

信義房屋仲介股份有限公司  
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告  
民國 104 及 103 年度

地址：台北市信義路五段 100 號

電話：(02)27557666

## § 目 錄 §

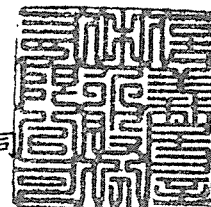
項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4		-
五、合併資產負債表	5		-
六、合併綜合損益表	6~8		-
七、合併權益變動表	9		-
八、合併現金流量表	10~12		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~18		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	18~31		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	31~32		五
(六) 重要會計項目之說明	33~71		六~三三
(七) 關係人交易	71~73		三四
(八) 質抵押之資產	73		三五
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	74		三六
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	74~76		三七~三八
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	76、79~86		三九
2. 轉投資事業相關資訊	76、79~86		三九
3. 大陸投資資訊	77、87~88		三九
(十四) 部門資訊	77~78		四十

## 關係企業合併財務報告聲明書

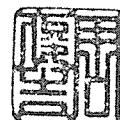
本公司 104 年度（自 104 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司



負責人：周 俊 吉



中 華 民 國 105 年 2 月 25 日

### 會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

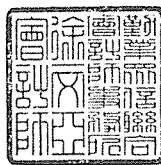
本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 104 及 103 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

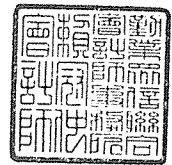
勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 徐文亞

徐文亞



會計師 賴冠仲

賴冠仲



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

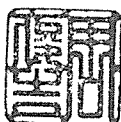
中 華 民 國 1 0 5 年 2 月 2 5 日

單位：新台幣仟元

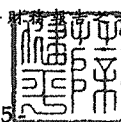
代碼	資	104年12月31日			103年12月31日		
		金額	%	金額	%		
	<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 3,437,772	17	\$ 2,865,766	16		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	317,657	1	19,180	-		
1125	備供出售金融資產-流動(附註四及八)	749,911	4	840,562	5		
1150	應收票據(附註四及十)	76,783	-	26,762	-		
1170	應收帳款(附註四、五及十)	684,557	3	763,270	4		
1200	其他應收款(附註四、五、十及三四)	90,302	-	359,541	2		
1220	本期所得稅資產(附註四及二八)	20,920	-	17,399	-		
1320	存貨(附註四、五、十一及三五)	6,317,412	30	5,387,474	30		
1476	其他金融資產-流動(附註十二及三五)	1,781,519	9	388,352	2		
1479	其他流動資產(附註十八)	332,768	2	76,814	1		
11XX	流動資產總計	<u>13,809,601</u>	<u>66</u>	<u>10,745,120</u>	<u>60</u>		
	<b>非流動資產</b>						
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註四及九)	252,322	1	293,616	2		
1550	採用權益法之投資(附註四及十四)	9,649	-	10,951	-		
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十五及三五)	3,561,920	17	3,604,588	20		
1760	投資性不動產(附註四、十六及三五)	2,816,292	14	2,840,915	16		
1780	無形資產(附註四、十七及三七)	144,763	1	142,718	1		
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及二八)	43,384	-	25,477	-		
1920	存出保證金(附註三一)	127,539	1	128,436	1		
1975	預付退休金-非流動(附註四、五及二五)	-	-	9,004	-		
1990	其他非流動資產(附註十八)	6,534	-	5,079	-		
15XX	非流動資產總計	<u>6,962,403</u>	<u>34</u>	<u>7,060,784</u>	<u>40</u>		
1XXX	資產總計	<u>\$ 20,772,004</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,805,904</u>	<u>100</u>		
	<b>負債及權益</b>						
	<b>流動負債</b>						
2100	短期借款(附註十九及三五)	\$ 237,463	1	\$ 45,828	-		
2150	應付票據	4,746	-	7,186	-		
2170	應付帳款(附註二一)	86,330	-	165,767	1		
2200	其他應付款(附註二三)	1,493,621	7	1,683,773	9		
2220	其他應付款項-關係人(附註二三及三四)	115,727	1	131,726	1		
2230	本期所得稅負債(附註四及二八)	70,697	-	111,956	1		
2250	負債準備-流動(附註四、五及二四)	34,456	-	44,299	-		
2305	其他金融負債-流動(附註二三)	321,467	2	274,117	1		
2310	預收款項(附註二二)	2,666,503	13	19,100	-		
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三五)	190,000	1	291,180	2		
2399	其他流動負債(附註二三)	297,159	2	102,970	1		
21XX	流動負債總計	<u>5,518,169</u>	<u>27</u>	<u>2,877,902</u>	<u>16</u>		
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債(附註二十)	3,000,000	14	3,000,000	17		
2540	長期借款(附註十九及三五)	2,109,289	10	1,356,958	8		
2550	負債準備-非流動(附註四、五及二四)	4,644	-	3,189	-		
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四、五及二五)	4,225	-	-	-		
2645	存入保證金(附註三一)	60,208	-	82,680	1		
2670	其他非流動負債(附註二三)	722,466	4	941,726	5		
2570	遞延所得稅負債(附註四及二八)	30,625	-	27,341	-		
25XX	非流動負債總計	<u>5,931,457</u>	<u>28</u>	<u>5,411,894</u>	<u>31</u>		
2XXX	負債總計	<u>11,449,626</u>	<u>55</u>	<u>8,289,796</u>	<u>47</u>		
	<b>歸屬於本公司業主之權益(附註二六)</b>						
	<b>股本</b>						
3110	普通股	6,318,398	30	6,134,367	34		
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-		
	<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	1,645,009	8	1,537,793	9		
3350	未分配盈餘	734,737	4	1,094,412	6		
3300	保留盈餘總計	2,379,746	12	2,632,205	15		
	<b>其他權益(附註四)</b>						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	189,816	1	264,741	1		
3425	備供出售金融資產未實現利益	244,878	1	281,404	2		
3400	其他權益總計	434,694	2	546,145	3		
31XX	本公司業主權益總計	<u>9,196,734</u>	<u>44</u>	<u>9,376,613</u>	<u>52</u>		
36XX	非控制權益	125,644	1	139,495	1		
3XXX	權益總計	<u>9,322,378</u>	<u>45</u>	<u>9,516,108</u>	<u>53</u>		
	<b>負債與權益總計</b>	<u>\$ 20,772,004</u>	<u>100</u>	<u>\$ 17,805,904</u>	<u>100</u>		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 104 年及 103 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	104年度		103年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入			
4610	\$ 7,523,143	100	\$ 8,899,215	100
5000	<u>5,723,628</u>	<u>76</u>	<u>6,447,786</u>	<u>73</u>
5900	1,799,515	24	2,451,429	27
6000	<u>1,292,983</u>	<u>17</u>	<u>1,281,946</u>	<u>14</u>
6900	<u>506,532</u>	<u>7</u>	<u>1,169,483</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出			
7110	130,377	2	126,594	1
7130	36,483	-	21,603	-
7100	45,262	1	60,338	1
7020	132,058	2	76,505	1
7050	( <u>66,686</u> )	( <u>1</u> )	( <u>71,847</u> )	( <u>1</u> )
7000	<u>277,494</u>	<u>4</u>	<u>213,193</u>	<u>2</u>
7900	784,026	11	1,382,676	15
7950	( <u>197,665</u> )	( <u>3</u> )	( <u>273,266</u> )	( <u>3</u> )
8200	<u>586,361</u>	<u>8</u>	<u>1,109,410</u>	<u>12</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再 衡量數(附註二 五)	( 22,775)	-	( 7,527)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二八)	3,872	-	1,280	-
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	( 74,931)	( 1)	226,158	3
8362	備供出售金融資產 未實現評價(損 失)利益	( 35,342)	( 1)	( 82,135)	( 1)
8370	採用權益法之關聯 企業及合資之其 他綜合損益份額	( 1,184)	-	( 858)	-
8300	本年度其他綜合 (損)益(稅後 淨額)	( 130,360)	( 2)	136,918	2
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 456,001</u>	<u>6</u>	<u>\$ 1,246,328</u>	<u>14</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 563,865	8	\$ 1,072,157	12
8620	非控制權益	<u>22,496</u>	-	<u>37,253</u>	-
8600		<u>\$ 586,361</u>	<u>8</u>	<u>\$ 1,109,410</u>	<u>12</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 433,558	6	\$ 1,208,802	14
8720	非控制權益	<u>22,443</u>	-	<u>37,526</u>	-
8700		<u>\$ 456,001</u>	<u>6</u>	<u>\$ 1,246,328</u>	<u>14</u>

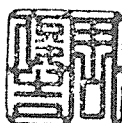
(接次頁)

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註二九) 來自繼續營業單位	104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
9710	基 本	\$ 0.89		\$ 1.70	
9810	稀 釋	\$ 0.89		\$ 1.70	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



