

信義房屋仲介股份有限公司

個體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<br>附 註 編 號 |
|---------------------------|----------|---|--------------------|
| 一、封 面                     | 1        |   | -                  |
| 二、目 錄                     | 2        |   | -                  |
| 三、會計師查核報告                 | 3        |   | -                  |
| 四、個體資產負債表                 | 4        |   | -                  |
| 五、個體綜合損益表                 | 5~6      |   | -                  |
| 六、個體權益變動表                 | 7        |   | -                  |
| 七、個體現金流量表                 | 8~9      |   | -                  |
| 八、個體財務報表附註                |          |   |                    |
| (一) 公司沿革                  | 10       |   | 一                  |
| (二) 通過財務報告之日期及程序          | 10       |   | 二                  |
| (三) 新發布及修訂準則及解釋之適用        | 10~15    |   | 三                  |
| (四) 重大會計政策之彙總說明           | 15~28    |   | 四                  |
| (五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 28~29    |   | 五                  |
| (六) 重要會計項目之說明             | 30~59    |   | 六~二八               |
| (七) 關係人交易                 | 60~62    |   | 二九                 |
| (八) 質抵押之資產                | 63       |   | 三十                 |
| (九) 重大或有負債及未認列之合約承諾       | 63       |   | 三一                 |
| (十) 重大之災害損失               | -        |   | -                  |
| (十一) 重大之期後事項              | -        |   | -                  |
| (十二) 其他                   | 63       |   | 三二                 |
| (十三) 附註揭露事項               |          |   |                    |
| 1. 重大交易事項相關資訊             | 64、66~72 |   | 三三                 |
| 2. 轉投資事業相關資訊              | 64、66~72 |   | 三三                 |
| 3. 大陸投資資訊                 | 65、73~74 |   | 三三                 |
| (十四) 部門資訊                 | 65       |   | 三四                 |
| 九、重要會計項目明細表               | 75~86    |   | -                  |

### 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民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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個體財務報表表示意見。

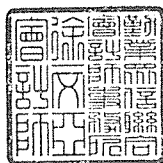
本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司民國 104 年度個體財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

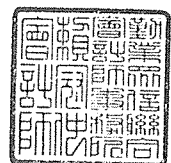
勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 徐文亞

徐文亞



會計師 賴冠仲

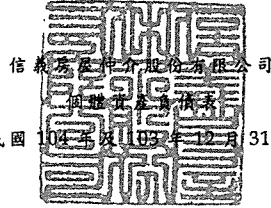
賴冠仲



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 105 年 2 月 25 日

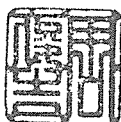


單位：新台幣仟元

| 代 碼  | 資 產                        | 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)             | \$ 1,035,714         | 7          | \$ 1,407,102         | 9          |
| 1110 | 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七) | -                    | -          | 10,564               | -          |
| 1125 | 備供出售金融資產-流動(附註四及八)         | 195,775              | 1          | 299,910              | 2          |
| 1150 | 應收票據(附註四及十)                | 69,216               | 1          | 10,248               | -          |
| 1170 | 應收帳款(附註四、五及十)              | 287,876              | 2          | 497,521              | 3          |
| 1180 | 應收帳款-關係人(附註四、五及二九)         | 96,671               | 1          | 123,430              | 1          |
| 1200 | 其他應收款(附註四、五及十)             | 50,698               | -          | 75,479               | 1          |
| 1210 | 其他應收款-關係人(附註四、五及二九)        | 21,550               | -          | 22,351               | -          |
| 1476 | 其他金融資產-流動(附註十一及三十)         | 275,135              | 2          | 23,056               | -          |
| 1479 | 其他流動資產(附註十六)               | 26,604               | -          | 23,943               | -          |
| 11XX | 流動資產總計                     | 2,059,239            | 14         | 2,493,604            | 16         |
|      | <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)      | 88,503               | 1          | 126,616              | 1          |
| 1550 | 採用權益法之投資(附註四及十二)           | 7,060,348            | 47         | 6,894,333            | 45         |
| 1600 | 不動產、廠房及設備(附註四、十三及三十)       | 2,759,843            | 18         | 3,163,619            | 21         |
| 1760 | 投資性不動產(附註四、十四及三十)          | 2,759,442            | 18         | 2,406,464            | 16         |
| 1780 | 無形資產(附註四及十五)               | 78,801               | 1          | 77,646               | -          |
| 1840 | 遞延所得稅資產(附註四、五及二四)          | 9,761                | -          | 11,123               | -          |
| 1920 | 存出保證金(附註二六)                | 87,992               | 1          | 94,916               | 1          |
| 1975 | 預付退休金-非流動(附註四、五及二一)        | -                    | -          | 12,732               | -          |
| 1990 | 其他非流動資產(附註十六)              | 6,534                | -          | 5,079                | -          |
| 15XX | 非流動資產總計                    | 12,851,224           | 86         | 12,792,528           | 84         |
| 10XX | 資 產 總 計                    | \$ 14,910,463        | 100        | \$ 15,286,132        | 100        |
|      | <b>負債及權益</b>               |                      |            |                      |            |
|      | <b>流動負債</b>                |                      |            |                      |            |
| 2100 | 短期借款(附註十七)                 | \$ 200,000           | 2          | \$ -                 | -          |
| 2170 | 應付票據                       | 1,524                | -          | 7,186                | -          |
| 2200 | 其他應付款(附註十九)                | 1,175,677            | 8          | 1,391,585            | 9          |
| 2220 | 其他應付款項-關係人(附註十九及二九)        | 37,823               | -          | 48,982               | -          |
| 2230 | 當期所得稅負債(附註四及二四)            | 24,047               | -          | 104,886              | 1          |
| 2250 | 負債準備-流動(附註四、五及二十)          | 29,505               | -          | 41,217               | -          |
| 2305 | 其他金融負債-流動(附註十九)            | 48,590               | -          | 55,513               | 1          |
| 2399 | 其他流動負債(附註十九)               | 72,771               | 1          | 88,431               | 1          |
| 21XX | 流動負債總計                     | 1,589,937            | 11         | 1,737,800            | 12         |
|      | <b>非流動負債</b>               |                      |            |                      |            |
| 2530 | 應付公司債(附註十八)                | 3,000,000            | 20         | 3,000,000            | 20         |
| 2540 | 長期借款(附註十七及三十)              | 400,000              | 3          | 200,000              | 1          |
| 2550 | 負債準備-非流動(附註四、五及二十)         | 4,644                | -          | 3,189                | -          |
| 2640 | 淨確定福利負債-非流動(附註四、五及二一)      | 413                  | -          | -                    | -          |
| 2645 | 存入保證金(附註二六)                | 43,829               | -          | 66,789               | -          |
| 2670 | 其他非流動負債(附註十九)              | 644,281              | 4          | 874,400              | 6          |
| 2570 | 遞延所得稅負債(附註四及二四)            | 30,625               | -          | 27,341               | -          |
| 25XX | 非流動負債總計                    | 4,123,792            | 27         | 4,171,719            | 27         |
| 20XX | 負債總計                       | 5,713,729            | 38         | 5,909,519            | 39         |
|      | <b>權益(附註二二)</b>            |                      |            |                      |            |
|      | <b>股本</b>                  |                      |            |                      |            |
| 3110 | 普通股                        | 6,318,398            | 42         | 6,134,367            | 40         |
| 3200 | 資本公積                       | 63,896               | 1          | 63,896               | -          |
|      | <b>保留盈餘</b>                |                      |            |                      |            |
| 3310 | 法定盈餘公積                     | 1,645,009            | 11         | 1,537,793            | 10         |
| 3350 | 未分配盈餘                      | 734,737              | 5          | 1,094,412            | 7          |
| 3300 | 保留盈餘總計                     | 2,379,746            | 16         | 2,632,205            | 17         |
|      | <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              | 2          |
| 3425 | 備供出售金融資產未實現損益              | 244,878              | 2          | 281,404              | 2          |
| 3400 | 其他權益總計                     | 434,694              | 3          | 546,145              | 4          |
| 30XX | 權益總計                       | 9,196,734            | 62         | 9,376,613            | 61         |
|      | <b>負債與權益總計</b>             | <b>\$ 14,910,463</b> | <b>100</b> | <b>\$ 15,286,132</b> | <b>100</b> |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體綜合損益表

