

信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國115及114年第1季

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、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
八、合併財務報表附註			-
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~14		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14		五
(六) 重要會計項目之說明	15~51		六~三二
(七) 關係人交易	51~54		三三
(八) 質抵押之資產	55		三四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	55		三五
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	56~57		三六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	58、61~65		三七
2. 轉投資事業相關資訊	58、66~68		三七
3. 大陸投資資訊	58、61~63、 69~70		三七
(十四) 部門資訊	59~60		三八

### 會計師核閱報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

信義房屋股份有限公司及子公司民國 115 年及 114 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 2410 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

#### 保留結論之基礎

如合併財務報表附註十三所述，列入上開合併財務報表之子公司，部分非重要子公司之財務報表及附註三七所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 115 年及 114 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 3,635,961 仟元及 3,365,747 仟元，分別佔期末合併資產總額之 12% 及 10%；負債總額分別為新台幣 1,425,713 仟元及 1,324,321 仟元，分別佔期末合併負債總額之 8% 及 7%；民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為 26,915 仟元及 20,048 仟元，各佔該期綜合損益總額之 7% 及 6%。又

如合併財務報表附註十四所述，民國 115 年及 114 年 3 月 31 日採用權益法之投資分別為新台幣 227,567 仟元及 238,400 仟元，民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之關聯企業綜合損益分別為新台幣 973 仟元及 5,618 仟元，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

### 保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等非重要子公司及採權益法評價之被投資公司財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達信義房屋股份有限公司及子公司民國 115 年及 114 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

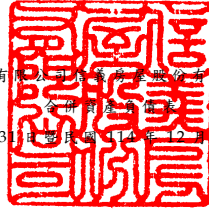
施錦川



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 115 年 4 月 28 日



代 碼	資 產	115年3月31日			114年12月31日			114年3月31日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 4,695,442	15		\$ 4,474,574	15		\$ 3,590,166	11	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註八及三四)	1,469,173	5		1,503,807	5		1,354,325	4	
1150	應收票據 (附註九及二六)	13,092	-		21,262	-		49,109	-	
1170	應收帳款 (附註九、二六及三三)	1,114,344	4		1,205,666	4		1,200,042	4	
1200	其他應收款 (附註九及三三)	45,530	-		50,948	-		83,342	-	
1220	本期所得稅資產 (附註四)	50,596	-		55,847	-		28,397	-	
1320	存貨 (附註十及三四)	5,898,565	19		6,365,519	21		8,040,063	25	
1460	待出售非流動資產淨額 (附註十一)	99,414	-		98,077	-		-	-	
1476	其他金融資產—流動 (附註十二及三四)	2,491,057	8		2,521,455	8		4,677,230	14	
1479	其他流動資產 (附註十九)	426,199	2		427,158	1		425,435	1	
11XX	流動資產總計	16,303,412	53		16,724,313	54		19,448,109	59	
	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)	28,021	-		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 (附註八)	104,095	-		107,669	-		116,035	-	
1550	採用權益法之投資 (附註十四)	227,567	1		226,462	1		238,400	1	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十五及三四)	6,056,256	20		5,759,075	19		5,036,909	16	
1755	使用權資產 (附註十六及三三)	5,327,669	17		5,327,457	17		5,136,264	16	
1760	投資性不動產 (附註十七及三四)	2,268,528	7		2,262,059	7		2,345,149	7	
1780	無形資產 (附註十八)	27,488	-		23,642	-		31,261	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註四)	113,968	-		123,126	-		104,849	-	
1920	存出保證金	128,938	1		124,519	1		129,891	1	
1975	淨確定福利資產—非流動 (附註四)	173,500	1		169,108	1		105,697	-	
1990	其他非流動資產 (附註十九及二六)	8,458	-		9,028	-		8,861	-	
15XX	非流動資產總計	14,464,488	47		14,161,035	46		13,259,387	41	
1XXX	資 產 總 計	\$ 30,767,900	100		\$ 30,885,348	100		\$ 32,707,496	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註二十及三四)	\$ 404,164	1		\$ 394,512	1		\$ 1,615,782	5	
2130	合約負債 (附註二六)	562,944	2		868,447	3		833,781	3	
2150	應付票據	320	-		320	-		775	-	
2170	應付帳款 (附註二二)	466,262	1		530,862	2		336,616	1	
2200	其他應付款 (附註二三及三三)	1,652,696	5		2,528,785	8		2,131,673	6	
2230	本期所得稅負債 (附註四)	311,764	1		312,663	1		286,096	1	
2250	負債準備—流動	1,076	-		1,076	-		1,250	-	
2280	租賃負債—流動 (附註十六)	486,737	2		490,619	2		488,052	1	
2320	一年內到期之長期負債 (附註二十及三四)	-	-		-	-		400,000	1	
2399	其他流動負債 (附註二三)	319,006	1		358,115	1		321,502	1	
21XX	流動負債總計	4,204,969	13		5,485,399	18		6,415,527	19	
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註二一)	900,000	3		900,000	3		900,000	3	
2540	長期借款 (附註二十及三四)	8,438,314	27		7,570,121	25		7,372,285	23	
2550	負債準備—非流動	11,240	-		11,240	-		11,501	-	
2560	所得稅負債—非流動 (附註四)	95,574	-		114,689	-		-	-	
2570	遞延所得稅負債 (附註四)	136,798	1		134,969	-		126,460	-	
2580	租賃負債—非流動 (附註十六)	2,926,551	10		2,956,767	10		2,805,370	9	
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四)	919	-		919	-		1,834	-	
2645	存入保證金	28,705	-		28,938	-		30,617	-	
2670	其他非流動負債 (附註二三)	609,886	2		640,243	2		756,108	2	
25XX	非流動負債總計	13,147,987	43		12,357,886	40		12,004,175	37	
2XXX	負債總計	17,352,956	56		17,843,285	58		18,419,702	56	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二五)									
	股本									
3110	普通股	7,368,465	24		7,368,465	24		7,368,465	23	
3200	資本公積	64,115	-		63,983	-		63,790	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	3,257,815	10		3,257,815	10		3,073,308	9	
3320	特別盈餘公積	490,275	2		490,275	2		1,246,293	4	
3350	未分配盈餘	2,213,356	7		2,059,814	7		2,659,503	8	
3300	保留盈餘總計	5,961,446	19		5,807,904	19		6,979,104	21	
	其他權益									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 402,054 )	( 1 )		( 642,245 )	( 2 )		( 381,646 )	( 1 )	
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得	289,394	1		313,797	1		119,898	-	
3400	其他權益總計	( 112,660 )	-		( 328,448 )	( 1 )		( 261,748 )	( 1 )	
31XX	本公司業主權益總計	13,281,366	43		12,911,904	42		14,149,611	43	
36XX	非控制權益 (附註二五)	133,578	1		130,159	-		138,183	1	
3XXX	權益總計	13,414,944	44		13,042,063	42		14,287,794	44	
	負債與權益總計	\$ 30,767,900	100		\$ 30,885,348	100		\$ 32,707,496	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 4 月 28 日核閱報告)

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	115年1月1日至3月31日			114年1月1日至3月31日		
	金 額	%		金 額	%	
	營業收入（附註二六、三三及三八）					
4100	\$ 708,743	25		\$ 2,764	-	
4300	1,171	-		-	-	
4610	2,166,897	75		2,210,204	100	
4000	<u>2,876,811</u>	<u>100</u>		<u>2,212,968</u>	<u>100</u>	
	營業成本（附註十、二七及三三）					
5110	573,937	20		3,093	-	
5600	1,637,862	57		1,743,031	79	
5000	<u>2,211,799</u>	<u>77</u>		<u>1,746,124</u>	<u>79</u>	
5900	<u>665,012</u>	<u>23</u>		<u>466,844</u>	<u>21</u>	
	營業費用（附註九、二七及三三）					
6200	453,828	16		436,508	19	
6450						
	1,691	-		( 60)	-	
6000	<u>455,519</u>	<u>16</u>		<u>436,448</u>	<u>19</u>	
6900	<u>209,493</u>	<u>7</u>		<u>30,396</u>	<u>2</u>	
	營業外收入及支出					
7100	43,936	2		67,573	3	
7110	24,991	1		23,841	1	
7590	12,491	-		50,430	2	
7050	( 58,458)	( 2)		( 47,746)	( 2)	
7000	<u>22,960</u>	<u>1</u>		<u>94,098</u>	<u>4</u>	
7900	232,453	8		124,494	6	
7950	( 69,452)	( 2)		( 32,172)	( 2)	
8200	<u>163,001</u>	<u>6</u>		<u>92,322</u>	<u>4</u>	

