

信義房屋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113及112年度

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

§ 目 錄 §

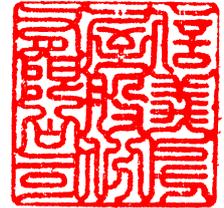
項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~16		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16~30		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30~31		五
(六) 重要會計項目之說明	31~74		六~三三
(七) 關係人交易	74~77		三四
(八) 質抵押之資產	78		三五
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	78		三六
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	79~80		三七
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	80、84~90		三八
2. 轉投資事業相關資訊	80、91~93		三八
3. 大陸投資資訊	81、84~86、 94~95		三八
4. 主要股東資訊	81、96		三八
(十四) 部門資訊	81~83		三九

關係企業合併財務報表聲明書

本公司 113 年度（自 113 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表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表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表。

特此聲明

公司名稱：信義房屋股份有限公司



負責人：周 耕 宇



中 華 民 國 114 年 2 月 26 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及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 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 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 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及其子公司民國 113 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，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

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，於民國 113 年 12 月 31 日之存貨餘額為 7,877,191 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當時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 113 及 112 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，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 113 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 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

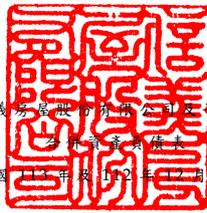
施錦川



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 114 年 2 月 26 日



信義房屋股份有限公司子公司

信義地產

民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	113年12月31日			112年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 4,205,337	13		\$ 5,081,864	17	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註八及三五)	1,345,620	4		451,140	1	
1150	應收票據(附註九及二五)	81,273	-		100,335	-	
1170	應收帳款(附註九、二五及三四)	1,171,586	4		1,250,304	4	
1200	其他應收款(附註九及三四)	75,031	-		57,633	-	
1220	本期所得稅資產(附註二七)	84,771	-		62,892	-	
1320	存貨(附註五、十及三五)	7,877,191	25		7,582,116	25	
1476	其他金融資產-流動(附註十一及三五)	4,066,799	13		4,268,351	14	
1479	其他流動資產(附註十八)	417,450	1		356,739	1	
11XX	流動資產總計	19,325,058	60		19,211,374	62	
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註七)	6,071	-		4,614	-	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註八)	115,280	-		130,923	1	
1550	採用權益法之投資(附註十三)	232,782	1		77,688	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註五、十四及三五)	4,434,408	14		3,985,116	13	
1755	使用權資產(附註五、十五及三四)	5,061,379	16		4,745,579	15	
1760	投資性不動產(附註五、十六及三五)	2,859,244	9		2,263,537	7	
1780	無形資產(附註十七)	29,868	-		47,734	-	
1840	遞延所得稅資產(附註二七)	124,978	-		162,021	1	
1920	存出保證金	129,607	-		129,875	1	
1975	淨確定福利資產-非流動(附註二三)	97,188	-		17,952	-	
1990	其他非流動資產(附註十八及二五)	9,630	-		9,093	-	
15XX	非流動資產總計	13,100,435	40		11,574,132	38	
1XXX	資 產 總 計	\$ 32,425,493	100		\$ 30,785,506	100	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十九及三五)	\$ 618,619	2		\$ 1,498,621	5	
2130	合約負債(附註二五)	829,967	3		687,413	2	
2150	應付票據	455	-		130	-	
2170	應付帳款(附註二一)	427,975	1		413,018	1	
2200	其他應付款(附註二二及三四)	3,008,960	9		3,379,200	11	
2230	本期所得稅負債(附註二七)	340,938	1		514,081	2	
2250	負債準備-流動	1,250	-		1,563	-	
2280	租賃負債-流動(附註十五及三四)	475,093	2		491,133	2	
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三五)	1,000,000	3		149,911	-	
2399	其他流動負債(附註二二)	395,365	1		421,636	1	
21XX	流動負債總計	7,098,622	22		7,556,706	24	
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註二十)	900,000	3		900,000	3	
2540	長期借款(附註十九及三五)	6,494,972	20		6,281,550	21	
2550	負債準備-非流動	11,501	-		11,188	-	
2570	遞延所得稅負債(附註二七)	125,571	-		105,229	-	
2580	租賃負債-非流動(附註十五及三四)	2,776,523	9		2,663,956	9	
2640	淨確定福利負債-非流動(附註二三)	2,272	-		4,050	-	
2645	存入保證金	30,613	-		27,244	-	
2670	其他非流動負債(附註二二)	1,018,466	3		703,344	2	
25XX	非流動負債總計	11,359,918	35		10,696,561	35	
2XXX	負債總計	18,458,540	57		18,253,267	59	
	歸屬於本公司業主之權益(附註二四)						
	股本						
3110	普通股	7,368,465	23		7,368,465	24	
3200	資本公積	63,790	-		63,790	-	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	3,073,308	9		2,896,935	9	
3320	特別盈餘公積	1,246,293	4		955,999	3	
3350	未分配盈餘	2,568,760	8		2,369,309	8	
3300	保留盈餘總計	6,888,361	21		6,222,243	20	
	其他權益						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(615,700)	(2)		(1,313,072)	(4)	
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	125,425	1		66,779	-	
3400	其他權益總計	(490,275)	(1)		(1,246,293)	(4)	
31XX	本公司業主權益總計	13,830,341	43		12,408,205	40	
36XX	非控制權益(附註二四)	136,612	-		124,034	1	
3XXX	權益總計	13,966,953	43		12,532,239	41	
	負債與權益總計	\$ 32,425,493	100		\$ 30,785,506	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併綜合損益表

民國 113 年及 112 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	113年度			112年度		
	金 額	%	金 額	金 額	%	
	營業收入（附註二五、三四及三九）					
4100	銷貨收入	\$ 121,973	1	\$ 2,664,926	19	
4610	勞務收入	<u>12,659,978</u>	<u>99</u>	<u>11,539,992</u>	<u>81</u>	
4000	營業收入合計	<u>12,781,951</u>	<u>100</u>	<u>14,204,918</u>	<u>100</u>	
	營業成本（附註十、二三、二六及三四）					
5110	銷貨成本	264,279	2	1,997,406	14	
5600	勞務成本	<u>8,859,604</u>	<u>69</u>	<u>8,423,176</u>	<u>60</u>	
5000	營業成本合計	<u>9,123,883</u>	<u>71</u>	<u>10,420,582</u>	<u>74</u>	
5900	營業毛利	<u>3,658,068</u>	<u>29</u>	<u>3,784,336</u>	<u>26</u>	
	營業費用（附註九、二三、二六及三四）					
6200	管理費用	1,859,962	15	1,729,675	12	
6450	預期信用減損損失	<u>377</u>	<u>-</u>	<u>2,673</u>	<u>-</u>	
6000	營業費用合計	<u>1,860,339</u>	<u>15</u>	<u>1,732,348</u>	<u>12</u>	
6900	營業淨利	<u>1,797,729</u>	<u>14</u>	<u>2,051,988</u>	<u>14</u>	
	營業外收入及支出					
7100	利息收入（附註二六）	310,635	2	246,083	2	
7190	其他收入（附註二六及三四）	110,071	1	103,633	-	
7590	其他利益及損失（附註十四、十六、二六及三四）	158,928	1	126,717	1	
7050	財務成本（附註二六及三四）	(184,832)	(1)	(175,956)	(1)	
7060	採用權益法之關聯企業損益份額（附註十三）	<u>21,318</u>	<u>-</u>	<u>17,359</u>	<u>-</u>	
7000	營業外收入及支出合計	<u>416,120</u>	<u>3</u>	<u>317,836</u>	<u>2</u>	
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,213,849	17	2,369,824	16	
7950	所得稅費用（附註二七）	(407,286)	(3)	(598,470)	(4)	
8200	本年度淨利	<u>1,806,563</u>	<u>14</u>	<u>1,771,354</u>	<u>12</u>	

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113年度		112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	\$ 65,325	-	\$ 3,356	-
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利益	66,839	1	23,363	-
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合利益之份額	486	-	1,854	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用	(13,065)	-	(671)	-
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	697,371	6	(315,536)	(2)
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價利益	248	-	-	-
8300	本年度其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>817,204</u>	<u>7</u>	<u>(287,634)</u>	<u>(2)</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 2,623,767</u>	<u>21</u>	<u>\$ 1,483,720</u>	<u>10</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,784,390	14	\$ 1,760,980	12
8620	非控制權益	<u>22,173</u>	<u>-</u>	<u>10,374</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 1,806,563</u>	<u>14</u>	<u>\$ 1,771,354</u>	<u>12</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 2,601,090	21	\$ 1,473,515	10
8720	非控制權益	<u>22,677</u>	<u>-</u>	<u>10,205</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 2,623,767</u>	<u>21</u>	<u>\$ 1,483,720</u>	<u>10</u>
	每股盈餘(附註二八)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 2.42</u>		<u>\$ 2.39</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.42</u>		<u>\$ 2.39</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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子公司

合併財務報告

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

歸 屬 於 本 公 司 業 主 之 權 益		其 他 權 益 項 目					總 計		非 控 制 權 益	權 益 總 額	
		股 份	本 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	餘 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			
代 碼		普 通 股	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	之 兌 換 差 額	財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額			
A1	112 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,762,813	\$ 1,061,567	\$ 1,518,347	(\$ 997,561)	\$ 41,562	\$ 11,818,983	\$ 126,497	\$ 11,945,480
	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)	-	(884,216)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	(77)	-	-	(77)	77	-
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	1,760,980	-	-	1,760,980	10,374	1,771,354
D3	112 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	2,829	(315,511)	25,217	(287,465)	(169)	(287,634)
D5	112 年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,763,809	(315,511)	25,217	1,473,515	10,205	1,483,720
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,745)	(12,745)
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	124,034	12,532,239
	112 年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	176,373	-	(176,373)	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	290,294	(290,294)	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(1,178,954)	-	-	(1,178,954)	-	(1,178,954)
D1	113 年度淨利	-	-	-	-	1,784,390	-	-	1,784,390	22,173	1,806,563
D3	113 年度稅後其他綜合利益	-	-	-	-	51,755	697,372	67,573	816,700	504	817,204
D5	113 年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,836,145	697,372	67,573	2,601,090	22,677	2,623,767
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,099)	(10,099)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	8,927	-	(8,927)	-	-	-
Z1	113 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,073,308	\$ 1,246,293	\$ 2,568,760	(\$ 615,700)	\$ 125,425	\$ 13,830,341	\$ 136,612	\$ 13,966,953

