

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114及113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	16~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29		五
(六) 重要會計項目之說明	30~64		六~二九
(七) 關係人交易	64~70		三十
(八) 質抵押之資產	70		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	70~71		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	71~72		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	72、74~76		三四
2. 轉投資事業相關資訊	72、77~79		三四
3. 大陸投資資訊	72~75、80~81		三四
(十四) 部門資訊	73		三五
九、重要會計項目明細表	82~96		-

### 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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 年及 113 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告附註（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，上開個體財務報告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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 年及 113 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告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 114 年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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 114 年度個體財務報告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十二所述，信義房屋股份有限公司於民國 114 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 2,048,891 仟元，佔資產總額 7%；民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司損益份額為 241,507 仟元，佔綜合損益總額 59%。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 114 年度採用權益法之投資之份額。

民國 114 年度信義開發之房地產銷售收入合計為 2,157,077 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

如個體財務報告附註十二所述，信義房屋股份有限公司於民國 114 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 8,744,764 仟元及 2,048,891 仟元，分別佔資產總額 31%及 7%；民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法認列之綜合損益份額分別為(235,254)仟元及 241,507 仟元，分別佔綜合損益總額(58)%及 59%。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 114 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 114 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 6,365,519 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，其中久信置業（無錫）有限公司之存貨金額為 2,050,570 仟元，佔總存貨金額比重 32%。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告附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱合併財務報告附註五，相關表達及揭露請參閱合併財務報告附註十。

#### **管理階層與治理單位對個體財務報告之責任**

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，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告之責任**

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告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告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告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告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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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. 評估個體財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告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，以對個體財務報告表示意見。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 114 年度個體財務報告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 115 年 2 月 26 日



民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年12月31日		113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)	\$ 1,024,963	4	\$ 1,564,215	5
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)	205,523	1	135,638	1
1150	應收票據(附註四及九)	2,471	-	62,735	-
1170	應收帳款(附註四及九)	1,000,915	4	939,722	3
1180	應收帳款-關係人(附註四及三十)	60,939	-	91,590	-
1197	應收融資租賃款-流動(附註四、十及三十)	636	-	617	-
1200	其他應收款(附註四及九)	21,783	-	27,355	-
1210	其他應收款-關係人(附註四及三十)	27,684	-	868,832	3
1220	本期所得稅資產(附註四及二五)	4,532	-	-	-
1476	其他金融資產(附註十一及三一)	60,000	-	1,094,152	4
1479	其他流動資產(附註十七)	51,143	-	50,767	-
11XX	流動資產總計	<u>2,460,589</u>	<u>9</u>	<u>4,835,623</u>	<u>16</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)	28,890	-	6,071	-
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)	48,882	-	82,991	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	16,344,131	59	17,106,322	56
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十三及三一)	3,368,309	12	3,360,648	11
1755	使用權資產(附註四及十四)	3,167,289	11	2,965,584	10
1760	投資性不動產(附註四、十五及三一)	2,089,035	8	2,051,224	7
1780	無形資產(附註四及十六)	14,732	-	20,447	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	71,759	-	52,162	-
194D	應收融資租賃款-非流動(附註四、十及三十)	756	-	1,392	-
1920	存出保證金	102,008	-	104,601	-
1975	淨確定福利資產-非流動(附註四及二一)	168,115	1	97,188	-
1990	其他非流動資產(附註十七)	9,028	-	9,630	-
15XX	非流動資產總計	<u>25,412,934</u>	<u>91</u>	<u>25,858,260</u>	<u>84</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 27,873,523</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,693,883</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>					
<b>流動負債</b>					
2100	短期借款(附註十八)	\$ 349,512	1	\$ 498,619	2
2200	其他應付款(附註二十)	2,102,457	7	2,683,479	9
2220	其他應付款-關係人(附註三十)	1,054,451	4	2,671,868	9
2230	本期所得稅負債-流動(附註四及二五)	230,226	1	234,902	1
2280	租賃負債-流動(附註四及十四)	442,954	2	433,699	1
2320	一年內到期之長期負債(附註十八)	-	-	1,000,000	3
2399	其他流動負債(附註二十)	168,990	1	161,591	-
21XX	流動負債總計	<u>4,348,590</u>	<u>16</u>	<u>7,684,158</u>	<u>25</u>
<b>非流動負債</b>					
2530	應付公司債(附註十九)	900,000	3	900,000	3
2540	長期借款(附註十八)	6,200,000	22	4,700,000	15
2560	所得稅負債-非流動(附註四及二五)	114,689	1	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註四及二五)	61,501	-	48,837	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及十四)	2,827,203	10	2,615,606	9
2645	存入保證金	27,047	-	26,632	-
2670	其他非流動負債(附註二十)	482,589	2	888,309	3
25XX	非流動負債總計	<u>10,613,029</u>	<u>38</u>	<u>9,179,384</u>	<u>30</u>
2XXX	負債總計	<u>14,961,619</u>	<u>54</u>	<u>16,863,542</u>	<u>55</u>
<b>權益(附註二二)</b>					
<b>股本</b>					
3110	普通股	7,368,465	26	7,368,465	24
3200	資本公積	63,983	-	63,790	-
<b>保留盈餘</b>					
3310	法定盈餘公積	3,257,815	12	3,073,308	10
3320	特別盈餘公積	490,275	2	1,246,293	4
3350	未分配盈餘	2,059,814	7	2,568,760	9
3300	保留盈餘總計	<u>5,807,904</u>	<u>21</u>	<u>6,888,361</u>	<u>23</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	( 642,245 )	( 2 )	( 615,700 )	( 2 )
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	313,797	1	125,425	-
3400	其他權益總計	<u>( 328,448 )</u>	<u>( 1 )</u>	<u>( 490,275 )</u>	<u>( 2 )</u>
3XXX	權益總計	<u>12,911,904</u>	<u>46</u>	<u>13,830,341</u>	<u>45</u>
<b>負債與權益總計</b>					
		<u>\$ 27,873,523</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,693,883</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 114 年及 113 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	114年度		113年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4610	勞務收入(附註四、二三及三十)	\$ 7,921,868	100	\$ 11,385,912	100
5000	營業成本(附註二一、二四及三十)	<u>6,236,068</u>	<u>79</u>	<u>8,135,023</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>1,685,800</u>	<u>21</u>	<u>3,250,889</u>	<u>29</u>
	營業費用(附註二一、二四及三十)				
6200	管理費用	1,239,802	15	1,325,385	12
6450	預期信用減損損失(附註九)	<u>323</u>	<u>-</u>	<u>246</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,240,125</u>	<u>15</u>	<u>1,325,631</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>445,675</u>	<u>6</u>	<u>1,925,258</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註二四及三十)	51,777	1	60,994	-
7190	其他收入(附註二四及三十)	110,831	1	107,697	1
7020	其他損失及利益(附註十五、二四及三十)	( 32,557)	-	184,126	2
7050	財務成本(附註二四及三十)	( 199,992)	( 3)	( 163,707)	( 1)
7070	採用權益法之子公司及關聯企業損益份額(附註四及十二)	( <u>15,584</u> )	<u>-</u>	<u>141,104</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計	( <u>85,525</u> )	( <u>1</u> )	<u>330,214</u>	<u>3</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 360,150	5	\$ 2,255,472	20
7950	所得稅費用 (附註四及二五)	( 155,556)	( 2)	( 471,082)	( 4)
8200	本年度淨利	<u>204,594</u>	<u>3</u>	<u>1,784,390</u>	<u>16</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 (附註二一)	52,280	-	63,996	1
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價利益	23,776	-	10,688	-
8330	採用權益法認列之 子公司及關聯企 業之其他綜合利 益之份額	154,067	2	57,195	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅費 用 (附註二五)	( 10,456)	-	( 12,799)	-
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	( 26,545)	-	697,372	6
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合利益之份額	<u>9,978</u>	<u>-</u>	<u>248</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合利 益 (損失) (稅後 淨額)	<u>203,100</u>	<u>2</u>	<u>816,700</u>	<u>7</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 407,694</u>	<u>5</u>	<u>\$ 2,601,090</u>	<u>23</u>
	每股盈餘 (附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.28</u>		<u>\$ 2.42</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.28</u>		<u>\$ 2.42</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇

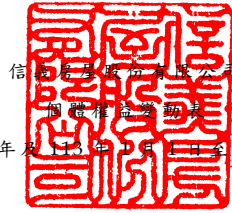


經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信託資產管理公司  
民國 114 年 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		權 益 總 計	
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益		
A1	113年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	(\$ 1,313,072)	\$ 66,779	\$ 12,408,205
B1	112年度盈餘指撥及分配 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)
D1	113年度淨利	-	-	-	-	1,784,390	-	-	1,784,390
D3	113年度稅後其他綜合利益	-	-	-	-	51,755	697,372	67,573	816,700
D5	113年度綜合利益總額	-	-	-	-	1,836,145	697,372	67,573	2,601,090
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
B1	113年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	184,507	-	( 184,507)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	( 756,018)	756,018	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	( 1,326,324)	-	-	( 1,326,324)
M5	採用權益法認列之關聯企業變動數	-	193	-	-	-	-	-	193
D1	114年度淨利	-	-	-	-	204,594	-	-	204,594
D3	114年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	41,273	( 26,545)	188,372	203,100
D5	114年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	245,867	( 26,545)	188,372	407,694
Z1	114年12月31日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,983	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 2,059,814	(\$ 642,245)	\$ 313,797	\$ 12,911,904