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		115年1月1日至3月31日			114年1月1日至3月31日				
		金	額	%	金	額	%		
	其他綜合(損)益								
8310	不重分類至損益之項目：								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現(損失)利益	(\$	28,809)	(	1)	(\$	11,918)	(	1)
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合(損失)利益之份額	(	1,484)	-		839	-		
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		240,191		8		234,046		11
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(損失)利益	(	150)	-		5,552	-		
8300	本期其他綜合利益		<u>209,748</u>		<u>7</u>		<u>228,519</u>		<u>10</u>
8500	本期綜合損益總額	\$	<u>372,749</u>		<u>13</u>	\$	<u>320,841</u>		<u>14</u>
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$	159,582		6	\$	90,743		4
8620	非控制權益		<u>3,419</u>		-		<u>1,579</u>		-
8600		\$	<u>163,001</u>		<u>6</u>	\$	<u>92,322</u>		<u>4</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$	369,330		13	\$	319,270		14
8720	非控制權益		<u>3,419</u>		-		<u>1,571</u>		-
8700		\$	<u>372,749</u>		<u>13</u>	\$	<u>320,841</u>		<u>14</u>
	每股盈餘(附註二九)								
	來自繼續營業單位								
9710	基 本	\$	<u>0.22</u>			\$	<u>0.12</u>		
9810	稀 釋	\$	<u>0.22</u>			\$	<u>0.12</u>		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 4 月 28 日核閱報告)

董事長：周耕宇

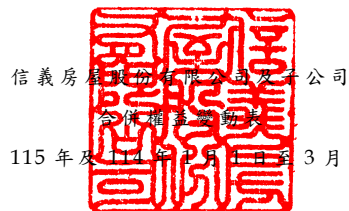


經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信義房屋股份有限公司  
合併損益變動表  
民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	普通股	資本公積	保留盈餘			其他權益項目		總計	非控制權益	權益總額
				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	114年1月1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
D1	114年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	90,743	-	-	90,743	1,579	92,322
D3	114年1月1日至3月31日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	234,054	(5,527)	228,527	(8)	228,519
D5	114年1月1日至3月31日綜合(損)益總額	-	-	-	-	90,743	234,054	(5,527)	319,270	1,571	320,841
Z1	114年3月31日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,073,308	\$ 1,246,293	\$ 2,659,503	(\$ 381,646)	\$ 119,898	\$14,149,611	\$ 138,183	\$14,287,794
A1	115年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,983	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 2,059,814	(\$ 642,245)	\$ 313,797	\$12,911,904	\$ 130,159	\$13,042,063
M5	採用權益法認列之關聯企業變動數	-	132	-	-	-	-	-	132	-	132
D1	115年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	159,582	-	-	159,582	3,419	163,001
D3	115年1月1日至3月31日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	240,191	(30,443)	209,748	-	209,748
D5	115年1月1日至3月31日綜合(損)益總額	-	-	-	-	159,582	240,191	(30,443)	369,330	3,419	372,749
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(6,040)	-	6,040	-	-	-
Z1	115年3月31日餘額	\$ 7,368,465	\$ 64,115	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 2,213,356	(\$ 402,054)	\$ 289,394	\$13,281,366	\$ 133,578	\$13,414,944

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 4 月 28 日核閱報告)

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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 232,453	\$ 124,494
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	178,454	173,614
A20200	攤銷費用	4,477	4,919
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	1,691	( 60)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資 產損失	869	-
A20900	財務成本	61,486	56,851
A21200	利息收入	( 43,936)	( 67,573)
A22300	採用權益法認列之關聯企業利益 之份額	( 2,457)	( 4,779)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,347	327
A23000	處分待出售非流動資產利益	( 528)	-
A23800	非金融資產(迴轉利益)減損損失	-	1,527
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	8,170	32,164
A31150	應收帳款	89,631	( 28,396)
A31180	其他應收款	1,876	71
A31200	存 貨	519,500	( 107,257)
A31240	其他流動資產	959	( 7,985)
A32125	合約負債	( 304,050)	3,814
A32130	應付票據	-	320
A32150	應付帳款	( 64,600)	( 51,732)
A32180	其他應付款	( 832,374)	( 1,290,149)
A32230	其他流動負債	( 39,109)	( 73,863)
A32990	其他營業負債	( 34,749)	120,895
A33000	營運流出之現金	( 220,890)	( 1,112,798)
A33100	收取之利息	47,628	59,402
A33300	支付之利息	( 57,503)	( 54,610)
A33500	支付之所得稅	( 73,228)	( 9,622)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 303,993)	( 1,117,628)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
	投資活動之現金流量		
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	\$ 33,960	\$ -
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 350,771)	( 121,992)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	95	33
B03700	存出保證金增加	( 6,516)	( 8,740)
B04500	購置無形資產	( 8,316)	( 6,299)
B06500	其他金融資產增加	-	( 610,431)
B06600	其他金融資產減少	30,398	-
B06700	其他非流動資產減少	570	769
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 300,580)	( 746,660)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	4,519,794	2,523,700
C00200	短期借款減少	( 4,869,306)	( 1,526,537)
C01600	舉借長期借款	17,339,244	20,609,195
C01700	償還長期借款	( 16,111,887)	( 20,331,882)
C03100	存入保證金返還	( 216)	( 44)
C04020	租賃負債本金償還	( 122,731)	( 118,257)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	754,898	1,156,175
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	70,543	92,942
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	220,868	( 615,171)
E00100	期初現金及約當現金餘額	4,474,574	4,205,337
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 4,695,442	\$ 3,590,166

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 4 月 28 日核閱報告)

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

合併財務報表附註

民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 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服務。

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 115 年 4 月 28 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) 初次適用新會計政策

企業以商業本票循環發行所得資金之負債分類

合併公司與金融機構簽訂發行多年期循環發行之商業本票，於發行期間到期循環再發行時僅須支付相關利息無須支付本金，由於合併公司於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少 12 個月之權利，其交易實質係透過發行新商業本票償還到期之商業本票，依會計研究發展基金會發布之 IFRS 問答集，應分類為流動負債。合併公司依金管會問答集，對於商業本票循環發行日於 115 年 1 月 1 日(含)以後者開始適用上述規定，請參閱附註二十。

(二) 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」）

適用金管會認可並發布生效之 IFRS 會計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

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：

- 合併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：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。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 合併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。
- 合併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。若合併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 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。

2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

### (三) 合併基礎

本合併財務報告編製原則與 114 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表五及六。

### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 114 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

#### 1. 確定福利退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

#### 2. 所得稅費用

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

### 五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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、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。

六、現金及約當現金

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 18,033	\$ 16,585	\$ 20,457
銀行支票及活期存款	4,548,897	4,365,285	3,454,575
約當現金			
原始到期日在3個月以 內之銀行定期存款	<u>128,512</u>	<u>92,704</u>	<u>115,134</u>
	<u>\$ 4,695,442</u>	<u>\$ 4,474,574</u>	<u>\$ 3,590,166</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
銀行存款	0%~3.90%	0%~3.70%	0%~4.49%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>強制透過損益按公允價值衡 量之金融資產 - 非流動</u>			
非衍生金融資產			
國內有限合夥	<u>\$ 28,021</u>	<u>\$ 28,890</u>	<u>\$ 6,071</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>債務工具投資</u>			
國外債券	<u>\$ 789,306</u>	<u>\$ 785,088</u>	<u>\$ 824,195</u>
<u>權益工具投資</u>			
國內投資			
上市(櫃)股票	161,397	171,563	144,697
未上市(櫃)股票	<u>22,118</u>	<u>56,919</u>	<u>44,710</u>
	<u>183,515</u>	<u>228,482</u>	<u>189,407</u>
國外投資			
上市(櫃)股票	518,470	513,196	385,433
未上市(櫃)股票	<u>81,977</u>	<u>84,710</u>	<u>71,325</u>
	<u>600,447</u>	<u>597,906</u>	<u>456,758</u>
	<u>\$ 1,573,268</u>	<u>\$ 1,611,476</u>	<u>\$ 1,470,360</u>
流動	\$ 1,469,173	\$ 1,503,807	\$ 1,354,325
非流動	<u>104,095</u>	<u>107,669</u>	<u>116,035</u>
	<u>\$ 1,573,268</u>	<u>\$ 1,611,476</u>	<u>\$ 1,470,360</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 115 年 2 月處分漢宇創業投資股份有限公司，處分價款 33,960 仟元，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失 6,040 仟元轉入未分配盈餘，請參閱附註二五。
- (三) 國外債券之票面利率及有效利率如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
票面利率	5.12%~6.30%	5.12%~6.30%	5.12%~6.30%
有效利率	5.00%~5.81%	5.00%~5.81%	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，參閱附註三四。
- (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，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	115年3月31日 總帳面金額	114年12月31日 總帳面金額	114年3月31日 總帳面金額
正 常	0%	<u>\$ 789,306</u>	<u>\$ 785,088</u>	<u>\$ 824,195</u>