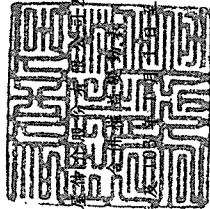
經理人：薛健平



會計主管：林秋錦







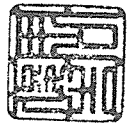
信義房屋證券股份有限公司

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬	於	本	公	司	業	主 權 之 目				計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
							保	留	其 他 權 益 項 出 售	益			
	普 通 股	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	盈 餘 公 積	盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	外 幣 換 算 差 額	備 用 金	融 資 活 動	損 益	總 計		
	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,579,654	\$ 364,397	\$ 39,243	\$	\$	\$	\$ 9,491,044	\$ 130,704	\$ 9,621,748
A1	103 年 1 月 1 日 餘 額	-	-	-	( 120,693 )	120,693	-	-	-	-	-	-	-
B17	102 年 度 盈 餘 指 標 及 分 配	-	-	-	( 247,503 )	247,503	-	-	-	-	-	-	-
B1	特 別 盈 餘 公 積 迴 轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	法 定 盈 餘 公 積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B9	本 公 司 股 東 現 金 股 利	-	-	-	-	( 1,307,324 )	-	-	-	( 1,307,324 )	-	-	( 1,307,324 )
	本 公 司 股 東 股 票 股 利	1,106,197	-	-	-	( 1,106,197 )	-	-	-	-	-	-	-
M5	取 得 子 公 司 股 權 價 格 與 帳 面 價 值 差 額	-	( 4,701 )	-	-	( 11,208 )	-	-	-	( 15,909 )	376	( 15,533 )	( 15,533 )
D1	103 年 度 淨 利	-	-	-	-	1,072,157	-	-	-	1,072,157	37,253	1,109,410	1,109,410
D3	103 年 度 稅 後 其 他 綜 合 ( 損 ) 益	-	-	-	-	( 5,860 )	225,498	( 82,993 )	-	136,645	273	136,918	136,918
D5	103 年 度 綜 合 ( 損 ) 益 總 額	-	-	-	-	1,066,297	225,498	( 82,993 )	-	1,208,802	37,526	1,246,328	1,246,328
O1	非 控 制 權 益 變 動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 29,111 )	( 29,111 )	( 29,111 )
Z1	103 年 12 月 31 日 餘 額	6,134,367	63,896	1,537,793	-	1,094,412	264,741	281,404	-	9,376,613	139,495	9,516,108	9,516,108
B1	103 年 度 盈 餘 指 標 及 分 配	-	-	-	-	( 107,216 )	-	-	-	-	-	-	-
B5	法 定 盈 餘 公 積	-	-	-	-	( 613,437 )	-	-	-	( 613,437 )	-	( 613,437 )	( 613,437 )
B9	本 公 司 股 東 現 金 股 利	-	-	-	-	( 184,031 )	-	-	-	-	-	-	-
	本 公 司 股 東 股 票 股 利	184,031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	104 年 度 淨 利	-	-	-	-	563,865	-	-	-	563,865	22,496	586,361	586,361
D3	104 年 度 稅 後 其 他 綜 合 ( 損 ) 益	-	-	-	-	( 18,856 )	( 74,925 )	( 36,526 )	-	( 130,307 )	( 53 )	( 130,360 )	( 130,360 )
D5	104 年 度 綜 合 ( 損 ) 益 總 額	-	-	-	-	545,009	( 74,925 )	( 36,526 )	-	433,558	22,443	456,001	456,001
O1	非 控 制 權 益 變 動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 36,294 )	( 36,294 )	( 36,294 )
Z1	104 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$	\$ 724,737	\$ 189,816	\$ 244,878	\$	\$ 9,196,734	\$ 125,644	\$ 9,322,378	\$ 9,322,378

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 784,026	\$ 1,382,676
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	153,281	129,586
A20200	攤銷費用	43,068	26,396
A23500	金融資產減損損失	3,662	1,104
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	11,813	11,302
A20900	利息費用	181,207	135,051
A21200	利息收入	( 45,262)	( 60,338)
A21300	股利收入	( 36,483)	( 21,603)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	( 243)	( 405)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,463	4,154
A22700	處分投資性不動產利益	-	( 2,053)
A23100	處分投資利益	( 67,906)	( 33,676)
A23800	非金融資產減損損失	-	2,954
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	( 299,001)	215,180
A31130	應收票據	( 50,021)	37,179
A31150	應收帳款	78,713	383,214
A31180	其他應收款	41,716	( 21,407)
A31200	存貨	( 929,938)	( 1,213,210)
A31240	其他流動資產	( 255,954)	( 8,766)
A31990	其他營業資產	( 9,546)	( 10,464)
A32130	應付票據	( 2,440)	( 2,445)
A32210	預收款項	2,647,403	14,954
A32150	應付帳款	( 79,437)	165,361
A32180	其他應付款	( 172,135)	( 1,085,319)
A32190	其他應付款—關係人	( 8,361)	23,766
A32200	負債準備	( 8,388)	( 21,513)
A32220	其他金融負債	47,350	79,361

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
A32230	其他流動負債	\$ 194,189	(\$ 42,850)
A32990	其他營業負債	( 219,260)	( 47,880)
A33000	營運產生之現金	2,004,516	40,309
A33100	收取之利息	93,785	46,052
A33300	支付之利息	( 197,141)	( 132,328)
A33500	支付之所得稅	( 253,196)	( 609,524)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,647,964</u>	<u>( 655,491)</u>
投資活動之現金流量			
B00300	取得備供出售金融資產	-	( 19,145)
B00400	出售備供出售金融資產價款	122,267	23,617
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	( 5,095)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	38,400	2,333
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	( 15,533)
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 114,668)	( 180,013)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	35	396
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	9,688	13,025
B03800	存出保證金減少	897	709
B04500	購置無形資產	( 42,522)	( 53,925)
B05400	購置投資性不動產	-	( 37,761)
B05500	處分投資性不動產價款	-	24,926
B06500	其他金融資產增加	( 1,393,167)	-
B06600	其他金融資產減少	-	749,048
B06700	其他非流動資產增加	( 1,455)	( 456)
B04200	其他應收款減少	179,000	21,000
B07600	收取之股利	<u>36,844</u>	<u>21,822</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>( 1,164,681)</u>	<u>544,948</u>
籌資活動之現金流量			
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C00100	短期借款增加	191,635	-
C00200	短期借款減少	-	( 540,799)
C01600	舉借長期借款	2,361,265	4,608,958
C01700	償還長期借款	( 1,691,180)	( 4,550,000)
C03000	收取存入保證金	-	3,894
C03100	存入保證金返還	( 22,472)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	8,236

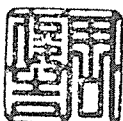
(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
C03800	其他應付款－關係人減少	(\$ 9,721)	\$ -
C04500	支付本公司業主股利	( 613,437)	( 1,307,324)
C05800	非控制權益變動	( 36,294)	( 29,111)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>179,796</u>	<u>1,193,854</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	( 91,073)	<u>176,481</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	572,006	1,259,792
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>2,865,766</u>	<u>1,605,974</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,437,772</u>	<u>\$ 2,865,766</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 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

信義房屋仲介股份有限公司(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分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 105 年 2 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，合併公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 新準則係針對子公司及關聯企業之權益規定應揭露內容。合併公司適用 IFRS 12 之揭露，合併公司之年度合併財務報告將提供較廣泛之揭露。

## 2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。相關揭露請參閱附註三三。

## 3. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

合併公司將於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利計畫再衡量數及採用權益法認列之關聯企業再衡量數份額。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現損益。惟適用上述修正並不影響本年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

## 4. IAS 19「員工福利」

「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。相關揭露請參閱附註二五。

### (二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2010-2012週期之年度改善」	2014年7月1日(註2)
「2011-2013週期之年度改善」	2014年7月1日
「2012-2014週期之年度改善」	2016年1月1日(註3)
IFRS 9「金融工具」	2018年1月1日
IFRS 9及IFRS 7之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 10、IFRS 12及IAS 28之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
IFRS 11之修正「聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 1之修正「揭露倡儀」	2016年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡儀」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 16及IAS 38之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
IAS 16及IAS 41之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
IAS 19之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 27之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1月1日
IAS 36之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
IAS 39之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
IFRIC 21「公課」	2014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期間生效。

註2：給與日於2014年7月1日以後之股份基礎給付交易開始適用IFRS 2之修正；收購日於2014年7月1日以後之企業合併開始適用IFRS 3之修正；IFRS 13於修正時即生效。其餘修正係適用於2014年7月1日以後開始之年度期間。

註3：除IFRS 5之修正推延適用於2016年1月1日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於2016年1月1日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

## 1. IFRS 9「金融工具」

### 金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

### 金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之



收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

## 2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

## 3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

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

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

#### (四) 合併基礎

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

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三、附表六及七。

#### (五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

#### (六) 外 幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，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。

若合併公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

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

## (七) 存 貨

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

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

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

## (八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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

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

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

#### (九) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十一) 商 譽

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

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

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業

合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

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

## (十二) 無形資產

### 1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，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變動之影響。

### 2. 企業合併所取得

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

### 3. 除 列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

## (十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有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。

#### (十四) 金融工具

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

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

##### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

##### (1) 衡量種類：

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

##### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為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按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等



金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

#### B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

#### C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他應收款及其他金融資產－流動）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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。

## (2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若

於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款及其他應收款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款及其他應收款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

### (3) 金融資產之除列

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

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

## 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。

## (十五) 負債準備

合併公司因過去事件負有現時義務（法定或推定義務），且很有可能須清償該義務，並對該義務之金額能可靠估計時，認列負債準備。

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。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值（若貨幣之時間價值影響重大）。

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。

勞務收入折讓之負債準備係按過去實際發生折讓之經驗，衡量資產負債表日應收帳款折讓可能性，予以評估認列。

#### (十六) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶折扣及其他類似之折讓。

##### 1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 收入金額能可靠衡量；
- (2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
- (3) 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量；及
- (4) 交易已發生之成本及完成交易尚須發生之成本能可靠衡量。

##### 2. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

### 3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

### (十七) 租賃

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

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

### (十八) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

### (十九) 員工福利

#### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

## 2. 退職後福利

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

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

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

## 3. 其他長期員工福利

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

## (二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

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

### 3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

## 五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

### (一) 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量

(排除尚未發生之未來信用損失)按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

#### (二) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

#### (三) 負債準備

勞務收入折讓係按過去實際發生折讓之經驗，衡量資產負債表日應收帳款折讓可能性，予以評估認列。

#### (四) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性，遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

#### (五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債(資產)係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

#### (六) 存貨之估計減損

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



六、現金及約當現金

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 16,670	\$ 18,526
銀行支票及活期存款	1,989,990	1,256,266
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>1,431,112</u>	<u>1,590,974</u>
	<u>\$ 3,437,772</u>	<u>\$ 2,865,766</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
銀行存款	0.01%-4.10%	0.02%-4.10%

截至104年及103年12月31日止，原始到期日超過3個月之銀行定期存款分別為401,695仟元及319,723仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十二）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>持有供交易之金融資產</u>		
非衍生金融資產		
國內上市（櫃）股票	\$ 6,128	\$ 19,180
基金受益憑證	<u>311,529</u>	<u>-</u>
	<u>\$317,657</u>	<u>\$ 19,180</u>