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 | \$ 6,140,394       | 100          | \$ 7,841,535       | 100          |
| 5000 | <u>4,684,152</u>   | <u>76</u>    | <u>5,728,719</u>   | <u>73</u>    |
| 5900 | 1,456,242          | 24           | 2,112,816          | 27           |
| 6000 | <u>831,743</u>     | <u>14</u>    | <u>869,087</u>     | <u>12</u>    |
| 6900 | <u>624,499</u>     | <u>10</u>    | <u>1,243,729</u>   | <u>15</u>    |
|      | 營業外收入及支出           |              |                    |              |
| 7110 | 93,936             | 2            | 92,883             | 1            |
| 7130 | 10,256             | -            | 7,812              | -            |
| 7100 | 15,471             | -            | 17,259             | -            |
| 7020 | 177,838            | 3            | 126,031            | 2            |
| 7050 | ( 53,171)          | ( 1)         | ( 40,327)          | -            |
| 7070 | ( <u>144,483</u> ) | ( <u>2</u> ) | ( <u>132,618</u> ) | ( <u>2</u> ) |
| 7000 | <u>99,847</u>      | <u>2</u>     | <u>71,040</u>      | <u>1</u>     |
| 7900 | 724,346            | 12           | 1,314,769          | 16           |
| 7950 | ( <u>160,481</u> ) | ( <u>3</u> ) | ( <u>242,612</u> ) | ( <u>3</u> ) |
| 8200 | <u>563,865</u>     | <u>9</u>     | <u>1,072,157</u>   | <u>13</u>    |

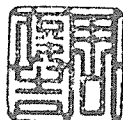
(接次頁)

(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 | 確定福利之再衡量數(附註二一)               | (\$ 22,661)       | -        | (\$ 6,574)          | -         |
| 8330 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | ( 47)             | -        | ( 404)              | -         |
| 8349 | 與不重分類之項目相關之所得稅(附註二四)          | 3,852             | -        | 1,118               | -         |
| 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             | ( 74,925)         | ( 1)     | 225,498             | 3         |
| 8362 | 備供出售金融資產未實現(損失)利益             | ( 34,536)         | ( 1)     | 19,997              | -         |
| 8380 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額 | ( 1,990)          | -        | ( 102,990)          | ( 1)      |
| 8300 | 本期其他綜合(損)益(稅後淨額)              | ( 130,307)        | ( 2)     | 136,645             | 2         |
| 8500 | 本期綜合損益總額                      | <u>\$ 433,558</u> | <u>7</u> | <u>\$ 1,208,802</u> | <u>15</u> |
|      | 每股盈餘(附註二五)                    |                   |          |                     |           |
|      | 來自繼續營業單位                      |                   |          |                     |           |
| 9710 | 基 本                           | <u>\$ 0.89</u>    |          | <u>\$ 1.70</u>      |           |
| 9810 | 稀 釋                           | <u>\$ 0.89</u>    |          | <u>\$ 1.70</u>      |           |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉

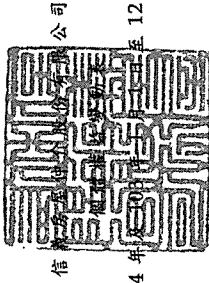


經理人：薛健平



會計主管：林秋錦





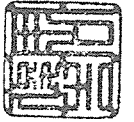
信託公司

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

| 代碼  | 103年1月1日餘額         | 資本公積      | 法定盈餘公積       | 留特別盈餘公積     | 盈餘公積          | 未分配盈餘      | 國外財務報表兌換差額 | 其他權益         | 備用金          | 供出資 | 出售資產 | 權益總額          |
|-----|--------------------|-----------|--------------|-------------|---------------|------------|------------|--------------|--------------|-----|------|---------------|
| AI  | \$ 5,028,170       | \$ 68,597 | \$ 1,290,290 | \$ 120,693  | \$ 2,579,654  | \$ 364,397 | \$ 39,243  | \$ 9,491,044 | \$ 9,491,044 |     |      |               |
| 102 | 年度盈餘指撥及分配          | -         | -            | ( 120,693 ) | 120,693       | -          | -          | -            | -            | -   | -    | -             |
| B17 | 特別盈餘公積迴轉           | -         | 247,503      | -           | ( 247,503 )   | -          | -          | -            | -            | -   | -    | -             |
| B1  | 法定盈餘公積             | -         | -            | -           | ( 1,307,324 ) | -          | -          | -            | -            | -   | -    | ( 1,307,324 ) |
| B5  | 現金股利               | -         | -            | -           | ( 1,106,197 ) | -          | -          | -            | -            | -   | -    | -             |
| B9  | 股票股利               | 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 )    |
| D1  | 103 年度淨利           | -         | -            | -           | 1,072,157     | -          | -          | -            | -            | -   | -    | 1,072,157     |
| D3  | 103 年度稅後其他綜合 (損) 益 | -         | -            | -           | ( 5,860 )     | -          | 225,498    | ( 82,993 )   | -            | -   | -    | 136,645       |
| D5  | 103 年度綜合 (損) 益總額   | -         | -            | -           | 1,066,297     | -          | 225,498    | ( 82,993 )   | -            | -   | -    | 1,208,802     |
| Z1  | 103 年 12 月 31 日餘額  | 63,896    | 1,537,793    | -           | 1,094,412     | 281,404    | 264,741    | 9,376,613    | -            | -   | -    | 9,376,613     |
| B1  | 103 年度盈餘指撥及分配      | -         | 107,216      | -           | ( 107,216 )   | -          | -          | -            | -            | -   | -    | -             |
| B5  | 法定盈餘公積             | -         | -            | -           | ( 613,437 )   | -          | -          | -            | -            | -   | -    | ( 613,437 )   |
| B9  | 現金股利               | -         | -            | -           | ( 184,031 )   | -          | -          | -            | -            | -   | -    | -             |
| B9  | 股票股利               | 184,031   | -            | -           | -             | -          | -          | -            | -            | -   | -    | -             |
| D1  | 104 年度淨利           | -         | -            | -           | 563,865       | -          | -          | -            | -            | -   | -    | 563,865       |
| D3  | 104 年度稅後其他綜合 (損) 益 | -         | -            | -           | ( 18,856 )    | -          | ( 74,925 ) | ( 36,526 )   | -            | -   | -    | ( 130,307 )   |
| D5  | 104 年度綜合 (損) 益總額   | -         | -            | -           | 545,009       | -          | ( 74,925 ) | ( 36,526 )   | -            | -   | -    | 433,558       |
| Z1  | 104 年 12 月 31 日餘額  | 63,896    | 1,645,009    | -           | 734,737       | 244,878    | 189,816    | 9,196,734    | -            | -   | -    | 9,196,734     |

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



後附之附註係本個體財務報告之一部分。

信義房屋股份有限公司

個體現金流量表

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                   | \$ 724,346     | \$ 1,314,769   |
| A20010 | 不影響現金流量之(利益)費損項目         |                |                |
| A20100 | 折舊費用                     | 116,944        | 98,685         |
| A20200 | 攤銷費用                     | 35,230         | 21,103         |
| 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      | 9,849          | 11,661         |
| A20900 | 財務成本                     | 53,171         | 40,327         |
| A21200 | 利息收入                     | ( 15,471)      | ( 17,259)      |
| A21300 | 股利收入                     | ( 10,256)      | ( 7,812)       |
| A22400 | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額 | 144,483        | 132,618        |
| A22500 | 處分不動產、廠房及設備損失            | 1,485          | 342            |
| A22700 | 處分投資性不動產利益               | -              | ( 2,053)       |
| A23100 | 處分投資利益                   | ( 67,862)      | ( 33,602)      |
| 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               | 11,960         | 28,388         |
| A31130 | 應收票據                     | ( 58,968)      | 36,386         |
| A31150 | 應收帳款                     | 209,645        | 253,716        |
| A31160 | 應收帳款—關係人                 | 26,759         | 62,002         |
| A31180 | 其他應收款                    | 24,781         | 9,835          |
| A31190 | 其他應收款—關係人                | 801            | ( 14,167)      |
| A31240 | 其他流動資產                   | ( 2,661)       | ( 758)         |
| A31990 | 其他營業資產                   | ( 9,516)       | ( 10,364)      |
| A32130 | 應付票據                     | ( 5,662)       | ( 2,445)       |
| A32180 | 其他應付款                    | ( 215,908)     | ( 1,105,214)   |
| A32190 | 其他應付款—關係人                | ( 11,159)      | 33,651         |
| A32200 | 負債準備                     | ( 10,257)      | ( 23,334)      |
| A32220 | 其他金融負債                   | ( 6,923)       | ( 10,151)      |
| A32230 | 其他流動負債                   | ( 15,660)      | ( 35,927)      |
| A32990 | 其他營業負債                   | ( 230,119)     | ( 48,238)      |
| A33000 | 營運產生之現金                  | 702,694        | 736,217        |
| A33100 | 收取之利息                    | 15,471         | 17,259         |
| A33300 | 支付之利息                    | ( 53,171)      | ( 40,548)      |
| A33500 | 支付之所得稅                   | ( 232,822)     | ( 478,955)     |
| AAAA   | 營業活動之淨現金流入               | <u>432,172</u> | <u>233,973</u> |

(接次頁)

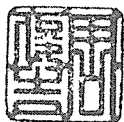


(承前頁)