#### 九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	115年3月31日	114年12月31日	114年3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	<u>\$ 13,092</u>	<u>\$ 21,262</u>	<u>\$ 49,109</u>
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,127,739	\$ 1,217,104	\$ 1,211,040
減：備抵損失	( <u>13,395</u> )	( <u>11,438</u> )	( <u>10,998</u> )
	<u>\$ 1,114,344</u>	<u>\$ 1,205,666</u>	<u>\$ 1,200,042</u>
<u>其他應收款</u>			
應收利息	\$ 15,038	\$ 18,580	\$ 42,279
其 他	31,714	33,790	43,911
減：備抵損失	( <u>1,222</u> )	( <u>1,422</u> )	( <u>2,848</u> )
	<u>\$ 45,530</u>	<u>\$ 50,948</u>	<u>\$ 83,342</u>

#### (一) 應收帳款

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

#### 115 年 3 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%~0.5%	0%~6%	24%~100%	
總帳面金額	\$ 843,117	\$ 110,470	\$ 120,792	\$ 51,013	\$ 23,897	\$ 1,149,289
退款負債（註 2）	( 24,841)	( 6,063)	( 4,492)	( 1,769)	( 8,458)	( 45,623)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( 60)	( 53)	( 571)	( 2,969)	( 9,742)	( 13,395)
攤銷後成本	<u>\$ 818,216</u>	<u>\$ 104,354</u>	<u>\$ 115,729</u>	<u>\$ 46,275</u>	<u>\$ 5,697</u>	<u>\$ 1,090,271</u>

#### 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%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~6%	9%~100%	
總帳面金額	\$ 930,465	\$ 124,241	\$ 136,420	\$ 32,666	\$ 23,602	\$ 1,247,394
退款負債（註 2）	( 27,202)	( 7,602)	( 4,672)	( 1,463)	( 9,028)	( 49,967)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( 102)	( 3)	( 530)	( 1,718)	( 9,085)	( 11,438)
攤銷後成本	<u>\$ 903,161</u>	<u>\$ 116,636</u>	<u>\$ 131,218</u>	<u>\$ 29,485</u>	<u>\$ 5,489</u>	<u>\$ 1,185,989</u>

#### 114 年 3 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%~3%	17%~100%	
總帳面金額	\$ 972,215	\$ 98,348	\$ 132,624	\$ 43,253	\$ 22,570	\$ 1,269,010
退款負債（註 2）	( 27,994)	( 5,241)	( 5,460)	( 1,944)	( 8,861)	( 49,500)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( 94)	( 13)	( 317)	( 359)	( 10,215)	( 10,998)
攤銷後成本	<u>\$ 944,127</u>	<u>\$ 93,094</u>	<u>\$ 126,847</u>	<u>\$ 40,950</u>	<u>\$ 3,494</u>	<u>\$ 1,208,512</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：

	115年1月1日至3月31日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 11,438	\$ 1,422
加：本期提列減損損失	1,691	-
減：本期迴轉減損損失	-	( 200)
外幣換算差額	266	-
期末餘額	<u>\$ 13,395</u>	<u>\$ 1,222</u>

	114年1月1日至3月31日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,859	\$ 2,848
減：本期迴轉減損損失	( 60)	-
外幣換算差額	199	-
期末餘額	<u>\$ 10,998</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	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
開發中不動產				
新北市新莊區	117 年底前	\$ 1,579,308	\$ 1,523,683	\$ 1,345,253
新北市板橋區	115 年底前	945,895	946,243	2,657,287
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,816	1,280,216	1,280,216
新北市樹林區		13,151	13,151	-
新北市板橋區 (容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區		2,005,517	2,050,570	2,668,453
上海市嘉定區		73,388	73,612	88,364
新北市板橋區		-	477,554	-
		<u>\$ 5,898,565</u>	<u>\$ 6,365,519</u>	<u>\$ 8,040,063</u>

115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日銷貨成本金額分別 573,937 仟元及 3,093 仟元。銷貨成本於 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日包括存貨跌價損失 1,527 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：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
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，請參閱附註三四。

#### 十一、待出售非流動資產

合併公司擬出售位於大陸之不動產，業已於 114 年 12 月 19 日簽訂不動產買賣合約，預計於 115 年 6 月移轉所有權，該房屋及建築物原先係作為投資性不動產，由於出售價款超過淨資產之帳面金額，故將投資性不動產分類為待出售非流動資產時，並無應認列之減損損失，115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日亦無減損情形。簽約時已取得全數款項 23,500 仟元人民幣帳列合約負債，本期實際移轉部分所有權，故認列處分利益 528 仟元。

#### 十二、其他金融資產－流動

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	\$ 571,740	\$ 224,577	\$ 1,649,973
受限制資產	<u>1,919,317</u>	<u>2,296,878</u>	<u>3,027,257</u>
	<u>\$ 2,491,057</u>	<u>\$ 2,521,455</u>	<u>\$ 4,677,230</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：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	0.60%~1.71%	1.45%~3.25%	1.28%~5.16%

(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，請參閱附註十及三四。

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：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
質押存款	0.64%~4.13%	0.64%~4.14%	0.64%~5.34%

### 十三、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
			115年 3月31日	114年 12月31日	114年 3月31日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司 (信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司 (信義全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司 (恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	80	80	80	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司 (聚英)	管理諮詢	100	100	100	
"	行義文化出版有限公司 (行義文化)	各種圖書之出版及發行等	99	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司 (安信)	建築經理	51	51	51	
"	信義生活股份有限公司 (信義生活)	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	100	(1)
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (SIN CHIUN)	投資	100	100	100	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投資	100	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投資	100	100	100	
"	京美旅行社有限公司 (京美)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	承景企業股份有限公司 (承景)	投資	100	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產 (香港) 有限公司 (科威香港)	投資	99	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投資	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司 (上海信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司 (上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
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	100	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	

(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
			115年 3月31日	114年 12月31日	114年 3月31日	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社 (日本信義)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD. (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司 (上海商拓)	房地產仲介服務、市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司 (華韻裝修)	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料批發、進出口、及其相關配套	100	100	100	
上海商拓 華韻裝修	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑) 論衡企業管理諮詢(上海)有限公司(論衡)	物業管理 管理諮詢	100 100	100 100	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	100	
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	100	
日本信義	信義房屋物業管理株式會社 (日本物業)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司 (香港信義置業)	投 資	100	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司 (昆山鼎先貿易)	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品批發及進出口業務	100	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司 (香港信義置地)	投 資	100	100	100	
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司 (上海信義置業)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	100	100	100	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司 (久信置業)	房地產開發經營	100	100	100	
信義生活	恆 義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	20	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD. (FIDELITY)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	49	49	49	
SIN CHIUN	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	51	51	51	
SINJU	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD. (SINHONG)	投 資	-	-	100	(2)
SINYI MOREFUN	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投 資	-	-	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	100	100	

說 明：

- (1) 有無科技股份有限公司於 114 年 12 月變更名稱為信義生活股份有限公司。
- (2) SINHONG 已於 114 年第三季完成註銷。
- (3) SINYI ELITE 已於 114 年第二季完成註銷。

(4) 115年1月1日至3月31日列入合併報告之子公司財務報告，除SINYI INTERNATIONAL、信義開發、SINYI ESTATE、香港信義置地、久信置業、SIN CHIUN及ZHANCHENG之財務報告係經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱；114年1月1日至3月31日列入合併報告之子公司財務報告，除SINYI INTERNATIONAL、信義開發、SINYI ESTATE、香港信義置地、久信置業、SIN CHIUN及ZHANCHENG之財務報告係經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十四、採用權益法之投資

	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 227,567</u>	<u>\$ 226,462</u>	<u>\$ 238,400</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
非上市（櫃）公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 19,303	\$ 20,794	\$ 19,525
樂屋國際資訊股份有限公司	64,938	62,147	63,067
樂居科技股份有限公司	109,711	108,789	115,577
居家整聊股份有限公司	29,968	31,269	35,866
國際創新長壽社企股份有限公司	3,647	3,463	4,365
	<u>\$ 227,567</u>	<u>\$ 226,462</u>	<u>\$ 238,400</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	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3月31日</u>
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%	23%
樂居科技股份有限公司	20%	20%	20%
居家整聊股份有限公司	24%	24%	24%
國際創新長壽社企股份有限公司	14%	15%	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：

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利	\$ 2,457	\$ 4,779
其他綜合損益	( 1,484)	839
綜合損益總額	<u>\$ 973</u>	<u>\$ 5,618</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。

115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日採用權益法之投資關聯企業及合併公司對其享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