八、備供出售金融資產－流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>國內投資</u>		
上市（櫃）股票	<u>\$195,775</u>	<u>\$299,910</u>
<u>國外投資</u>		
上市（櫃）股票	552,714	539,282
貨幣基金	<u>1,422</u>	<u>1,370</u>
	<u>554,136</u>	<u>540,652</u>
備供出售金融資產	<u>\$749,911</u>	<u>\$840,562</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	104年12月31日	103年12月31日
國內未上市(櫃)股權投資	\$ 83,629	\$121,742
國外未上市(櫃)股權投資	<u>168,693</u>	<u>171,874</u>
	<u>\$252,322</u>	<u>\$293,616</u>

合併公司所持有之上述未上市(櫃)股權投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

合併公司部分以成本衡量之金融資產業已發生減損，104及103年度分別提列減損損失3,662仟元及1,104仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ 46,783	\$ 26,762
非因營業而發生	<u>30,000</u>	<u>-</u>
	<u>76,783</u>	<u>26,762</u>
<u>應收帳款</u>	697,401	791,532
減：備抵呆帳	( <u>12,844</u> )	( <u>28,262</u> )
	<u>684,557</u>	<u>763,270</u>
	<u>\$ 761,340</u>	<u>\$ 790,032</u>
<u>其他應收款</u>		
應收放款－固定利率	\$ -	\$ 179,000
應收利息	-	48,523
其他	93,150	135,289
減：備抵呆帳	( <u>2,848</u> )	( <u>3,271</u> )
	<u>\$ 90,302</u>	<u>\$ 359,541</u>

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間為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，提列勞務收入折讓準備。備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金

額。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。

除少數另有約定外，合併公司主要參考交易對方過去付款記錄、目前財務狀況及信用風險級數，將其分為數個群組，並依各群組之歷史收款經驗計算不同帳齡期間之可回收比率，另考量特定交易對象之特殊情形，提列適當之呆帳。呆帳提列政策如下：

1. 依歷史經驗顯示帳齡在 90 天(含)以內之應收帳款均可收回，故未提列備抵呆帳。
2. 帳齡在 91 天以上之應收帳款：

依照歷史收回經驗，分別針對不同信用風險之客戶，依資產負債表日各筆應收帳款相應之原始銷售金額之銷售日距資產負債表日之天數，以該原始銷售金額按不同之可回收率區間，計算可回收金額；最後再按各該群組之可回收金額合計數與資產負債表日之應收帳款之差額提列備抵呆帳。

(1) 對於信用風險低客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距 資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91 天至 180 天	40%-100%
181 天至 360 天	10%- 40%
超過 360 天	0% -10%

(2) 對於信用風險較高客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距 資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91 天至 180 天	20%-100%
181 天至 360 天	0%- 20%
超過 360 天	0%

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

除已提列減損者，其餘應收帳款金額於報導期間結束日之帳齡分析請參閱下表，合併公司針對已逾期但未提列減損之應收帳款，經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收，故尚無減損疑慮。

應收帳款之帳齡明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
0 天至 60 天	\$592,384	\$598,586
61 天至 90 天	32,641	54,441
91 天至 180 天	21,589	45,580
181 天至 360 天	25,142	22,291
超過 360 天	<u>25,645</u>	<u>70,634</u>
合 計	<u>\$697,401</u>	<u>\$791,532</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
61 天至 90 天	\$ 13,455	\$ 29,839
91 天至 180 天	3,491	22,471
181 天至 360 天	7,830	14,325
超過 360 天	<u>15,025</u>	<u>2,896</u>
合 計	<u>\$ 39,801</u>	<u>\$ 69,531</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

合併公司備抵呆帳之變動情形如下：

	104年度		103年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 28,262	\$ 3,271	\$ 28,216	\$ 4,224
加(減)：本期提列(轉 回)呆帳費用	( 15,289)	( 99)	2,781	( 932)
減：本期實際沖銷	( 7)	( 324)	( 2,950)	( 21)
外幣換算差額	( <u>122</u> )	-	<u>215</u>	-
期末餘額	<u>\$ 12,844</u>	<u>\$ 2,848</u>	<u>\$ 28,262</u>	<u>\$ 3,271</u>

## (二) 其他應收款

1. 應收放款及應收利息係合併公司因業務往來而貸與新濠建設事業股份有限公司(以下簡稱新濠建設)之款項，新濠建設原以台北市大安區之土地提供擔保，並約定於104年4月30日前清償全部本金及利息，復於103年4月提前償還部分本息，並改以台北市大安區及北投區之土地設定擔保。合併公司於104年4月28日經董事會通過展延應收新濠建設之款項，其借款清償日展延至104年7月31日，並取具新濠建設開立日期分別為104年5月10日及104年7月31日之支票，用以償還本息及其展

延期間利息，截至 104 年 7 月 31 日止，該本息及展延期間利息業已全數收回。資金融通情形揭露如下：

	104 年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間 %	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	\$ 179,000	\$ -	10	\$ 10,506	\$ -

	103 年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間 %	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	\$ 200,000	\$ 179,000	10	\$ 18,590	\$ 48,523

2. 其他係代墊款及租金等款項。

#### 十一、存 貨

	104年12月31日	103年12月31日
開發中不動產		
上海市嘉定區馬陸鎮	\$ 5,972,207	\$ 5,071,957
台北市士林區天母段	343,092	313,404
其 他		
台北市士林區三玉段	2,113	2,113
	<u>\$ 6,317,412</u>	<u>\$ 5,387,474</u>

合併公司中之信義開發為期建案能順利興建及交屋，而將台北市士林區天母段之不動產辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
信義謙石	玉山銀行	自 103 年 4 月 16 日起至本建案已完工並達交屋狀態時。

信義開發股份有限公司依信託契約委託受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三五。

## 十二、其他金融資產－流動

	104年12月31日	103年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 401,695	\$ 319,723
受限制資產－流動	47,857	25,602
以攤銷後成本衡量之金融資產	<u>1,331,967</u>	<u>43,027</u>
	<u>\$ 1,781,519</u>	<u>\$ 388,352</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：

	104年12月31日	103年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.025%-3.00%	1.08%-2.60%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，以作為上海信義房屋中介諮詢有限公司及蘇州信義置業房產經紀有限公司向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀營業保證金等，請參閱附註三五。

(三) 以攤銷後成本衡量之金融資產係合併公司購買之銀行理財產品，104年及103年12月之預期收益率分別為1.80%-3.75%及4.35%-4.66%。

## 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
			104年 12月31日	103年 12月31日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	
"	信義開發股份有限公司 (信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司 (全球)	不動產仲介經紀	100	100	
"	恆義不動產顧問股份有限公司 (恆義)	住宅大樓開發租售	100	100	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司 (聚英)	管理諮詢	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
			104年 12月31日	103年 12月31日	
本公司	行義文化出版有限公司(行義文化)	各種圖書之出版及發行等	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	51	51	
"	有無科技股份有限公司(有無科技)	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投 資	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司(上海信義房屋)	房屋租售之居間仲介	100	100	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司(北京信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司(上海信義代書)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
"	成都世邦信義房屋地產經紀有限公司(成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	
"	青島城建信義房產經紀有限公司(青島信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投 資	100	100	
上海信義房屋	浙江信義房產管理諮詢有限公司(浙江信義)	房地產仲介、投資諮詢	38	38	
"	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	2	2	
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	62	62	
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	98	98	
科威香港	科威房產管理諮詢(上海)有限公司(科威上海)	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD (SINYI ESTATE)	投 資	100	-	(1)
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司(上海商拓)	房地產仲介服務、市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料的批發、進出口、及其相關配套	100	100	
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	
日本信義	信義房屋管理株式會社(日本管理)(原名: RICHESSE MANAGEMENT CO., LTD.)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	
"	東京信義不動產股份有限公司	不動產仲介經紀業	100	-	(3)

(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
			104年 12月31日	103年 12月31日	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港信義置業)	投資	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先貿易)	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	100	-	(4)
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義置地)	投資	100	-	(2)
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	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	

說明：

- (1) 合併公司於 104 年 4 月新增投資之公司，截至 104 年 12 月 31 日止，預收資本額為美金 12,298 仟元。
- (2) 合併公司於 104 年 4 月新增投資之公司，截至 104 年 12 月 31 日止，預收資本額為美金 1 仟元。
- (3) 合併公司於 104 年 5 月新增投資之公司，資本額為 5,000 仟元。
- (4) 合併公司於 104 年 1 月新增投資之公司，資本額為人民幣 6,000 仟元。
- (5) 104 及 103 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據同期間經會計師查核之財務報告。

(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

	104年12月31日	103年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 9,649</u>	<u>\$ 10,951</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	104年12月31日	103年12月31日
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公 司	<u>\$ 9,649</u>	<u>\$ 10,951</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	104年12月31日	103年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%

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：

	104年度	103年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	\$ 243	\$ 405
其他綜合損益	( 1,184)	( 858)
綜合損益總額	( \$ 941)	( \$ 453)

104年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。103年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

## 十五、不動產、廠房及設備

	104年度								合 計
	土 地	房 屋 及 建 築 物	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 資 產	租 賃 改 良	其 他 設 備	未 完 工 程 及 預 付 設 備 款	
成 本									
104年1月1日									
餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 6,984	\$ 354,744	\$ 4,671	\$ 454,972	\$ 79,501	\$ 272,743	\$4,262,431
增 添	-	-	-	39,882	-	74,226	478	82	114,668
處分(註1及2)	-	( 1,448)	-	( 22,146)	-	( 26,935)	-	( 8,240)	( 58,769)
本期重分類	( 4,831)	( 1,969)	-	176	-	-	-	( 621)	( 7,245)
淨兌換差額	-	-	( 110)	( 774)	-	( 1,139)	-	( 5,179)	( 7,202)
104年12月31日									
日餘額	<u>\$2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 6,874</u>	<u>\$ 371,882</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 501,124</u>	<u>\$ 79,979</u>	<u>\$ 258,785</u>	<u>\$4,303,883</u>
累計折舊									
104年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 86,407	\$ 3,084	\$ 211,880	\$ 4,671	\$ 309,207	\$ 42,594	\$ -	\$ 657,843
折舊費用	-	10,157	1,308	49,490	-	59,253	11,897	-	132,105
處 分	-	-	-	( 20,708)	-	( 25,875)	-	-	( 46,583)
淨兌換差額	-	-	( 62)	( 520)	-	( 820)	-	-	( 1,402)
104年12月31日									
日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 96,564</u>	<u>\$ 4,330</u>	<u>\$ 240,142</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 341,765</u>	<u>\$ 54,491</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 741,963</u>
104年1月1日									
淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 332,370</u>	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 142,864</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	<u>\$ 36,907</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$3,604,588</u>
104年12月31日									
日淨額	<u>\$2,665,208</u>	<u>\$ 318,796</u>	<u>\$ 2,544</u>	<u>\$ 131,740</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 159,359</u>	<u>\$ 25,488</u>	<u>\$ 258,785</u>	<u>\$3,561,920</u>