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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 360,150	\$ 2,255,472
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	600,214	573,447
A20200	攤銷費用	12,344	21,745
A20300	預期信用減損損失	323	246
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨(利益)損失	( 2,319)	1,043
A20900	財務成本	199,992	163,707
A21200	利息收入	( 51,777)	( 60,994)
A21300	股利收入	( 6,170)	( 6,062)
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企 業損益之份額	15,584	( 141,104)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	4,145	4,026
A22700	處分投資性不動產利益	-	( 2,009)
A23800	非金融資產減損損失	21,195	-
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	( 20,500)	( 2,500)
A31130	應收票據	60,264	22,036
A31150	應收帳款	( 61,516)	( 15,237)
A31160	應收帳款－關係人	30,651	65,227
A31180	其他應收款	( 3,091)	7,507
A31190	其他應收款－關係人	( 5,023)	2,444
A31240	其他流動資產	( 376)	( 29,524)
A32130	應付票據	-	( 10)
A32180	其他應付款	( 579,398)	( 346,307)
A32190	其他應付款－關係人	( 23,563)	9,849
A32230	其他流動負債	7,399	( 36,672)
A32990	其他營業負債	( 424,367)	260,812
A33000	營運產生之現金	134,161	2,747,142
A33100	收取之利息	64,578	48,672
A33300	支付之利息	( 230,230)	( 174,032)
A33500	支付之所得稅	( 67,464)	( 583,584)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	( 98,955)	2,038,198

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度	113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	(\$ 12,000)	(\$ 38,352)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 760,301)	( 1,775,278)
B02400	採權益法投資減資股款退回	1,470,967	1,987,629
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 133,101)	( 151,602)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	519	90
B03700	存出保證金增加	( 8,074)	( 1,702)
B04300	其他應收款—關係人增加	-	( 400,092)
B04400	其他應收款—關係人減少	842,000	-
B04500	購置無形資產	( 6,629)	( 4,714)
B05400	購置投資性不動產	( 96,140)	-
B05500	處分投資性不動產價款	25,101	38,900
B06100	應收租賃款減少	650	244
B06500	其他金融資產增加	-	( 997,120)
B06600	其他金融資產減少	1,034,152	-
B06700	其他非流動資產增加	602	( 537)
B07600	收取之股利	85,864	44,446
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>2,443,610</u>	<u>( 1,298,088)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	( 149,107)	( 900,002)
C01600	舉借長期借款	64,711,300	63,250,286
C01700	償還長期借款	( 64,211,300)	( 62,400,000)
C03000	存入保證金增加	415	1,192
C03700	其他應付款—關係人增加	-	101,090
C03800	其他應付款—關係人減少	( 1,565,240)	-
C04020	租賃負債本金償還	( 437,591)	( 437,852)
C04500	發放現金股利	( 1,326,324)	( 1,178,954)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>( 2,977,847)</u>	<u>( 1,564,240)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>93,940</u>	<u>( 111,090)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	( 539,252)	( 935,220)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,564,215</u>	<u>2,499,435</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,024,963</u>	<u>\$ 1,564,215</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

個體財務報告附註

民國 114 年及 113 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 115 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」)

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

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本公司會計政策之重大變動。

- (二) 115 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>
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「涉及依賴自然電力之合約」	115 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	115 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 109 年及 110 年之修正)	112 年 1 月 1 日

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
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 18 「財務報表中之表達與揭露」	116 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 19 「不具公共課責性之子公司：揭露」 (含 114 年之修正)	116 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	116 年 1 月 1 日

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

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18 「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之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、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本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。本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：本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本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。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本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躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

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. 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) 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二九。

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）及應收融資租賃款之減損損失。

應收帳款及應收融資租賃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。

本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

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。

本公司於轉租使用權資產時，係以使用權資產（而非標的資產）判斷轉租之分類。惟若主租賃係本公司適用認列豁免之短期租賃時，該轉租分類為營業租賃。

融資租賃下，租賃給付包含固定給付、實質固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付，及已反映於租賃期間之租賃終止罰款，減除應支付之租賃誘因。租賃投資淨額係按應收租賃給付及未保證殘值兩者之現值總和加計原始直接成本衡量並表達為應收融資租賃款。融資收益係分攤至各會計期間，以反映本公司未到期之租賃投資淨額於各期間可獲得之固定報酬率。

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告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，僅於其很有可能足額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及美國對等關稅措施可能之影響，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

	114年12月31日	113年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 15,123	\$ 15,670
銀行支票及活期存款	1,009,840	1,006,770
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	-	541,775
	<u>\$ 1,024,963</u>	<u>\$ 1,564,215</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年12月31日	113年12月31日
銀行存款	0.64%~3.62%	0.64%~4.56%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－非流動

	114年12月31日	113年12月31日
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u>之金融資產</u>		
非衍生金融資產		
國內有限合夥	\$ 28,890	\$ 6,071

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114年12月31日	113年12月31日
<u>權益工具投資</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	\$ 171,563	\$ 135,638
未上市（櫃）股票	56,919	44,639
	<u>\$ 228,482</u>	<u>\$ 180,277</u>
國外投資		
未上市（櫃）股票	\$ 25,923	\$ 38,352
流動	\$ 205,523	\$ 135,638
非流動	48,882	82,991
	<u>\$ 254,405</u>	<u>\$ 218,629</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

	114年12月31日	113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	\$ 2,471	\$ 62,735
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,001,964	\$ 940,448
減：備抵損失	( 1,049)	( 726)
	<u>\$ 1,000,915</u>	<u>\$ 939,722</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 61	\$ 8,724
其 他	23,144	21,479
減：備抵損失	( 1,422)	( 2,848)
	<u>\$ 21,783</u>	<u>\$ 27,355</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：

114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%~0.4%	0%~4%	0%~25%	
總帳面金額	\$ 725,257	\$ 117,412	\$ 132,212	\$ 24,060	\$ 14,522	\$ 1,013,463
退款負債（註2）	( 27,081)	( 7,512)	( 4,616)	( 1,381)	( 9,028)	( 49,618)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	( 474)	( 561)	( 14)	( 1,049)
攤銷後成本	<u>\$ 698,176</u>	<u>\$ 109,900</u>	<u>\$ 127,122</u>	<u>\$ 22,118</u>	<u>\$ 5,480</u>	<u>\$ 962,796</u>

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%	0%~0.3%	0%~4%	0%~25%	
總帳面金額	\$ 760,232	\$ 92,707	\$ 105,087	\$ 41,725	\$ 13,062	\$ 1,012,813
退款負債（註2）	( 27,945)	( 6,116)	( 5,725)	( 2,234)	( 9,630)	( 51,650)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	( 50)	( 341)	( 335)	( 726)
攤銷後成本	<u>\$ 732,287</u>	<u>\$ 86,591</u>	<u>\$ 99,312</u>	<u>\$ 39,150</u>	<u>\$ 3,097</u>	<u>\$ 960,437</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：

	114年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 726	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	323	-
減：本期迴轉減損損失	-	( 1,426)
期末餘額	<u>\$ 1,049</u>	<u>\$ 1,422</u>

	113年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 480	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	246	-
期末餘額	<u>\$ 726</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、應收融資租賃款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
未折現之租賃給付		
第1年	\$ 656	\$ 650
第2年	656	656
第3年	110	656
第4年	<u>-</u>	<u>110</u>
	1,422	2,072
減：未賺得融資收益	( 30)	( 63)
應收融資租賃款	<u>\$ 1,392</u>	<u>\$ 2,009</u>
流動	\$ 636	\$ 617
非流動	<u>756</u>	<u>1,392</u>
	<u>\$ 1,392</u>	<u>\$ 2,009</u>

本公司對子公司出租部分房屋及建築物之使用權資產所認列之應收融資租賃款，平均融資租賃期間為4年，114及113年租賃合約平均隱含利率均為年利率1.9%，融資租賃合約之相關資訊請參閱附註三十。

十一、其他金融資產

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 5,000	\$ 992,436
受限制資產	<u>55,000</u>	<u>101,716</u>
	<u>\$ 60,000</u>	<u>\$ 1,094,152</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：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	1.71%	1.71%~4.23%

(二) 受限制資產主要係提供存款供本公司及子公司銀行借款之擔保品及不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函，請參閱附註三一。

質押存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
質押存款	1.45%~1.69%	1.69%~5.18%

十二、採用權益法之投資

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
投資子公司	\$ 16,117,669	\$ 16,873,540
投資關聯企業	<u>226,462</u>	<u>232,782</u>
	<u>\$ 16,344,131</u>	<u>\$ 17,106,322</u>

(一) 投資子公司

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
未上市(櫃)公司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 8,744,764	\$ 10,788,022
英屬維京群島 SINYI LIMITED	305,887	167,725
信義開發股份有限公司	2,048,891	1,807,384
信義全球資產管理股份 有限公司	127,022	125,983
恆義智能科技股份有限 公司	6,613	6,598
聚英企業管理顧問股份 有限公司	681	713
行義文化出版有限公司	1,228	1,403
安信建築經理股份有限 公司	135,467	142,182
信義生活股份有限公司	4,729	4,825
承景企業股份有限公司	555,979	530,418
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,619,558	1,570,878
SINJU HOLDING SDN. BHD.	39,127	35,272
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	28,849	30,725
京美旅行社有限公司	18,248	17,644
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	61,876	41,969

(接次頁)

(承前頁)

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
未上市(櫃)公司		
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	\$ 5,076	\$ 5,279
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	<u>2,413,674</u>	<u>1,596,520</u>
	<u>\$ 16,117,669</u>	<u>\$ 16,873,540</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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
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%
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%
信義生活股份有限公司	100%	100%
承景企業股份有限公司	100%	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%

(接次頁)

(承前頁)

公 司 名 稱	114年12月31日	113年12月31日
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，請參閱附註三四。