## 十五、不動產、廠房及設備

### 自 用

	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
<u>成 本</u>								
115 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,551,423	\$ 819,094	\$ 10,519	\$ 475,187	\$ 730,092	\$ 196,205	\$ 1,311,426	\$ 7,093,946
增 添	-	-	-	6,525	1,735	1,786	293,027	303,073
處 分	-	-	-	( 4,592)	( 5,687)	-	-	( 10,279)
重 分 類	-	( 5,331)	-	-	2,398	5,331	( 2,398)	-
淨兌換差額	-	7,962	213	817	1,920	135	25,698	36,745
115 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 821,725</u>	<u>\$ 10,732</u>	<u>\$ 477,937</u>	<u>\$ 730,458</u>	<u>\$ 203,457</u>	<u>\$ 1,627,753</u>	<u>\$ 7,423,485</u>
<u>累計折舊</u>								
115 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 294,318	\$ 6,504	\$ 320,239	\$ 580,825	\$ 132,985	\$ -	\$ 1,334,871
折舊費用	-	6,005	189	13,361	12,681	4,604	-	36,840
處 分	-	-	-	( 4,409)	( 4,428)	-	-	( 8,837)
重 分 類	-	( 107)	-	-	-	107	-	-
淨兌換差額	-	1,590	153	642	1,905	65	-	4,355
115 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 301,806</u>	<u>\$ 6,846</u>	<u>\$ 329,833</u>	<u>\$ 590,983</u>	<u>\$ 137,761</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,367,229</u>
115 年 3 月 31 日淨額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 519,919</u>	<u>\$ 3,886</u>	<u>\$ 148,104</u>	<u>\$ 139,475</u>	<u>\$ 65,696</u>	<u>\$ 1,627,753</u>	<u>\$ 6,056,256</u>
<u>成 本</u>								
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,090,961	\$ 741,405	\$ 11,720	\$ 484,715	\$ 737,460	\$ 165,880	\$ 518,101	\$ 5,750,242
增 添	-	401	145	10,884	9,502	2,335	77,519	100,786
處 分	-	-	-	( 12,186)	( 9,513)	-	-	( 21,699)
來自投資性不動產	460,370	65,844	-	-	-	-	-	526,214
重 分 類	-	-	-	421	1,254	-	( 1,675)	-
淨兌換差額	-	5,575	187	1,391	2,102	107	11,395	20,757
114 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 3,551,331</u>	<u>\$ 813,225</u>	<u>\$ 12,052</u>	<u>\$ 485,225</u>	<u>\$ 740,805</u>	<u>\$ 168,322</u>	<u>\$ 605,340</u>	<u>\$ 6,376,300</u>
<u>累計折舊</u>								
114 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 263,717	\$ 7,548	\$ 358,277	\$ 568,553	\$ 117,739	\$ -	\$ 1,315,834
折舊費用	-	5,699	238	10,957	13,867	3,715	-	34,476
處 分	-	-	-	( 12,132)	( 9,207)	-	-	( 21,339)
來自投資性不動產	-	6,537	-	-	-	-	-	6,537
淨兌換差額	-	958	129	998	1,755	43	-	3,883
114 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 276,911</u>	<u>\$ 7,915</u>	<u>\$ 358,100</u>	<u>\$ 574,968</u>	<u>\$ 121,497</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,339,391</u>
114 年 3 月 31 日淨額	<u>\$ 3,551,331</u>	<u>\$ 536,314</u>	<u>\$ 4,137</u>	<u>\$ 127,125</u>	<u>\$ 165,837</u>	<u>\$ 46,825</u>	<u>\$ 605,340</u>	<u>\$ 5,036,909</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	21~56年
主 建 物	
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	3~30年

(一) 合併公司 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三四。

(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。

#### 十六、租賃協議

##### (一) 使用權資產

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
使用權資產帳面金額			
土 地	\$ 2,062,739	\$ 2,025,690	\$ 1,975,307
房屋及建築物	3,249,889	3,286,573	3,146,733
其他設備	<u>15,041</u>	<u>15,194</u>	<u>14,224</u>
	<u>\$ 5,327,669</u>	<u>\$ 5,327,457</u>	<u>\$ 5,136,264</u>
		115年1月1日	114年1月1日
		至3月31日	至3月31日
使用權資產之增添		<u>\$ 88,140</u>	<u>\$ 163,288</u>
使用權資產之折舊費用			
土 地		\$ 7,085	\$ 6,559
房屋及建築物		125,114	123,790
其他設備		<u>1,552</u>	<u>1,653</u>
		<u>\$ 133,751</u>	<u>\$ 132,002</u>

##### (二) 租賃負債

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
租賃負債帳面金額			
流 動	<u>\$ 486,737</u>	<u>\$ 490,619</u>	<u>\$ 488,052</u>
非 流 動	<u>\$ 2,926,551</u>	<u>\$ 2,956,767</u>	<u>\$ 2,805,370</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
房屋及建築物	0.93%~5.1%	0.93%~5.1%	0.93%~5.7%
其他設備	0.93%~2.04%	0.93%~2.04%	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。

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。

### (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十七。

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 6,868</u>	<u>\$ 12,094</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 145,547</u>	<u>\$ 144,459</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。

十七、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
115年1月1日餘額	\$ 1,586,472		\$ 871,283		\$ 2,457,755
淨兌換差額	-		15,302		15,302
115年3月31日餘額	<u>\$ 1,586,472</u>		<u>\$ 886,585</u>		<u>\$ 2,473,057</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
115年1月1日餘額	\$ 3,527		\$ 192,169		\$ 195,696
折舊費用	-		7,863		7,863
淨兌換差額	-		970		970
115年3月31日餘額	<u>\$ 3,527</u>		<u>\$ 201,002</u>		<u>\$ 204,529</u>
115年3月31日淨額	<u>\$ 1,582,945</u>		<u>\$ 685,583</u>		<u>\$ 2,268,528</u>
<u>成 本</u>					
114年1月1日餘額	\$ 2,046,842		\$ 1,006,501		\$ 3,053,343
轉列為不動產、廠房及設備	( 460,370)		( 65,844)		( 526,214)
淨兌換差額	-		13,908		13,908
114年3月31日餘額	<u>\$ 1,586,472</u>		<u>\$ 954,565</u>		<u>\$ 2,541,037</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
114年1月1日餘額	\$ 3,527		\$ 190,572		\$ 194,099
折舊費用	-		7,136		7,136
轉列為不動產、廠房及設備	-		( 6,537)		( 6,537)
淨兌換差額	-		1,190		1,190
114年3月31日餘額	<u>\$ 3,527</u>		<u>\$ 192,361</u>		<u>\$ 195,888</u>
114年3月31日淨額	<u>\$ 1,582,945</u>		<u>\$ 762,204</u>		<u>\$ 2,345,149</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，114年度重分類減少係將其轉列為自用。部分投資性不動產轉列為待出售非流動資產，請參閱附註十一。

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：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
第1年	\$ 110,436	\$ 98,380	\$ 40,215
第2年	44,344	73,475	13,362
第3年	16,600	9,511	10,903
第4年	15,316	8,321	9,281
第5年	15,480	8,419	8,537
超過5年	99,939	72,420	81,880
	<u>\$ 302,115</u>	<u>\$ 270,526</u>	<u>\$ 164,178</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115年3月31日暨114年12月31日及3月31日之公允價值分別為5,573,017仟元、5,375,785仟元及5,516,066仟元，自用不動產於115年3月31日暨114年12月31日及3月31日之公允價值分別為8,191,562仟元、7,993,664仟元及8,050,833仟元，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，請參閱附註三四。

#### 十八、無形資產

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
特許權	\$ -	\$ -	\$ -
商譽	-	-	-
系統軟體成本	27,488	23,642	31,261
專利權	-	-	-
	<u>\$ 27,488</u>	<u>\$ 23,642</u>	<u>\$ 31,261</u>

	特 許 權	商 譽	系 統 軟 體 成 本	專 利 權	合 計
<u>成 本</u>					
115年1月1日餘額	\$ 96,036	\$ 17,943	\$ 301,965	\$ 5,000	\$ 420,944
新 增	-	-	8,316	-	8,316
淨兌換差額	<u>1,727</u>	<u>-</u>	<u>614</u>	<u>-</u>	<u>2,341</u>
115年3月31日餘額	<u>\$ 97,763</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 310,895</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 431,601</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
115年1月1日餘額	\$ 96,036	\$ 17,943	\$ 278,323	\$ 5,000	\$ 397,302
攤銷費用	-	-	4,477	-	4,477
淨兌換差額	<u>1,727</u>	<u>-</u>	<u>607</u>	<u>-</u>	<u>2,334</u>
115年3月31日餘額	<u>\$ 97,763</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 283,407</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 404,113</u>
115年3月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,488</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,488</u>
<u>成 本</u>					
114年1月1日餘額	\$ 100,177	\$ 17,943	\$ 361,594	\$ 5,000	\$ 484,714
新 增	-	-	6,299	-	6,299
淨兌換差額	<u>1,283</u>	<u>-</u>	<u>631</u>	<u>-</u>	<u>1,914</u>
114年3月31日餘額	<u>\$ 101,460</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 368,524</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 492,927</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
114年1月1日餘額	\$ 100,177	\$ 17,943	\$ 331,726	\$ 5,000	\$ 454,846
攤銷費用	-	-	4,919	-	4,919
淨兌換差額	<u>1,283</u>	<u>-</u>	<u>618</u>	<u>-</u>	<u>1,901</u>
114年3月31日餘額	<u>\$ 101,460</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 337,263</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 461,666</u>
114年3月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,261</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,261</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

