均員工薪資費用調整變動情形為 10%。
4. 本公司已設立審計委員會，無聘任監察人，故無監察人酬金。
5. (1) 本公司董事之報酬，依公司章程第 16 條規定，依其對公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌其他上市公司通常水準授權董事會議定酌支。  
(2) 本公司董事之酬勞分派，依公司章程第 20 條規定由董事會決議行之。  
(3) 本公司設有薪資報酬委員會，訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構；董事及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會定期評估並訂定；薪資報酬委員會審議具激勵性獎酬計畫。  
(4) 本公司員工之酬勞分派，係依公司章程規定以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前淨利分別以至少 1% 進行分派，請參閱附註二三(八)。