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併現金流量表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113年度	112年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,213,849	\$ 2,369,824
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	679,554	674,366
A20200	攤銷費用	27,661	26,481
A20300	預期信用減損損失	377	2,673
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	1,043	386
A20900	財務成本	218,266	207,881
A21200	利息收入	(310,635)	(246,083)
A21300	股利收入	(17,670)	(9,967)
A22300	採用權益法之關聯企業損益份額	(21,318)	(17,359)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	4,547	3,182
A22700	處分投資性不動產利益	(2,009)	(15,185)
A23200	處分子公司利益	(1,985)	-
A23800	非金融資產減損損失	166,079	52,461
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	19,062	(23,668)
A31150	應收帳款	77,547	(356,074)
A31180	其他應收款	6,407	50,710
A31200	存 貨	(481,641)	1,766,359
A31240	其他流動資產	(60,707)	(13,270)
A32125	合約負債	142,554	(827,294)
A32130	應付票據	325	(422)
A32150	應付帳款	14,957	(194,454)
A32180	其他應付款	(371,589)	725,852
A32200	負債準備	-	(82)
A32230	其他流動負債	(45,863)	85,320
A32990	其他營業負債	286,323	(486,248)
A33000	營運流入產生之現金	2,542,634	3,772,889
A33100	收取之利息	290,054	234,820
A33300	支付之利息	(216,917)	(233,845)
A33500	支付之所得稅	(544,923)	(477,024)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,070,848	3,296,840

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年度	112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	(\$ 831,081)	(\$ 3,835)
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	(89,987)	-
B02200	取得子公司之淨現金流出	(42,611)	-
B02300	處分子公司之淨現金流入	2,951	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(543,444)	(210,640)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	155	446
B03800	存出保證金減少	70,957	2,999
B04500	購置無形資產	(9,803)	(30,186)
B05350	取得使用權資產	(80,042)	(261,684)
B05400	購置投資性不動產	(460,370)	(47,220)
B05500	處分投資性不動產價款	38,900	81,988
B06500	其他金融資產增加	-	(1,347,515)
B06600	其他金融資產減少	201,552	-
B06700	其他非流動資產減少	-	3,983
B06800	其他非流動資產增加	(537)	-
B07600	收取之股利	<u>33,295</u>	<u>16,927</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,710,065)</u>	<u>(1,784,737)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	386,088
C00200	短期借款減少	(880,002)	-
C01300	償還公司債	-	(3,700,000)
C01600	舉借長期借款	67,112,068	30,805,605
C01700	償還長期借款	(66,048,557)	(30,338,387)
C03000	存入保證金增加	3,369	-
C03100	存入保證金減少	-	(5,962)
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(23,867)
C04020	租賃負債本金償還	(568,958)	(516,260)
C04500	支付本公司業主股利	(1,178,954)	(884,216)
C05800	交付非控制權益現金股利	(10,099)	(12,745)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(1,571,133)</u>	<u>(4,289,744)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>333,823</u>	<u>(147,434)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	(876,527)	(2,925,075)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>5,081,864</u>	<u>8,006,939</u>
E00200	年末現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,205,337</u>	<u>\$ 5,081,864</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併財務報告附註

民國 113 年及 112 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。本公司之子公司則從事房屋租售之居間仲介及其相關業務、不動產開發租售或休閒觀光業務。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 114 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) 初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」）

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成信義房屋股份有限公司及子公司（以下簡稱合併公司）會計政策之重大變動。

(二) 114 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</u>
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	114 年 1 月 1 日 (註)

註：適用於 114 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

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將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(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)</u>
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	115 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	115 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	115 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	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
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	116 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	116 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報導期間生效。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益稅前損益以及損益之小計及總計。

- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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 IFRS 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，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

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。

除上段所述外，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. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

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) 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，請參閱附註十二、附表七及八。

(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予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、預付土地款及庫存商品。購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款。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。

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，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。

(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。

帳列存貨之不動產係於營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

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」）。

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) 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）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，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債務工具及權益工具投資。

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。

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三三。

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債務工具投資

合併公司投資債務工具若同時符合下列兩條件，則分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係藉由收取合約現金流量及出售金融資產達成；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。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係按公允價值衡量，帳面金額之變動中屬以有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益與減損損失或迴轉利益係認列於損益，其餘變動係認列於其他綜合損益，於投資處分時重分類為損益。

D. 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。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。

B. 逾期超過正常營業週期，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

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。

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分期付款款項係包含於合併資產負債表之合約負債項下。

(十八) 租賃

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。

(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

合併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。

合併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

(一) 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，可能導致合併公司需額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

(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售價，減除估計銷售費用及預計需再投入成本計算，於評估過程中，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計。

六、現金及約當現金

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 17,412	\$ 26,030
銀行支票及活期存款	3,560,282	3,030,593
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>627,643</u>	<u>2,025,241</u>
	<u>\$ 4,205,337</u>	<u>\$ 5,081,864</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
銀行存款	0%~4.56%	0%~5.62%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>113年12月31日</u>	<u>112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>\$ 6,071</u>	<u>\$ 4,614</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>債務工具投資</u>		
國外債券	\$ 808,446	\$ -
<u>權益工具投資</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	135,638	127,300
未上市（櫃）股票	<u>44,639</u>	<u>101,216</u>
	<u>180,277</u>	<u>228,516</u>
國外投資		
上市（櫃）股票	401,536	323,840
未上市（櫃）股票	<u>70,641</u>	<u>29,707</u>
	<u>472,177</u>	<u>353,547</u>
	<u>\$ 1,460,900</u>	<u>\$ 582,063</u>
流動	\$ 1,345,620	\$ 451,140
非流動	<u>115,280</u>	<u>130,923</u>
	<u>\$ 1,460,900</u>	<u>\$ 582,063</u>

- (一) 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。
- (二) 合併公司於 113 年 8 月參與樂居科技股份有限公司（以下稱樂居）現金增資，完成後持股比例增加為 20%，具重大影響力而改採權益法評價；並將其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 8,927 仟元轉入未分配盈餘，請參閱附註十三及二四。
- (三) 截至 113 年 12 月 31 日國外債券之票面利率及有效利率分別為 5.12% ~ 6.30% 及 5.00% ~ 5.81%。
- (四) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資質押之資訊，請參閱附註三五。
- (五) 合併公司僅投資於信用評等為投資等級以上（含）且於減損評估屬信用風險低之債務工具，信用評等資訊係由獨立評等機構提供。合併公司持續追蹤外部評等資訊以監督所投資債務工具之信用風險變化，同時並檢視債券殖利率曲線及債務人重大訊息等其他資訊，以評估債務工具投資自原始認列後信用風險是否顯著增加。

合併公司考量債務人現時財務狀況與其所處產業之前景預測，以衡量債務工具投資之12個月預期信用損失或存續期間預期信用損失。

合併公司現行信用風險評等機制如下：

信用等級	定義	預期信用損失認列基礎
正常	債務人之信用風險低，且有充分能力清償合約現金流量	12個月預期信用損失
異常	自原始認列後信用風險已顯著增加	存續期間預期信用損失 (未信用減損)
違約	已有信用減損證據	存續期間預期信用損失 (已信用減損)
沖銷	有證據顯示債務人面臨嚴重財務困難且合併公司對回收無法合理預期	直接沖銷

各信用等級債務工具投資之總帳面金額及適用之預期信用損失率如下：

信用等級	預期信用損失率	113年12月31日	112年12月31日
		總帳面金額	總帳面金額
正常	0%	\$808,446	\$ -

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	113年12月31日	112年12月31日
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
因營業而發生—總帳面金額	\$ 81,273	\$ 100,335
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,182,445	\$ 1,260,549
減：備抵損失	(10,859)	(10,245)
	\$ 1,171,586	\$ 1,250,304
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 33,897	\$ 12,192
其他	43,982	48,289
減：備抵損失	(2,848)	(2,848)
	\$ 75,031	\$ 57,633

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列退款負債。合併公司收取仲介服務費主要係自房屋履保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，合併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。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予客戶，因此並無應收帳款。

合併公司採用 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。因合併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：

113 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%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~4%	25%~100%	
總帳面金額	\$ 996,547	\$ 97,464	\$ 112,871	\$ 43,592	\$ 22,874	\$ 1,273,348
退款負債（註 2）	(29,225)	(6,200)	(5,886)	(2,309)	(9,630)	(53,250)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(117)	(8)	(55)	(346)	(10,333)	(10,859)
攤銷後成本	<u>\$ 967,205</u>	<u>\$ 91,256</u>	<u>\$ 106,930</u>	<u>\$ 40,937</u>	<u>\$ 2,911</u>	<u>\$ 1,209,239</u>

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%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~6%	24%~100%	
總帳面金額	\$ 1,137,910	\$ 91,012	\$ 85,302	\$ 29,524	\$ 26,229	\$ 1,369,977
退款負債(註2)	(37,519)	(5,030)	(4,117)	(2,067)	(9,093)	(57,826)
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(147)	(7)	(102)	(382)	(9,607)	(10,245)
攤銷後成本	<u>\$ 1,100,244</u>	<u>\$ 85,975</u>	<u>\$ 81,083</u>	<u>\$ 27,075</u>	<u>\$ 7,529</u>	<u>\$ 1,301,906</u>

註1：不包含已認列退款負債者。

註2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	113年度	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,245	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	377	-
減：本期實際沖銷	(54)	-
外幣換算差額	291	-
期末餘額	<u>\$ 10,859</u>	<u>\$ 2,848</u>

	112年度	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 12,530	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	2,673	30,510
減：本期實際沖銷	(4,792)	(30,510)
外幣換算差額	(166)	-
期末餘額	<u>\$ 10,245</u>	<u>\$ 2,848</u>

(二) 其他應收款

其他應收款－其他係代墊款及租金等款項。

十、存貨

	預計完工年度	113年12月31日	112年12月31日
開發中不動產			
新北市板橋區	115年底前	\$ 2,603,813	\$ 2,218,215
新北市新莊區	117年底前	1,290,664	1,093,122
待開發不動產			
高雄市楠梓區		1,280,216	1,279,557
新北市板橋區 (容積移轉用)		490	490
商品存貨			
無錫市濱湖區		2,613,990	2,894,148
上海市嘉定區		88,018	96,584
		<u>\$ 7,877,191</u>	<u>\$ 7,582,116</u>

113 及 112 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別 264,279 仟元及 1,997,406 仟元。銷貨成本於 113 及 112 年度分別包括存貨跌價損失 166,079 仟元及 39,366 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，而將在建土地及在建工程辦理信託登記之情形如下：