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 114 年度合併財務報告附註十三。

114 及 113 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

	114年12月31日	113年12月31日
個別不重大之關聯企業		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 20,794	\$ 18,692
樂屋國際資訊股份有限公司	62,147	60,103
樂居科技股份有限公司	108,789	114,055
居家整聊股份有限公司	31,269	35,252
國際創新長壽社企股份有限公司	3,463	4,680
	<u>\$ 226,462</u>	<u>\$ 232,782</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	114年12月31日	113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%	20%
居家整聊股份有限公司	24%	24%
國際創新長壽社企股份有限公司	15%	18%

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：

	114年度	113年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利	\$ 13,092	\$ 21,318
其他綜合(損)益	<u>1,968</u>	<u>486</u>
綜合(損)益總額	<u>\$ 15,060</u>	<u>\$ 21,804</u>

本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%，惟經評估本公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。

114 及 113 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。

### 十三、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
114年1月1日餘額	\$ 2,800,118	\$ 435,415	\$ 2,708	\$ 434,865	\$ 652,417	\$ 160,677	\$ 877	\$ 4,487,077
增 添	-	-	-	63,738	19,885	8,003	41,475	133,101
處 分	-	-	( 1,208)	( 84,240)	( 43,097)	-	( 34)	( 128,579)
重 分 類	-	-	-	2,293	14,885	4,659	( 21,837)	-
114年12月31日餘額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 435,415</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 416,656</u>	<u>\$ 644,090</u>	<u>\$ 173,339</u>	<u>\$ 20,481</u>	<u>\$ 4,491,599</u>
累計折舊								
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 200,415	\$ 1,458	\$ 318,384	\$ 490,332	\$ 115,840	\$ -	\$ 1,126,429
折舊費用	-	10,817	250	45,367	50,910	13,432	-	120,776
處 分	-	-	( 1,208)	( 83,166)	( 39,541)	-	-	( 123,915)
114年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 211,232</u>	<u>\$ 500</u>	<u>\$ 280,585</u>	<u>\$ 501,701</u>	<u>\$ 129,272</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,123,290</u>
114年12月31日淨額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 224,183</u>	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 136,071</u>	<u>\$ 142,389</u>	<u>\$ 44,067</u>	<u>\$ 20,481</u>	<u>\$ 3,368,309</u>
成 本								
113年1月1日餘額	\$ 2,800,118	\$ 435,415	\$ 2,708	\$ 401,528	\$ 610,227	\$ 147,632	\$ 9,571	\$ 4,407,199
增 添	-	-	-	71,057	38,852	7,466	34,227	151,602
處 分	-	-	-	( 37,995)	( 33,729)	-	-	( 71,724)
重 分 類	-	-	-	275	37,067	5,579	( 42,921)	-
113年12月31日餘額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 435,415</u>	<u>\$ 2,708</u>	<u>\$ 434,865</u>	<u>\$ 652,417</u>	<u>\$ 160,677</u>	<u>\$ 877</u>	<u>\$ 4,487,077</u>
累計折舊								
113年1月1日餘額	\$ -	\$ 189,598	\$ 1,208	\$ 323,855	\$ 469,586	\$ 102,879	\$ -	\$ 1,087,126
折舊費用	-	10,817	250	32,214	50,669	12,961	-	106,911
處 分	-	-	-	( 37,685)	( 29,923)	-	-	( 67,608)
113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 200,415</u>	<u>\$ 1,458</u>	<u>\$ 318,384</u>	<u>\$ 490,332</u>	<u>\$ 115,840</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,126,429</u>
113年12月31日淨額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 235,000</u>	<u>\$ 1,250</u>	<u>\$ 116,481</u>	<u>\$ 162,085</u>	<u>\$ 44,837</u>	<u>\$ 877</u>	<u>\$ 3,360,648</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	21~56 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) 本公司 114 及 113 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，請參閱附註三一。

#### 十四、租賃協議

##### (一) 使用權資產

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
使用權資產帳面金額		
房屋及建築物	\$ 3,152,518	\$ 2,952,949
其他設備	<u>14,771</u>	<u>12,635</u>
	<u>\$ 3,167,289</u>	<u>\$ 2,965,584</u>
	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 699,844</u>	<u>\$ 641,932</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築物	\$ 461,457	\$ 452,163
其他設備	<u>5,948</u>	<u>5,712</u>
	<u>\$ 467,405</u>	<u>\$ 457,875</u>

##### (二) 租賃負債

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 442,954</u>	<u>\$ 433,699</u>
非流動	<u>\$ 2,827,203</u>	<u>\$ 2,615,606</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
房屋及建築物	0.93%~2.05%	0.93%~2.05%
其他設備	0.93%~2.04%	0.93%~2.05%

##### (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) 轉租

本公司出租部分房屋及建築物之使用權資產請參閱附註十。

(五) 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十五。

	114年度	113年度
短期及低價值資產租賃費用	\$ 10,764	\$ 13,396
租賃之現金流出總額	\$ 503,014	\$ 497,043

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。

十五、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
114年1月1日餘額	\$ 1,877,315		\$ 328,322		\$ 2,205,637
增 加	-		96,140		96,140
處 分	-		( 27,201)		( 27,201)
114年12月31日餘額	<u>\$ 1,877,315</u>		<u>\$ 397,261</u>		<u>\$ 2,274,576</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
114年1月1日餘額	\$ 3,527		\$ 150,886		\$ 154,413
折舊費用	-		12,033		12,033
減 損	-		21,195		21,195
處 分	-		( 2,100)		( 2,100)
114年12月31日餘額	<u>\$ 3,527</u>		<u>\$ 182,014</u>		<u>\$ 185,541</u>
114年12月31日淨額	<u>\$ 1,873,788</u>		<u>\$ 215,247</u>		<u>\$ 2,089,035</u>
<u>成 本</u>					
113年1月1日餘額	\$ 1,920,998		\$ 330,838		\$ 2,251,836
處 分	( 43,683)		( 2,516)		( 46,199)
113年12月31日餘額	<u>\$ 1,877,315</u>		<u>\$ 328,322</u>		<u>\$ 2,205,637</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
113年1月1日餘額	\$ 12,264		\$ 142,796		\$ 155,060
折舊費用	-		8,661		8,661
處 分	( 8,737)		( 571)		( 9,308)
113年12月31日餘額	<u>\$ 3,527</u>		<u>\$ 150,886</u>		<u>\$ 154,413</u>
113年12月31日淨額	<u>\$ 1,873,788</u>		<u>\$ 177,436</u>		<u>\$ 2,051,224</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 114 年及 113 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：

	114年12月31日	113年12月31日
第 1 年	\$ 97,489	\$ 61,872
第 2 年	67,654	14,146
第 3 年	4,410	4,357
第 4 年	1,362	4,352
第 5 年	76	236
超過 5 年	33	-
	<u>\$ 171,024</u>	<u>\$ 84,963</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 114 年及 113 年 12 月 31 日之公允價值分別為 4,833,092 仟元及 4,920,540 仟元，自用不動產於 114 年及 113 年 12 月 31 日之公允價值分別為 7,255,649 仟元及 7,396,455 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 114 年度認列減損損失 21,195 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，請參閱附註三一。

十六、無形資產

	114年12月31日	113年12月31日
系統軟體成本	<u>\$ 14,732</u>	<u>\$ 20,447</u>
	114年度	113年度
<u>成 本</u>		
期初餘額	\$ 319,265	\$ 340,588
新 增	6,629	4,714
處 分	( <u>72,445</u> )	( <u>26,037</u> )
期末餘額	<u>\$ 253,449</u>	<u>\$ 319,265</u>
<u>累計攤提</u>		
期初餘額	\$ 298,818	\$ 303,110
攤銷費用	12,344	21,745
處 分	( <u>72,445</u> )	( <u>26,037</u> )
期末餘額	<u>\$ 238,717</u>	<u>\$ 298,818</u>
期末淨額	<u>\$ 14,732</u>	<u>\$ 20,447</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

十七、其他資產

	114年12月31日	113年12月31日
預付費用	\$ 51,143	\$ 50,767
催收款	<u>9,028</u>	<u>9,630</u>
	<u>\$ 60,171</u>	<u>\$ 60,397</u>
流 動	\$ 51,143	\$ 50,767
非 流 動	<u>9,028</u>	<u>9,630</u>
	<u>\$ 60,171</u>	<u>\$ 60,397</u>

十八、借 款

短期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>無擔保借款</u>		
短期應付商業本票	\$ 350,000	\$ 500,000
減：短期應付商業本票折價	( <u>488</u> )	( <u>1,381</u> )
	<u>\$ 349,512</u>	<u>\$ 498,619</u>

本公司之短期借款利率如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>短期應付商業本票</u>		
年 利 率	1.82%	1.83%

尚未到期之應付短期票券如下：

114年12月31日

<u>保 證 / 承 兌 機 構</u>	<u>票 面 金 額</u>	<u>折 價 金 額</u>	<u>帳 面 金 額</u>	<u>利 率 區 間</u>	<u>擔 保 品 名 稱</u>	<u>擔 保 品 帳 面 金 額</u>
<u>應付商業本票</u>						
中華票券	<u>\$ 350,000</u>	<u>\$ 488</u>	<u>\$ 349,512</u>	1.82%	-	<u>\$ -</u>

113年12月31日

<u>保 證 / 承 兌 機 構</u>	<u>票 面 金 額</u>	<u>折 價 金 額</u>	<u>帳 面 金 額</u>	<u>利 率 區 間</u>	<u>擔 保 品 名 稱</u>	<u>擔 保 品 帳 面 金 額</u>
<u>應付商業本票</u>						
兆豐票券	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 1,381</u>	<u>\$ 498,619</u>	1.83%	-	<u>\$ -</u>

長期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 3,350,000	\$ 2,850,000
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	<u>2,850,000</u>	<u>2,850,000</u>
	6,200,000	5,700,000
列為一年內到期部分	<u>-</u>	( <u>1,000,000</u> )
	<u>\$ 6,200,000</u>	<u>\$ 4,700,000</u>