| 代 碼    |                         | 104 年度              | 103 年度              |
|--------|-------------------------|---------------------|---------------------|
|        | 投資活動之現金流量               |                     |                     |
| B01800 | 取得採用權益法之投資              | (\$ 441,597)        | (\$ 484,477)        |
| B02400 | 採用權益法之被投資公司退回股款         | -                   | 251                 |
| B00400 | 出售備供出售金融資產價款            | 122,267             | 23,617              |
| B00300 | 取得備供出售金融資產              | -                   | ( 19,145)           |
| B01400 | 以成本衡量之金融資產減資及清算退回<br>股款 | 38,400              | 2,333               |
| B02700 | 購置不動產、廠房及設備             | ( 69,524)           | ( 143,613)          |
| B02800 | 處分不動產、廠房及設備價款           | -                   | 373                 |
| B07100 | 不動產、廠房及設備款項退回           | 1,448               | -                   |
| B03800 | 存出保證金減少                 | 6,924               | 3,718               |
| B04500 | 購置無形資產                  | ( 35,940)           | ( 50,495)           |
| 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                | ( 252,079)          | -                   |
| B06600 | 其他金融資產減少                | -                   | 614,560             |
| B06700 | 其他非流動資產增加               | ( 1,455)            | ( 456)              |
| B07600 | 收取之股利                   | <u>64,393</u>       | <u>82,764</u>       |
| BBBB   | 投資活動之淨現金流(出)入           | <u>( 567,163)</u>   | <u>16,595</u>       |
|        | 籌資活動之現金流量               |                     |                     |
| C01200 | 發行公司債                   | -                   | 3,000,000           |
| C03800 | 其他應付款—關係人減少             | -                   | ( 160,000)          |
| C00100 | 短期借款增加                  | 200,000             | -                   |
| C01600 | 舉借長期借款                  | 1,600,000           | 3,615,000           |
| C01700 | 償還長期借款                  | ( 1,400,000)        | ( 4,550,000)        |
| C03000 | 存入保證金增加                 | -                   | 2,720               |
| C03100 | 存入保證金返還                 | ( 22,960)           | -                   |
| C04500 | 發放現金股利                  | <u>( 613,437)</u>   | <u>( 1,307,324)</u> |
| CCCC   | 籌資活動之淨現金流(出)入           | <u>( 236,397)</u>   | <u>600,396</u>      |
| EEEE   | 現金及約當現金淨(減少)增加          | ( 371,388)          | 850,964             |
| E00100 | 年初現金及約當現金餘額             | <u>1,407,102</u>    | <u>556,138</u>      |
| E00200 | 年底現金及約當現金餘額             | <u>\$ 1,035,714</u> | <u>\$ 1,407,102</u> |

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體財務報表附註

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。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報表於 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，本公司自 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 不致造成本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。本公司適用 IFRS 12 之揭露，本公司之年度個體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二八。

## 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。

本公司將於 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二一。

### (二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本個體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本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。

本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。

本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。惟本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，本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。

本公司於適用 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，本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，若本公司為承租人，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，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體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。在個體現金流量表中，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。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本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，截至本個體財務報告通過發布日止，本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

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

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

### (四) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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。

### (五) 外 幣

本公司編製個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。



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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，本公司及其國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司及關聯企業）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益並分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

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

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

#### (六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

##### 1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

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

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

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

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

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

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

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

## 2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

本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本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

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

### (七) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，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。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

## (八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

## (九) 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，商譽分攤至本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) 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。

### (十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（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，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

### (十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

## 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

### (1) 衡量種類：

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、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本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，本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本公司過去收款經驗、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

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

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。

## (十三) 負債準備

本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。

## (十四) 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. 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本公司，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。

## (十五) 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。

本公司租賃合約僅包括營業租賃，本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。

## (十六) 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。

## (十七) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2. 退職後福利

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

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

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

### 3. 其他長期員工福利

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

## (十八) 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，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

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

### 3. 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、估計及假設不確定性之主要來源

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

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，本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，本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、現金及約當現金

|              | 104年12月31日          | 103年12月31日          |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 庫存現金及週轉金     | \$ 12,690           | \$ 16,253           |
| 銀行支票及活期存款    | 327,720             | 328,985             |
| 約當現金         |                     |                     |
| 原始到期日在3個月以內之 |                     |                     |
| 銀行定期存款       | <u>695,304</u>      | <u>1,061,864</u>    |
|              | <u>\$ 1,035,714</u> | <u>\$ 1,407,102</u> |

銀行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 |
|------|------------|------------|
| 銀行存款 | 0.12%-4.1% | 0.17%-4.1% |

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229,775仟元及0仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十一）。

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

|                   | 104年12月31日  | 103年12月31日       |
|-------------------|-------------|------------------|
| <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         | <u>\$ -</u> | <u>\$ 10,564</u> |

## 八、備供出售金融資產－流動

|             | 104年12月31日        | 103年12月31日        |
|-------------|-------------------|-------------------|
| <u>國內投資</u> |                   |                   |
| 上市（櫃）股票     | <u>\$ 195,775</u> | <u>\$ 299,910</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>4,874</u>     | <u>4,874</u>      |
|              | <u>\$ 88,503</u> | <u>\$ 126,616</u> |

本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，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

本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

|                  | <u>104年12月31日</u> | <u>103年12月31日</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| <u>應收票據及帳款</u>   |                   |                   |
| 應收票據             |                   |                   |
| 因營業而發生           | \$ 39,216         | \$ 10,248         |
| 非因營業而發生          | <u>30,000</u>     | <u>-</u>          |
|                  | <u>69,216</u>     | <u>10,248</u>     |
| 應收帳款             | 292,711           | 520,198           |
| 減：備抵呆帳           | ( <u>4,835</u> )  | ( <u>22,677</u> ) |
|                  | <u>287,876</u>    | <u>497,521</u>    |
|                  | <u>\$ 357,092</u> | <u>\$ 507,769</u> |
| <br><u>其他應收款</u> |                   |                   |
| 其 他              | \$ 53,546         | \$ 78,750         |
| 減：備抵呆帳           | ( <u>2,848</u> )  | ( <u>3,271</u> )  |
|                  | <u>\$ 50,698</u>  | <u>\$ 75,479</u>  |

(一) 應收帳款

本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。本公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。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，本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，本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%             |

本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，本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：

|              | <u>104年12月31日</u> | <u>103年12月31日</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 0 天至 60 天    | \$ 223,935        | \$ 353,025        |
| 61 天至 90 天   | 22,940            | 47,861            |
| 91 天至 180 天  | 12,425            | 35,072            |
| 181 天至 360 天 | 11,463            | 19,182            |
| 超過 360 天     | <u>21,948</u>     | <u>65,058</u>     |
| 合 計          | <u>\$ 292,711</u> | <u>\$ 520,198</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：

|              | <u>104年12月31日</u> | <u>103年12月31日</u> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 61 天至 90 天   | \$ 13,415         | \$ 27,176         |
| 91 天至 180 天  | 2,517             | 20,689            |
| 181 天至 360 天 | 7,830             | 13,091            |
| 超過 360 天     | <u>14,620</u>     | <u>2,929</u>      |
| 合 計          | <u>\$ 38,382</u>  | <u>\$ 63,885</u>  |



以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

本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       | \$ 22,677       | \$ 3,271        | \$ 22,677        | \$ 4,224        |
| 減：本期轉回呆帳費用 | ( 17,842 )      | ( 99 )          | -                | ( 932 )         |
| 減：本期實際沖銷   | -               | ( 324 )         | -                | ( 21 )          |
| 期末餘額       | <u>\$ 4,835</u> | <u>\$ 2,848</u> | <u>\$ 22,677</u> | <u>\$ 3,271</u> |