土地開發名稱	受託人	受託期間
嘉品案	台新國際商業銀行	106/9/30~信託目的完成日止
嘉學案	玉山商業銀行	111/7/1~信託目的完成日止
高雄藍田中段 361 地號	玉山商業銀行	112/11/8~信託目的完成日止

上列信託契約係信義開發委託受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三五。

十一、其他金融資產－流動

	113年12月31日	112年12月31日
原始到期日超過 3 個月之		
定期存款	\$ 1,626,136	\$ 1,287,332
受限制資產	<u>2,440,663</u>	<u>2,981,019</u>
	<u>\$ 4,066,799</u>	<u>\$ 4,268,351</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：

	113年12月31日	112年12月31日
原始到期日超過 3 個月之		
定期存款	1.28%~4.91%	0.02%~5.50%

(二) 受限制資產主要係本公司及子公司 Sinyi International Limited 分別提供存款供合併公司向銀行借款或發行商業本票之擔保品，以及信義開發預售房地產而存放於銀行預售專案信託帳戶之限制用途款項，請參閱附註十及三五。

用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	113年12月31日	112年12月31日
質押存款	<u>0.64%~5.34%</u>	<u>0.51%~5.74%</u>

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
			113年 12月31日	112年 12月31日	
本公司	陸摩亞 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 (信義全球)	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	80	80	
"	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	
"	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	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投資	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投資	100	100	
"	京美旅行社有限公司 (京美)	休閒觀光服務	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	100	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	
"	承景企業股份有限公司 (承景)	投資	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	-	95	(2)
"	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	
上海信義	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	
"	北京信義	房屋租售之居間仲介	-	5	(2)
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 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)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD. (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	

(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
			113年 12月31日	112年 12月31日	
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	
"	信義置業(無錫)有限公司(信義無錫)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	100	100	
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	(3)
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 有無科技	久信置業(無錫)有限公司(久信置業) 恆 義	房地產開發經營 資訊軟體、資料處理服務業	100 20	100 20	
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	-	100	(4)
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	
SINJU	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD. (SINHONG)	投 資	100	100	(1)
SINYI MOREFUN ELITE	SINYI ELITE LIMITED (ELITE) ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANYI)	投 資 休閒觀光服務	100 -	100 100	(3)
承 景	北觀休閒農場股份有限公司 (北觀)	休閒觀光服務	100	-	(5)

說 明：

- (1) 合併公司於 109 年度設立之子公司，截至 113 年 12 月 31 日止尚未注資完成。
- (2) 北京信義已於 113 年第二季完成註銷。
- (3) 東京信義及 ZHANYI 已於 113 年第三季完成註銷。
- (4) 合併公司於 113 年 8 月出售聯岳交通全數股權，請參閱附註三十。
- (5) 合併公司於 113 年 9 月透過承景購入北觀 100% 之股權，請參閱附註二九及附表四。

(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

	113年12月31日	112年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 232,782</u>	<u>\$ 77,688</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 18,692	\$ 17,636
樂屋國際資訊股份有限公司	60,103	60,052
樂居科技股份有限公司	114,055	-
居家整聊股份有限公司	35,252	-
國際創新長壽社企股份有限 公司	4,680	-
	<u>\$ 232,782</u>	<u>\$ 77,688</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	113年12月31日	112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%
樂居科技股份有限公司	20%	-
居家整聊股份有限公司	24%	-
國際創新長壽社企股份有限公司	18%	-

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：

	113年度	112年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	\$ 21,318	\$ 17,359
其他綜合(損)益	486	1,854
綜合(損)益總額	<u>\$ 21,804</u>	<u>\$ 19,213</u>

合併公司對信邑室內設計股份有限公司及國際創新長壽社企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。

113 及 112 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。

十四、不動產、廠房及設備

自 用

	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本								
113年1月1日餘額	\$ 3,090,961	\$ 733,292	\$ 10,492	\$ 451,397	\$ 692,979	\$ 151,948	\$ 116,300	\$ 5,247,369
增 添	-	-	1,293	75,380	39,478	7,985	419,308	543,444
處 分	-	-	-	(43,496)	(35,572)	(63)	-	(79,131)
處分子公司	-	-	(571)	-	-	-	-	(571)
重 分 類	-	-	-	276	38,576	5,579	(44,431)	-
淨兌換差額	-	8,113	506	1,158	1,999	431	26,924	39,131
113年12月31日餘額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 741,405</u>	<u>\$ 11,720</u>	<u>\$ 484,715</u>	<u>\$ 737,460</u>	<u>\$ 165,880</u>	<u>\$ 518,101</u>	<u>\$ 5,750,242</u>
累計折舊								
113年1月1日餘額	\$ -	\$ 242,631	\$ 6,765	\$ 365,394	\$ 543,690	\$ 103,773	\$ -	\$ 1,262,253
折舊費用	-	20,609	924	34,755	54,521	13,908	-	124,717
處 分	-	-	-	(42,732)	(31,634)	(63)	-	(74,429)
處分子公司	-	-	(428)	-	-	-	-	(428)
淨兌換差額	-	477	287	860	1,976	121	-	3,721
113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 263,717</u>	<u>\$ 7,548</u>	<u>\$ 358,277</u>	<u>\$ 568,553</u>	<u>\$ 117,739</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,315,834</u>
113年12月31日淨額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 477,688</u>	<u>\$ 4,172</u>	<u>\$ 126,438</u>	<u>\$ 168,907</u>	<u>\$ 48,141</u>	<u>\$ 518,101</u>	<u>\$ 4,434,408</u>
成 本								
112年1月1日餘額	\$ 3,090,961	\$ 637,441	\$ 10,800	\$ 458,934	\$ 675,390	\$ 113,522	\$ 36,724	\$ 5,023,772
增 添	-	-	1,902	22,187	53,955	7,098	125,498	210,640
處 分	-	-	(2,002)	(28,404)	(45,176)	(1,089)	-	(76,671)
來自存貨	-	99,576	-	-	-	-	-	99,576
重 分 類	-	-	-	-	10,829	32,541	(43,370)	-
淨兌換差額	-	(3,725)	(208)	(1,320)	(2,019)	(124)	(2,552)	(9,948)
112年12月31日餘額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 733,292</u>	<u>\$ 10,492</u>	<u>\$ 451,397</u>	<u>\$ 692,979</u>	<u>\$ 151,948</u>	<u>\$ 116,300</u>	<u>\$ 5,247,369</u>
累計折舊								
112年1月1日餘額	\$ -	\$ 225,274	\$ 7,002	\$ 359,895	\$ 535,340	\$ 96,140	\$ -	\$ 1,223,651
折舊費用	-	17,230	631	35,379	52,280	8,748	-	114,268
處 分	-	-	(1,940)	(27,649)	(42,368)	(1,086)	-	(73,043)
淨兌換差額	-	127	1,072	(2,231)	(1,562)	(29)	-	(2,623)
112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 242,631</u>	<u>\$ 6,765</u>	<u>\$ 365,394</u>	<u>\$ 543,690</u>	<u>\$ 103,773</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,262,253</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 490,661</u>	<u>\$ 3,727</u>	<u>\$ 86,003</u>	<u>\$ 149,289</u>	<u>\$ 48,175</u>	<u>\$ 116,300</u>	<u>\$ 3,985,116</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	21~56 年
運輸設備	4~6 年
辦公設備	3~6 年
租賃改良	2~5 年
其他設備	3~15 年

- (一) 合併公司 113 及 112 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，請參閱附註三五
- (三) 未完工程主要係馬來西亞觀光旅遊事業酒店建造成本投入。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 1,942,423	\$ 1,712,219
房屋及建築物	3,105,956	3,018,075
其他設備	<u>13,000</u>	<u>15,285</u>
	<u>\$ 5,061,379</u>	<u>\$ 4,745,579</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 727,377</u>	<u>\$ 623,949</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 24,862	\$ 20,960
房屋及建築物	495,311	521,026
其他設備	<u>5,832</u>	<u>4,545</u>
	<u>\$ 526,005</u>	<u>\$ 546,531</u>

(二) 租賃負債

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 475,093</u>	<u>\$ 491,133</u>
非流動	<u>\$ 2,776,523</u>	<u>\$ 2,663,956</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
房屋及建築物	0.93%~5.7%	0.93%~5.7%
其他設備	0.93%~2.05%	0.93%~2.05%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司之 SIN CHIUN 於 108 年度分批購入馬來西亞沙巴州環灘島之土地使用權，分別於 108 年 12 月及 109 年 8 月完成土地使用權移轉之法定程序，其使用權利期限至 185 年 12 月 31 日，其用途係供發展觀光旅遊事業。

合併公司之 ZHANCHENG 於 111 年度購入馬來西亞沙巴州吧巴縣之數筆臨海土地之使用權，分別於 112 年 12 月及 113 年 3 月完成土地使用權移轉之法定程序，其使用權利期限分別為 205 年 12 月 31 日至 1025 年 5 月 24 日，其用途係供發展觀光旅遊事業，請參閱附註三八之附表五。

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室、門市及員工宿舍使用，租賃期間為 1~42 年；另承租若干土地做為優化未來酒店對外通道用途，租賃期間為 10 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、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，請參閱附註三四。

(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。

	113年度	112年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 24,737</u>	<u>\$ 32,097</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 647,533</u>	<u>\$ 605,910</u>

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

十六、投資性不動產

<u>成 本</u>	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房 屋 及 建 築</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
113年1月1日餘額	\$ 1,630,155		\$ 801,034		\$ 2,431,189
增 加	460,370		-		460,370
處 分	(43,683)		(2,516)		(46,199)
由企業合併取得	-		65,844		65,844
自存貨轉列	-		123,564		123,564
淨兌換差額	-		18,575		18,575
113年12月31日餘額	<u>\$ 2,046,842</u>		<u>\$ 1,006,501</u>		<u>\$ 3,053,343</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>累計折舊及減損</u>					
113年1月1日餘額	\$ 12,264	\$ 155,388		\$ 167,652	
折舊費用	-	28,832		28,832	
處分	(8,737)	(571)		(9,308)	
由企業合併取得	-	5,729		5,729	
淨兌換差額	-	1,194		1,194	
113年12月31日餘額	<u>\$ 3,527</u>	<u>\$ 190,572</u>		<u>\$ 194,099</u>	
113年12月31日淨額	<u>\$ 2,043,315</u>	<u>\$ 815,929</u>		<u>\$ 2,859,244</u>	
<u>成本</u>					
112年1月1日餘額	\$ 1,664,858	\$ 428,412		\$ 2,093,270	
增加	38,297	8,923		47,220	
處分	(73,000)	(10,995)		(83,995)	
來自存貨	-	383,224		383,224	
淨兌換差額	-	(8,530)		(8,530)	
112年12月31日餘額	<u>\$ 1,630,155</u>	<u>\$ 801,034</u>		<u>\$ 2,431,189</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
112年1月1日餘額	\$ 18,323	\$ 140,413		\$ 158,736	
折舊費用	-	13,567		13,567	
處分	(14,600)	(2,592)		(17,192)	
減損損失	8,541	4,554		13,095	
淨兌換差額	-	(554)		(554)	
112年12月31日餘額	<u>\$ 12,264</u>	<u>\$ 155,388</u>		<u>\$ 167,652</u>	
112年12月31日淨額	<u>\$ 1,617,891</u>	<u>\$ 645,646</u>		<u>\$ 2,263,537</u>	