本公司之長期借款利率及到期日如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.74%~1.84%	1.73%~1.94%
到 期 日	117年9月前陸續 到期	115年12月前陸續 到期
<u>無擔保借款</u>		
年 利 率	1.84%~1.90%	1.79%~1.90%
到 期 日	116年12月前陸續 到期	115年9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，上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三一。

十九、應付公司債

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
國內無擔保公司債	<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：

<u>發 行 期 間</u>	<u>發 行 總 額 ( 仟 元 )</u>	<u>票 面 利 率</u>	<u>還 本 付 息 方 式</u>
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

二十、其他負債

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 2,102,457	\$ 2,683,479
其他負債	<u>168,990</u>	<u>161,591</u>
	<u>\$ 2,271,447</u>	<u>\$ 2,845,070</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 482,589</u>	<u>\$ 888,309</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>其他應付款—應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 1,526,685	\$ 2,048,061
應付休假給付	157,973	157,658
應付廣告費	103,064	123,944
應付勞、健保費	83,041	93,622
應付員工及董事酬勞	7,350	27,833
應付勞務費	4,913	8,211
應付利息	2,497	4,121
其 他	<u>115,386</u>	<u>149,857</u>
	<u>\$ 2,000,909</u>	<u>\$ 2,613,307</u>
<u>其他應付款—其他</u>		
其他代收款	<u>\$ 101,548</u>	<u>\$ 70,172</u>

(二) 其他負債明細如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
應付營業稅	\$ 98,990	\$ 90,869
退款負債	40,590	42,020
其 他	<u>29,410</u>	<u>28,702</u>
	<u>\$ 168,990</u>	<u>\$ 161,591</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 473,561	\$ 878,679
退款負債	<u>9,028</u>	<u>9,630</u>
	<u>\$ 482,589</u>	<u>\$ 888,309</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。

二一、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：

	114年12月31日	113年12月31日
確定福利義務現值	\$ 527,863	\$ 566,666
計畫資產公允價值	( 695,978)	( 663,854)
提撥剩餘	( 168,115)	( 97,188)
淨確定福利資產	(\$ 168,115)	(\$ 97,188)

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
113年1月1日	\$ 598,866	(\$ 616,818)	(\$ 17,952)
服務成本			
當期服務成本	850	-	850
前期服務成本	1,224	-	1,224
利息費用（收入）	7,466	( 7,790)	( 324)
認列於損益	9,540	( 7,790)	1,750
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	( 55,993)	( 55,993)
精算利益—財務假設變動	( 13,164)	-	( 13,164)
精算損失—經驗調整	5,161	-	5,161
認列於其他綜合損益	( 8,003)	( 55,993)	( 63,996)
雇主提撥	-	( 13,802)	( 13,802)
福利支付	( 33,737)	30,549	( 3,188)
113年12月31日	566,666	( 663,854)	( 97,188)

（接次頁）

(承前頁)

	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
服務成本			
當期服務成本	\$ 531	\$ -	\$ 531
前期服務成本	617	-	617
利息費用(收入)	<u>8,500</u>	<u>(10,064)</u>	<u>(1,564)</u>
認列於損益	<u>9,648</u>	<u>(10,064)</u>	<u>(416)</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(46,919)	(46,919)
精算損失—財務假設變動	11,278	-	11,278
精算利益—經驗調整	<u>(16,639)</u>	<u>-</u>	<u>(16,639)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(5,361)</u>	<u>(46,919)</u>	<u>(52,280)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(10,532)</u>	<u>(10,532)</u>
福利支付	<u>(43,090)</u>	<u>35,391</u>	<u>(7,699)</u>
114年12月31日	<u>\$ 527,863</u>	<u>(\$ 695,978)</u>	<u>(\$ 168,115)</u>

確定福利計畫認列於損(益)之金額依功能別彙總如下：

	114年度	113年度
營業成本	(\$ 370)	\$ 1,572
管理費用	<u>(46)</u>	<u>178</u>
	<u>(\$ 416)</u>	<u>\$ 1,750</u>

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>114年12月31日</u>	<u>113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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	( <u>\$ 11,278</u> )	( <u>\$ 12,754</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 11,627</u>	<u>\$ 13,164</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 11,235</u>	<u>\$ 12,743</u>
減少 0.25%	( <u>\$ 10,957</u> )	( <u>\$ 12,412</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。

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 10,848</u>	<u>\$ 14,216</u>
確定福利義務平均到期期間	8.66年	9.15年

## 二二、權益

### (一) 股本

	<u>114年12月31日</u>	<u>113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 114 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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放</u>		
現金或撥充股本		
已失效認股權	\$ 63,790	\$ 63,790
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
採用權益法認列關聯企		
業淨值之變動數	<u>193</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 63,983</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，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

## (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，參閱附註二四之(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 114 年 5 月 21 日及 113 年 5 月 22 日舉行股東常會，分別決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	113年度	112年度	113年度	112年度
提列法定盈餘公積	\$ 184,507	\$ 176,373	\$ -	\$ -
提列(迴轉)特別盈餘公積	( 756,018)	290,294	-	-
現金股利	1,326,324	1,178,954	1.8	1.6

5. 本公司 115 年 2 月 26 日董事會擬議 114 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	\$ 24,587	\$ -
迴轉特別盈餘公積	( 161,827)	-
現金股利	442,108	0.6

有關 114 年度之盈餘分配案尚待預計於 115 年 5 月 18 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

	114年12月31日	113年12月31日
期初餘額	\$125,425	\$ 66,779
當期產生		
未實現損益－權益		
工具投資	23,776	10,688
採用權益法之關聯		
企業之份額	164,596	56,885
處分權益工具累計損益		
移轉至保留盈餘	-	( 8,927)
期末餘額	<u>\$313,797</u>	<u>\$125,425</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。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。

### 二三、收 入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
房屋租售仲介收入	\$ 6,831,421	\$ 9,663,838
代銷服務收入	<u>1,090,447</u>	<u>1,722,074</u>
	<u>\$ 7,921,868</u>	<u>\$ 11,385,912</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。

### 二四、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>114年度</u>	<u>113年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ 36,099	\$ 47,941
關係人借款	15,435	12,673
其 他	<u>243</u>	<u>380</u>
	<u>\$ 51,777</u>	<u>\$ 60,994</u>

#### (二) 其他收入

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
其他收入		
租金收入	\$ 104,661	\$ 101,635
股利收入	<u>6,170</u>	<u>6,062</u>
	<u>\$ 110,831</u>	<u>\$ 107,697</u>

(三) 其他利益及損失

	114年度	113年度
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 4,145)	(\$ 4,026)
處分投資性不動產利益	-	2,009
投資性不動產減損損失	( 21,195)	-
淨外幣兌換(損失)利益	( 66,206)	137,393
管理服務費收入	58,465	42,971
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益(損失)	2,319	( 1,043)
其他	( 1,795)	6,822
	<u>(\$ 32,557)</u>	<u>\$ 184,126</u>

(四) 財務成本

	114年度	113年度
銀行借款利息	\$ 131,567	\$ 104,717
公司債借款利息	11,250	11,250
租賃負債利息	54,659	45,795
關係人借款利息	2,494	1,926
其他	22	19
	<u>\$ 199,992</u>	<u>\$ 163,707</u>

(五) 折舊及攤銷

	114年度	113年度
不動產、廠房及設備	\$ 120,776	\$ 106,911
使用權資產	467,405	457,875
無形資產	12,344	21,745
投資性不動產	12,033	8,661
	<u>\$ 612,558</u>	<u>\$ 595,192</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 513,579	\$ 503,650
管理費用	74,602	61,136
其他損失	12,033	8,661
	<u>\$ 600,214</u>	<u>\$ 573,447</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 259	\$ 183
管理費用	12,085	21,562
	<u>\$ 12,344</u>	<u>\$ 21,745</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 14,944	\$ 14,775
未產生租金收入	<u>3,961</u>	<u>90</u>
	<u>\$ 18,905</u>	<u>\$ 14,865</u>

(七) 員工福利費用

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
短期員工福利（包含薪資及勞健保費）	\$ 4,713,634	\$ 6,735,884
退職後福利		
確定提撥計畫	189,579	212,531
確定福利計畫 （附註二一）	( <u>416</u> )	<u>1,750</u>
	<u>189,163</u>	<u>214,281</u>
董事酬金	<u>8,966</u>	<u>9,975</u>
其他員工福利費用	<u>220,398</u>	<u>222,022</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 5,132,161</u>	<u>\$ 7,182,162</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 4,382,426	\$ 6,398,387
管理費用	<u>749,735</u>	<u>783,775</u>
	<u>\$ 5,132,161</u>	<u>\$ 7,182,162</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。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益提撥至少 0.8% 為基層員工酬勞。114 及 113 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 115 年 2 月 26 日及 114 年 2 月 26 日經董事會決議如下：  
估列比例

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	1%	0.22%

金 額

	114年度		113年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	3,675	\$	22,833
董事酬勞		3,675		5,000

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。

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 年度個體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

	114年度	113年度
投資性不動產（包含於其他 利益及損失淨額）	<u>\$ 21,195</u>	<u>\$ -</u>

二五、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：

	114年度	113年度
當期產生者		
當期所得稅	\$ 131,303	\$ 414,121
未分配盈餘稅加徵	54,513	5,906
土地增值稅	-	70
遞延所得稅	( 24,749)	56,162
	<u>161,067</u>	<u>476,259</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	( 12,871)	( 4,696)
遞延所得稅	7,360	( 481)
	<u>( 5,511)</u>	<u>( 5,177)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 155,556</u>	<u>\$ 471,082</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 360,150</u>	<u>\$ 2,255,472</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 72,030	\$ 451,094
稅上不可減除之淨費損	192	80
免稅所得	( 1,208)	( 30,043)
未分配盈餘稅加徵	54,513	5,906
受控外國企業所得稅	42,074	44,302
土地增值稅	-	70
以前年度之所得稅費用於		
本年度之調整	( 12,871)	( 4,696)
未認列之暫時性差異	826	4,369
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 155,556</u>	<u>\$ 471,082</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅費用