(接次頁)

(承前頁)

成本	103年度							未完工程及 預付設備款	合計
	土地	房屋及 建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備		
103年1月1日 餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,151	\$ 285,841	\$ 4,671	\$ 418,163	\$ 62,026	\$ 295,536	\$4,163,204
增添	-	-	-	99,487	-	62,435	17,475	616	180,013
處分(註2)	-	-	( 1,398)	( 32,243)	-	( 28,830)	-	( 13,025)	( 75,496)
本期重分類	-	-	-	-	-	-	-	( 21,777)	( 21,777)
淨兌換差額	-	-	231	1,659	-	3,204	-	11,393	16,487
103年12月31 日餘額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 418,777</u>	<u>\$ 6,984</u>	<u>\$ 354,744</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 454,972</u>	<u>\$ 79,501</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$4,262,431</u>
累計折舊									
103年1月1日 餘額	\$ -	\$ 75,733	\$ 2,777	\$ 199,323	\$ 4,671	\$ 286,556	\$ 33,576	\$ -	\$ 602,636
折舊費用	-	10,674	1,308	40,400	-	47,691	9,018	-	109,091
處分	-	-	( 1,106)	( 29,026)	-	( 27,789)	-	-	( 57,921)
淨兌換差額	-	-	105	1,183	-	2,749	-	-	4,037
103年12月31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,407</u>	<u>\$ 3,084</u>	<u>\$ 211,880</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 309,207</u>	<u>\$ 42,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 657,843</u>
103年1月1日 淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 343,044</u>	<u>\$ 5,374</u>	<u>\$ 86,518</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 131,607</u>	<u>\$ 28,450</u>	<u>\$ 295,536</u>	<u>\$3,560,568</u>
103年12月31 日淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 332,370</u>	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 142,864</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	<u>\$ 36,907</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$3,604,588</u>

註1：處分房屋及建築物係合併公司參與都市更新條例，於都市更新事業計劃實施完成後，按其權利價值及提供資金比例退回之款項。

註2：處分預付設備款係蘇州信義購買之預售不動產，因興建工程進度未達合約約定，依合約約定所退回之折扣款項。

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计提折舊：

房屋及建築物	
主建物	21-55年
運輸設備	4-5年
辦公設備	3-5年
租賃資產	3年
租賃改良	3-5年
其他設備	3-15年

(一)未完工程及預付設備款主要係合併公司購買位於蘇州市仍在興建中之預售不動產，該交易價款依不動產買賣合約約定，業已全數支付。

(二)合併公司104及103年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(三)不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三五。

十六、投資性不動產

	104 年度		
	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
<u>成 本</u>			
104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 2,033,087	\$ 953,151	\$ 2,986,238
重 分 類	4,831	1,969	6,800
淨 兌 換 差 額	-	( 11,495 )	( 11,495 )
104 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 2,037,918</u>	<u>\$ 943,625</u>	<u>\$ 2,981,543</u>
<u>累 計 折 舊 及 減 損</u>			
104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 7,396	\$ 137,927	\$ 145,323
折 舊 費 用	-	21,176	21,176
淨 兌 換 差 額	-	( 1,248 )	( 1,248 )
104 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 157,855</u>	<u>\$ 165,251</u>
104 年 1 月 1 日 淨 額	<u>\$ 2,025,691</u>	<u>\$ 815,224</u>	<u>\$ 2,840,915</u>
104 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 2,030,522</u>	<u>\$ 785,770</u>	<u>\$ 2,816,292</u>
	103 年度		
	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
<u>成 本</u>			
103 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 2,024,834	\$ 922,522	\$ 2,947,356
增 添	30,056	7,705	37,761
處 分	( 21,803 )	( 1,186 )	( 22,989 )
淨 兌 換 差 額	-	24,110	24,110
103 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 2,033,087</u>	<u>\$ 953,151</u>	<u>\$ 2,986,238</u>
<u>累 計 折 舊 及 減 損</u>			
103 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 5,745	\$ 113,897	\$ 119,642
認 列 減 損 損 失	1,651	1,303	2,954
折 舊 費 用	-	20,495	20,495
處 分	-	( 116 )	( 116 )
淨 兌 換 差 額	-	2,348	2,348
103 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 137,927</u>	<u>\$ 145,323</u>
103 年 1 月 1 日 淨 額	<u>\$ 2,019,089</u>	<u>\$ 808,625</u>	<u>\$ 2,827,714</u>
103 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 2,025,691</u>	<u>\$ 815,224</u>	<u>\$ 2,840,915</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

22-60 年

投資性不動產及自用不動產於 104 年及 103 年 12 月 31 日之公允價值分別為 10,259,399 仟元及 9,918,150 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

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

#### 十七、無形資產

	104年12月31日		103年12月31日	
特許權（附註三七）	\$ 59,619		\$ 59,903	
商 譽	9,621		9,621	
系統軟體成本	<u>75,523</u>		<u>73,194</u>	
	<u>\$144,763</u>		<u>\$142,718</u>	

	104 年度			
	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 96,709	\$ 9,621	\$ 127,062	\$ 233,392
本年度新增	-	-	42,522	42,522
本年度處分	-	-	( 2,167)	( 2,167)
重 分 類	-	-	445	445
淨兌換差額	<u>3,590</u>	<u>-</u>	<u>( 13)</u>	<u>3,577</u>
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 100,299</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 167,849</u>	<u>\$ 277,769</u>
<u>累計攤銷</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 36,806	\$ -	\$ 53,868	\$ 90,674
攤銷費用	2,424	-	40,644	43,068
本年度處分	-	-	( 2,167)	( 2,167)
淨兌換差額	<u>1,450</u>	<u>-</u>	<u>( 19)</u>	<u>1,431</u>
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 40,680</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 92,326</u>	<u>\$ 133,006</u>
104 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 59,903</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,194</u>	<u>\$ 142,718</u>
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 59,619</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 75,523</u>	<u>\$ 144,763</u>
<u>成 本</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 91,071	\$ 9,621	\$ 51,966	\$ 152,658
本年度新增	-	-	53,925	53,925
本年度處分	-	-	( 620)	( 620)
重 分 類	-	-	21,777	21,777
淨兌換差額	<u>5,638</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>5,652</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 96,709</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 127,062</u>	<u>\$ 233,392</u>

（接次頁）

(承前頁)

	103 年度			
	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
累計攤銷				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 32,384	\$ -	\$ 30,396	\$ 62,780
攤銷費用	2,315	-	24,081	26,396
本年度處分	-	-	( 620)	( 620)
淨兌換差額	2,107	-	11	2,118
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 36,806</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 53,868</u>	<u>\$ 90,674</u>
103 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 58,687</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 21,570</u>	<u>\$ 89,878</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 59,903</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,194</u>	<u>\$ 142,718</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

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司於 104 年度並未認列任何商譽之減損損失。

#### 十八、其他資產

	104年12月31日	103年12月31日
預付費用	\$ 87,772	\$ 71,428
預付稅款	238,729	-
暫付款	1,877	3,404
留抵稅額	4,390	1,982
催收款	4,644	3,189
其他	1,890	1,890
	<u>\$339,302</u>	<u>\$ 81,893</u>
流 動	\$332,768	\$ 76,814
非 流 動	<u>6,534</u>	<u>5,079</u>
	<u>\$339,302</u>	<u>\$ 81,893</u>

預付稅款係子公司上海信義置業就中國地區預售不動產交易，應支付稅務局之部份土地增值稅及營業稅等有關稅款。

## 十九、借 款

### (一) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	\$ 200,000	\$ -
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	<u>37,463</u>	<u>45,828</u>
	<u>\$ 237,463</u>	<u>\$ 45,828</u>

1. 銀行借款之利率於 104 及 103 年度分別為 1.4%-5.1% 及 6.0%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三五。

### (二) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 2,299,289	\$ 1,256,958
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	-	291,180
銀行借款	<u>-</u>	<u>100,000</u>
	2,299,289	1,648,138
減：列為一年內到期部分	( <u>190,000</u> )	( <u>291,180</u> )
長期借款	<u>\$ 2,109,289</u>	<u>\$ 1,356,958</u>

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	104年12月31日	103年12月31日
玉山銀行	借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10~105.09.10 利率區間：浮動利率 2.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 190,000	\$ 163,000
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：104.12.30~106.12.30 利率區間：固定利率 1.55%，每 90 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	100,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.12.31~107.12.31 利率區間：浮動利率 1.718% 還款辦法：自首次動撥日滿 18 個月為第一期，其後每 3 個月為一期，共分 7 期攤還，前 6 期各還 5%，第 7 期還 70%。	200,000	-
東亞銀行	借款額度：1,300,000 仟元 借款期間：102.12.31~105.12.18 利率區間：浮動利率 1.89% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 104 年 7 月提前清償完畢。	-	100,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	104年12月31日	103年12月31日
建設銀行	借款額度：人民幣 800,000 仟元 借款期間：103.05.20~106.06.19 利率區間：浮動利率 104 年 12 月 31 日為 5.25%；103 年 12 月 31 日為 6.15%。 還款辦法：按季付息，到期一次清償本金	\$ 1,709,289	\$ 993,958
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：103.12.31~105.12.31 利率區間：浮動利率 1.865% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 104 年 6 月提前清償完畢。	-	100,000
Ultra Success Offshore Ltd.	借款額度：美金 9,200 仟元 借款期間：102.09.12~104.09.11 利率區間：固定利率 5.0% 還款辦法：到期一次清償本金及利息	-	291,180
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22~107.09.22 利率區間：固定利率 1.8%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	-
借款總額		<u>\$ 2,299,289</u>	<u>\$ 1,648,138</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三五。