為提供集團同仁更優質教育訓練場地及發展觀光旅遊事業，合併公司於113年取得宜蘭縣頭城鎮休閒農場土地及建物。

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	113年12月31日	112年12月31日
第1年	\$ 62,267	\$ 94,385
第2年	14,042	57,304
第3年	11,073	10,631
第4年	9,600	9,962
第5年	8,430	9,526
超過5年	82,982	190
	<u>\$ 188,394</u>	<u>\$ 181,998</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主建物	30~60年

投資性不動產於 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值分別為 6,119,921 仟元及 5,087,067 仟元，自用不動產於 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值分別 7,666,771 仟元及 6,971,781 仟元，該公允價值係由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。合併公司評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳面金額，於 112 年度認列減損損失 13,095 仟元，帳列其他利益及損失項下。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三五。

十七、無形資產

	113年12月31日	112年12月31日
特許權	\$ -	\$ -
商譽	-	-
系統軟體成本	29,868	47,734
專利權	-	-
	<u>\$ 29,868</u>	<u>\$ 47,734</u>

	特 許 權	商 譽	系 統 軟 體 成 本	專 利 權	合 計
<u>成 本</u>					
113年1月1日餘額	\$ 93,821	\$ 17,943	\$ 377,437	\$ 5,000	\$ 494,201
新 增	-	-	9,803	-	9,803
處 分	-	-	(26,216)	-	(26,216)
淨兌換差額	<u>6,356</u>	<u>-</u>	<u>570</u>	<u>-</u>	<u>6,926</u>
113年12月31日餘額	<u>\$ 100,177</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 361,594</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 484,714</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
113年1月1日餘額	\$ 93,821	\$ 17,943	\$ 329,703	\$ 5,000	\$ 446,467
攤銷費用	-	-	27,661	-	27,661
處 分	-	-	(26,216)	-	(26,216)
淨兌換差額	<u>6,356</u>	<u>-</u>	<u>578</u>	<u>-</u>	<u>6,934</u>
113年12月31日餘額	<u>\$ 100,177</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 331,726</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 454,846</u>
113年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,868</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,868</u>
<u>成 本</u>					
112年1月1日餘額	\$ 93,836	\$ 17,943	\$ 351,388	\$ 5,000	\$ 468,167
新 增	-	-	30,186	-	30,186
處 分	-	-	(3,539)	-	(3,539)
淨兌換差額	<u>(15)</u>	<u>-</u>	<u>(598)</u>	<u>-</u>	<u>(613)</u>
112年12月31日餘額	<u>\$ 93,821</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 377,437</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 494,201</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
112年1月1日餘額	\$ 93,836	\$ 17,943	\$ 307,332	\$ 5,000	\$ 424,111
攤銷費用	-	-	26,481	-	26,481
處 分	-	-	(3,539)	-	(3,539)
淨兌換差額	<u>(15)</u>	<u>-</u>	<u>(571)</u>	<u>-</u>	<u>(586)</u>
112年12月31日餘額	<u>\$ 93,821</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 329,703</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 446,467</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,734</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,734</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系 統 軟 體 成 本	2~5 年
專 利 權	4 年

十八、其他資產

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
預付稅款	\$ 269,999	\$ 256,057
留抵稅額	72,664	44,946
預付費用	59,353	46,531
暫付款	15,434	9,205
催收款	<u>9,630</u>	<u>9,093</u>
	<u>\$ 427,080</u>	<u>\$ 365,832</u>
流動	\$ 417,450	\$ 356,739
非流動	<u>9,630</u>	<u>9,093</u>
	<u>\$ 427,080</u>	<u>\$ 365,832</u>

預付稅款係子公司就各地區預售不動產交易支付稅務局之部分土地增值稅及預付營業稅等有關稅款。

十九、借款

短期借款

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ -	\$ 200,000
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	120,000	100,000
短期應付商業本票	500,000	1,200,000
減：短期應付商業本票折價	<u>(1,381)</u>	<u>(1,379)</u>
短期借款	<u>\$ 618,619</u>	<u>\$ 1,498,621</u>

合併公司之短期借款利率如下：

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
年 利率	-	1.59%
<u>無擔保借款</u>		
年 利率	2.10%~2.11%	1.935%
<u>短期應付商業本票</u>		
年 利率	1.83%	1.68%

尚未到期之應付短期票券如下：

113年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 500,000	\$ 1,381	\$ 498,619	1.83%	-	\$ -

112年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 300,000	\$ 345	\$ 299,655	1.68%	-	\$ -
國際票券	150,000	172	149,828	1.68%	-	-
中華票券	750,000	862	749,138	1.68%	-	-
	<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，請參閱附註三五。

長期借款

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 3,670,800	\$ 4,170,800
長期應付商業本票	650,000	240,000
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	3,174,812	1,721,471
長期應付商業本票	-	300,000
減：長期應付商業本票折價	(640)	(810)
	7,494,972	6,431,461
減：列為一年內到期部分	(1,000,000)	(149,911)
長期借款	<u>\$ 6,494,972</u>	<u>\$ 6,281,550</u>

尚未到期之應付長期票券如下：

113年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 650,000	\$ 640	\$ 649,360	1.79%	美金定存 18,500 仟元、 美元債券 8,000 仟元	\$ 868,803

112年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
中華票券	\$ 150,000	\$ 89	\$ 149,911	0.94%	-	\$ -
國際票券	240,000	524	239,476	1.568% ~1.598%	美金定存 10,000 仟元	307,050
國際票券	150,000	197	149,803	1.91%	-	-
	<u>\$ 540,000</u>	<u>\$ 810</u>	<u>\$ 539,190</u>			<u>\$ 307,050</u>

合併公司之長期借款利率及到期日如下：

	113年12月31日	112年12月31日
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.73%~2.84%	1.52%~2.63%
到 期 日	115年12月前陸續到期	115年9月前陸續到期
<u>無擔保借款</u>		
年 利 率	1.79%~2.84%	1.67%~2.63%
到 期 日	115年9月前陸續到期	117年5月前陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>		
年 利 率	1.79%	0.94%~1.91%
到 期 日	115年4月前陸續到期	114年11月前陸續到期

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

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三五。

二十、應付公司債

	113年12月31日	112年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 900,000

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
108年11月至118年11月	\$ 900,000	1.25%	到期一次還本，每年付息一次

二一、應付帳款

	113年12月31日	112年12月31日
應付工程款	<u>\$ 427,975</u>	<u>\$ 413,018</u>

二二、其他負債

	113年12月31日	112年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 3,008,960	\$ 3,379,200
其他負債	<u>395,365</u>	<u>421,636</u>
	<u>\$ 3,404,325</u>	<u>\$ 3,800,836</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 1,018,466</u>	<u>\$ 703,344</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 2,244,093	\$ 2,574,244
應付休假給付	177,730	179,420
應付廣告費	125,134	147,368
應付勞、健保費	102,294	103,306
應付勞務費	43,464	7,060
應付員工及董事酬勞	30,802	28,393
應付利息	5,665	4,316
其 他	<u>191,650</u>	<u>194,172</u>
	<u>\$ 2,920,832</u>	<u>\$ 3,238,279</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
其他代收款	\$ 75,857	\$ 124,573
代收買賣房地款	<u>9,554</u>	<u>14,633</u>
	<u>\$ 85,411</u>	<u>\$ 139,206</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
其 他	<u>\$ 2,717</u>	<u>\$ 1,715</u>

1. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。
2. 代收房地款主係上海信義及蘇州信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。

(二) 其他負債明細如下：

	113年12月31日	112年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅及稅款	\$ 316,047	\$ 347,619
退款負債	43,620	48,733
其 他	<u>35,698</u>	<u>25,284</u>
	<u>\$ 395,365</u>	<u>\$ 421,636</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 1,008,836	\$ 694,251
退款負債	<u>9,630</u>	<u>9,093</u>
	<u>\$ 1,018,466</u>	<u>\$ 703,344</u>

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

二三、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之本公司、安信、安新、信義全球、信義開發及京美適用本國「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、SINYI DEVELOPMENT、SINYI ESTATE、SIN CHIUN、香港信義置地、香港信義置業、恆義、承景、北觀、行義文化、大家建設、信義置業、聚英、SINJU、SINYI MOREFUN 及 ZHANSIN 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、安信及信義全球依我國「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、安信及信義全球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：

	113年12月31日	112年12月31日
確定福利義務現值	\$ 579,408	\$ 611,953
計畫資產公允價值	(674,324)	(625,855)
提撥剩餘	(\$ 94,916)	(\$ 13,902)
淨確定福利負債	\$ 2,272	\$ 4,050
淨確定福利資產	(97,188)	(17,952)
	(\$ 94,916)	(\$ 13,902)

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
112年1月1日	\$ 648,559	(\$ 637,957)	\$ 10,602
服務成本			
當期服務成本	1,159	-	1,159
利息費用（收入）	9,729	(9,695)	34
認列於損益	10,888	(9,695)	1,193
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(4,046)	(4,046)
精算損失—財務假設變動	14,624	-	14,624
精算利益—經驗調整	(13,934)	-	(13,934)
認列於其他綜合損益	690	(4,046)	(3,356)
雇主提撥	-	(12,778)	(12,778)
福利支付	(48,184)	38,621	(9,563)
112年12月31日	611,953	(625,855)	(13,902)
服務成本			
當期服務成本	878	-	878
前期服務成本	1,224	-	1,224
利息費用（收入）	7,630	(7,905)	(275)
認列於損益	9,732	(7,905)	1,827
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(56,785)	(56,785)
精算利益—財務假設變動	(13,421)	-	(13,421)
精算損失—經驗調整	4,881	-	4,881
認列於其他綜合損益	(8,540)	(56,785)	(65,325)
雇主提撥	-	(14,328)	(14,328)
福利支付	(33,737)	30,549	(3,188)
113年12月31日	\$ 579,408	(\$ 674,324)	(\$ 94,916)