#### 十九、其他資產

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
預付稅款	\$ 286,768	\$ 273,871	\$ 275,729
預付費用	56,596	67,426	78,938
留抵稅額	53,213	53,958	45,086
暫付款	29,622	31,903	25,682
催收款	<u>8,458</u>	<u>9,028</u>	<u>8,861</u>
	<u>\$ 434,657</u>	<u>\$ 436,186</u>	<u>\$ 434,296</u>

(接次頁)

(承前頁)

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
流 動	\$ 426,199	\$ 427,158	\$ 425,435
非 流 動	<u>8,458</u>	<u>9,028</u>	<u>8,861</u>
	<u>\$ 434,657</u>	<u>\$ 436,186</u>	<u>\$ 434,296</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。

## 二十、借 款

### 短期借款

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>擔保借款</u>			
短期應付商業本票	\$ 360,000	\$ -	\$ -
減：短期應付商業本票折價	( <u>836</u> )	-	-
	<u>359,164</u>	-	-
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	45,000	45,000	120,000
短期應付商業本票	-	350,000	1,500,000
減：短期應付商業本票折價	-	( <u>488</u> )	( <u>4,218</u> )
	<u>45,000</u>	<u>394,512</u>	<u>1,615,782</u>
短期借款	<u>\$ 404,164</u>	<u>\$ 394,512</u>	<u>\$ 1,615,782</u>

合併公司之短期借款利率如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>無擔保借款</u>			
年 利 率	2.10%	2.10%	2.10%
<u>短期應付商業本票</u>			
年 利 率	1.73%	1.82%	1.83%

尚未到期之應付短期票券如下：

### 115年3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	<u>\$ 360,000</u>	<u>\$ 836</u>	<u>\$ 359,164</u>	1.73%	美元定存 及美元債券	<u>\$ 471,282</u>

114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	\$ 350,000	\$ 488	\$ 349,512	1.82%	-	\$ -

114年3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	\$ 1,406	\$ 498,594	1.83%	-	\$ -
中華票券	1,000,000	2,812	997,188	1.83%	-	-
	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 4,218</u>	<u>\$ 1,495,782</u>			<u>\$ -</u>

長期借款

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 3,460,800	\$ 3,760,800	\$ 3,620,800
長期應付商業本票	-	960,000	800,000
減：長期應付商業本票折價	-	( 679)	( 2,183)
	<u>3,460,800</u>	<u>4,720,121</u>	<u>4,418,617</u>
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>4,977,514</u>	<u>2,850,000</u>	<u>3,353,668</u>
	8,438,314	7,570,121	7,772,285
減：列為一年內到期部分	-	-	( 400,000)
長期借款	<u>\$ 8,438,314</u>	<u>\$ 7,570,121</u>	<u>\$ 7,372,285</u>

合併公司之長期借款利率及到期日如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>擔保借款</u>			
年 利率	0.80%~2.82%	1.72%~2.82%	1.73%~3.01%
到 期 日	117年10月前 陸續到期	117年9月前 陸續到期	116年8月前 陸續到期
<u>無擔保借款</u>			
年 利率	1.84%~2.79%	1.84%~1.9%	1.84%~3.01%
到 期 日	117年3月前 陸續到期	116年12月前 陸續到期	116年3月前 陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>			
年 利率	-	1.72%	1.78%
到 期 日	-	116年2月前 陸續到期	116年2月前 陸續到期

尚未到期之應付長期票券如下：

115年3月31日：無。

114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	\$ 960,000	\$ 679	\$ 959,321	1.72%	美元定存 及美元債券	\$ 1,204,744

114年3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	\$ 800,000	\$ 2,183	\$ 797,817	1.78%	美元定存 及美元債券	\$ 1,188,276

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。

上述借款提供擔保之情形，請參閱附註三四。

## 二一、應付公司債

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 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		票面利率	還本付息方式
	(仟元)			
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	

## 二二、應付帳款

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
應付工程款	\$ 466,262	\$ 530,862	\$ 336,616

## 二三、其他負債

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>流動</u>			
其他應付款	\$ 1,652,696	\$ 2,528,785	\$ 2,131,673
其他負債	319,006	358,115	321,502
	\$ 1,971,702	\$ 2,886,900	\$ 2,453,175
<u>非流動</u>			
其他負債	\$ 609,886	\$ 640,243	\$ 756,108

(一) 其他應付款明細如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,004,910	\$ 1,699,029	\$ 1,387,143
應付休假給付	192,274	173,509	192,472
應付勞、健保費	102,147	94,471	87,093
應付廣告費	84,572	104,253	117,628
應付工程款	77,091	124,789	49,880
應付員工及董事酬勞	13,131	25,412	34,160
應付利息	6,782	2,799	7,906
應付勞務費	6,329	7,464	6,730
其 他	<u>108,347</u>	<u>184,110</u>	<u>168,882</u>
	<u>\$ 1,595,583</u>	<u>\$ 2,415,836</u>	<u>\$ 2,051,894</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
其他代收款	\$ 54,044	\$ 108,703	\$ 60,239
代收買賣房地款	<u>1,018</u>	<u>990</u>	<u>16,113</u>
	<u>\$ 55,062</u>	<u>\$ 109,693</u>	<u>\$ 76,352</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
其 他	<u>\$ 2,051</u>	<u>\$ 3,256</u>	<u>\$ 3,427</u>

代收房地款主要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。應付工程款係合併公司興建酒店所產生之應付工程款項。

(二) 其他負債明細如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 232,696	\$ 261,730	\$ 250,203
退款負債	37,165	40,939	40,639
其 他	<u>49,145</u>	<u>55,446</u>	<u>30,660</u>
	<u>\$ 319,006</u>	<u>\$ 358,115</u>	<u>\$ 321,502</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 601,428	\$ 631,215	\$ 747,247
退款負債	<u>8,458</u>	<u>9,028</u>	<u>8,861</u>
	<u>\$ 609,886</u>	<u>\$ 640,243</u>	<u>\$ 756,108</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. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發給予高階經理人及分店業務同仁之獎金列於其他非流動負債科目。
3. 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。

#### 二四、退職後福利計畫

115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以 114 年及 113 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為(470)仟元及(250)仟元。

#### 二五、權益

##### (一) 股本

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數(仟股)	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至 115 年 3 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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
已失效認股權	\$ 63,790	\$ 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>325</u>	<u>193</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,115</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，參閱附註二七之(七)員工酬勞及董事酬勞。
2. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司於 115 年 2 月 26 日舉行董事會及 114 年 5 月 21 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 114 及 113 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	114年度	113年度	114年度	113年度
法定盈餘公積	\$ 24,587	\$ 184,507	\$ -	\$ -
(迴轉) 提列特 別盈餘公積	( 161,827)	( 756,018)	-	-
現金股利	442,108	1,326,324	0.6	1.8

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

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 313,797	\$ 125,425
當期產生		
未實現損益－權益工具投資	( 28,809)	( 11,918)
未實現損益－債務工具投資	( 150)	5,552
採用權益法之關聯企業之份額	( 1,484)	839
處分權益工具累計損益移轉至		
保留盈餘	6,040	-
期末餘額	<u>\$ 289,394</u>	<u>\$ 119,898</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。

#### (五) 非控制權益

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 130,159	\$ 136,612
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	3,419	1,579
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	-	( 8)
期末餘額	<u>\$ 133,578</u>	<u>\$ 138,183</u>

## 二六、收 入

### (一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三八。

### (二) 合約餘額

合併公司之合約負債係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。

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日	114年1月1日
應收票據、應收帳款及 催收款（附註九及 十九）	<u>\$ 1,135,894</u>	<u>\$ 1,235,956</u>	<u>\$ 1,258,012</u>	<u>\$ 1,262,489</u>
合約負債	<u>\$ 562,944</u>	<u>\$ 868,447</u>	<u>\$ 833,781</u>	<u>\$ 829,967</u>

## 二七、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

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
利息收入		
銀行存款	\$ 32,850	\$ 55,709
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產— 流動	11,053	11,807
其 他	<u>33</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 43,936</u>	<u>\$ 67,573</u>

(二) 其他利益及損失

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換利益	\$ 14,037	\$ 41,149
採用權益法認列之關聯企業利 益之份額	2,457	4,779
處分不動產、廠房及設備損失	( 1,347)	( 327)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失	( 869)	-
其 他	( 1,787)	4,829
	<u>\$ 12,491</u>	<u>\$ 50,430</u>