(二) 其他應收款係代墊款及租金等款項。

#### 十一、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 | \$ 229,775        | \$ -             |
| 受限制資產—流動        | <u>45,360</u>     | <u>23,056</u>    |
|                 | <u>\$ 275,135</u> | <u>\$ 23,056</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 | 1.02%-1.14% | -          |

(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，請參閱附註三十。

#### 十二、採用權益法之投資

|        | 104年12月31日          | 103年12月31日          |
|--------|---------------------|---------------------|
| 投資子公司  | \$ 7,050,699        | \$ 6,883,382        |
| 投資關聯企業 | <u>9,649</u>        | <u>10,951</u>       |
|        | <u>\$ 7,060,348</u> | <u>\$ 6,894,333</u> |

(一) 投資子公司

|                                 | <u>104年12月31日</u>   | <u>103年12月31日</u>   |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| 非上市(櫃)公司                        |                     |                     |
| 英屬維京群島 SINYI LIMITED            | \$ 1,814,050        | \$ 1,856,952        |
| 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED | 4,531,251           | 4,264,353           |
| 信義開發股份有限公司                      | 495,676             | 522,600             |
| 信義全球資產管理股份有限公司                  | 43,411              | 47,361              |
| 恆義不動產顧問股份有限公司                   | 16,862              | 16,735              |
| 聚英企業管理顧問股份有限公司                  | 4,904               | 4,614               |
| 行義文化出版有限公司                      | 1,785               | 1,663               |
| 安信建築經理股份有限公司                    | 130,487             | 144,808             |
| 有無科技股份有限公司                      | 12,273              | 24,296              |
|                                 | <u>\$ 7,050,699</u> | <u>\$ 6,883,382</u> |

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

| 公 司 名 稱                         | <u>104年12月31日</u> | <u>103年12月31日</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| 英屬維京群島 SINYI LIMITED            | 100%              | 100%              |
| 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED | 100%              | 100%              |
| 信義開發股份有限公司                      | 100%              | 100%              |
| 信義全球資產管理股份有限公司                  | 100%              | 100%              |
| 恆義不動產顧問股份有限公司                   | 100%              | 100%              |
| 聚英企業管理顧問股份有限公司                  | 100%              | 100%              |
| 行義文化出版有限公司                      | 99%               | 99%               |
| 安信建築經理股份有限公司                    | 51%               | 51%               |
| 有無科技股份有限公司                      | 100%              | 100%              |

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三三。

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，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

|            | 104年12月31日 | 103年12月31日 |
|------------|------------|------------|
| 個別不重大之關聯企業 |            |            |
| 信邑室內設計股份有限 |            |            |
| 公司         | \$ 9,649   | \$ 10,951  |

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

| 公 司 名 稱      | 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%        |

有關本公司個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

|            | 104年度     | 103年度     |
|------------|-----------|-----------|
| 本公司享有之份額   |           |           |
| 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，惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。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。

十三、不動產、廠房及設備

|              | 104年度               |                   |                 |                   |                 |                   |                  | 未完工程及<br>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             |                |                     |
| 成 本          |                     |                   |                 |                   |                 |                   |                  |                |                     |
| 104年1月1日餘額   | \$ 2,573,292        | \$ 404,395        | \$ 1,208        | \$ 300,836        | \$ 4,671        | \$ 371,128        | \$ 79,501        | \$ 445         | \$ 3,735,476        |
| 增 添          | -                   | -                 | -               | 23,209            | -               | 45,837            | 478              | -              | 69,524              |
| 處分(註1)       | -                   | ( 1,448)          | -               | ( 19,254)         | -               | ( 8,245)          | -                | -              | ( 28,947)           |
| 重分類          | ( 323,503)          | ( 49,341)         | -               | -                 | -               | -                 | -                | ( 445)         | ( 373,289)          |
| 104年12月31日餘額 | <u>\$ 2,249,789</u> | <u>\$ 353,606</u> | <u>\$ 1,208</u> | <u>\$ 304,791</u> | <u>\$ 4,671</u> | <u>\$ 408,720</u> | <u>\$ 79,979</u> | <u>\$ -</u>    | <u>\$ 3,402,764</u> |
| 累計折舊         |                     |                   |                 |                   |                 |                   |                  |                |                     |
| 104年1月1日餘額   | \$ -                | \$ 83,579         | \$ 285          | \$ 180,314        | \$ 4,671        | \$ 260,413        | \$ 42,595        | \$ -           | \$ 571,857          |
| 折舊費用         | -                   | 10,058            | 201             | 41,378            | -               | 44,334            | 11,897           | -              | 107,868             |
| 處 分          | -                   | -                 | -               | ( 18,478)         | -               | ( 7,536)          | -                | -              | ( 26,014)           |
| 重分類          | -                   | ( 10,790)         | -               | -                 | -               | -                 | -                | -              | ( 10,790)           |
| 104年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>         | <u>\$ 82,847</u>  | <u>\$ 486</u>   | <u>\$ 203,214</u> | <u>\$ 4,671</u> | <u>\$ 297,211</u> | <u>\$ 54,492</u> | <u>\$ -</u>    | <u>\$ 642,921</u>   |
| 104年1月1日淨額   | <u>\$ 2,573,292</u> | <u>\$ 320,816</u> | <u>\$ 923</u>   | <u>\$ 120,522</u> | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 110,715</u> | <u>\$ 36,906</u> | <u>\$ 445</u>  | <u>\$ 3,163,619</u> |
| 104年12月31日淨額 | <u>\$ 2,249,789</u> | <u>\$ 270,759</u> | <u>\$ 722</u>   | <u>\$ 101,577</u> | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 111,509</u> | <u>\$ 25,487</u> | <u>\$ -</u>    | <u>\$ 2,759,843</u> |

(接次頁)