	114年度	113年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
－確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 10,456</u>	<u>\$ 12,799</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	114年12月31日	113年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 230,226</u>	<u>\$ 234,902</u>
所得稅負債－非流動	<u>\$ 114,689</u>	<u>\$ -</u>

所得稅負債－非流動主係本公司依財政部因美國「對等關稅」政策影響，申請分期繳納 113 年度之營利事業所得稅。

(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：

114 年度

	年初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
退款負債	\$ 10,330	(\$ 406)	\$ -	\$ 9,924
備抵損失	1,265	( 285)	-	980
應付員工福利費用	32,032	43	-	32,075
其他	8,535	20,245	-	28,780
	<u>\$ 52,162</u>	<u>\$ 19,597</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 71,759</u>

	年初餘額	認列於 損	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 48,837	\$ 2,023	\$ 10,456	\$ 61,316
其他	-	185	-	185
	<u>\$ 48,837</u>	<u>\$ 2,208</u>	<u>\$ 10,456</u>	<u>\$ 61,501</u>

113 年度

	年初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	年底餘額
<u>遞延所得稅資產</u>				
暫時性差異				
退款負債	\$ 11,413	(\$ 1,083)	\$ -	\$ 10,330
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	71,986	( 39,954)	-	32,032
其他	20,769	( 12,234)	-	8,535
	<u>\$ 105,433</u>	<u>(\$ 53,271)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 52,162</u>

	年初餘額	認列於 損	認列於其他 綜合損益	年底餘額
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 33,628	\$ 2,410	\$ 12,799	\$ 48,837

(五) 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 112 年度。

## 二六、每股盈餘

單位：每股元

	114年度	113年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 2.42</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.28</u>	<u>\$ 2.42</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

	114年度	113年度
淨 利	<u>\$ 204,594</u>	<u>\$ 1,784,390</u>

### 股 數

單位：仟股

	114年度	113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>283</u>	<u>905</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>737,130</u>	<u>737,752</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。

## 二七、現金流量資訊

### 來自籌資活動之負債變動

#### 114 年度

	114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	114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	498,619	( 149,107)	-	-	-	349,512
長期借款						
（含一年內到期部分）	5,700,000	500,000	-	-	-	6,200,000
存入保證金	26,632	415	-	-	-	27,047
其他應付款項—關係人	2,605,280	( 1,565,240)	-	-	-	1,040,040
租賃負債	3,049,305	( 437,591)	699,844	13,258	( 54,659)	3,270,157
	<u>\$ 12,779,836</u>	<u>( \$ 1,651,523)</u>	<u>\$ 699,844</u>	<u>\$ 13,258</u>	<u>( \$ 54,659)</u>	<u>\$ 11,786,756</u>

## 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	1,398,621	( 900,002)	-	-	-	498,619
長期借款 (含一年內到期部分)	4,849,714	850,286	-	-	-	5,700,000
存入保證金	25,440	1,192	-	-	-	26,632
其他應付款項—關係人	2,504,190	101,090	-	-	-	2,605,280
租賃負債	2,885,574	( 437,852)	641,932	5,446	( 45,795)	3,049,305
	<u>\$ 12,563,539</u>	<u>( \$ 385,286)</u>	<u>\$ 641,932</u>	<u>\$ 5,446</u>	<u>( \$ 45,795)</u>	<u>\$ 12,779,836</u>

## 二八、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。

## 二九、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：

#### 114 年 12 月 31 日

帳面價值	公允價值			合計
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	
金融負債 以攤銷後成本衡量之 金融負債 —應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ 880,951	\$ 880,951

#### 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	
金融負債 以攤銷後成本衡量之 金融負債 —應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ 869,656	\$ 869,656

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

114 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>
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 28,890	\$ 28,890
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>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	\$ 171,563	\$ -	\$ -	\$ 171,563
國內未上市(櫃)有價證券	-	-	56,919	56,919
國外未上市(櫃)有價證券	-	-	25,923	25,923
合 計	\$ 171,563	\$ -	\$ 82,842	\$ 254,405

113 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>
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>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</u>				
<u>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
國外未上市(櫃)有價證券	-	-	38,352	38,352
合 計	\$ 135,638	\$ -	\$ 82,991	\$ 218,629

114 及 113 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

114 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	\$ 6,071	\$ 82,991
本期新增	20,500	-
認列於(損)益	2,319	-
認列於其他綜合(損)益	-	( 149)
期末餘額	<u>\$ 28,890</u>	<u>\$ 82,842</u>

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	\$ 101,216
本期新增	2,500	38,352
本期處分	-	( 58,927)
認列於(損)益	( 1,043)	-
認列於其他綜合(損)益	-	2,350
期末餘額	<u>\$ 6,071</u>	<u>\$ 82,991</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。

國外未上市(櫃)股票係由評估標的類似企業，其股票於活絡市場之成交價格，該等價格所隱含之價值乘數及流動性折價進行評估而得。

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

	114年12月31日	113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	\$ 28,890	\$ 6,071
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	2,311,183	4,764,841
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	254,405	218,629
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註2)	8,941,459	10,247,046

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）、應收融資租賃款、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）及存入保證金等以攤銷後成本衡量之金融負債。

### (四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益、應收票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及借款。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三三。

#### 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。

	114年度			113年度		
	美	金馬	幣人氏幣	美	金馬	幣人氏幣
權益影響數	\$ 51,178	\$ 41,288	\$ -	\$ 63,878	\$ 32,461	\$ -
損益影響數	( 7,954 )	18	2	2,474	7,367	( 15,671 )

### (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：

	114年12月31日	113年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 55,000	\$ 1,630,927
金融負債	9,619,669	7,697,924
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	5,000
金融負債	2,140,040	5,055,280

### 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 114 及 113 年度分別增加／減少本公司現金流出 21,350 仟元及 50,503 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%，114 及 113 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 289 仟元及 61 仟元，114 及 113 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 2,544 仟元及 2,186 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 114 年 12 月 31 日之流動負債超過流動資產 1,888,001 仟元，本公司目前尚有銀行未動支之借款額度 22,651,500 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 114 年及 113 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>114年12月31日</u>	<u>113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	\$ 3,200,000	\$ 3,350,000
— 未動用金額	<u>15,661,500</u>	<u>10,629,250</u>
	<u>\$18,861,500</u>	<u>\$13,979,250</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 3,350,000	\$ 2,850,000
— 未動用金額	<u>6,990,000</u>	<u>7,190,000</u>
	<u>\$10,340,000</u>	<u>\$10,040,000</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。

#### 114 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	\$ 1,233,992	\$ 1,922,916	\$ 500,608	\$ -
租賃負債	40,911	455,116	1,755,128	1,284,266
浮動利率工具	1,740	19,136	1,108,561	-
固定利率工具	<u>358,263</u>	<u>96,263</u>	<u>6,121,656</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,634,906</u>	<u>\$ 2,493,431</u>	<u>\$ 9,485,953</u>	<u>\$ 1,284,266</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	\$ 40,911	\$ 455,116	\$ 1,755,128	\$ 1,037,003	\$ 247,263

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	\$ 1,545,454	\$ 3,809,893	\$ 905,311	\$ -
租賃負債	39,130	439,217	1,737,173	1,039,651
浮動利率工具	4,070	1,158,167	1,462,507	-
固定利率工具	6,884	565,705	4,225,335	-
	\$ 1,595,538	\$ 5,972,982	\$ 8,330,326	\$ 1,039,651

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	\$ 39,130	\$ 439,217	\$ 1,737,173	\$ 900,484	\$ 139,167

### 三十、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	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
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
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
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

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
信義生活股份有限公司	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
大家建設股份有限公司	子 公 司
恆義智能科技股份有限公司	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
承景企業股份有限公司	子 公 司
行義文化出版有限公司	子 公 司

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) 應收帳款－關係人

	114年12月31日	113年12月31日
安信建築經理股份有限公司	\$ 38,432	\$ 71,523
信義房屋不動產株式會社	22,507	20,067
	<u>\$ 60,939</u>	<u>\$ 91,590</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

	114年12月31日	113年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,578	\$ 2,381
子 公 司		
京美旅行社有限公司	10,097	5,038
信義房屋不動產株式會社	7,431	6,462
信義全球資產管理股份有 限公司	4,353	1,998
信義開發股份有限公司	1,564	851,230
其 他	2,661	1,723
	<u>\$ 27,684</u>	<u>\$ 868,832</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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 632	\$ 326
關聯企業	1,721	1,472
子 公 司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	880,040	2,513,001
信義全球資產管理股份 有限公司	170,397	155,271
其 他	<u>1,661</u>	<u>1,798</u>
	<u>\$ 1,054,451</u>	<u>\$ 2,671,868</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>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
子 公 司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 880,040	\$ 2,485,280
信義全球資產管理股份 有限公司	<u>160,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>\$ 1,040,040</u>	<u>\$ 2,605,280</u>

利息費用

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
子 公 司		
信義全球資產管理股份 有限公司	<u>\$ 2,494</u>	<u>\$ 1,926</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>114年12月31日</u>	<u>113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	\$ -	\$847,000
京美旅行社有限公司	<u>10,000</u>	<u>5,000</u>
	<u>\$ 10,000</u>	<u>\$852,000</u>
<u>利息收入</u>		
	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 15,294	\$ 12,586
京美旅行社有限公司	<u>141</u>	<u>87</u>
	<u>\$ 15,435</u>	<u>\$ 12,673</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>114年度</u>	<u>113年度</u>
短期員工福利	\$ 71,148	\$ 66,753
其他長期員工福利	<u>11,257</u>	<u>8,718</u>
	<u>\$ 82,405</u>	<u>\$ 75,471</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>114年度</u>	<u>113年度</u>
子 公 司		
其 他	<u>\$ 79,555</u>	<u>\$ 123,895</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