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	113年度	112年度
營業成本	\$ 1,612	\$ 1,006
管理費用	<u>215</u>	<u>187</u>
	<u>\$ 1,827</u>	<u>\$ 1,193</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：

	113年12月31日	112年12月31日
折現率	1.5%	1.25%
薪資預期增加率	2.25%~3.00%	2.25%~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：

	113年12月31日	112年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>12,944</u>)	(\$ <u>14,615</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 13,411</u>	<u>\$ 15,110</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 12,983</u>	<u>\$ 14,597</u>
減少 0.25%	(<u>\$ 12,647</u>)	(<u>\$ 14,195</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。

	113年12月31日	112年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 14,738</u>	<u>\$ 13,167</u>
確定福利義務平均到期期間	7.64~9.15年	8.21~9.78年

二四、權益

(一) 股本

	113年12月31日	112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>

本公司截至113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

	113年12月31日	112年12月31日
得用以彌補虧損		
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，參閱附註二六之(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 113 年 5 月 22 日及 112 年 5 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	112年度	111年度	112年度	111年度
提列法定盈餘公積	\$ 176,373	\$ 134,122	\$ -	\$ -
提列(迴轉)特別盈餘公積	290,294	(105,568)	-	-
現金股利	1,178,954	884,216	1.6	1.20

5. 本公司 114 年 2 月 26 日董事會擬議 113 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 (元)
提列法定盈餘公積	\$ 184,507	\$ -
迴轉特別盈餘公積	(756,018)	-
現金股利	1,326,324	1.8

有關 113 年度之盈餘分配案尚待預計於 114 年 5 月 21 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

	113年度	112年度
期初餘額	\$ 66,779	\$ 41,562
當期產生		
未實現損益－權益工具投資	66,839	23,363
未實現損益－債務工具投資	248	-
採用權益法之關聯企業之份額	486	1,854
處分權益工具累計損益移轉至保留盈餘	(8,927)	-
期末餘額	<u>\$ 125,425</u>	<u>\$ 66,779</u>

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。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。

(五) 非控制權益

	113年度	112年度
期初餘額	\$ 124,034	\$ 126,497
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	22,173	10,374
取得子公司股權價格與帳面價值之差額	-	77
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1)	(25)
確定福利計畫再衡量數	631	(180)
相關所得稅	(126)	36
子公司發放現金股利	(10,099)	(12,745)
期末餘額	<u>\$ 136,612</u>	<u>\$ 124,034</u>

二五、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三九。

(二) 合約餘額

合併公司之合約負債係久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。房地產銷售在買賣雙方簽訂銷售合同，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨成本至銷貨成本。於

符合銷售商品收入認列條件前所收取之定金及分期付款款項，帳列於合約負債項下，於完成交房時，轉列至銷貨收入。

合併公司因居間仲介及代銷等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。

	113年12月31日	112年12月31日	112年1月1日
應收票據、應收帳款及催收款（附註九及十八）	<u>\$ 1,262,489</u>	<u>\$ 1,359,732</u>	<u>\$ 979,674</u>
合約負債	<u>\$ 829,967</u>	<u>\$ 687,413</u>	<u>\$ 1,514,707</u>

二六、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	113年度	112年度
利息收入		
銀行存款	\$ 271,855	\$ 244,918
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	38,116	-
其他	<u>664</u>	<u>1,165</u>
	<u>\$ 310,635</u>	<u>\$ 246,083</u>

(二) 其他收入

	113年度	112年度
租金收入	\$ 92,401	\$ 93,666
股利收入	<u>17,670</u>	<u>9,967</u>
	<u>\$ 110,071</u>	<u>\$ 103,633</u>

(三) 其他利益及損失

	113年度	112年度
投資性不動產減損損失	\$ -	(\$ 13,095)
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(1,043)	(386)
處分不動產、廠房及設備損失	(4,547)	(3,182)
處分投資性不動產利益	2,009	15,185
淨外幣兌換利益	137,764	103,756
其他	<u>24,745</u>	<u>24,439</u>
	<u>\$ 158,928</u>	<u>\$ 126,717</u>

(四) 財務成本

	113年度	112年度
銀行借款利息	\$ 153,159	\$ 121,176
無擔保公司債利息	11,250	29,042
租賃負債之利息	53,838	57,553
其他	<u>19</u>	<u>110</u>
	218,266	207,881
減：列入符合要件資產 （存貨－開發中不動產） 成本之金額	(<u>33,434</u>)	(<u>31,925</u>)
	<u>\$ 184,832</u>	<u>\$ 175,956</u>

利息資本化相關資訊如下：

	113年度	112年度
利息資本化利率	1.54%~2.84%	1.73%~2.63%

(五) 折舊及攤銷

	113年度	112年度
使用權資產	\$ 526,005	\$ 546,531
不動產、廠房及設備	124,717	114,268
無形資產	27,661	26,481
投資性不動產	<u>28,832</u>	<u>13,567</u>
	<u>\$ 707,215</u>	<u>\$ 700,847</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 538,169	\$ 587,405
管理費用	112,553	73,394
其他損失	<u>28,832</u>	<u>13,567</u>
	<u>\$ 679,554</u>	<u>\$ 674,366</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 4,809	\$ 4,342
管理費用	<u>22,852</u>	<u>22,139</u>
	<u>\$ 27,661</u>	<u>\$ 26,481</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	113年度	112年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 34,946	\$ 24,689
未產生租金收入	<u>90</u>	<u>139</u>
	<u>\$ 35,036</u>	<u>\$ 24,828</u>

(七) 員工福利費用

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
薪資費用	\$ 7,018,857	\$ 6,364,213
勞健保費用	<u>482,631</u>	<u>471,659</u>
	<u>7,501,488</u>	<u>6,835,872</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	235,635	226,200
確定福利計畫(附註二三)	<u>1,827</u>	<u>1,193</u>
	<u>237,462</u>	<u>227,393</u>
其他員工福利費用	<u>244,490</u>	<u>235,517</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 7,983,440</u>	<u>\$ 7,298,782</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 6,917,693	\$ 6,315,438
管理費用	<u>1,065,747</u>	<u>983,344</u>
	<u>\$ 7,983,440</u>	<u>\$ 7,298,782</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。113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 114 年 2 月 26 日及 113 年 2 月 26 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.22%	0.25%

金 額

	<u>113年度</u>		<u>112年度</u>	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 22,833		\$ 21,724	
董事酬勞		5,000		5,410

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。

112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 112 及 111 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司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

	113年度	112年度
存貨(包含於營業成本)	\$ 166,079	\$ 39,366
投資性不動產(包含於其他利益及損失淨額)	-	13,095
	<u>\$ 166,079</u>	<u>\$ 52,461</u>

二七、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	113年度	112年度
當期產生者		
當期所得稅	\$ 499,275	\$ 561,515
未分配盈餘加徵	5,906	21,422
土地增值稅	70	25,989
遞延所得稅	<u>43,604</u>	<u>12,372</u>
	<u>548,855</u>	<u>621,298</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	(137,199)	(9,990)
遞延所得稅	<u>(4,370)</u>	<u>(12,838)</u>
	<u>(141,569)</u>	<u>(22,828)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 407,286</u>	<u>\$ 598,470</u>

土地增值稅係依照中華民國所得稅法及中華人民共和國稅務法規之規定估列，惟實際之土地增值稅負債係由當地稅務機關核定，土地增值稅核定與原估列數之調整數於次一年度認列。

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	113年度	112年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,213,849</u>	<u>\$ 2,369,824</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 442,770	\$ 473,965
稅上不可減除之費損	128	41
免稅所得	(6,510)	(32,104)
未分配盈餘加徵	5,906	21,422
土地增值稅	70	25,989
未認列暫時性差異	52,640	62,855
當期產生未認列之虧損扣抵	35,594	37,285
合併個體適用不同稅率之 影響數	18,257	31,845
以前年度之所得稅費用於 本年度之調整	(141,569)	(22,828)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 407,286</u>	<u>\$ 598,470</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅費用

	113年度	112年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 13,065</u>	<u>\$ 671</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	113年12月31日	112年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 84,771</u>	<u>\$ 62,892</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 318,917	\$ 492,685
應付土地增值稅	<u>22,021</u>	<u>21,396</u>
	<u>\$ 340,938</u>	<u>\$ 514,081</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：

113 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					
備抵損失	\$ 1,475	(\$ 141)	\$ -	\$ -	\$ 1,334
負債準備	14,116	(916)	-	-	13,200
虧損扣抵	-	12,341	-	-	12,341
確定福利退休					
計畫	890	(33)	(266)	-	591
遞延廣告費	38,024	19,685	-	-	57,709
應付員工福利					
費用	73,485	(39,938)	-	-	33,547
其他	34,031	(27,822)	-	47	6,256
	<u>\$ 162,021</u>	<u>(\$ 36,824)</u>	<u>(\$ 266)</u>	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 124,978</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於 損	認列於 其他綜合 損	兌換差額	年底餘額
暫時性差異					
投資利益	\$ 71,601	\$ -	\$ -	\$ 5,133	\$ 76,734
確定福利退休					
計畫	33,628	2,410	12,799	-	48,837
	<u>\$ 105,229</u>	<u>\$ 2,410</u>	<u>\$ 12,799</u>	<u>\$ 5,133</u>	<u>\$ 125,571</u>

112 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					
備抵損失	\$ 1,265	\$ 210	\$ -	\$ -	\$ 1,475
負債準備	11,321	2,795	-	-	14,116
虧損扣抵	7,480	(7,480)	-	-	-
確定福利退休					
計畫	1,218	(400)	72	-	890
遞延廣告費	65,878	(27,854)	-	-	38,024
應付員工福利					
費用	65,843	7,642	-	-	73,485
其他	20,771	13,369	-	(109)	34,031
	<u>\$ 173,776</u>	<u>(\$ 11,718)</u>	<u>\$ 72</u>	<u>(\$ 109)</u>	<u>\$ 162,021</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				
投資利益	\$ 86,056	(\$ 14,455)	\$ -	\$ 71,601
確定福利退休計畫	30,614	2,271	743	33,628
	<u>\$ 116,670</u>	<u>(\$ 12,184)</u>	<u>\$ 743</u>	<u>\$ 105,229</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