(承前頁)

| 成 本          | 103年度               |                   |                 |                   |                 |                   |                  |                  | 未完工程及<br>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   | \$ 2,573,292        | \$ 404,395        | \$ 2,606        | \$ 239,138        | \$ 4,671        | \$ 331,934        | \$ 62,025        | \$ 21,777        | \$ 3,639,838        |     |
| 增 添          | -                   | -                 | -               | 86,498            | -               | 39,194            | 17,476           | 445              | 143,613             |     |
| 處 分          | -                   | -                 | ( 1,398)        | ( 24,800)         | -               | -                 | -                | -                | ( 26,198)           |     |
| 重 分 類        | -                   | -                 | -               | -                 | -               | -                 | -                | ( 21,777)        | ( 21,777)           |     |
| 103年12月31日餘額 | <u>\$ 2,573,292</u> | <u>\$ 404,395</u> | <u>\$ 1,208</u> | <u>\$ 300,836</u> | <u>\$ 4,671</u> | <u>\$ 371,128</u> | <u>\$ 79,501</u> | <u>\$ 445</u>    | <u>\$ 3,735,476</u> |     |
| 累計折舊         |                     |                   |                 |                   |                 |                   |                  |                  |                     |     |
| 103年1月1日餘額   | \$ -                | \$ 73,274         | \$ 977          | \$ 170,351        | \$ 4,671        | \$ 224,742        | \$ 33,576        | \$ -             | \$ 507,591          |     |
| 折舊費用         | -                   | 10,305            | 415             | 34,339            | -               | 35,671            | 9,019            | -                | 89,749              |     |
| 處 分          | -                   | -                 | ( 1,107)        | ( 24,376)         | -               | -                 | -                | -                | ( 25,483)           |     |
| 103年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>         | <u>\$ 83,579</u>  | <u>\$ 285</u>   | <u>\$ 180,314</u> | <u>\$ 4,671</u> | <u>\$ 260,413</u> | <u>\$ 42,595</u> | <u>\$ -</u>      | <u>\$ 571,852</u>   |     |
| 103年1月1日淨額   | <u>\$ 2,573,292</u> | <u>\$ 331,121</u> | <u>\$ 1,629</u> | <u>\$ 68,787</u>  | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 107,192</u> | <u>\$ 28,449</u> | <u>\$ 21,777</u> | <u>\$ 3,132,247</u> |     |
| 103年12月31日淨額 | <u>\$ 2,573,292</u> | <u>\$ 320,816</u> | <u>\$ 923</u>   | <u>\$ 120,522</u> | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 110,715</u> | <u>\$ 36,906</u> | <u>\$ 445</u>    | <u>\$ 3,163,619</u> |     |

註 1：處分房屋及建築物係本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。

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

|        |         |
|--------|---------|
| 房屋及建築物 |         |
| 主 建 物  | 21-55 年 |
| 運輸設備   | 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) 本公司 104 及 103 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三十。

#### 十四、投資性不動產

| 成 本          | 土 地                 | 房屋及建築             | 合 計                 |
|--------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 104年1月1日餘額   | \$ 2,129,834        | \$ 364,094        | \$ 2,493,928        |
| 重 分 類        | <u>323,503</u>      | <u>49,341</u>     | <u>372,844</u>      |
| 104年12月31日餘額 | <u>\$ 2,453,337</u> | <u>\$ 413,435</u> | <u>\$ 2,866,772</u> |
| 累計折舊及減損      |                     |                   |                     |
| 104年1月1日餘額   | \$ 7,396            | \$ 80,068         | \$ 87,464           |
| 折舊費用         | -                   | 9,076             | 9,076               |
| 重 分 類        | -                   | <u>10,790</u>     | <u>10,790</u>       |
| 104年12月31日餘額 | <u>\$ 7,396</u>     | <u>\$ 99,934</u>  | <u>\$ 107,330</u>   |
| 104年1月1日淨額   | <u>\$ 2,122,438</u> | <u>\$ 284,026</u> | <u>\$ 2,406,464</u> |
| 104年12月31日淨額 | <u>\$ 2,445,941</u> | <u>\$ 313,501</u> | <u>\$ 2,759,442</u> |

(接次頁)

(承前頁)

|              | 土                   | 地 | 房屋及建築             | 合 | 計                   |
|--------------|---------------------|---|-------------------|---|---------------------|
| 成 本          |                     |   |                   |   |                     |
| 103年1月1日餘額   | \$ 2,121,581        |   | \$ 357,575        |   | \$ 2,479,156        |
| 增 添          | 30,056              |   | 7,705             |   | 37,761              |
| 處 分          | ( 21,803)           |   | ( 1,186)          |   | ( 22,989)           |
| 103年12月31日餘額 | <u>\$ 2,129,834</u> |   | <u>\$ 364,094</u> |   | <u>\$ 2,493,928</u> |
| 累計折舊及減損      |                     |   |                   |   |                     |
| 103年1月1日餘額   | \$ 5,745            |   | \$ 69,945         |   | \$ 75,690           |
| 認列減損損失       | 1,651               |   | 1,303             |   | 2,954               |
| 折舊費用         | -                   |   | 8,936             |   | 8,936               |
| 處 分          | -                   |   | ( 116)            |   | ( 116)              |
| 103年12月31日餘額 | <u>\$ 7,396</u>     |   | <u>\$ 80,068</u>  |   | <u>\$ 87,464</u>    |
| 103年1月1日淨額   | <u>\$ 2,115,836</u> |   | <u>\$ 287,630</u> |   | <u>\$ 2,403,466</u> |
| 103年12月31日淨額 | <u>\$ 2,122,438</u> |   | <u>\$ 284,026</u> |   | <u>\$ 2,406,464</u> |

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9,403,909仟元及9,035,847仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第3等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

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

#### 十五、無形資產

|        | 104年12月31日       | 103年12月31日       |
|--------|------------------|------------------|
| 商 譽    | \$ 9,621         | \$ 9,621         |
| 系統軟體成本 | 69,180           | 68,025           |
|        | <u>\$ 78,801</u> | <u>\$ 77,646</u> |