(三) 財務成本

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 42,758	\$ 39,963
租賃負債之利息	15,948	14,108
無擔保公司債利息	2,774	2,774
其 他	6	6
	<u>61,486</u>	<u>56,851</u>
減：列入符合要件資產 (存貨－開發中不動產) 成本之金額	( 3,028)	( 9,105)
	<u>\$ 58,458</u>	<u>\$ 47,746</u>

利息資本化相關資訊如下：

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
利息資本化利率	<u>2.79%~2.82%</u>	<u>1.54%~3.01%</u>

(四) 折舊及攤銷

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
使用權資產	\$ 133,751	\$ 132,002
不動產、廠房及設備	36,840	34,476
投資性不動產	7,863	7,136
無形資產	4,477	4,919
	<u>\$ 182,931</u>	<u>\$ 178,533</u>

(接次頁)

(承前頁)

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 134,924	\$ 136,471
管理費用	35,667	30,007
其他損失	<u>7,863</u>	<u>7,136</u>
	<u>\$ 178,454</u>	<u>\$ 173,614</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,621	\$ 1,400
管理費用	<u>2,856</u>	<u>3,519</u>
	<u>\$ 4,477</u>	<u>\$ 4,919</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 7,798	\$ 8,649
未產生租金收入	<u>1,971</u>	<u>17</u>
	<u>\$ 9,769</u>	<u>\$ 8,666</u>

(六) 員工福利費用

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
薪資費用	\$ 1,256,148	\$ 1,283,402
勞健保費用	<u>108,830</u>	<u>116,991</u>
	<u>1,364,978</u>	<u>1,400,393</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	51,153	56,399
確定福利計畫 (附註二四)	( <u>470</u> )	( <u>250</u> )
	<u>50,683</u>	<u>56,149</u>
其他員工福利費用	<u>77,059</u>	<u>81,328</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,492,720</u>	<u>\$ 1,537,870</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,209,075	\$ 1,273,811
管理費用	<u>283,645</u>	<u>264,059</u>
	<u>\$ 1,492,720</u>	<u>\$ 1,537,870</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估計之員工酬勞及董事酬勞如下：  
估列比例

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	1%	1%

金 額

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 1,565	\$ 1,307
董事酬勞	1,565	1,250

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 115 年及 114 年 2 月 26 日舉行董事會，分別決議通過 114 及 113 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	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

114 及 113 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(八) 非金融資產（迴轉利益）減損損失

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
存貨（包含於營業成本）	<u>(\$ 29,301)</u>	<u>\$ 1,527</u>

## 二八、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：

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
當期產生者		
當期所得稅	\$ 41,573	\$ 17,318
土地增值稅	11,270	-
遞延所得稅	<u>10,211</u>	<u>27,982</u>
	<u>63,054</u>	<u>45,300</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	<u>6,398</u>	( <u>13,128</u> )
認列於損益之所得稅	<u>\$ 69,452</u>	<u>\$ 32,172</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。

### (二) 所得稅核定情形

除安信、安新、信義全球及信義開發核定至 113 年度，本公司、信義生活、聚英、恆義、行義文化、京美、大家建設、信義置業、承景及北觀營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 112 年度。

## 二九、每股盈餘

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.12</u>

單位：每股元

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

### 本期淨利

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 159,582</u>	<u>\$ 90,743</u>

股 數

單位：仟股

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>179</u>	<u>536</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>737,026</u>	<u>737,383</u>

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

三十、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

115年1月1日至3月31日

	115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	115年3月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	394,512	( 349,512)	-	359,164	-	404,164
長期借款(含一年內到期 部分)	7,570,121	1,227,357	-	( 359,164)	-	8,438,314
存入保證金	28,938	( 216)	-	( 17)	-	28,705
租賃負債	<u>3,447,386</u>	<u>( 122,731)</u>	<u>88,140</u>	<u>16,441</u>	<u>( 15,948)</u>	<u>3,413,288</u>
	<u>\$12,340,957</u>	<u>\$ 754,898</u>	<u>\$ 88,140</u>	<u>\$ 16,424</u>	<u>( \$ 15,948)</u>	<u>\$13,184,471</u>

114年1月1日至3月31日

	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3月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	618,619	997,163	-	-	-	1,615,782
長期借款(含一年內到期 部分)	7,494,972	277,313	-	-	-	7,772,285
存入保證金	30,613	( 44)	-	48	-	30,617
租賃負債	<u>3,251,616</u>	<u>( 118,257)</u>	<u>163,288</u>	<u>10,883</u>	<u>( 14,108)</u>	<u>3,293,422</u>
	<u>\$12,295,820</u>	<u>\$ 1,156,175</u>	<u>\$ 163,288</u>	<u>\$ 10,931</u>	<u>( \$ 14,108)</u>	<u>\$13,612,106</u>

### 三一、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。

### 三二、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：

115年3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	\$ -	\$ 882,138	\$ 882,138

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

114年3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	\$ -	\$ 870,887	\$ 870,887

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

115 年 3 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</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 28,021	\$ 28,021
<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	\$ 161,397	\$ -	\$ -	\$ 161,397
－國內未上市(櫃)有價證券	-	-	22,118	22,118
－國外上市(櫃)有價證券	518,470	-	-	518,470
－國外未上市(櫃)有價證券	-	-	81,977	81,977
債務工具投資				
－國外債券	-	789,306	-	789,306
合 計	\$ 679,867	\$ 789,306	\$ 104,095	\$1,573,268

114 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</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
－國外上市(櫃)有價證券	513,196	-	-	513,196
－國外未上市(櫃)有價證券	-	-	84,710	84,710
債務工具投資				
－國外債券	-	785,088	-	785,088
合 計	\$ 684,759	\$ 785,088	\$ 141,629	\$1,611,476

114 年 3 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</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	\$ 144,697	\$ -	\$ -	\$ 144,697
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	44,710	44,710
－國外上市（櫃）有價證券	385,433	-	-	385,433
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	71,325	71,325
債務工具投資				
－國外債券	-	824,195	-	824,195
合 計	\$ 530,130	\$ 824,195	\$ 116,035	\$1,470,360

115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

	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	\$ 28,890	\$ 141,629
認列於其他綜合（損）益	( 869)	( 5,254)
本期處分	-	( 33,960)
匯率變動	-	1,680
期末餘額	\$ 28,021	\$ 104,095

114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

	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
	權 益 工 具	權 益 工 具
期初餘額	\$ 6,071	\$ 115,280
認列於其他綜合（損）益	-	71
匯率變動	-	684
期末餘額	\$ 6,071	\$ 116,035

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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3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	\$ 28,021	\$ 28,890	\$ 6,071
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	8,496,861	8,407,452	9,738,641
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,573,268	1,611,476	1,470,360
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註2)	10,680,146	10,055,588	11,173,973

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三六。

## 敏感度分析

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

	115年1月1日至3月31日				114年1月1日至3月31日			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$ 4,985	\$ 7,181	\$22,973	\$14,008	\$ 2,338	\$ 6,447	\$42,677	\$18,866
損益影響數	2	5	1,787	18	27	5	12,877	10,856

## (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：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 3,403,875	\$ 3,394,247	\$ 5,611,559
金融負債	9,172,772	10,756,219	10,087,021
具現金流量利率風險			
金融資產	5,000	5,000	5,000
金融負債	3,983,314	1,555,800	3,494,468

## 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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日分別增加／減少現金流出 9,946 仟元及 8,724 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，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 280 仟元及 61 仟元，115 年及 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 15,733 仟元及 14,704 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115年3月31日暨114年12月31日及3月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
無擔保銀行借款額度(含商業本票發行額度)			
—已動用金額	\$ 5,156,328	\$ 3,245,000	\$ 4,973,668
—未動用金額	<u>15,318,237</u>	<u>16,767,500</u>	<u>12,199,742</u>
	<u>\$20,474,565</u>	<u>\$20,012,500</u>	<u>\$17,173,410</u>
有擔保銀行借款額度(含商業本票發行額度)			
—已動用金額	\$ 3,869,840	\$ 4,769,840	\$ 4,469,840
—未動用金額	<u>11,644,510</u>	<u>11,412,100</u>	<u>12,137,910</u>
	<u>\$15,514,350</u>	<u>\$16,181,940</u>	<u>\$16,607,750</u>

#### 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

#### 115年3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	\$ 804,932	\$ 1,314,026	\$ 630,133	\$ -
租賃負債	45,622	505,623	1,843,319	1,308,015
浮動利率工具	7,218	123,391	4,002,782	-
固定利率工具	<u>8,532</u>	<u>452,509</u>	<u>5,500,606</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 866,304</u>	<u>\$ 2,395,549</u>	<u>\$ 11,976,840</u>	<u>\$ 1,308,015</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>\$ 45,622</u>	<u>\$ 505,623</u>	<u>\$ 1,843,319</u>	<u>\$ 1,035,423</u>	<u>\$ 272,592</u>