## 二十、應付公司債

	104年12月31日	103年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	-	-
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 ( 仟 元 )	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
103年6月至108年6月	\$3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次。

## 二一、應付帳款

	104年12月31日	103年12月31日
應付工程款	<u>\$ 86,330</u>	<u>\$165,767</u>

## 二二、預收收入

	104年12月31日	103年12月31日
預收房地款	\$ 2,665,026	\$ 18,953
其 他	<u>1,477</u>	<u>147</u>
	<u>\$ 2,666,503</u>	<u>\$ 19,100</u>

預收房地款係子公司上海信義置業及信義開發因預售不動產而向買方收取之款項。

### 二三、其他負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 1,493,621	\$ 1,683,773
其他應付款－關係人	115,727	131,726
其他金融負債	321,467	274,117
其他負債	<u>297,159</u>	<u>102,970</u>
	<u>\$ 2,227,974</u>	<u>\$ 2,192,586</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 722,466</u>	<u>\$ 941,726</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應付獎金及薪資	\$ 1,118,097	\$ 1,257,908
應付廣告費	101,204	96,838
應付勞、健保費	62,216	69,028
應付休假給付	60,081	58,292
應付勞務費	16,773	17,556
應付利息	25,968	43,985
應付員工酬勞(紅利)及董事酬勞	17,414	19,100
其 他	<u>91,868</u>	<u>121,066</u>
	<u>\$ 1,493,621</u>	<u>\$ 1,683,773</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至104年及103年12月31日止，金額分別為722,466仟元及941,726仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
關係企業融資款		
關係人借款	\$ 67,932	\$ 77,653
應付利息	14,735	12,652
其 他	<u>33,060</u>	<u>41,421</u>
	<u>\$115,727</u>	<u>\$131,726</u>



關係人借款係合併公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項－關係人。104 及 103 年度之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 0%-3% 及 3% 計算。

(三) 其他金融負債

	104年12月31日	103年12月31日
代收買賣房地款	\$221,384	\$174,242
其他代收款	68,283	68,058
應付設備款	5,709	9,554
應付投資款	-	8,214
代收款－成屋履保	150	107
其 他	<u>25,941</u>	<u>13,942</u>
	<u>\$321,467</u>	<u>\$274,117</u>

1. 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、北京信義、成都信義及青島信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
2. 代收款－成屋履保係安信及安新辦理房屋仲介保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
代收款－成屋履保	\$ 10,612,418	\$ 11,515,917
應付利息	4,479	16,005
專戶存款	( 10,616,258)	( 11,531,200)
應收利息	<u>( 489)</u>	<u>( 615)</u>
	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 107</u>

- (1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，年利率皆為 0.17%-0.26%。
- (2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。
3. 應付投資款係合併公司於 103 年 10 月與青島城市建設集團股份有限公司（以下簡稱青島城建）簽訂股權買賣合約，轉讓青島信義 35% 之股權予合併公司，交易方式係由合併公司以人民幣 1,600 仟元（新台幣 8,214 仟元）出資買回，截至 104 年 12 月 31 日止，該應付投資款業已全數支付。

(四) 其他流動負債明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
應付營業稅及稅款	\$280,730	\$ 90,392
其 他	<u>16,429</u>	<u>12,578</u>
	<u>\$297,159</u>	<u>\$102,970</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及子公司上海信義置業於中國地區預售不動產所產生之應付稅款。

#### 二四、負債準備

	104年12月31日	103年12月31日
勞務收入折讓	<u>\$ 39,100</u>	<u>\$ 47,488</u>
流 動	\$ 34,456	\$ 44,299
非 流 動	<u>4,644</u>	<u>3,189</u>
	<u>\$ 39,100</u>	<u>\$ 47,488</u>

	<u>勞務收入折讓</u>
104年1月1日餘額	\$ 47,488
本期迴轉	( 8,391)
淨兌換差額	<u>3</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 39,100</u>
103年1月1日餘額	\$ 69,001
本期迴轉	( 21,472)
淨兌換差額	( <u>41</u> )
103年12月31日餘額	<u>\$ 47,488</u>

勞務收入折讓之負債準備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。

#### 二五、退職後福利計畫

##### (一) 確定提撥計畫

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

合併公司於國外地區之子公司之員工，均屬當地政府營運之退休福利計畫成員。該子公司須提撥薪資成本之特定比例至退休福利

計畫，以提供該計畫資金。合併公司對於此政府營運之退休福利計畫之義務僅為提撥特定金額。

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

## (二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及安信依我國「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。本公司及安信按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$529,845	\$497,221
計畫資產公允價值	( 525,620)	( 506,225)
提撥短絀(剩餘)	<u>4,225</u>	<u>( 9,004)</u>
淨確定福利負債(資產)	<u>\$ 4,225</u>	<u>(\$ 9,004)</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 ( 資 產 ) 負 債
103年1月1日	<u>\$ 475,758</u>	<u>(\$ 481,825)</u>	<u>(\$ 6,067)</u>
服務成本			
當期服務成本	3,308	-	3,308
前期服務成本	401	-	401
利息費用(收入)	<u>8,920</u>	<u>( 9,762)</u>	<u>( 842)</u>
認列於損益	<u>12,629</u>	<u>( 9,762)</u>	<u>2,867</u>

(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
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 1,708)	(\$ 1,708)
精算損失—人口統計假 設變動	24,196	-	24,196
精算利益—財務假設變 動	( 178)	-	( 178)
精算利益—經驗調整	( 14,783)	-	( 14,783)
認列於其他綜合損益	<u>9,235</u>	( <u>1,708</u> )	<u>7,527</u>
雇主提撥	-	( <u>13,331</u> )	( <u>13,331</u> )
福利支付	( <u>401</u> )	<u>401</u>	-
103年12月31日	<u>497,221</u>	( <u>506,225</u> )	( <u>9,004</u> )
服務成本			
當期服務成本	3,575	-	3,575
利息費用 (收入)	<u>9,336</u>	( <u>9,602</u> )	( <u>266</u> )
認列於損益	<u>12,911</u>	( <u>9,602</u> )	<u>3,309</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	-	( 3,869)	( 3,869)
精算損失—人口統計假 設變動	24,396	-	24,396
精算損失—財務假設變 動	16,664	-	16,664
精算利益—經驗調整	( <u>14,416</u> )	-	( <u>14,416</u> )
認列於其他綜合損益	<u>26,644</u>	( <u>3,869</u> )	<u>22,775</u>
雇主提撥	-	( <u>12,855</u> )	( <u>12,855</u> )
福利支付	( <u>6,931</u> )	<u>6,931</u>	-
104年12月31日	<u>\$ 529,845</u>	( <u>\$ 525,620</u> )	<u>\$ 4,225</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	104年度	103年度
營業成本	\$ 2,905	\$ 2,256
營業費用	<u>404</u>	<u>611</u>
	<u>\$ 3,309</u>	<u>\$ 2,867</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.625%	1.875%-2.000%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.25%-3.00%

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

	104年12月31日	103年12月31日
折現率		
增加 0.25%	( <u>\$ 17,679</u> )	( <u>\$ 16,954</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 18,483</u>	<u>\$ 17,741</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 17,893</u>	<u>\$ 17,204</u>
減少 0.25%	( <u>\$ 17,209</u> )	( <u>\$ 16,529</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。

	104年12月31日	103年12月31日
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 9,102</u>	<u>\$ 10,898</u>
確定福利義務平均到期期間	13.7 年-14.1 年	14.0 年-14.8 年

## 二六、權益

### (一) 股本

	104年12月31日	103年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>631,840</u>	<u>613,437</u>
已發行股本	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,134,367</u>

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

	104年12月31日	103年12月31日
員工認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

### (三) 保留盈餘及股利政策

1. 本公司章程規定年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提 10% 法定盈餘公積，其餘再加計累積未分配盈餘，於依證券交易法提列特別盈餘公積後為累積可分配盈餘；前述累積可分配盈餘授權董事會依下列股利政策，擬具分配議案，提請股東會決議後行之。

依 104 年 5 月公司法之修正及解釋函令經商字第 10402413890 號函規定，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於 104 年 12 月 29 日董事會擬議之修正公司章程，尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開

之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二七之(六)員工福利費用

2. 本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。
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. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。
5. 本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	103年度	102年度	103年度	102年度
迴轉特別盈餘公積	\$ -	(\$ 120,693)	\$ -	\$ -
提列法定盈餘公積	107,216	247,503	-	-
現金股利	613,437	1,307,324	1.0	2.6
股票股利	184,031	1,106,197	0.3	2.2

6. 本公司 105 年 2 月 25 日董事會擬議 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
法定盈餘公積	\$ 56,387	\$ -
現金股利	442,288	0.7

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

(四) 依金管會證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益項目

	104年12月31日	103年12月31日
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	\$189,816	\$264,741
備供出售金融資產未實現損 益	<u>244,878</u>	<u>281,404</u>
	<u>\$434,694</u>	<u>\$546,145</u>

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. 備供出售金融資產未實現損益

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允價值衡量所產生之累計利益及損失，其認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(六) 非控制權益

	104年度	103年度
年初餘額	\$139,495	\$130,704
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	22,496	37,253
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 6)	660
確定福利計畫再衡量數	( 56)	( 466)
相關所得稅	9	79
子公司非控制權益增加	-	376
發放予非控制權益之現金 股利	( <u>36,294</u> )	( <u>29,111</u> )
年底餘額	<u>\$125,644</u>	<u>\$139,495</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

	104年度	103年度
利息收入		
銀行存款	\$ 34,696	\$ 41,729
其他應收款	10,506	18,590
其    他	<u>60</u>	<u>19</u>
	<u>\$ 45,262</u>	<u>\$ 60,338</u>

### (二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
投資性不動產減損損失	\$ -	(\$ 2,954)
以成本衡量之金融資產減損 損失	( 3,662)	( 1,104)
處分投資利益	67,906	33,676
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失	( 11,813)	( 11,302)
處分不動產、廠房及設備損失	( 2,463)	( 4,154)
處分投資性不動產利益	-	2,053
淨外幣兌換利益	20,054	14,366
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益之份額	243	405
壞帳轉回利益	15,388	-
其    他	<u>46,405</u>	<u>45,519</u>
	<u>\$132,058</u>	<u>\$ 76,505</u>