	114年度	113年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 9,515	\$ 8,573
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	34	34
子 公 司		
安新建築經理股份有 限公司	7,113	7,094
信義開發股份有限公 司	3,960	3,941
其 他	903	577
	<u>\$ 21,696</u>	<u>\$ 20,390</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

	114年度	113年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 493	\$ 1,382
子 公 司		
信義房屋不動產株式 會社	28,511	20,086
信義全球資產管理股 份有限公司	10,220	6,079
安新建築經理股份有 限公司	9,508	6,269
信義開發股份有限公 司	4,901	4,421
其 他	31	14
	<u>\$ 53,664</u>	<u>\$ 38,251</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>114年度</u>	<u>113年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 56,432	\$ 3,568
關聯企業	15,302	8,563
子 公 司		
其 他	<u>11,824</u>	<u>16,768</u>
	<u>\$ 83,558</u>	<u>\$ 28,899</u>

#### 5. 管理費用

	<u>114年度</u>	<u>113年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 3,716	\$ 9,358
關聯企業	4,189	6,978
子 公 司		
其 他	<u>8,401</u>	<u>7,473</u>
	<u>\$ 16,306</u>	<u>\$ 23,809</u>

勞務成本及管理費用主要係本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）。

#### 6. 轉租協議

##### 融資租賃轉租

本公司於 113 年度以融資租賃方式轉租原帳列使用權資產予信義全球資產管理股份有限公司，租賃開始日租賃投資淨額為 2,240 仟元，租賃期間為 4 年，合約平均隱含利率約為年利率 1.9%，租金係參考類似資產之租金水準，並依租約按月收取固定租賃給付。

截至 114 年及 113 年 12 月 31 日應收融資租賃款餘額分別為 1,392 仟元及 2,009 仟元。114 年及 113 年度應收融資租賃款均未提列備抵損失。另 114 年及 113 年度因融資租賃出租認列之利息收入分別為 33 仟元及 14 仟元。

## 7. 背書保證

截至 114 年 12 月 31 日止，本公司分別為 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 及信義開發申請融資額度提供之背書保證之餘額折合台幣 1,414,350 仟元及 62,860 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 5,343,100 仟元；截至 113 年 12 月 31 日止，本公司分別為信義置業（香港）有限公司、SINYI INTERNATIONAL LIMITED 及信義開發申請融資額度提供之背書保證之餘額折合台幣 54,095 仟元、1,529,420 仟元及 65,570 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 5,573,450 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，114 及 113 年度給付金額分別為 0 仟元及 1,024 仟元，帳列勞務成本減項。

### 三一、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。

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,251,453	\$ 4,251,453
建築物	337,017	353,225
其他金融資產－質押定存	<u>55,000</u>	<u>101,716</u>
	<u>\$ 4,643,470</u>	<u>\$ 4,706,394</u>

### 三二、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。

### 三三、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

#### 114 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>							
美 金	\$	2,695		31.43	\$	84,689	
馬 幣		232		7.749		1,800	
人 民 幣		39		4.496		176	
<u>非貨幣性項目</u>							
美 金		162,831		31.43		5,117,765	
馬 幣		532,813		7.749		4,128,766	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金		28,000		31.43		880,040	

#### 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>							
美 金	\$	35,546		32.785	\$	1,165,385	
馬 幣		100,393		7.338		736,655	
人 民 幣		39		4.478		175	
日 幣		132,353		0.2099		27,781	
<u>非貨幣性項目</u>							
美 金		194,839		32.785		6,387,779	
馬 幣		442,383		7.338		3,246,078	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金		28,000		32.785		917,980	
人 民 幣		350,000		4.478		1,567,300	

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 114 及 113 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	114年度		113年度	
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 ( 損 失 )	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 利 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 66,206)	1 (新台幣：新台幣)	\$ 137,393

#### 三四、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. 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 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)
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 被投資公司資訊。(附表四)

(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。(附表五)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
  - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

### 三五、部門資訊

本公司業於 114 及 113 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊，本個體財務報告得不揭露部門資訊。

信義房屋股份有限公司

資金貸與他人

民國 114 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	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總額	備註											
																		金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額
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	\$ 1,694,000	\$ -	\$ -	0%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	\$ -	\$ 3,873,571 (註一)	\$ 5,164,762 (註一)	\$ 15,294											
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	15,000	10,000	10,000	1.87%	"	-	"	-	-	-	3,873,571 (註一)	5,164,762 (註一)	141											
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	"	"	160,000	160,000	160,000	1.87%	"	-	"	-	-	-	381,069 (註二)	635,115 (註二)	2,494											
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	3,430,781 (美金)	880,040 (美金)	880,040 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	6,995,811 (註三)	8,744,764 (註三)	-											
2	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	56,000 仟元、 人民幣 350,000 仟元)	28,000 仟元)	28,000 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	53,128 (美金)	50,288 (美金)	50,288 (美金)	0%	" (註八)	-	-	-	-	-	6,995,811 (註三)	8,744,764 (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	"	"	1,600 仟元)	1,600 仟元)	1,600 仟元)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	199,383 (人民幣)	196,026 (人民幣)	196,026 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	-	-	-	-	1,000,756 (註四)	1,667,927 (註四)	9,099	
3	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	43,600 仟元)	43,600 仟元)	43,600 仟元)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	13,719 (人民幣)	13,488 (人民幣)	13,488 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	-	-	-	-	-	1,000,756 (註四)	1,667,927 (註四)	626
4	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	3,000 仟元)	3,000 仟元)	3,000 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	26,564 (美金)	25,144 (美金)	25,144 (美金)	0%	" (註八)	-	-	-	-	-	-	28,849 (註五)	43,274 (註五)	-
5	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	800 仟元)	800 仟元)	800 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	31,545 (美金)	29,859 (美金)	29,859 (美金)	0%	" (註八)	-	-	-	-	-	-	244,709 (註六)	305,887 (註六)	-
6	信義置業(香港)有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	950 仟元)	950 仟元)	950 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	35,529 (美金)	33,630 (美金)	33,630 (美金)	0%	" (註八)	-	-	-	-	-	-	34,078 (註七)	51,117 (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：資金貸與對象若為對薩摩亞 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：資金貸與對象若為對薩摩亞 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 300% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業（香港）有限公司淨值之 200%。
- 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  
為他人背書保證  
民國 114 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	對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	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	\$ 10,329,523 (註一)	\$ 53,390 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 19,367,856 (註一)	是	否	否	註三
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司	10,329,523 (註一)	1,524,755 (美金 46,650 仟元)	1,414,350 (美金 45,000 仟元)	-	-	10.95%	19,367,856 (註一)	是	否	否	註四
0	"	信義開發股份有限公司	直接持股 100% 之公司	10,329,523 (註一)	66,410 (美金 2,000 仟元)	62,860 (美金 2,000 仟元)	49,040	50,000	0.49%	19,367,856 (註一)	是	否	否	註五
1	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	8,744,764 (註二)	5,644,850 (美金 170,000 仟元)	5,343,100 (美金 170,000 仟元)	1,370,000	1,764,611 (美金 39,500 仟元、 美元債券 16,644 仟元) (註九)	61.10%	13,117,146 (註二)	否	是	否	註六
1	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	8,744,764 (註二)	1,494,225 (美金 45,000 仟元)	1,414,350 (美金 45,000 仟元)	960,000	1,204,862 (美金 30,000 仟元、 美元債券 8,335 仟元)	16.17%	13,117,146 (註二)	否	否	否	註七
1	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	同一母公司	8,744,764 (註二)	2,722,810 (美金 82,000 仟元)	2,577,260 (美金 82,000 仟元)	-	-	29.47%	13,117,146 (註二)	否	否	否	註八

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 100% 為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 150% 為限。

註三：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與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，本額度已於 114 年 2 月終止。

註四：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，已於 114 年 2 月終止美金 1,650 仟元之額度。

註五：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。

註六：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。

註七：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，以做為該公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註八：因應 ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD 營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註九：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定存 39,500 仟元。

信義房屋股份有限公司  
 期末持有之重大有價證券  
 民國 114 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	5,083,358	\$ 171,563	-	\$ 171,563	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	<u>股 票</u> Orix Corp.	"	"	561,300	513,196	-	513,196	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	<u>債 券</u> 匯豐控股 (HSBC)－美元債券	"	"	60,000	195,625	-	195,625	質押 60,000 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	194,810	-	194,810	"
"	美國銀行 (BAC)－美元債券	"	"	60,000	196,028	-	196,028	"
"	瑞銀集團 (UBS)－美元債券	"	"	60,000	198,625	-	198,625	"

信義房屋股份有限公司  
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊  
民國 114 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