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	\$ 1,547,658	\$ 1,511,989	\$ 660,153	\$ -
租賃負債	45,461	498,839	1,852,785	1,328,008
浮動利率工具	2,576	72,516	1,534,461	-
固定利率工具	360,509	120,971	7,085,469	-
	<u>\$ 1,956,204</u>	<u>\$ 2,204,315</u>	<u>\$11,132,868</u>	<u>\$ 1,328,008</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	要求即付或				
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
	<u>\$ 45,461</u>	<u>\$ 498,839</u>	<u>\$1,852,785</u>	<u>\$1,047,037</u>	<u>\$ 280,971</u>

114 年 3 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	\$ 643,313	\$ 1,825,751	\$ 777,864	\$ -
租賃負債	44,883	494,587	1,892,385	1,112,937
浮動利率工具	6,620	190,130	3,408,043	-
固定利率工具	508,857	1,458,678	4,989,638	-
	<u>\$ 1,203,673</u>	<u>\$ 3,969,146</u>	<u>\$ 11,067,930</u>	<u>\$ 1,112,937</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	要求即付或				
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
	<u>\$ 44,883</u>	<u>\$ 494,587</u>	<u>\$1,892,385</u>	<u>\$ 930,770</u>	<u>\$ 182,167</u>

三三、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

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
宇濤股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
信義不動產估價師聯合事務所	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
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
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人

(二) 營業收入

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
勞務收入		
實質關係人	\$ -	\$ 455
對本公司間接採權益法 之法人股東	34	42
	<u>\$ 34</u>	<u>\$ 497</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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
實質關係人	\$ -	\$ -	\$ 201
對本公司間接採權益法 之法人股東	-	51	-
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 201</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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
實質關係人	\$ 1,170	\$ 1,535	\$ 1,333
關聯企業	881	1,721	2,094
	<u>\$ 2,051</u>	<u>\$ 3,256</u>	<u>\$ 3,427</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 24,843	\$ 27,608
其他長期員工福利	-	1,869
	<u>\$ 24,843</u>	<u>\$ 29,477</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

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 3,817	\$ 2,549
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
	<u>\$ 4,022</u>	<u>\$ 2,754</u>

合併公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金收取方式均為每月一期。

2. 其他利益

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 294</u>	<u>\$ 234</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

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 3,222	\$ 3,404
關聯企業	<u>1,420</u>	<u>1,474</u>
	<u>\$ 4,642</u>	<u>\$ 4,878</u>

### 4. 管理費用

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 5,000	\$ 1,399
關聯企業	<u>1,528</u>	<u>1,528</u>
	<u>\$ 6,528</u>	<u>\$ 2,927</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

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
租賃負債－			
實質關係人	<u>\$ 9,324</u>	<u>\$ 9,010</u>	<u>\$ 9,839</u>

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
利息費用		
實質關係人	<u>\$ 119</u>	<u>\$ 123</u>

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

### 6. 其他應收款

	115年3月31日	114年12月31日	114年3月31日
其他關係企業			
實質關係人	<u>\$ 2,467</u>	<u>\$ 1,578</u>	<u>\$ 2,318</u>

#### 三四、質抵押之資產

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

	<u>115年3月31日</u>	<u>114年12月31日</u>	<u>114年3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	\$ 4,251,453
建築物	332,965	337,017	349,173
其他金融資產－質押定存、 活存	1,919,317	2,296,878	3,027,257
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	789,306	785,088	620,063
存 貨	<u>1,997,326</u>	<u>4,227,696</u>	<u>5,282,756</u>
	<u>\$ 9,290,367</u>	<u>\$ 11,898,132</u>	<u>\$ 13,530,702</u>

#### 三五、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 115 年 3 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 6,449,777 仟元。

三六、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

115年3月31日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 171,351	4.629 \$ 793,182
日 圓	4,331,710	0.2005 868,508
美 金	71,801	31.995 2,297,274
馬 幣	187,701	7.9176 1,486,138
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	12,110	4.629 56,055
日 圓	2,585,887	0.2005 518,470
美 金	24,670	31.995 789,306
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	63,651	4.629 294,638
日 圓	750,340	0.2005 150,443
馬 幣	10,772	7.9176 85,291

114年12月31日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 152,636	4.496 \$ 686,253
日 圓	4,428,196	0.2008 889,182
美 金	97,892	31.430 3,076,757
馬 幣	178,994	7.7490 1,387,027
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	13,076	4.496 58,787
日 圓	2,555,756	0.2008 513,196
美 金	24,979	31.430 785,088
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	67,508	4.496 303,514
日 圓	751,676	0.2008 150,937
馬 幣	17,653	7.749 136,794

114年3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	\$	122,619		4.573	\$	560,736	
日 圓		3,529,276		0.2227		785,970	
美 金		128,527		33.205		4,267,740	
馬 幣		259,608		7.487		1,943,684	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		7,211		4.573		32,974	
日 圓		1,730,728		0.2227		385,433	
美 金		24,821		33.205		824,194	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		71,488		4.573		326,916	
日 圓		634,502		0.2227		141,304	
馬 幣		7,622		7.487		57,067	

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	115年1月1日至3月31日		114年1月1日至3月31日	
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 ( 損 ) 益	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 ( 損 ) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 1,840	1 (新台幣：新台幣)	\$ 32,160
美 元	31.631 (美元：新台幣)	11,132	32.895 (美元：新台幣)	4,978
人 民 幣	4.568 (人民幣：新台幣)	-	4.512 (人民幣：新台幣)	2,799
馬 幣	8.305 (馬幣：新台幣)	915	7.398 (馬幣：新台幣)	1,120
港 幣	4.048 (港幣：新台幣)	150	4.228 (港幣：新台幣)	92
		<u>\$ 14,037</u>		<u>\$ 41,149</u>

### 三七、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯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. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額。(附表四)
7. 被投資公司資訊。(附表五)

#### (三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表六)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
  - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
  - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
  - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
  - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

### 三八、部門資訊

#### (一) 營運部門財務資訊

合併公司經營國內外不動產居間仲介、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：

	115年1月1日至3月31日									
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計		
	內 國	外 國	內 國	外 國	內 國	外 國				
來自外部客戶收入	\$ 1,980,021	\$ 185,619	\$ 626,707	\$ 108,198	\$ 1,257	\$ -	\$ -	\$ 2,901,802		
部門間收入	20,867	15,046	-	1,043	1,000	10,798	(48,754)	-		
部門收入	\$ 2,000,888	\$ 200,665	\$ 626,707	\$ 109,241	\$ 2,257	\$ 10,798	\$ (48,754)	2,901,802		
投資性不動產租金收入								(24,991)		
合併營業收入								\$ 2,876,811		
部門(損)益	\$ 117,347	\$ 23,925	\$ 111,627	\$ (19,792)	\$ (4,438)	\$ (25,086)	\$ 20,703	\$ 224,286		
投資性不動產營運利益								(14,793)		
合併營業利益								\$ 209,493		
部門資產	\$ 10,686,463	\$ 5,619,931	\$ 6,525,913	\$ 4,442,127	\$ 546,941	\$ 5,237,094	\$ (2,518,136)	\$ 30,540,333		
採用權益法認列之投資								227,567		
資產合計								\$ 30,767,900		

	114年1月1日至3月31日									
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計		
	內 國	外 國	內 國	外 國	內 國	外 國				
來自外部客戶收入	\$ 1,992,084	\$ 217,041	\$ 23,841	\$ 2,764	\$ 1,079	\$ -	\$ -	\$ 2,236,809		
部門間收入	19,944	12,281	-	732	489	6,449	(39,895)	-		
部門收入	\$ 2,012,028	\$ 229,322	\$ 23,841	\$ 3,496	\$ 1,568	\$ 6,449	\$ (39,895)	2,236,809		
投資性不動產租金收入								(23,841)		
合併營業收入								\$ 2,212,968		
部門(損)益	\$ 40,408	\$ 27,658	\$ (2,294)	\$ (22,349)	\$ (2,401)	\$ (29,032)	\$ 33,581	\$ 45,571		
投資性不動產營運利益								(15,175)		
合併營業利益								\$ 30,396		
部門資產	\$ 11,850,903	\$ 7,947,884	\$ 8,208,845	\$ 4,854,961	\$ 524,279	\$ 3,516,682	\$ (4,434,458)	\$ 32,469,096		
採用權益法認列之投資								238,400		
資產合計								\$ 32,707,496		

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：

	115年1月1日 至3月31日	114年1月1日 至3月31日
房屋租售仲介收入	\$ 1,929,097	\$ 1,943,934
代銷服務收入	236,543	265,191
開發業務銷售收入	708,743	2,764
租賃收入	1,171	-
其他	1,257	1,079
	<u>\$ 2,876,811</u>	<u>\$ 2,212,968</u>