### (三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$125,231	\$ 91,917
無擔保公司債利息	44,278	22,991
向關係人借款利息	832	2,726
其他借款利息費用	10,243	17,375
其    他	<u>623</u>	<u>42</u>
	181,207	135,051
減：列入符合要件資產成本 之金額	( 114,521)	( 63,204)
	<u>\$ 66,686</u>	<u>\$ 71,847</u>
利息資本化利率	2.5%-6.15%	2.5%-7.4%

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$132,105	\$109,091
投資性不動產	21,176	20,495
無形資產	<u>43,068</u>	<u>26,396</u>
	<u>\$196,349</u>	<u>\$155,982</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ 913	\$ 1,409
營業成本	91,272	73,307
營業費用	39,920	34,375
其他損失	<u>21,176</u>	<u>20,495</u>
	<u>\$153,281</u>	<u>\$129,586</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	\$ 1,243	\$ 278
營業成本	17,826	1,815
營業費用	<u>23,999</u>	<u>24,303</u>
	<u>\$ 43,068</u>	<u>\$ 26,396</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	104年度	103年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 40,640	\$ 40,282
未產生租金收入	<u>83</u>	<u>220</u>
	<u>\$ 40,723</u>	<u>\$ 40,502</u>

(六) 員工福利費用

	104年度	103年度
薪資費用	\$ 4,019,314	\$ 4,400,548
勞健保費用	<u>287,349</u>	<u>296,275</u>
	<u>4,306,663</u>	<u>4,696,823</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	149,429	177,391
確定福利計畫 (附註二五)	<u>3,309</u>	<u>2,867</u>
	<u>152,738</u>	<u>180,258</u>
其他員工福利費用	<u>180,432</u>	<u>223,035</u>
	<u>\$ 4,639,833</u>	<u>\$ 5,100,116</u>
依功能別彙總		
存貨	\$ 36,114	\$ 25,498
營業成本	3,993,030	4,511,623
營業費用	<u>610,689</u>	<u>562,995</u>
	<u>\$ 4,639,833</u>	<u>\$ 5,100,116</u>

公司法於 104 年 5 月修正，規範公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比例分派員工酬勞。本公司估列 104 年度之員工酬勞 7,393 仟元及董事酬勞 7,000 仟元，係依修正後公司法及 104 年 12 月 29 日經董事會擬議之修正章程，以稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之利益為基礎，員工酬勞按章程比例計算，董事酬勞依定額估列，該等金額於 105 年 2 月 25 日董事會擬議，尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

本公司估列 103 年度之員工紅利 9,701 仟元及董事酬勞 7,000 仟元，員工紅利係按擬分配盈餘（已扣除員工分紅及董事酬勞之金額）之 1% 計算外，董事酬勞則依以往年度發放水準估列。

年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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。如年度股東常會決議以股票發放之員工紅利，按決議金額除以股東會決議日前一日的收盤價（考量除權除息之影響後）決定股數。

本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董事酬勞如下：

	103年度		102年度	
	現	金紅利	現	金紅利
員工紅利	\$	9,872	\$	24,528
董事酬勞		6,417		6,623

本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日之股東常會，決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及合併財務報告認列之員工分紅及董事酬勞金額如下：

	103年度		102年度	
	員工紅利	董事酬勞	員工紅利	董事酬勞
股東會決議配發金額	\$ 9,872	\$ 6,417	\$ 24,528	\$ 6,623
各年度財務報表認列金額	( 9,701 )	( 7,000 )	( 23,266 )	( 11,633 )
	<u>\$ 171</u>	<u>( \$ 583 )</u>	<u>\$ 1,262</u>	<u>( \$ 5,010 )</u>

上述差異分別調整為 104 年及 103 年度之損益。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，及 104 年及 103 年股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 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：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$184,415	\$278,681
未分配盈餘加徵	16,161	-
以前年度之調整	8,186	865
遞延所得稅		
當期產生者	( <u>11,097</u> )	( <u>6,280</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$197,665</u>	<u>\$273,266</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 784,026</u>	<u>\$ 1,382,676</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 133,284	\$ 235,055
稅上不可減除之費損	8,257	548
免稅所得	( 19,720 )	( 12,194 )
未分配盈餘加徵	16,161	-
未認列暫時性差異	25,537	24,345
當期產生未認列之虧損扣抵	13,706	26,071
合併個體適用不同稅率之影響數	12,254	( 1,424 )
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	<u>8,186</u>	<u>865</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 197,665</u>	<u>\$ 273,266</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為 17%；中國地區子公司所適用之稅率為 25%；其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區適用之稅率計算。

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 3,872</u>	<u>\$ 1,280</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 20,920</u>	<u>\$ 17,399</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 70,697</u>	<u>\$111,956</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

104 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 11,272	(\$ 4,941)	\$ -	\$ -	\$ 6,331
虧損扣抵	13,012	19,910	-	( 346)	32,576
確定福利退					
休計畫	355	5	20	-	380
其他	<u>838</u>	<u>3,259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,097</u>
	<u>\$ 25,477</u>	<u>\$ 18,233</u>	<u>\$ 20</u>	<u>(\$ 346)</u>	<u>\$ 43,384</u>
<u>遞延所得稅負債</u>					
暫時性差異					
確定福利退					
休計畫	\$ 27,341	\$ 1,617	(\$ 3,852)	\$ -	\$ 25,106
其他	<u>-</u>	<u>5,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,519</u>
	<u>\$ 27,341</u>	<u>\$ 7,136</u>	<u>(\$ 3,852)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,625</u>

103 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 14,501	(\$ 3,229)	\$ -	\$ -	\$ 11,272
應付獎勵金	43	( 43)	-	-	-
確定福利退					
休計畫	518	( 325)	162	-	355
虧損扣抵	-	12,612	-	400	13,012
其他	2,061	( 1,223)	-	-	838
	<u>\$ 17,123</u>	<u>\$ 7,792</u>	<u>\$ 162</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 25,477</u>
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退					
休計畫	\$ 26,696	\$ 1,763	(\$ 1,118)	\$ -	\$ 27,341
其他	251	( 251)	-	-	-
	<u>\$ 26,947</u>	<u>\$ 1,512</u>	<u>(\$ 1,118)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,341</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
103 年度到期	\$ -	\$ 12,446
104 年度到期	35,998	37,902
105 年度到期	67,310	65,801
106 年度到期	49,941	48,822
107 年度到期	24,042	23,503
108 年度到期	31,498	30,598
109 年度到期	19,375	-
113 年度到期	945	945
114 年度到期	1,191	-
	<u>\$230,300</u>	<u>\$220,017</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 104 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 269,241	105
199,765	106
106,168	107
152,413	108

(接次頁)

(承前頁)

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 151,002	109
12,143	113
<u>31,568</u>	114
<u>\$ 922,300</u>	

(七) 兩稅合一相關資訊

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
87年度以後未分配盈餘	<u>\$ 734,737</u>	<u>\$ 1,094,412</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 280,066</u>	<u>\$ 222,352</u>

104及103年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為23.97%(預計)及20.85%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於87年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準，因此本公司預計104年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

(八) 所得稅核定情形

本公司截至101年度之營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對100及101年度之核定內容尚有不服，業已申請復查。信義全球、行義文化、聚英、安信、安新及信義開發營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至102年度。

二九、每股盈餘

	單位：每股元	
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 0.89</u>	<u>\$ 1.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.89</u>	<u>\$ 1.70</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於 104 年 6 月 27 日，因追溯調整，103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	追溯調整前	追溯調整後
	103年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 1.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 1.70</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

	104年度	103年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 563,865</u>	<u>\$ 1,072,157</u>

股 數

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	631,840	631,840
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	<u>270</u>	<u>265</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>632,110</u>	<u>632,105</u>

單位：仟股

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅將採發放股票方式，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。於次年度股東會決議員工分紅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、與非控制權益之權益交易

合併公司於 103 年 4 月購買成都信義 20% 之股權，致持股比例由 80% 增加為 100%。

合併公司於 103 年 8 月未按持股比例認購科威香港現金增資股權，致持股比例由 95% 增加為 99%。



合併公司於 103 年 10 月購買青島信義 35% 之股權，致持股比例由 65% 增加為 100%。

由於上述交易並未改變合併公司對該等子公司之控制，合併公司係視為權益交易處理。

	103 年度			
	成都信義	科威香港	青島信義	合計
(給付)收取之現金對價	(\$ 7,668)	\$ -	(\$ 7,865)	(\$ 15,533)
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動計算應(轉入)轉出非控制權益之金額	1,422	(1,438)	(360)	(376)
權益交易差額	<u>(\$ 6,246)</u>	<u>(\$ 1,438)</u>	<u>(\$ 8,225)</u>	<u>(\$ 15,909)</u>

	103 年度
<u>權益交易差額調整科目</u>	
資本公積－實際取得或處分子 公司股權價格與帳面價值 差異	(\$ 4,701)
未分配盈餘	<u>(11,208)</u>
	<u>(\$ 15,909)</u>

### 三一、營業租賃協議

#### (一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為 5 至 10 年。所有租賃期間超過 5 年之營業租賃均包括每 5 年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 112,858 仟元及 105,404 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過1年	\$ 510,215	\$ 456,592
1-5年	952,915	746,634
超過5年	80,876	106,258
	<u>\$ 1,544,006</u>	<u>\$ 1,309,484</u>

#### (二) 合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 5 年。

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 33,297 仟元及 32,761 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過 1 年	\$ 135,449	\$ 128,240
1-5 年	<u>113,716</u>	<u>238,606</u>
	<u>\$ 249,165</u>	<u>\$ 366,846</u>

### 三二、資本風險管理

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

合併公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。合併公司也依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

### 三三、金融工具

#### (一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

#### 104 年 12 月 31 日

	帳面價值	公 允 價 值			合 計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,021,693</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,021,693</u>

#### 103 年 12 月 31 日

	帳面價值	公 允 價 值			合 計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,998,521</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,998,521</u>