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	數	比率%				帳面金額
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 6,583,198	\$ 8,054,165	221,648,785	100	\$ 8,744,764	(\$ 235,254)	(\$ 235,254)	
"	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	305,887	8,624	8,624	
"	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	2,048,891	241,507	241,507	
"	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	127,022	37,959	37,959	
"	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	6,613	18	15	
"	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	681	( 32)	( 32)	
"	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	1,228	( 177)	( 175)	
"	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	135,467	29,484	15,037	
"	信義生活股份有限公司	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	4,729	( 96)	( 96)	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段100號	投資	570,500	530,500	57,050,000	100	555,979	( 14,439)	( 14,439)	
"	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	1,619,558	( 37,010)	( 37,010)	
"	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	39,127	1,765	1,765	
"	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	28,849	( 601)	( 601)	
"	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	休閒觀光服務	19,310	19,310	-	100	18,248	604	604	
"	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	115,427	85,928	20,000,000	100	61,876	( 12,635)	( 12,635)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	數	比率%				帳面金額
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	\$ 7,112	1,000,000	100	\$ 5,076	(\$ 469)	(\$ 469)	
"	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	2,232,978	1,542,176	319,304,000	100	2,413,674	( 33,476)	( 33,476)	
"	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	20,794	4,691	892	
"	樂星國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	2,580,745	23	62,147	54,938	12,367	
"	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	108,913	3,635,236	20	108,789	25,890	5,226	
"	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	35,000	8,333,335	24	31,269	( 16,700)	( 3,983)	
"	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	5,000	500,000	15	3,463	( 8,594)	( 1,410)	
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	174,069	( 26,519)	( 26,519)	
"	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	666,909	171,942	171,942	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	231,177	423,766	8,706,209	100	( 15,364)	( 20,164)	( 20,164)	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	4,517,746	4,517,746	148,510,749	100	3,390,676	( 563,644)	( 563,644)	
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	( 265,354)	( 7,400)	( 7,400)	
"	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	( 599)	794	786	
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	123,778	9,498	9,498	
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、管理等業務	10,746	10,746	600	100	107,093	20,561	20,561	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資	171,868	364,457	6,840,200	100	17,039	( 9,367)	( 9,367)	

(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		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	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	\$ 3,373,155	(\$ 563,620)	(\$ 563,620)	
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	230	( 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	152	( 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	42,864	41,492	6,215,209	49	3,605	( 2,523)	( 1,237)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	45,350	43,727	6,569,840	100	6,939	3	3	
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	44,611	43,086	6,069,891	51	3,752	( 2,523)	( 1,286)	
信義生活股份有限公司	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	1,653	18	4	
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	-	-	-	-	-	-	-	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	3,000	-	-	-	-	註二
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	137,690	93,690	9,500,000	100	119,583	( 15,717)	( 15,717)	註三

註一：係合併公司於 109 年度成立之子公司，已於 114 年第三季註銷完成。

註二：已於 114 年第二季註銷完成。

註三：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。

信義房屋股份有限公司

大陸投資資訊

民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

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	本期末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(註一)	期末帳面價值(註二)	截至本期末已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回	匯回						
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(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	-	1,294,418	( 5,060)	100	( 5,060)	( 260,283)	-	
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註十)	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	-	-	-	-	-	
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	( 2,187)	100	( 2,187)	( 4,852)	-	
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	-	22,414	1,256	100	1,256	( 96,662)	-	
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(註八)	-	(註八)	-	-	
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	( 8,655)	100	( 8,655)	44,032	-	
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	-	-	-	-	-	
青島城建信義房產經紀有限公司(註六)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	-	-	-	-	-	
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	USD 6,200	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	1,515,839	-	-	1,515,839	( 9,502)	100	( 9,502)	19,525	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	( 16,991)	100	( 16,991)	150,728	-	

(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	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益(註一)	期末帳面價值(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
				匯出累積投資金額	匯出	匯入	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	(\$ 478)	100	(\$ 478)	(\$ 12,495)	\$ -
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	-	-	-	-	( 8,417)	100	( 8,417)	3,825	-
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	( 564,758)	100	( 564,758)	3,335,854	-
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	-	-	-	-	3,476	100	3,476	( 2,220)	-
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	係透過華韻裝修工程(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	( 3,809)	100	( 3,809)	110,065	-
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	-	-	-	-	( 621)	100	( 621)	112	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢, 訊息諮詢服務, 室內裝飾裝修, 市場營銷策劃	RMB 1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(註八)	-	(註八)	-	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註七)
\$7,224,259	\$19,154,168	\$ -

註一：除久信置業之財務報表經母會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以114年12月31日之匯率新台幣31.43元兌1美元及1美元兌6.99元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已於108年第二季註銷完成。

註六：已於106年第二季註銷完成。

註七：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

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

註九：已於112年第三季註銷完成。

註十：已於113年第二季註銷完成。

## §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		附註十三
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十三
投資性不動產變動明細表		附註十五
投資性不動產累計折舊及減損變動明細表		附註十五
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		附註二十八
短期借款明細表		附註十八
應付公司債明細表		明細表七
長期借款明細表		明細表八
租賃負債明細表		明細表九
其他負債明細表		附註二十
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十
營業成本明細表		明細表十一
營業費用明細表		明細表十二
其他收益及費損淨額明細表		附註二四
財務成本明細表		附註二四
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		明細表十三

信義房屋股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國 114 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				\$	15,123
銀行存款					
活期存款		其中外幣存款計			1,008,787
		USD 2,695 仟元×31.430			
		CNY 39 仟元×4.496			
		MYR 232 仟元×7.749			
支票存款					<u>1,053</u>
					<u>\$1,024,963</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 114 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
<b>上市(櫃)股票</b>							
玉山金融控股股份有限公司	5,803,358	10	\$ 35,606	\$ -	33.75	\$ 171,563	
<b>未上市(櫃)股票</b>							
漢宇創業投資股份有限公司	4,000,000	10	40,000	-	8.49	33,960	
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	2,274,994	10	72,200	-	0.50	1,138	
活水參影響力投資股份有限公司	1,000,000	10	10,000	-	9.25	9,245	
Boreal Carbon Forestry I Pte. Ltd.	1,500	10	38,352	-	17,282	25,923	
禾乃川股份有限公司	120,224	10	12,000	-	72.95	12,576	
<b>有限合夥</b>							
活力伍影響力投資有限合夥	-	-	10,000	-	-	10,890	
宏齊永續與氣候有限合夥	-	-	<u>18,000</u>	-	-	<u>18,000</u>	
合 計			<u>\$ 245,007</u>			<u>\$ 283,295</u>	

信義房屋股份有限公司  
 應收票據及帳款明細表  
 民國 114 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		\$ 900
乙客戶		899
丙客戶		515
丁客戶		<u>157</u>
		<u>\$ 2,471</u>
應收帳款		
其他（註一）		\$ 1,001,964
減：備抵損失		( <u>1,049</u> )
		<u>\$ 1,000,915</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 14,522 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 114 年度

明細表四

單位：除另予註明者外  
，係新台幣仟元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		股權淨值		
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額			
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註一)	271,648,785	\$ 10,788,022	-	\$ 9,978	50,000,000	(\$ 2,053,236)	221,648,785	100.00	\$ 8,744,764	30.87	\$ 8,744,764
英屬維京群島 SINYI LIMITED (註二)	57,277,000	167,725	-	161,273	-	( 23,111)	57,277,000	100.00	305,887	5.34	305,887
信義開發股份有限公司 (註三)	203,500,000	1,807,384	-	241,507	-	-	203,500,000	100.00	2,048,891	10.07	2,048,891
信義全球資產管理股份有限公司 (註四)	5,000,000	125,983	-	37,959	-	( 36,920)	5,000,000	100.00	127,022	25.40	127,022
恆義智能科技股份有限公司 (註五)	1,200,000	6,598	-	15	-	-	1,200,000	80.00	6,613	5.51	6,613
聚英企業管理顧問股份有限公司 (註六)	50,000	713	-	-	-	( 32)	50,000	100.00	681	1.36	681
行義文化出版有限公司 (註七)	-	1,403	-	-	-	( 175)	-	99.20	1,228	0	1,228
安信建築經理股份有限公司 (註八)	7,650,000	142,182	-	15,037	-	( 21,752)	7,650,000	51.00	135,467	17.71	135,467
信義生活股份有限公司 (註九)	1,500,000	4,825	-	-	-	( 96)	1,500,000	100.00	4,729	2.76	4,729
承景企業股份有限公司 (註十)	53,050,000	530,418	4,000,000	40,000	-	( 14,439)	57,050,000	100.00	555,979	123.55	555,979
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (註十一)	250,537,766	1,570,878	-	85,690	-	( 37,010)	250,537,766	100.00	1,619,558	6.65	1,619,558
SINJU HOLDING SDN. BHD. (註十二)	8,200,000	35,272	-	3,855	-	-	8,200,000	100.00	39,127	4.77	39,127
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (註十三)	14,390	30,725	-	-	-	( 1,876)	14,390	100.00	28,849	2004.79	28,849
京美旅行社有限公司 (註十四)	-	17,644	-	604	-	-	-	100.00	18,248	0	18,248
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (註十五)	16,000,000	41,969	4,000,000	32,542	-	( 12,635)	20,000,000	100.00	61,876	3.87	61,876
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註十六)	1,000,000	5,279	-	266	-	( 469)	1,000,000	100.00	5,076	10.15	5,076
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註十七)	220,804,000	1,596,520	98,500,000	850,630	-	( 33,476)	319,304,000	100.00	2,413,674	15.04	2,413,674
信邑室內設計股份有限公司 (註十八)	95,000	18,692	-	2,860	-	( 758)	95,000	19.00	20,794	218.87	20,794
樂屋國際資訊股份有限公司 (註十九)	2,580,745	60,103	-	12,367	-	( 10,323)	2,580,745	22.51	62,147	24.08	62,147
樂居科技股份有限公司 (註二十)	3,635,236	114,055	-	5,226	-	( 10,492)	3,635,236	20.18	108,789	29.93	108,789
居家整聊股份有限公司 (註二一)	8,333,335	35,252	-	-	-	( 3,983)	8,333,335	23.84	31,269	3.75	31,269
國際創新長壽社企股份有限公司 (註二二)	500,000	4,680	-	193	-	( 1,410)	500,000	14.71	3,463	6.93	3,463
		<u>\$ 17,106,322</u>		<u>\$ 1,500,002</u>		<u>(\$ 2,262,193)</u>			<u>\$ 16,344,131</u>		<u>\$ 16,344,131</u>