信義房屋股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 115 年 1 月 1 日至 3 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	備抵額	擔保名稱	品名	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	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	1.84%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	-	\$ -	\$ 3,984,409 (註一)	\$ 5,312,546 (註一)	\$ 403
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	10,000	10,000	10,000	1.84%	"	-	"	-	-	-	-	3,984,409 (註一)	5,312,546 (註一)	45
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	1.84%	"	-	"	-	-	-	-	381,069 (註一)	635,115 (註二)	726
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	895,860 (美金)	895,860 (美金)	895,860 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	6,508,086 (註三)	8,135,108 (註三)	-
2	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	51,192 (美金)	51,192 (美金)	51,192 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	6,508,086 (註三)	8,135,108 (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	"	"	201,824 (人民幣)	201,824 (人民幣)	201,824 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	1,026,062 (註四)	1,710,103 (註四)	2,365
3	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	13,887 (人民幣)	13,887 (人民幣)	13,887 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	1,026,062 (註四)	1,710,103 (註四)	163
4	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	25,172 (美金)	-	-	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	28,849 (註五)	43,273 (註五)	-
5	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	29,892 (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	"	"	33,668 (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及子公司  
為他人背書保證  
民國 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被 背 書 保 證 對 象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	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	屬對大陸地區背書保證	備註
		公 司 名 稱	關 係											
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	直接持股 100% 之公司	\$ 10,625,092 (註一)	\$ 63,990 (美金 2,000 仟元)	\$ 63,990 (美金 2,000 仟元)	\$ 49,040	\$ 50,000	0.5%	\$ 19,922,049 (註一)	是	否	否	註五
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司	10,625,092 (註一)	1,439,775 (美金 45,000 仟元)	1,439,775 (美金 45,000 仟元)	-	-	10.84%	19,922,049 (註一)	是	否	否	註六
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	8,135,108 (註二)	5,439,150 (美金 170,000 仟元)	5,439,150 (美金 170,000 仟元)	1,070,000	2,173,734 (美金 51,500 仟元、 美元債券 16,440 仟元) (註十二)	66.86%	12,202,662 (註二)	否	是	否	註七
1	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	8,135,108 (註二)	1,439,775 (美金 45,000 仟元)	1,439,775 (美金 45,000 仟元)	360,000	471,282 (美金 6,500 仟元、 美元債券 8,230 仟元)	17.70%	12,202,662 (註二)	否	否	否	註八
1	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	同一母公司	8,135,108 (註二)	2,623,590 (美金 82,000 仟元)	2,623,590 (美金 82,000 仟元)	-	-	32.25%	12,202,662 (註二)	否	否	否	註九
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	直接持股 100% 之公司	666,909 (註三)	501,250 (日幣 2,500,000 仟元)	501,250 (日幣 2,500,000 仟元)	-	-	75.16%	666,909 (註三)	否	否	否	註十
3	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	間接持股 100% 之公司	107,093 (註四)	90,225 (日幣 450,000 仟元)	90,225 (日幣 450,000 仟元)	-	-	84.25%	107,093 (註四)	否	否	否	註十一

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達 50% 以上之公司，以不超過本公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 150% 為限。

註二：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 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：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋不動產株式會社 (以下稱日本信義) 之母公司直接或間接持股比例達 100% 之子公司及日本信義之母公司，單一限額以不超過日本信義淨值 100% 為限。

註四：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋物業管理株式會社 (以下稱日本物業) 之母公司直接或間接持股比例達 100% 之子公司及日本物業之母公司，單一限額以不超過日本物業淨值 100% 為限。

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。

註七：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。

註八：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，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註九：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。

註十：因應信義房屋不動產株式會社營運所需，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。

註十一： 因應信義房屋物業管理株式會社營運所需，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。

註十二： 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 51,500 仟元。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券

民國 115 年 3 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	5,083,358	\$ 161,397	-	\$ 161,397	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
"	Orix Corp.	"	"	561,300	518,470	-	518,470	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	債券							
"	匯豐控股 (HSBC)－美元債券	"	"	60,000	196,828	-	196,828	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	195,989	-	195,989	"
"	美國銀行 (BAC)－美元債券	"	"	60,000	197,114	-	197,114	"
"	瑞銀集團 (UBS)－美元債券	"	"	60,000	199,375	-	199,375	"

信義房屋股份有限公司及子公司  
母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額  
民國 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形		條件	佔合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額		
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	\$ 192,212	營運資金融通，利率 1.84%。	1
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	895,860	營運資金融通	3
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	-
	"	"	2	其他應付款	500,000	營運資金融通，利率 1.84%。	2
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	231,137	營運資金融通，利率 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 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末		持有帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期	期末	去年	年底				
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 5,766,679	\$ 6,583,198	221,648,785	100	\$ 8,135,108	\$ 40,095	\$ 40,095	
"	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	1,848,290	1,905,584	57,277,000	100	239,891	( 2,373 )	( 2,373 )	
"	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	2,002,585	73,695	73,695	
"	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	156,749	29,727	29,727	
"	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	6,586	( 34 )	( 27 )	
"	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	647	( 34 )	( 34 )	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,196	( 31 )	( 31 )	
"	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	139,026	6,980	3,560	
"	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	4,700	( 30 )	( 30 )	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	570,500	570,500	57,050,000	100	552,193	( 3,786 )	( 3,786 )	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,866,453	1,842,325	253,537,766	100	1,666,738	( 11,912 )	( 11,912 )	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	57,158	57,158	8,200,000	100	40,189	213	213	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	105,311	130,679	11,291	100	3,829	57	57	
"	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	18,159	( 89 )	( 89 )	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	115,427	115,427	20,000,000	100	60,467	( 2,779 )	( 2,779 )	

( 接次頁 )

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		被 投 資 公 司		本 期 認 列 之		備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 %	帳 面 金 額	本 期 ( 損 ) 益	投 資 ( 損 ) 益		
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	\$ 5,049	(\$ 138)	(\$ 138)		
"	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	3,037,248	2,232,978	419,304,000	100	3,254,311	( 3,668)	( 3,668)		
"	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	19,303	( 34)	( 7)		
"	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	64,938	12,402	2,792		
"	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	109,711	4,178	921		
"	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	29,968	( 5,632)	( 1,300)		
"	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	14	3,647	438	51		
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	175,405	( 4,793)	( 4,793)		
"	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	680,606	14,775	14,775		
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	231,177	231,177	8,706,209	100	( 4,329)	406	406		
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,517,746	4,517,746	148,510,749	100	3,476,356	( 13,800)	( 13,800)		
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	( 280,316)	( 2,608)	( 2,608)		
"	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	( 655)	( 46)	( 45)		
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	126,350	2,572	2,572		
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	115,595	8,710	8,710		
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	171,868	6,840,200	100	15,497	( 2,064)	( 2,064)		

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		被 投 資 公 司 本 期 ( 損 ) 益	本 期 認 列 之 投 資 ( 損 ) 益	備 註	
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 %				帳 面 金 額
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	\$ 3,458,519	(\$ 13,800)	(\$ 13,800)	
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	196	( 34 )	( 34 )	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000	100	118	( 34 )	( 34 )	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租 賃及管理業務	42,864	42,864	6,215,209	49	2,503	( 2,630 )	( 1,341 )	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	45,350	45,350	6,569,840	100	5,737	( 1,364 )	( 1,364 )	
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	44,611	6,060,891	51	2,405	( 2,630 )	( 1,289 )	
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	1,646	( 34 )	( 7 )	
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	137,690	9,500,000	100	114,865	( 4,319 )	( 4,319 )	

註一：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及子公司

大陸投資資訊

民國 115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期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	653	100	653	( 271,792 )	-	
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	( 3,261 )	100	( 3,261 )	( 8,300 )	-	
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	4,313	100	4,313	( 95,152 )	-	
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	( 1,868 )	100	( 1,868 )	43,442	-	
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	( 2,313 )	100	( 2,313 )	17,759	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	( 2,925 )	100	( 2,925 )	152,223	-	

( 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	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列	期末	投資	截至本期止已匯回
				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、家俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	\$ 31,020	\$ -	\$ -	\$ 31,020	\$ 2,470	100	\$ 2,470	(\$ 10,361)	\$ -	-
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	-	-	-	-	671	100	671	4,618	-	-
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	( 14,137)	100	( 14,137)	3,420,207	-	-
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	-	-	-	-	549	100	549	( 1,729)	-	-
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	-	-	-	-	( 1,643)	100	( 1,643)	111,656	-	-
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	-	-	-	-	( 254)	100	( 254)	( 143)	-	-
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公司會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以115年3月31日之匯率新台幣31.995元兌1美元及1美元兌6.91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。