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
<u>虧損扣抵</u>		
113 年度到期	\$ -	\$ 102,624
114 年度到期	156,052	196,425
115 年度到期	261,266	261,266
116 年度到期	257,896	257,896
117 年度到期	178,270	217,414
118 年度到期	184,698	47,361
119 年度到期	25,940	30,597
120 年度到期	82,824	82,824
121 年度到期	7,530	7,831
122 年度到期	<u>4,275</u>	<u>4,275</u>
	<u>\$ 1,158,751</u>	<u>\$ 1,208,513</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 113 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>
\$ 156,052	114
261,266	115
257,896	116
178,270	117
184,698	118
25,940	119
82,824	120
7,530	121
4,275	122
<u>61,707</u>	123
<u>\$ 1,220,458</u>	

(七) 所得稅核定情形

本公司、信義開發、安信、安新、聚英、恆義、有無科技、京美、信義全球、大家建設、信義置業、北觀及行義文化營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 111 年度。

二八、每股盈餘

單位：每股元

	113年度	112年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.42</u>	<u>\$ 2.39</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.42</u>	<u>\$ 2.39</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

	113年度	112年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 1,784,390</u>	<u>\$ 1,760,980</u>

股 數

單位：仟股

	113年度	112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	<u>905</u>	<u>801</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>737,752</u>	<u>737,648</u>

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

二九、企業合併

(一) 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
北觀休閒農場股份有限公司(以下稱北觀)	休閒觀光服務	113年9月24日	100%	<u>\$ 43,690</u>

合併公司於113年9月為提供集團同仁更優質教育訓練場地及發展觀光旅遊事業，而取得北觀所有股權，移轉對價均以現金支付。

(二) 收購日取得之資產及承擔之負債

	北	觀
流動資產		
現金及約當現金	\$ 1,079	
其他應收款	2,100	
其他	33	
非流動資產		
房屋及建築	60,115	
流動負債		
應付帳款	(26)	
其他	(17,511)	
非流動負債		
存入保證金	(2,100)	
淨資產公允價值	<u>\$ 43,690</u>	

(三) 取得子公司之淨現金流出

	北	觀
現金支付之對價	(\$ 43,690)	
減：取得之現金及約當現金餘額	<u>1,079</u>	
	<u>(\$ 42,611)</u>	

(四) 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：

	113年9月24日 至12月31日	
	北	觀
營業收入	<u>\$ -</u>	
本期淨損	<u>(\$ 261)</u>	

三十、處分子公司

合併公司於 113 年 8 月 13 日簽訂股權轉讓合約，出售子公司聯岳交通股份有限公司 100%之股權。上述交易於 113 年 8 月 31 日完成出售交易，並對子公司喪失控制。

(一) 收取之對價

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
收取之對價	\$ 2,000
應收處分投資款 (附註九)	<u>2,030</u>
總收取對價	<u>\$ 4,030</u>

應收處分投資款 2,030 仟元已於 114 年 1 月變更登記完成後收回。

(二) 對喪失控制之資產及負債之分析

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
流動資產	
現金及約當現金	\$ 1,079
應收帳款	794
留抵稅額	29
非流動資產	
運輸設備	<u>143</u>
處分之淨資產	<u>\$ 2,045</u>

(三) 處分子公司之利益

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
收取之對價	\$ 4,030
處分之淨資產	(<u>2,045</u>)
處分利益	<u>\$ 1,985</u>

處分聯岳交通之利益包含於其他利益及損失。

(四) 處分子公司之淨現金流入

	聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司
以現金及約當現金收取之對價	\$ 4,030
減：處分之現金及約當現金餘額	(<u>1,079</u>)
	<u>\$ 2,951</u>

三一、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

113 年度

	113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	113年12月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	1,498,621	(880,002)	-	-	-	618,619
長期借款(含一年內到期部分)	6,431,461	1,063,511	-	-	-	7,494,972
存入保證金	27,244	3,369	-	-	-	30,613
租賃負債	3,155,089	(568,958)	727,377	(8,054)	(53,838)	3,251,616
	<u>\$ 12,012,415</u>	<u>(\$ 382,080)</u>	<u>\$ 727,377</u>	<u>(\$ 8,054)</u>	<u>(\$ 53,838)</u>	<u>\$ 12,295,820</u>

112 年度

	113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	113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	1,098,077	386,088	-	14,456	-	1,498,621
長期借款(含一年內到期部分)	5,953,017	467,218	-	11,226	-	6,431,461
存入保證金	33,206	(5,962)	-	-	-	27,244
租賃負債	3,327,689	(516,260)	623,949	(222,736)	(57,553)	3,155,089
其他應付款 —關係人	23,803	(23,867)	-	64	-	-
	<u>\$ 15,035,792</u>	<u>(\$ 3,392,783)</u>	<u>\$ 623,949</u>	<u>(\$ 196,990)</u>	<u>(\$ 57,553)</u>	<u>\$ 12,012,415</u>

三二、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。

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。

三三、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：

113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>					
按攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ 869,656	\$ 869,656

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>					
按攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ 873,107	\$ 873,107

上述第3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

113年12月31日

	第1等級	第2等級	第3等級	合計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 6,071	\$ 6,071
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市(櫃)有價證券	\$ 135,638	\$ -	\$ -	\$ 135,638
－國內未上市(櫃)有價證券	-	-	44,639	44,639
－國外上市(櫃)有價證券	401,536	-	-	401,536
－國外未上市(櫃)有價證券	-	-	70,641	70,641
債務工具投資				
－國外債券	-	808,446	-	808,446
合計	\$ 537,174	\$ 808,446	\$ 115,280	\$ 1,460,900

112 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 4,614	\$ 4,614
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－ 國內上市（櫃）有價證券	\$ 127,300	\$ -	\$ -	\$ 127,300
－ 國內未上市（櫃）有價證券	-	-	101,216	101,216
－ 國外上市（櫃）有價證券	323,840	-	-	323,840
－ 國外未上市（櫃）有價證券	-	-	29,707	29,707
合 計	\$ 451,140	\$ -	\$ 130,923	\$ 582,063

113 及 112 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

113 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	\$ 4,614	\$ 130,923
本期新增	2,500	38,352
本期處分	-	(58,927)
認列於本期（損）益	(1,043)	-
認列於其他綜合（損）益	-	3,887
匯率變動	-	1,045
期末餘額	\$ 6,071	\$ 115,280

112 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	\$ 2,500	\$ 180,074
本期新增	2,500	-
減資退回股款	-	(10,000)
認列於本期（損）益	(386)	-
認列於其他綜合（損）益	-	(38,470)
匯率變動	-	(681)
期末餘額	\$ 4,614	\$ 130,923

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
國外債券	係由第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

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价格，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)股票及有限合夥投資	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

	113年12月31日	112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	\$ 6,071	\$ 4,614
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	9,739,263	10,897,455
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,460,900	582,063
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	10,028,969	9,867,617

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)、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、短期借款、長期借款(包含一年以內到期之長期負債)及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收票據及帳款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之市場風險（包括匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

合併公司各項財務活動均受合併公司董事會及審計委員會通過之政策所規範，並經其依相關規範及內部控制制度進行複核。於各項財務計畫執行期間，合併公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序；內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險、利率變動風險以及其他價格風險。

(1) 匯率風險

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

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三七。

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。

	113年度				112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	\$ 20,018	\$ 6,363	\$ 48,698	\$ 19,365	\$ 43,740	\$ 688	\$ 47,180	\$ 2,164
損益影響數	60	283	12,622	10,870	35,092	17	3,142	414

(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：

	113年12月31日	112年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 4,689,442	\$ 6,128,592
金融負債	8,549,595	8,342,900
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	165,000
金融負債	3,715,612	3,642,271

利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場年利率每上升／下降 1%，將使 113 及 112 年分別增加／減少現金流出 37,106 仟元及 34,773 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資國外債券、國內外上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生公允價格暴險。

若公允價格上漲／下跌 1%，113 及 112 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 61 仟元及 46 仟元，113 及 112 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 14,609 仟元及 5,821 仟元。

2. 信用風險

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

營運相關信用風險

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

財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至113年及112年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)		
— 已動用金額	\$ 3,807,742	\$ 3,321,471
— 未動用金額	<u>13,144,668</u>	<u>13,776,939</u>
	<u>\$ 16,952,410</u>	<u>\$ 17,098,410</u>
有擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)		
— 已動用金額	\$ 4,320,800	\$ 4,610,800
— 未動用金額	<u>12,119,125</u>	<u>7,449,000</u>
	<u>\$ 16,439,925</u>	<u>\$ 12,059,800</u>

已動用金額係包含短期借款、長期借款、質抵押之銀行借款額度及不動產開發標案保證金。

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。

113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	\$ 1,037,275	\$ 2,400,115	\$ 1,039,449	\$ -
租賃負債	44,544	486,967	1,879,073	1,092,007
浮動利率工具	6,797	1,186,886	2,625,994	-
固定利率工具	<u>7,845</u>	<u>576,278</u>	<u>4,878,540</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,096,461</u>	<u>\$ 4,650,246</u>	<u>\$ 10,423,056</u>	<u>\$ 1,092,007</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	<u>\$ 44,544</u>	<u>\$ 486,967</u>	<u>\$ 1,879,073</u>	<u>\$ 919,820</u>	<u>\$ 172,187</u>

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	\$ 1,355,498	\$ 2,828,762	\$ 721,495	\$ -
租賃負債	46,641	500,121	1,906,659	1,025,407
浮動利率工具	6,192	167,424	3,670,316	-
固定利率工具	7,378	1,609,200	2,809,544	910,310
	<u>\$ 1,415,709</u>	<u>\$ 5,105,507</u>	<u>\$ 9,108,014</u>	<u>\$ 1,935,717</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	\$ 46,641	\$ 500,121	\$ 1,906,659	\$ 940,761	\$ 84,646
固定利率工具	7,378	1,609,200	2,809,544	910,310	-
	<u>\$ 54,019</u>	<u>\$ 2,109,321</u>	<u>\$ 4,716,203</u>	<u>\$ 1,851,071</u>	<u>\$ 84,646</u>

三四、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
宇澔股份有限公司	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（註）
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
信義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
信衡股份有限公司	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
和德昌股份有限公司	本公司董事為該公司董事
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人
樂屋國際資訊股份有限公司	關聯企業
居家整聊股份有限公司	關聯企業
樂居科技股份有限公司	關聯企業