上述第二等級之公允價值衡量，係依現金流量折現分析決定之交易市場百元價，可觀察之輸入值包括債券存續期間、債券利率及信用評等。

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

104 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 6,128	\$ -	\$ -	\$ 6,128
基金受益憑證	<u>311,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>311,529</u>
合 計	<u>\$ 317,657</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 317,657</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 195,775	\$ -	\$ -	\$ 195,775
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	552,714	-	-	552,714
基金受益憑證	<u>1,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,422</u>
合 計	<u>\$ 749,911</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 749,911</u>

103 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	<u>\$ 19,180</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,180</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 299,910	\$ -	\$ -	\$ 299,910
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	539,282	-	-	539,282
基金受益憑證	<u>1,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,370</u>
合 計	<u>\$ 840,562</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 840,562</u>

104 及 103 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

### (三) 金融工具之種類

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ 317,657	\$ 19,180
放款及應收款 (註1)	6,198,472	4,532,127
備供出售金融資產 (註2)	1,002,233	1,134,178
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註3)	8,341,317	7,980,941

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

註2：餘額係包含備供出售之金融資產及分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

註3：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項—關係人、其他金融負債、應付公司債、長期借款 (包含一年以內到期之長期負債)、存入保證金及其他非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

### (四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債及借款。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匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

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

## 1. 市場風險

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

### (1) 匯率風險

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

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三八。

#### 敏感度分析

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

	104年度			103年度		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 6,266	\$ 2,463	\$ 3,847	(\$ 9,128)	\$ 1,582	\$ 806
損益影響數	2,109	121	8,176	2,974	-	2,687

### (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：

	104年12月31日	103年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 2,464,504	\$ 1,563,667
金融負債	3,437,463	3,454,180
具現金流量利率風險		
金融資產	748,127	594,659
金融負債	2,167,221	1,317,439

### 利率敏感度分析

利率變動之現金流量險係屬浮動利率之債務，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1%，將使104年度增加合併公司現金流出21,672仟元。

## 2. 信用風險

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

### 營運相關信用風險

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

### 財務信用風險

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

## 3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至104年及103年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	104年12月31日	103年12月31日
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 200,000	\$ 100,000
— 未動用金額	<u>3,750,000</u>	<u>1,300,000</u>
	<u>\$ 3,950,000</u>	<u>\$ 1,400,000</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 2,336,752	\$ 1,302,786
— 未動用金額	<u>7,861,461</u>	<u>11,329,414</u>
	<u>\$ 10,198,213</u>	<u>\$ 12,632,200</u>

#### 三四、關係人交易

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

##### (一) 其他應付款項－關係人

	104年12月31日	103年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 75,510	\$ 84,760
其他關係企業		
本公司董事長為其他關係企業之董事長及重要股東	8,088	11,092
其他－本公司之副董事長	<u>32,129</u>	<u>35,874</u>
	<u>\$ 115,727</u>	<u>\$ 131,726</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸 予 對 象	104年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 46,592	\$ 42,957	-	\$ -	\$ 7,690
其他－本公司之副董事長	<u>31,061</u>	<u>24,975</u>	3.00%	<u>832</u>	<u>7,045</u>
	<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 67,932</u>		<u>\$ 832</u>	<u>\$ 14,735</u>
貸 予 對 象	103年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 46,592	\$ 46,592	3.00%	\$ 1,931	\$ 7,839
其他－本公司之副董事長	<u>31,061</u>	<u>31,061</u>	3.00%	<u>795</u>	<u>4,813</u>
	<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 77,653</u>		<u>\$ 2,726</u>	<u>\$ 12,652</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

## (二) 主要管理階層薪酬

	104年度	103年度
短期員工福利	\$121,784	\$108,950
其他長期員工福利	<u>1,146</u>	<u>3,640</u>
	<u>\$122,930</u>	<u>\$112,590</u>

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿3年，得於公司營運績效達到該獎金辦法所定標準或個別績效表現後，依該辦法規定計算領取獎金。

## (三) 其他關係人交易

### 1. 租金收入

	104年度	103年度
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東	\$ 4,867	\$ 4,938
實質關係人	8,401	9,645
關聯企業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 13,302</u>	<u>\$ 14,617</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

	104年度	103年度
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東	\$ 3,273	\$ 2,878
實質關係人	<u>6,515</u>	<u>7,478</u>
	<u>\$ 9,788</u>	<u>\$ 10,356</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。



### 3. 勞務費支出

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東 實質關係人	\$105,803 <u>34,160</u> <u>\$139,963</u>	\$123,156 <u>36,816</u> <u>\$159,972</u>

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

### 4. 租金支出

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
實質關係人	<u>\$ 9,206</u>	<u>\$ 8,610</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，租金支付方式均為每月一期。

### 5. 其他應收款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
其他關係企業		
本公司董事長為其他 關係企業之董事 長及重要股東 實質關係人	\$ 1,422 <u>6,741</u> <u>\$ 8,163</u>	\$ 1,149 <u>7,660</u> <u>\$ 8,809</u>

## 三五、質抵押之資產

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

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性 不動產）		
土地	\$ 4,022,638	\$ 3,290,251
建築物	459,448	409,981
其他金融資產－流動－質押定 存、活存	47,857	25,602
存    貨	<u>4,192,990</u>	<u>4,268,657</u>
	<u>\$ 8,722,933</u>	<u>\$ 7,994,491</u>

### 三六、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因仲介交易過程發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，依據法律諮詢意見，合併公司管理階層認為可成功辯護此訴訟案件，因此預計將不會發生損失。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司為上海信義房屋申請融資額度提供之背書保證計 349,650 仟元（人民幣 70,000 仟元），請參閱附註三九之附表二。
- (四) 合併公司於 104 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 2,515,544 仟元。
- (五) 上海信義置業於 104 年 12 月 31 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 849,719 仟元。上海信義置業為中國房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使上海信義置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬中國大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭上海信義置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

### 三七、重要契約

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

為 Realogy Corporation (以下簡稱“Realogy”), 科威上海與 Realogy 並於 97 年度簽訂特許權增補合約。

三八、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

104 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	637,544		4.995	\$	3,184,530	
日 圓		1,443,034		0.2727		393,515	
美 金		36,628		32.825		1,202,314	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		32,797		4.995		163,818	
日 圓		2,026,821		0.2727		552,714	
美 金		43		32.825		1,422	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		469,892		4.995		2,347,012	
日 圓		495,380		0.2727		135,090	
美 金		-		32.825		-	

103 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	194,537		5.092	\$	990,581	
日 圓		907,930		0.26		240,238	
美 金		21,093		31.65		667,600	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		32,797		5.092		167,000	
日 圓		2,038,151		0.26		539,282	
美 金		43		31.65		1,370	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		315,394		5.092		1,605,988	
日 圓		310,114		0.26		82,056	
美 金		10,057		31.65		318,297	

合併公司主要承擔美元、人民幣及日圓之外幣匯率風險。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	104年度		103年度	
	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益
新台幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 23,870	1 (新台幣：新台幣)	\$ 20,320
美元	31.739 (美元：新台幣)	( 10,118)	30.306 (美元：新台幣)	( 6,537)
人民幣	5.033 (人民幣：新台幣)	6,152	4.920 (人民幣：新台幣)	585
日圓	0.2624 (日圓：新台幣)	150	0.2870 (日圓：新台幣)	( 2)
		<u>\$ 20,054</u>		<u>\$ 14,366</u>

### 三九、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

(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。(附表七)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
  - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。  
(無)
  - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
  - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
  - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
  - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

四十、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

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

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	104年度										
	不動產仲介			不動產開發			租賃			部門間沖銷	合計
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計		
來自外部客戶收入	\$ 6,400,890	\$ 1,122,253	\$ 7,523,143	\$ 79,644	\$ 50,733	\$ 130,377	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7,653,520	
部門間收入	77,359	-	77,359	14,292	-	14,292	(91,651)	-	(91,651)	-	
部門收入	\$ 6,478,249	\$ 1,122,253	\$ 7,600,502	\$ 93,936	\$ 50,733	\$ 144,669	(\$ 91,651)	-	(\$ 91,651)	7,653,520	
投資性不動產租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,377)	
合併營業收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ 7,523,143	
部門(損)益	\$ 683,928	(\$ 57,860)	\$ 626,068	\$ 30,139	(\$ 116,804)	(\$ 86,665)	\$ 56,783	-	\$ 56,783	\$ 596,186	
投資性不動產營運利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,654)	
合併營業利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ 506,532	
部門資產	\$ 5,972,375	\$ 2,455,725	\$ 8,428,100	\$ 3,062,161	\$ 9,393,554	\$ 12,455,715	(\$ 131,081)	-	(\$ 131,081)	\$ 20,752,734	
採用權益法之投資及商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,270	
資產合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ 20,772,004	

	103年度										
	不動產仲介			不動產開發			租賃			部門間沖銷	合計
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸	陸	國內	大陸及其他	小計		
來自外部客戶收入	\$ 8,203,060	\$ 696,155	\$ 8,899,215	\$ 79,361	\$ 47,233	\$ 126,594	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,025,809	
部門間收入	67,733	-	67,733	13,522	-	13,522	(81,255)	-	(81,255)	-	
部門收入	\$ 8,270,793	\$ 696,155	\$ 8,966,948	\$ 92,883	\$ 47,233	\$ 140,116	(\$ 81,255)	-	(\$ 81,255)	9,025,809	
投資性不動產租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,594)	
合併營業收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ 8,899,215	
部門(損)益	\$ 1,354,690	(\$ 165,530)	\$ 1,189,160	\$ 34,092	(\$ 13,777)	\$ 20,315	\$ 46,100	-	\$ 46,100	\$ 1,255,575	
投資性不動產營運利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,092)	
合併營業利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ 1,169,483	
部門資產	\$ 6,624,122	\$ 2,162,202	\$ 8,786,324	\$ 3,025,781	\$ 6,094,171	\$ 9,119,952	(\$ 120,944)	-	(\$ 120,944)	\$ 17,785,332	
採用權益法之投資及商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,572	
資產合計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	\$ 17,805,904	

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；另新增住宅及大樓開發業務，截至 104 年 12 月 31 日，尚未有收入產生。

## (三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

## (四) 重要客戶資訊

合併公司對單一客戶之佣金收入金額，未達佣金收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司及其子公司  
資金貸與他人