| 成 本          | 104年度           |                   |                   |
|--------------|-----------------|-------------------|-------------------|
|              | 商 譽             | 系 統 軟 體 成 本       | 合 計               |
| 104年1月1日餘額   | \$ 9,621        | \$ 115,672        | \$ 125,293        |
| 本年度新增        | -               | 35,940            | 35,940            |
| 重 分 類        | -               | 445               | 445               |
| 104年12月31日餘額 | <u>\$ 9,621</u> | <u>\$ 152,057</u> | <u>\$ 161,678</u> |
| 累計攤銷         |                 |                   |                   |
| 104年1月1日餘額   | \$ -            | \$ 47,647         | \$ 47,647         |
| 攤銷費用         | -               | 35,230            | 35,230            |
| 104年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 82,877</u>  | <u>\$ 82,877</u>  |
| 104年1月1日淨額   | <u>\$ 9,621</u> | <u>\$ 68,025</u>  | <u>\$ 77,646</u>  |
| 104年12月31日淨額 | <u>\$ 9,621</u> | <u>\$ 69,180</u>  | <u>\$ 78,801</u>  |
| 成 本          | 103年度           |                   |                   |
|              | 商 譽             | 系 統 軟 體 成 本       | 合 計               |
| 103年1月1日餘額   | \$ 9,621        | \$ 43,400         | \$ 53,021         |
| 本年度新增        | -               | 50,495            | 50,495            |
| 重 分 類        | -               | 21,777            | 21,777            |
| 103年12月31日餘額 | <u>\$ 9,621</u> | <u>\$ 115,672</u> | <u>\$ 125,293</u> |
| 累計攤銷         |                 |                   |                   |
| 103年1月1日餘額   | \$ -            | \$ 26,544         | \$ 26,544         |
| 攤銷費用         | -               | 21,103            | 21,103            |
| 103年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>     | <u>\$ 47,647</u>  | <u>\$ 47,647</u>  |
| 103年1月1日淨額   | <u>\$ 9,621</u> | <u>\$ 16,856</u>  | <u>\$ 26,477</u>  |
| 103年12月31日淨額 | <u>\$ 9,621</u> | <u>\$ 68,025</u>  | <u>\$ 77,646</u>  |

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

系統軟體成本 2-5年

本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。本公司於104年度並未認列任何商譽之減損損失。

## 十六、其他資產

|      | 104年12月31日       | 103年12月31日       |
|------|------------------|------------------|
| 預付費用 | \$ 26,324        | \$ 23,656        |
| 暫付款  | 280              | 287              |
| 催收款  | 4,644            | 3,189            |
| 其他   | 1,890            | 1,890            |
|      | <u>\$ 33,138</u> | <u>\$ 29,022</u> |
| 流動   | \$ 26,604        | \$ 23,943        |
| 非流動  | 6,534            | 5,079            |
|      | <u>\$ 33,138</u> | <u>\$ 29,022</u> |

## 十七、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         | <u>\$ 200,000</u> | <u>\$ -</u> |

銀行借款之利率於 104 年 12 月 31 日為 1.40%-1.63%。

### (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         | \$ 400,000        | \$ 100,000        |
| <u>無擔保借款</u> |                   |                   |
| 銀行借款         | -                 | 100,000           |
| 長期借款         | <u>\$ 400,000</u> | <u>\$ 200,000</u> |

本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：800,000 仟元<br>借款期間：104.12.30~106.12.30<br>利率區間：固定利率 1.55%，每 90 天議價一次  | \$ 100,000 | \$ -       |
| 東亞銀行 | 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。<br>借款額度：1,600,000 仟元<br>借款期間：104.12.31~107.12.31<br>利率區間：浮動利率 1.718%<br>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    | -          |

(接次頁)

(承前頁)

|      | 借 款 內 容  | 104年12月31日        | 103年12月31日        |
|------|--|-------------------|-------------------|
| 東亞銀行 | 借款額度：1,300,000 仟元<br>借款期間：102.12.31~105.12.18<br>利率區間：浮動利率 1.89%<br>還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，<br>惟於 104 年 7 月提前清償完畢。 | \$ -              | \$ 100,000        |
| 台灣銀行 | 借款額度：1,000,000 仟元<br>借款期間：104.09.22~107.09.22<br>利率區間：固定利率 1.8%，每 180 天議價<br>一次<br>還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。         | 100,000           | -                 |
| 遠東銀行 | 借款額度：800,000 仟元<br>借款期間：103.12.31~105.12.30<br>利率區間：浮動利率 1.865%<br>還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，<br>惟於 104 年 6 月提前清償完畢。  | -                 | 100,000           |
| 借款總額 |  | <u>\$ 400,000</u> | <u>\$ 200,000</u> |

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

#### 十八、應付公司債

|             | 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<br>( 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<br>分別還本二分之一，每<br>年付息一次。 |

#### 十九、其他負債

|                 | 104年12月31日          | 103年12月31日          |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| 流 動             |                     |                     |
| 其他應付款           | \$ 1,175,677        | \$ 1,391,585        |
| 其他應付款—關係人(附註二九) | 37,823              | 48,982              |
| 其他金融負債          | 48,590              | 55,513              |
| 其他負債            | 72,771              | 88,431              |
|                 | <u>\$ 1,334,861</u> | <u>\$ 1,584,511</u> |

(接次頁)



(承前頁)

|      | 104年12月31日        | 103年12月31日        |
|------|-------------------|-------------------|
| 非流動  |                   |                   |
| 其他負債 | <u>\$ 644,281</u> | <u>\$ 874,400</u> |

(一) 其他應付款明細如下：

|                     | 104年12月31日          | 103年12月31日          |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 應付獎金及薪資             | \$ 844,445          | \$ 1,059,700        |
| 應付廣告費               | 101,112             | 94,970              |
| 應付勞、健保費             | 56,798              | 64,607              |
| 應付休假給付              | 49,973              | 50,397              |
| 應付勞務費               | 12,566              | 13,374              |
| 應付利息                | 22,990              | 23,011              |
| 應付員工酬勞(紅利)及董事<br>酬勞 | 14,393              | 16,701              |
| 其他                  | <u>73,400</u>       | <u>68,825</u>       |
|                     | <u>\$ 1,175,677</u> | <u>\$ 1,391,585</u> |

本公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發放予高階經理人及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644,281仟元及874,400仟元。

(二) 其他金融負債

|       | 104年12月31日       | 103年12月31日       |
|-------|------------------|------------------|
| 其他代收款 | \$ 42,881        | \$ 45,959        |
| 應付設備款 | <u>5,709</u>     | <u>9,554</u>     |
|       | <u>\$ 48,590</u> | <u>\$ 55,513</u> |

(三) 其他流動負債

|       | 104年12月31日       | 103年12月31日       |
|-------|------------------|------------------|
| 應付營業稅 | \$ 58,398        | \$ 76,911        |
| 其他    | <u>14,373</u>    | <u>11,520</u>    |
|       | <u>\$ 72,771</u> | <u>\$ 88,431</u> |