註：信義股份有限公司於 113 年 5 月 22 日辭任本公司董事，但仍為對本公司採權益法之法人股東。

(二) 營業收入

	113年度	112年度
勞務收入		
本公司董事為該公司董事	\$ -	\$ 4,131
對本公司間接採權益法之		
法人股東	<u>199</u>	<u>53</u>
	<u>\$ 199</u>	<u>\$ 4,184</u>

合併公司提供關係人勞務服務，並依照合約內容收款。

(三) 應收關係人款項

	113年12月31日	112年12月31日
本公司董事為該公司董事	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14</u>

流通在外之應收關係人款項並未逾期，且未收取保證。應收關係人款項並未提列備抵損失。

(四) 其他應付款項－關係人

	113年12月31日	112年12月31日
實質關係人	\$ 1,245	\$ 1,715
關聯企業	<u>1,472</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,717</u>	<u>\$ 1,715</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 116,588	\$ 119,786
其他長期員工福利	<u>8,718</u>	<u>6,441</u>
	<u>\$ 125,306</u>	<u>\$ 126,227</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。

(六) 其他關係人交易

1. 租金收入

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 8,573	\$ 7,556
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>\$ 8,778</u>	<u>\$ 7,761</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議定，租金收取方式均為每月一期。

2. 其他利益

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,382	\$ 770
對本公司間接採權益法之法人股東	<u>-</u>	<u>190</u>
	<u>\$ 1,382</u>	<u>\$ 960</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. 勞務成本

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 16,786	\$ 3,068
關聯企業	<u>8,563</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 25,349</u>	<u>\$ 3,068</u>

4. 管理費用

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 12,935	\$ 21,436
關聯企業	<u>6,978</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,913</u>	<u>\$ 21,436</u>

勞務成本及管理費用主要係合併公司支付上述關係人提供代書、管理諮詢或分店行銷廣告等服務支出及為推動倫理工作並創造永續價值之目的產生之捐贈支出（帳列管理費用）。

5. 承租協議

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
<u>取得使用權資產</u>		
其他關係企業		
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	<u>\$ 77,227</u>	<u>\$ 231,586</u>
	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 9,521</u>	<u>\$ 9,527</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
利息費用		
實質關係人	<u>\$ 506</u>	<u>\$ 123</u>

取得使用權資產主要係 ZHANCHENG 向上述關係人購置及承租土地使用權與房屋，請參閱附註三八之附表五。

合併公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金支出方式為每月或每年一期。

6. 其他應收款

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 2,397</u>	<u>\$ 1,170</u>

三五、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：

	113年12月31日	112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	336,215	351,626
其他金融資產－質押定存、活存	2,440,663	2,981,019
透過其他綜合損益按公允價值		
衡量之金融資產	608,408	-
存 貨	5,174,693	4,590,894
	<u>\$ 12,685,626</u>	<u>\$ 12,049,186</u>

三六、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) 合併公司於 113 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 6,365,351 仟元。
- (四) 久信置業於 113 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 13,255 仟元。久信置業為大陸房地產業者，依當地實務所需，為購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由久信置業收取，倘購屋者違約，久信置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使久信置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公布之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭久信置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

三七、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

113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	\$	524,358		4.478	\$	2,348,075	
日 圓		3,610,283		0.2099		757,798	
美 金		148,510		32.785		4,868,908	
馬 幣		274,583		7.338		2,014,809	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		7,211		4.478		32,289	
日 圓		1,912,989		0.2099		401,536	
美 金		24,659		32.785		808,446	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		77,337		4.478		346,316	
日 圓		578,956		0.2099		121,523	
馬 幣		10,669		7.338		78,285	

112年12月31日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	1,092,630		4.327	\$	4,727,809	
日 圓		2,574,762		0.2172		559,238	
美 金		153,657		30.705		4,718,029	
馬 幣		33,360		6.682		222,921	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		6,866		4.327		29,707	
日 圓		1,490,978		0.2172		323,840	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		81,769		4.327		353,814	
日 圓		2,257,781		0.2172		490,390	

合併公司主要承擔美元、人民幣、日圓及馬幣之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具重大影響之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	113年度		112年度	
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 (損) 益	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 (損) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 137,085	1 (新台幣：新台幣)	\$ 5,906
美 元	32.1121 (美元：新台幣)	(11,285)	31.1548 (美元：新台幣)	9,725
人 民 幣	4.4543 (人民幣：新台幣)	6,968	4.3956 (人民幣：新台幣)	75,487
日 圓	0.2121 (日圓：新台幣)	(241)	0.2221 (日圓：新台幣)	83
馬 幣	7.0344 (馬幣：新台幣)	5,642	6.8348 (馬幣：新台幣)	17,644
港 幣	4.1152 (港幣：新台幣)	(<u>405</u>)	3.9795 (港幣：新台幣)	(<u>5,089</u>)
		<u>\$ 137,764</u>		<u>\$ 103,756</u>

三八、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。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表六)
11. 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)

三九、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

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

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

觀光旅遊事業

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	113年度								
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計	
	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他			
來自外部客戶收入	\$ 11,790,183	\$ 863,428	\$ 92,401	\$ 121,973	\$ 6,367	\$ -	\$ -	\$ 12,874,352	
部門間收入	147,527	48,635	-	5,747	934	20,238	(223,081)	-	
部門收入	<u>\$ 11,937,710</u>	<u>\$ 912,063</u>	<u>\$ 92,401</u>	<u>\$ 127,720</u>	<u>\$ 7,301</u>	<u>\$ 20,238</u>	<u>(\$ 223,081)</u>	12,874,352	
投資性不動產租金收入								(92,401)	
合併營業收入								<u>\$ 12,781,951</u>	
部門(損)益	\$ 2,027,346	\$ 164,303	(\$ 18,661)	(\$ 263,446)	\$ 1,329	(\$ 100,300)	\$ 44,523	\$ 1,855,094	
投資性不動產營運利益								(57,365)	
合併營業利益								<u>\$ 1,797,729</u>	
部門資產	<u>\$ 11,852,605</u>	<u>\$ 7,642,180</u>	<u>\$ 8,551,873</u>	<u>\$ 4,973,642</u>	<u>\$ 80,511</u>	<u>\$ 3,469,145</u>	<u>(\$ 4,377,245)</u>	\$ 32,192,711	
採用權益法認列之投資								232,782	
資產合計								<u>\$ 32,425,493</u>	

	112年度								
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計	
	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他			
來自外部客戶收入	\$ 10,801,653	\$ 733,346	\$ 2,004,610	\$ 753,981	\$ 4,994	\$ -	\$ -	\$ 14,298,584	
部門間收入	166,351	44,745	-	12,383	667	9,509	(233,655)	-	
部門收入	<u>\$ 10,968,004</u>	<u>\$ 778,091</u>	<u>\$ 2,004,610</u>	<u>\$ 766,364</u>	<u>\$ 5,661</u>	<u>\$ 9,509</u>	<u>(\$ 233,655)</u>	14,298,584	
投資性不動產租金收入								(93,666)	
合併營業收入								<u>\$ 14,204,918</u>	
部門(損)益	\$ 1,711,323	\$ 14,275	\$ 493,931	(\$ 52,222)	\$ 1,532	(\$ 115,319)	\$ 67,306	\$ 2,120,826	
投資性不動產營運利益								(68,838)	
合併營業利益								<u>\$ 2,051,988</u>	
部門資產	<u>\$ 11,395,538</u>	<u>\$ 8,190,230</u>	<u>\$ 7,279,454</u>	<u>\$ 5,538,112</u>	<u>\$ 13,923</u>	<u>\$ 2,063,873</u>	<u>(\$ 3,773,312)</u>	\$ 30,707,818	
採用權益法認列之投資								77,688	
資產合計								<u>\$ 30,785,506</u>	

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

(二) 產品別及勞務別之資訊

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

	113年度	112年度
房屋租售仲介收入	\$ 10,931,537	\$ 10,088,107
代銷服務收入	1,722,074	1,446,891
開發業務銷售收入	121,973	2,664,926
其他	6,367	4,994
	<u>\$ 12,781,951</u>	<u>\$ 14,204,918</u>

(三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

(四) 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及子公司

資金貸與他人

民國 113 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	備抵名	擔保品稱	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註(註九)
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	\$ 1,847,000	\$ 847,000	\$ 847,000	1.77%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	\$ -	\$ 4,149,102 (註一)	\$ 5,532,136 (註一)	\$ 12,586
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	10,000	5,000	5,000	1.76%	"	-	"	-	-	-	4,149,102 (註一)	5,532,136 (註一)	87
0	"	有無科技股份有限公司	"	"	2,000	-	-	-	"	-	"	-	-	-	4,149,102 (註一)	5,532,136 (註一)	-
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	130,000	120,000	120,000	1.76%	"	-	"	-	-	-	377,949 (註二)	629,915 (註二)	1,926
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	3,441,278 (美金)	3,441,278 (美金)	2,523,298 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	8,630,417 (註三)	10,788,022 (註三)	-
2	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	229,845 (美金)	104,965 (美金)	52,456 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	8,630,417 (註三)	10,788,022 (註三)	-
3	久信置業(無錫)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	195,982 (人民幣)	195,241 (人民幣)	195,241 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	1,171,830 (註四)	1,953,051 (註四)	9,001
3	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	13,635 (人民幣)	13,434 (人民幣)	13,434 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	1,171,830 (註四)	1,953,051 (註四)	545
4	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	26,268 (美金)	26,228 (美金)	26,228 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	30,725 (註五)	46,087 (註五)	-
5	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	31,193 (美金)	31,146 (美金)	31,146 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	134,180 (註六)	167,725 (註六)	-
6	信義置業(香港)有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	35,080 (美金)	35,080 (美金)	35,080 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	170,573 (註七)	213,217 (註七)	-

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：資金貸與對象若為信義全球資產管理股份有限公司(下稱信義全球)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淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾信義全球淨值之 3 倍。

註三：資金貸與對象若為薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED(下稱 SINYI INTERNATIONAL)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 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL 淨值之 80%。

註四：資金貸與對象若為久信置業(無錫)有限公司(下稱久信置業)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%。

註五：資金貸與對象若為薩摩亞 Sinyi Morefun Tourism Development Limited(下稱 Sinyi Morefun)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 淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Morefun 淨值之 100%。

註六：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%。

註七：資金貸與對象若為對信義置業(香港)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置業(香港)有限公司淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(香港)有限公司淨值之 80%。