民國 104 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	若短期融通資金必要之原	提供擔保	備抵額	抵押品名稱	係否	品價值	對個別對象資金貸與限額	對個別對象資金貸與總限額	註
0	信義房屋股份有限公司	華韻裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 5,176 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,995 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.826%	短期融通資金	-	-	-	-	-	-	-	\$ 459,837 (註一)	\$ 919,673 (註一)	
1	信義開發股份有限公司	新泰建設事業股份有限公司	"	否	\$ 1,000 (人民幣 179,000 仟元)	-	-	10%	業務往來	201,000	-	-	-	290,235	-	-	201,000 (註二)	247,837 (註三)	
2	蘇州信義置業房產經紀有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	\$ 37,830 (人民幣 7,500 仟元)	-	-	4%	短期融通資金	-	季與策略投資案之增資認股	-	-	-	-	-	640,929 (註四)	1,281,858 (註四)	
"	"	信義置業(上海)有限公司	"	是	\$ 50,440 (人民幣 10,000 仟元)	-	-	5%	短期融通資金	-	營運資金周轉	-	-	-	-	-	640,929 (註四)	1,281,858 (註四)	
3	信義置業(上海)有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	\$ 99,900 (人民幣 20,000 仟元)	99,900 (人民幣 20,000 仟元)	49,950 (人民幣 10,000 仟元)	4.75%	短期融通資金	-	-	營運資金周轉	-	-	-	-	767,857 (註五)	1,535,713 (註五)	

註一：短期資金融通必要之子公司，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 5%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 10% 為限。

註二：與信義開發有業務往來之公司，其個別對象資金貸與限額以不超過雙方最近 1 年業務往來金額為限。

註三：最高限額以不超過信義開發股份有限公司淨值 50% 為限。

註四：蘇州信義之資金貸與，所貸與對象均為同一母公司直接或間接 100% 持有者，貸與個別對象之限額，不得逾蘇州信義淨值 150% 為限，資金貸與總額不得逾蘇州信義淨值 300% 為限。

註五：資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 20%。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司  
為他人背書保證

民國 104 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	被背書保證公司名稱	對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	未背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證上限(註二)	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區保證	註
			直接	間接											
0	信義房屋仲介股份有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	100%	持股公司	\$ 7,357,387 (註一)	\$ 45,396 (人民幣 9,000 仟元)	-	\$ -	\$ -	-	\$ 9,196,734	Y	N	Y	
"	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	7,357,387 (註一)	362,320 (人民幣 70,000 仟元)	349,650 (人民幣 70,000 仟元)	37,463 (人民幣 7,500 仟元)	40,360	3.80	9,196,734	Y	N	Y	

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百分之八十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 104 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元/股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期末單位數/股數帳	金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	10,223,257	\$ 195,775	-	\$ 195,775	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	1,900,000	1,676	12	1,676	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	
"	網路家庭投資股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	1,260,000	-	3	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	4,874	1	4,874	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	890	1	890	
"	千翔保全股份有限公司	"	"	3,100,000	32,000	10	32,000	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	備供出售金融資產—流動	1,180,800	552,714	-	552,714	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,294	1,422	-	1,422	
上海信義房屋仲介諮詢有限公司	股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	30,000,000	158,821	2	158,821	
"	股票 上海中城創盈商業經營管理有限公司	"	"	-	4,998	9	4,998	
信義開發股份有限公司	股票 中鼎工程股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	170,940	6,128	-	6,128	
"	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	15,004,692	200,412	-	200,412	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	600,553	8,021	-	8,021	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	1,198,541	16,008	-	16,008	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	6,520,186	87,088	-	87,088	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數 / 帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	未 備 註
科 威 房 產 管 理 諮 詢 ( 上 海 ) 有 限 公 司	理 財 商 品						
上 海 商 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	其 他 金 融 資 產 — 流 動	4,800,000	-	\$ 23,976	
蘇 州 信 義 置 業 房 產 經 紀 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	60,000	-	300	
"	步 步 生 金 8688 號	"	"	12,000,000	-	59,940	
上 海 信 義 房 屋 中 介 諮 詢 有 限 公 司	盈 通 財 富 一 日 增 S 款	"	"	5,000,000	-	24,975	
信 義 置 業 ( 上 海 ) 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	7,800,000	-	38,961	
"	利 多 多 現 金 管 理 1 號	"	"	45,000,000	-	224,775	
"	利 多 多 對 公 結 構 性 存 款 ( 15 ] C 900 期 )	"	"	40,000,000	-	199,800	
"	結 構 性 理 財 產 品 ( 產 品 編 號 : 201511069390 )	"	"	20,000,000	-	99,900	
"	結 構 性 理 財 產 品 ( 產 品 編 號 : 201512249684 )	"	"	25,000,000	-	124,875	
"	月 得 盈 ( 機 構 人 民 幣 ) 15120149 期	"	"	17,000,000	-	84,915	
"	月 得 盈 ( 機 構 人 民 幣 ) 15120481 期	"	"	40,000,000	-	199,800	
"	財 富 班 車 S21	"	"	50,000,000	-	249,750	

信義房屋股份有限公司及子公司  
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上  
民國104年1月1日至12月31日

附表四

單位：新台幣千元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股		初買		入賣		出期		未
					數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	
信義房屋股份有限公司	台股新1699貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	無	-	\$ -	40,294,502	\$ 537,000	40,294,502	\$ 537,106	\$ 537,000	-	\$ -
"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 股票	採用權益法之投資	-	子公司	135,132,134	3,996,349	13,263,704	433,527	-	-	-	148,395,838	4,429,876 (註一及二)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	採用權益法之投資	-	子公司	-	-	12,297,800	402,507	-	-	-	12,297,800	402,507 (註一及二)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋中介股份有限公司及子公司  
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人稱	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來金額	交易條件	佔合併資產之總額	營業收率或%
0	信義房屋中介股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 17,667	按每件履保金額支付固定金額手續費	-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	7,466	按件計酬	-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	什項收入	7,842	定期結算收款期間約 30 天	-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	37,448	收取方式每季一期	-	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	13,432	收取方式每季一期	-	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	10,371	無	-	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	勞務收入	14,606	按銷售金額比例計算	-	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	應收帳款	8,229	收款方式次月月結	-	-
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	3	勞務費支出	27,618	按件計酬	-	-
3	信義置業(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	49,950	營運資金融通，利率為 4.75%	-	-

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

- (1) 母公司填 0。
  - (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
- 註 2：與交易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 3：交易往來金額佔合併總營業或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營業收之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。



(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所	在地址	主要營業項目	原本期	投末去	資年	金年	額底	期股	未		持面	有被	投資	公	司	本	期	認	列	之	備		
											數	%													
英屬維京群島INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED		Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	\$	399,792	\$	399,792			12,454,780	100	\$	410,070	\$	20,825	\$	20,825							
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		137,044		36,841		36,841							
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社 (原名: Richesse Management Co., Ltd.)		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		17,881		3,150		3,150							
"	"		台北市信義路五段100號3樓	不動產仲介經紀		5,000		-			500,000	100		17,806		144		144							
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司		Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai HK	投資		3,868,747		3,868,747			131,000,200	100		3,839,863		126,775		126,775							
SINYI ESTATE LTD.	信義置地(香港)有限公司		Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai, HK	投資		26		-			800	100		23		3		3							
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		500		500			50,000	100		377		58		58							
"	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		500		500			50,000	100		375		58		58							

註一：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

註二：截至104年12月31日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋股份有限公司及子公司  
大陸投資資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表七

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末直接投資(損益)	認列損益	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威資產管理諮詢(上海)有限公司	房地產中介服務、房地產市場調查、營銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威資產(香港)股份有限公司，再投資大陸公司	\$ 33,867	\$ 47,992	\$ -	\$ 81,859	9,906	100	9,906	(9,906)	33,059	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	1,140,018	-	1,140,018	1,140,018	52,382	100	(52,382)	(52,382)	680,280	-
北京世邦信託房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產信託諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	149,955	-	149,955	149,955	13,213	100	(13,213)	(13,213)	9,156	-
上海信託代書房地產服務諮詢有限公司(註四)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 4,738	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	17,095	-	17,095	17,095	12	100	(12)	(12)	3,190	-
蘇州信託置業房地產經紀有限公司(註三)	房地產中介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	355,249	-	355,249	355,249	23,140	100	(23,140)	(23,140)	427,287	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,636,300	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	-	158,821	-
上海中城創盈商業經營管理有限公司(註四)	會務服務、展覽展示服務、城市規劃設計、市場營銷策劃、商務信息諮詢、房地產諮詢	RMB 10,998	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	-	-	-	-	-	9	-	-	4,998	-
浙江信義房地產管理諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	44,543	-	44,543	44,543	2,890	100	(2,890)	(2,890)	12,339	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.，再投資大陸公司	27,432	-	27,432	27,432	2,899	100	(2,899)	(2,899)	1,255	-
成都世邦信託房地產經紀有限公司	房地產中介、投資諮詢服務	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	62,005	-	62,005	62,005	607	100	(607)	(607)	23,445	-
青島城建信託房地產經紀有限公司	房地產中介、投資諮詢服務	RMB 8,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	29,225	8,070	37,295	37,295	1,306	100	(1,306)	(1,306)	277	-

(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	本月初自台灣匯出金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣被投資金額	本公司直接投資或間接投資之持股比例%	本期直接投資 (\$)	本期認列損益 (一)	期末帳面價值 (二)	截至本期末止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
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	RMB 802,513	係透過信義置業(香港)有限公司,再投資大陸公司	\$ 3,868,747	\$ -	\$ -	\$ 3,868,747	100	126,775	126,775	3,839,293	-
華韻裝修(上海)股份有限公司	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	100	576	576	40,332	-
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	100	181	181	30,150	-

本期期末大陸	\$5,855,683	本期自台灣匯出金額	\$10,306,125	本期經濟部投資金額	依經濟部投審會規定對大陸地區投資限額 (註五)
本期大陸	\$5,855,683	本期自台灣匯出金額	\$10,306,125	本期經濟部投資金額	\$-

註一：係依據母公司會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以104年12月31日之匯率新台幣32.825元對1美元及1美元對6.5716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：係經經濟部工業局核察符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註六：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。