註一：本期增加數係依權益法認列金融商品未實現評價利益 9,978 仟元；本期減少數係及依權益法認列投資損失 235,254 仟元、國外營運機構財務報表換算之兌換差額 347,015 仟元及減資退回股款 1,470,967 仟元、50,000,000 股。

註二：本期增加數係依權益法認列投資利益 8,624 仟元及依權益法認列金融商品未實現評價利益 152,649 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 23,111 仟元。

註三：本期增加數係依權益法認列投資利益 241,507 仟元。

註四：本期增加數係依權益法認列投資利益 37,959 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 36,900 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 20 仟元。

註五：本期增加數係依權益法認列投資利益 15 仟元。

註六：本期減少數係依權益法認列投資損失 32 仟元。

註七：本期減少數係依權益法認列投資損失 175 仟元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 15,037 仟元；本期減少數係依權益法認列之相關企業確定福利再衡量數稅後淨額 530 仟元及被投資公司發放現金股利 21,222 仟元。

註九：本期減少數係依權益法認列投資損失 96 仟元。

註十：本期增加數係增加投資款 40,000 仟元、4,000,000 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 14,439 仟元。

註十一：本期增加數係國外營運機構財務報表換算之兌換差額 85,690 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 37,010 仟元。

註十二：本期增加數係依權益法認列投資利益 1,765 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 2,090 仟元。

註十三：本期減少數係依權益法認列投資損失 601 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 1,275 仟元。

註十四：本期增加數係依權益法認列投資利益 604 仟元。

註十五：本期增加數係增加投資款 29,500 仟元、4,000,000 股及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 3,042 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 12,635 仟元。

註十六：本期增加數係國外營運機構財務報表換算之兌換差額 266 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 469 仟元。

註十七：本期增加數係增加投資款 690,802 仟元、98,500,000 股及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 159,828 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 33,476 仟元。

註十八：本期增加數係依權益法認列投資利益 892 仟元及金融商品未實現評價利益 1,968 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 758 仟元。

註十九：本期增加數係依權益法認列投資利益 12,367 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 10,323 仟元。

註二十：本期增加數係依權益法認列投資利益 5,226 仟元，本期減少數係被投資公司發放現金股利 10,492 股。

註二一：本期減少數係依權益法認列投資損失 3,983 仟元。

註二二：本期增加數係採用權益法認列之關聯企業變動數 193 仟元；本期減少數係依權益法認列投資損失 1,410 仟元。

信義房屋股份有限公司  
 使用權資產變動明細表  
 民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表五

單位：除另予註明者外  
 ，係新台幣仟元

	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 餘 額	備 註
房屋及建屋	\$3,903,853	\$ 689,205	(\$ 533,688)	\$4,059,370	
其他設備	<u>22,407</u>	<u>10,639</u>	( <u>9,681</u> )	<u>23,365</u>	
合 計	<u>\$3,926,260</u>	<u>\$ 699,844</u>	( <u>\$ 543,369</u> )	<u>\$4,082,735</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 114 年度

明細表六

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						\$	950,904			\$	461,457		(\$ 505,511)			\$	906,850		
其他設備							<u>9,772</u>				<u>5,948</u>		( <u>7,124</u> )				<u>8,596</u>		
合 計						\$	<u>960,676</u>			\$	<u>467,405</u>		(\$ <u>512,635</u> )			\$	<u>915,446</u>		

信義房屋股份有限公司

應付公司債明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表七

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 114 年 12 月 31 日

明細表八

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	中期信用借款	\$ 200,000	114.01.21-116.01.21	1.88	\$ 1,240,000	無
玉山銀行	中期擔保借款	200,000	114.05.20-116.05.20	1.81	200,000	Sinyi international 美金債券
東亞銀行	中期擔保借款	1,600,000	114.09.19-117.09.19	1.83	1,600,000	信義大樓：6樓~7樓、B1 地下樓層
第一銀行	中期信用借款	200,000	114.02.06-116.02.06	1.88	300,000	無
合作金庫	中期信用借款	500,000	114.09.26-116.09.26	1.88	500,000	〃
國泰世華	中期信用借款	400,000	114.12.11-116.12.11	1.84	400,000	〃
國泰世華	中期擔保借款	170,000	114.12.11-116.12.11	1.84	200,000	Sinyi international 美金債券
國泰世華	中期擔保借款	380,000	114.12.11-116.12.11	1.84	380,000	信義大樓:10樓、B2
台新銀行	中期擔保借款	1,000,000	114.01.26-116.08.31	1.74	1,500,000	Sinyi international 外幣定存
台灣銀行	中期信用借款	500,000	114.07.04-116.07.04	1.88	500,000	無
土地銀行	中期信用借款	250,000	114.11.18-116.11.18	1.90	250,000	〃
中國信託	中期信用借款	200,000	114.06.06-116.06.06	1.84	200,000	〃
瑞穗銀行	中期信用借款	<u>600,000</u>	114.01.20-116.01.20	1.84	<u>600,000</u>	〃
		<u>\$ 6,200,000</u>			<u>\$ 7,870,000</u>	

信義房屋股份有限公司

租賃負債明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表九

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	108/1/1~134/3/31	0.93%~2.05%						\$	3,255,618				
辦	公	設	備	影印機租金等	112/1/1~119/7/31	1.08%~1.91%						668				
運	輸	設	備	汽車租金	112/12/1~117/8/31	1.75%~1.91%						3,556				
其	他	設	備	廣告牆租金	110/9/1~124/8/31	0.93%~2.04%						<u>10,315</u>				
												3,270,157				
減：	一	年	內	到	期							(	<u>442,954</u> )			
													<u>\$</u>	<u>2,827,203</u>		

信義房屋股份有限公司  
營業收入明細表  
民國 114 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
	勞務收入－佣金收入	\$	8,065,483
減：	佣金退回	(	103,795)
	佣金折讓	(	<u>39,820</u> )
		\$	<u>7,921,868</u>

信義房屋股份有限公司  
營業成本明細表  
民國 114 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

名 稱	金 額
薪資支出	\$ 3,736,222
廣告費	718,719
折 舊	513,579
其他（註）	<u>1,267,548</u>
	<u>\$ 6,236,068</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 114 年度

明細表十二

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
薪資支出		\$	592,501
廣告費			167,462
其他(註)			<u>479,839</u>
			<u>\$ 1,239,802</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

明細表十三

單位：新台幣仟元

	114年度			113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	\$ 3,736,222	\$ 583,535	\$ 4,319,757	\$ 5,676,243	\$ 633,623	\$ 6,309,866
勞健保費用	341,837	52,040	393,877	375,094	50,924	426,018
退休金費用	161,672	27,491	189,163	187,985	26,296	214,281
董事酬金	-	8,966	8,966	-	9,975	9,975
其他員工福利	142,695	77,703	220,398	159,065	62,957	222,022
	<u>\$ 4,382,426</u>	<u>\$ 749,735</u>	<u>\$ 5,132,161</u>	<u>\$ 6,398,387</u>	<u>\$ 783,775</u>	<u>\$ 7,182,162</u>
折舊費用	<u>\$ 513,579</u>	<u>\$ 74,602</u>	<u>\$ 588,181</u>	<u>\$ 503,650</u>	<u>\$ 61,136</u>	<u>\$ 564,786</u>
攤銷費用	<u>\$ 259</u>	<u>\$ 12,085</u>	<u>\$ 12,344</u>	<u>\$ 183</u>	<u>\$ 21,562</u>	<u>\$ 21,745</u>

附註：

- 114 及 113 年度之平均員工人數（含董事）分別為 4,582 人及 4,821 人，其中未兼任員工之平均董事人數均為 4 人。
- (1) 114 年度平均員工福利費用 1,119 仟元。  
113 年度平均員工福利費用 1,489 仟元。  
(2) 114 年度平均員工薪資費用 944 仟元。  
113 年度平均員工薪資費用 1,310 仟元。
- 平均員工薪資費用調整變動情形為(28)%。
- 本公司已設立審計委員會，無聘任監察人，故無監察人酬金。
- (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，係依本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，請參閱附註二四(八)。

# 社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1150796 號

會員姓名： (1) 王攀發

副簽證會計師名稱： (2) 施錦川

事務所名稱： 勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區松仁路100號20樓

事務所統一編號： 94998251

事務所電話： (02)27259988


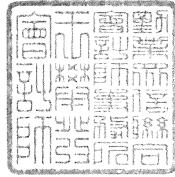

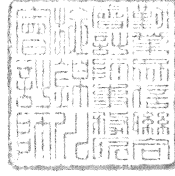
委託人統一編號： 22354940

會員證書字號： (1) 北市會證字第 4327 號

(2) 北市會證字第 2646 號

印鑑證明書用途： 辦理 信義房屋股份有限公司

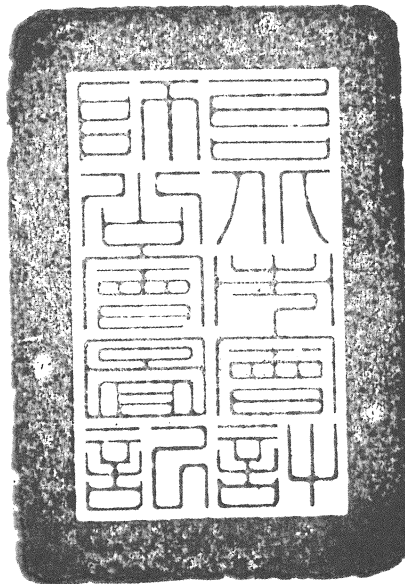
114 年 01 月 01 日 至  
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日 ) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國 115 年 02 月 03 日