註八：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。

註九：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 113 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 公司名稱	關係	對單一企業之 背書保證之額	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
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	\$ 11,064,272 (註一)	\$ 54,178 (美金 1,650 仟元)	\$ 54,095 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	0.39%	\$ 20,745,511 (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	11,064,272 (註一)	2,600,000	-	-	-	-	20,745,511 (註一)	是	否	否	註六
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司	11,064,272 (註一)	1,531,753 (美金 46,650 仟元)	1,529,420 (美金 46,650 仟元)	-	-	11.06%	20,745,511 (註一)	是	否	否	註七
0	"	信義開發股份有限公司	直接持股 100% 之公司	11,064,272 (註一)	65,570 (美金 2,000 仟元)	65,570 (美金 2,000 仟元)	-	-	0.47%	20,745,511 (註一)	是	否	否	註八
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	3,124,881 (註二)	19,280 (人民幣 4,242 仟元)	-	-	-	-	3,906,102 (註二)	否	否	是	註九
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	8,630,417 (註三)	5,581,950 (美金 170,000 仟元)	5,573,450 (美金 170,000 仟元)	1,550,000	1,958,904 (美金 49,750 仟元、 美元債券 10,000 仟元) (註十三)	51.66%	10,788,022 (註三)	否	是	否	註十
2	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	8,630,417 (註三)	1,477,575 (美金 45,000 仟元)	1,475,325 (美金 45,000 仟元)	650,000	868,803 (美金 18,500 仟元、 美元債券 8,000 仟元)	13.68%	10,788,022 (註三)	否	否	否	註十一
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	639,651 (註四)	1,379,070 (美金 42,000 仟元)	-	-	-	-	852,868 (註四)	否	是	否	註十二

- 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，本額度已於 113 年 4 月終止。
- 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：因應信義開發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，並依額度條件提供背書保證。
- 註九：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，本額度已於 113 年 4 月終止。
- 註十：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。
- 註十一：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。
- 註十二：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，本額度已於 113 年 4 月終止。
- 註十三：SINYI INTERNATIONAL 對信義房屋股份有限公司以財產擔保之背書保證金額美金 49,750 仟元，包含 SINYI INTERNATIONAL 美金定存 46,800 仟元及信義房屋美金定存 2,950 仟元。

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 113 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	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	5,032,953	\$ 135,638	-	\$ 135,638	
	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	4,000,000	23,221	11	23,221	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	5,049,632	9,493	6	9,493	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-	
"	活水參影響力投資股份有限公司	"	"	1,000,000	11,925	10	11,925	
"	Boreal Carbon Forestry I Pte. Ltd.	"	"	1,500	38,352	15	38,352	
	有限合夥							
"	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	-	6,071	-	6,071	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股 票							
"	Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	561,300	401,536	-	401,536	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	未上市股票							
"	上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	34,500,000	32,289	2	32,289	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司	"	"	150,000	-	-	-	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	債 券							
"	匯豐控股 (HSBC)－美元債券	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	60,000	200,982	-	200,982	質押 40,000 單位予金 融機構作為借款之 擔保品
"	摩根士丹利 (MS)－美元債券	"	"	60,000	201,085	-	201,085	質押 40,000 單位予金 融機構作為借款之 擔保品
"	美國銀行 (BAC)－美元債券	"	"	60,000	203,073	-	203,073	質押 40,000 單位予金 融機構作為借款之 擔保品
"	瑞銀集團 (UBS)－美元債券	"	"	60,000	203,306	-	203,306	質押 60,000 單位予金 融機構作為借款之 擔保品

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 113 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	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額		
信義房屋股份有限公司	股票 ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	子公司	62,000,000	\$ 427,925 (註)	158,804,000	\$ 1,114,251	-	\$ -	\$ -	\$ -	220,804,000	\$ 1,542,176 (註)
"	承景企業股份有限公司	採用權益法之投資	無	子公司	50,000	500 (註)	53,000,000	530,000	-	-	-	-	53,050,000	530,500 (註)

註：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 113 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				
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	土地使用權	111.12.21	\$ 314,370 (馬幣 45,093 仟元)	價款已全數支付	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
"	興建中酒店	113.05.17	4,896,614 (註)	已支付總價款 6%	非關係之法人	無	-	-	-	-	依合約約定。	投資開發供觀光旅遊產業用途之工程款。	無
承景企業股份有限公司	土地	113.07.15	460,000	價款已全數支付	非關係之自然人	無	-	-	-	-	參考市場行情及估價報告。	提供集團同仁更優質教育訓練場地及發展觀光旅遊事業。	無

註：ZHANCHENG 與供應商簽訂工程合約計馬幣 693,323 仟元。

信義房屋股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形		估合併總營收或總資產之比率%	
				科目	金額		
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應收款	\$ 847,000	營運資金融通，利率為 1.77%	3
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	120,000	營運資金融通，利率為 1.76%	-
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	2,523,298	營運資金融通	8
3	信義開發股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	預付費用（註三）	108,583	依合約條件	-
4	久信置業（無錫）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	195,241	營運資金融通，利率為 4.75%	1

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

- (1) 母公司填 0。
- (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

- (1) 母公司對子公司。
- (2) 子公司對母公司。
- (3) 子公司對子公司。

註三：本交易係信義開發支付本公司提供代銷尚未交屋之「嘉學」案服務費。

註四：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註五：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示，惟該等金額於合併報表編制基礎下均已沖銷。

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 113 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	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	期末	數	比率 %				
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	\$ 8,054,165	\$ 10,041,794	271,648,785	100	\$ 10,788,022	\$ 242,190	\$ 242,190	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4 th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,905,584	1,905,584	57,277,000	100	167,725	3,422	3,422	
"	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	2,035,000	203,500,000	100	1,807,384	(56,858)	(110,689)	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	125,983	40,953	40,953	
"	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	6,598	13	10	
"	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	713	(33)	(33)	
"	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	1,403	(291)	(288)	
"	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	142,182	45,257	23,081	
"	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	4,825	1,952	1,952	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	530,500	500	53,050,000	100	530,418	(48)	(48)	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,842,325	1,842,325	250,537,766	100	1,570,878	(39,368)	(39,368)	
"	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	35,272	(220)	(220)	
"	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	30,725	(3,071)	(3,071)	
"	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	19,310	8,310	-	100	17,644	1,367	1,367	
"	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	85,928	59,599	16,000,000	100	41,969	(17,943)	(17,943)	

(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				持	有	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	期末	去年	年底					
信義房屋股份有限公司	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	\$ 7,112	\$ 3,400	1,000,000	100	\$ 5,279	(\$ 1,765)	(\$ 1,765)		
"	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	1,542,176	427,925	220,804,000	100	1,596,520	(19,764)	(19,764)		
"	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	18,692	4,432	842		
"	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	60,103	68,424	15,402		
"	樂居科技股份有限公司	臺北市中正區金華街25號1樓	廣告服務	108,913	-	1,706,403	20	114,055	48,674	5,142	註六	
"	居家整聊股份有限公司	台北市中山區松江路65號6樓	建築物清潔服務	35,000	-	8,333,335	24	35,252	1,051	252	註三	
"	國際創新長壽社企股份有限公司	臺北市大安區金山南路2段141巷7號	顧問服務	5,000	-	500,000	18	4,680	(1,791)	(320)	註三	
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	199,840	(6,655)	(6,655)		
"	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	524,035	142,726	142,726		
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	423,766	967,766	14,506,209	100	191,664	131,789	131,789		
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	4,517,746	4,517,746	148,510,749	100	3,962,116	(234,843)	(234,843)		
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	51,935,839	100	(278,383)	(8,073)	(8,073)		
"	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	(579)	(102)	(101)		
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	134,892	23,197	23,197		
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	91,247	21,215	21,215		
"	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	-	-	-	75	75	註四	
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	364,457	908,457	12,640,200	100	213,217	131,686	131,686		

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	去年年底	股數				比率%
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	\$ 4,508,824	147,010,749	100	\$ 3,943,814	(\$ 234,254)	(\$ 234,254)	
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	263	(33)	(33)	
"	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	185	(33)	(33)	
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	41,492	39,987	5,639,949	49	1,857	(4,616)	(2,262)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	43,727	42,160	5,945,100	100	1,983	(2,383)	(2,383)	
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	43,086	41,619	5,857,151	51	1,933	(4,616)	(2,354)	
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	1,650	13	3	
"	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	-	-	-	(45)	(45)	註五
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	-	-	-	-	-	143	143	註一
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	92	92	3,000	100	98	87	87	
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	-	-	-	-	-	81	81	註四
承景企業股份有限公司	北觀休閒農場股份有限公司	宜蘭縣頭城鎮更新路203-1號	休閒觀光服務	93,690	-	5,100,000	100	92,897	(261)	(793)	註二、三

註一：係合併公司於109年度成立之子公司，截至113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權淨值間差異攤銷。

註三：係合併公司於113年度投資之公司。

註四：已於113年第三季註銷完成。

註五：已於113年第三季處分該公司，請參閱附註三十。

註六：係合併公司於111年度投資之有價證券，於113年度增資達重大影響力，故自透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產轉為採權益法之投資，請參閱附註八。

信義房屋股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 113 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%	本期認列帳目	未面註	投資價值	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	出	回							
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註八)	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	(19,195)	100	(19,195)	(275,743)	-	-	
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註九)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB -	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	(4,777)	100	(4,777)	-	-	-	
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	20,428	100	20,428	(2,573)	-	-	
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	6,892	100	6,892	(93,051)	-	-	
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(註八)	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	2,803	100	2,803	52,800	-	-	
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 12,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,503,468	-	1,987,629	1,515,839	130,461	100	130,461	215,958	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	(9,164)	100	(9,164)	167,683	-	-	

(接次頁)

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益	期末投資價值(註一)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
				匯出累積投資金額	匯出	匯入	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	\$ 217	100	\$ 217	(\$ 11,950)	\$ -
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	-	-	-	-	2,677	100	2,677	12,508	-
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	(234,965)	100	(234,965)	3,906,102	-
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	-	-	-	-	(3,161)	100	(3,161)	(5,803)	-
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	-	-	-	-	(2,016)	100	(2,016)	113,560	-
信義置業(無錫)有限公司(註四)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	係透過華韻裝修工程(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	1,309	100	1,309	753	-
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)	-	-

本期期末累計自台灣匯出	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)
\$ 7,224,259	\$ 19,154,168	\$ -

註一：期末投資帳面價值係以113年12月31日之匯率新台幣32.79元兌1美元及1美元兌7.32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年第三季註銷完成。

註九：已於113年第二季註銷完成。

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 113 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	28.35%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶	38,213,241	5.18%

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。