## 二十、負債準備

|              | 104年12月31日       | 103年12月31日        |
|--------------|------------------|-------------------|
| 勞務收入折讓       | <u>\$ 34,149</u> | <u>\$ 44,406</u>  |
| 流動           | \$ 29,505        | \$ 41,217         |
| 非流動          | <u>4,644</u>     | <u>3,189</u>      |
|              | <u>\$ 34,149</u> | <u>\$ 44,406</u>  |
|              |                  | <u>勞務收入折讓</u>     |
| 104年1月1日餘額   |                  | \$ 44,406         |
| 本期迴轉         |                  | ( <u>10,257</u> ) |
| 104年12月31日餘額 |                  | <u>\$ 34,149</u>  |
| 103年1月1日餘額   |                  | \$ 67,740         |
| 本期迴轉         |                  | ( <u>23,334</u> ) |
| 103年12月31日餘額 |                  | <u>\$ 44,406</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。

### 二一、退職後福利計畫

#### (一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

#### (二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度3月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

|              | 104年12月31日    | 103年12月31日         |
|--------------|---------------|--------------------|
| 確定福利義務現值     | \$ 519,355    | \$ 487,089         |
| 計畫資產公允價值     | ( 518,942)    | ( 499,821)         |
| 提撥短絀 (剩餘)    | 413           | ( 12,732)          |
| 淨確定福利負債 (資產) | <u>\$ 413</u> | <u>(\$ 12,732)</u> |

淨確定福利負債變動如下：

|                         | 確 定 福 利<br>義 務 現 值 | 計 畫 資 產<br>公 允 價 值  | 淨 確 定 福 利<br>( 資 產 ) 負 債 |
|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| 103年1月1日                | <u>\$ 466,768</u>  | <u>(\$ 475,710)</u> | <u>(\$ 8,942)</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>8,752</u>       | <u>( 9,639)</u>     | <u>( 887)</u>            |
| 認列於損益                   | <u>12,461</u>      | <u>( 9,639)</u>     | <u>2,822</u>             |
| 再衡量數                    |                    |                     |                          |
| 計畫資產報酬(除包含於<br>淨利息之金額外) | -                  | ( 1,687)            | ( 1,687)                 |
| 精算損失—人口統計假<br>設變動       | 23,541             | -                   | 23,541                   |
| 精算利益—經驗調整               | <u>( 15,280)</u>   | <u>-</u>            | <u>( 15,280)</u>         |
| 認列於其他綜合損益               | <u>8,261</u>       | <u>( 1,687)</u>     | <u>6,574</u>             |
| 雇主提撥                    | <u>-</u>           | <u>( 13,186)</u>    | <u>( 13,186)</u>         |
| 福利支付                    | <u>( 401)</u>      | <u>401</u>          | <u>-</u>                 |
| 103年12月31日              | <u>487,089</u>     | <u>( 499,821)</u>   | <u>( 12,732)</u>         |
| 服務成本                    |                    |                     |                          |
| 當期服務成本                  | 3,575              | -                   | 3,575                    |
| 利息費用 (收入)               | <u>9,133</u>       | <u>( 9,473)</u>     | <u>( 340)</u>            |
| 認列於損益                   | <u>12,708</u>      | <u>( 9,473)</u>     | <u>3,235</u>             |
| 再衡量數                    |                    |                     |                          |
| 計畫資產報酬(除包含於<br>淨利息之金額外) | -                  | ( 3,828)            | ( 3,828)                 |
| 精算損失—人口統計假<br>設變動       | 23,232             | -                   | 23,232                   |
| 精算損失—財務假設變<br>動         | 16,479             | -                   | 16,479                   |
| 精算利益—經驗調整               | <u>( 13,222)</u>   | <u>-</u>            | <u>( 13,222)</u>         |
| 認列於其他綜合損益               | <u>26,489</u>      | <u>( 3,828)</u>     | <u>22,661</u>            |
| 雇主提撥                    | <u>-</u>           | <u>( 12,751)</u>    | <u>( 12,751)</u>         |
| 福利支付                    | <u>( 6,931)</u>    | <u>6,931</u>        | <u>-</u>                 |
| 104年12月31日              | <u>\$ 519,355</u>  | <u>(\$ 518,942)</u> | <u>\$ 413</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 | \$ 2,833        | \$ 2,219        |
| 營業費用 | <u>402</u>      | <u>603</u>      |
|      | <u>\$ 3,235</u> | <u>\$ 2,822</u> |

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

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

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

|          | 104年12月31日           | 103年12月31日           |
|----------|----------------------|----------------------|
| 折現率      |                      |                      |
| 增加 0.25% | ( <u>\$ 17,318</u> ) | ( <u>\$ 16,588</u> ) |
| 減少 0.25% | <u>\$ 18,106</u>     | <u>\$ 17,359</u>     |
| 薪資預期增加率  |                      |                      |
| 增加 0.25% | <u>\$ 17,524</u>     | <u>\$ 16,829</u>     |
| 減少 0.25% | ( <u>\$ 16,853</u> ) | ( <u>\$ 16,168</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>\$ 8,999</u> | <u>\$ 10,752</u> |
| 確定福利義務平均到期期間 | 13.7年           | 14.0年            |

## 二二、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<br>(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。員工及董事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二三之(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

|                   | <u>104年12月31日</u> | <u>103年12月31日</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 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利益     | <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本公司表達貨幣（即新台幣）所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。累計於國外營運機構財務報表換算之兌換差額，於處分國外營運機構時，重分類至損益。

2. 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。

二三、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

|      | <u>104年度</u>     | <u>103年度</u>     |
|------|------------------|------------------|
| 利息收入 |                  |                  |
| 銀行存款 | \$ 15,404        | \$ 17,245        |
| 其他   | <u>67</u>        | <u>14</u>        |
|      | <u>\$ 15,471</u> | <u>\$ 17,259</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<br>損失     | ( 3,662)          | ( 1,104)          |
| 處分投資利益                 | 67,862            | 33,602            |
| 透過損益按公允價值衡量之<br>金融資產損失 | ( 9,849)          | ( 11,661)         |
| 處分不動產、廠房及設備損失          | ( 1,485)          | ( 342)            |
| 處分投資性不動產利益             | -                 | 2,053             |
| 淨外幣兌換利益                | 23,854            | 20,319            |
| 壞帳轉回利益                 | 17,941            | 932               |
| 管理服務費收入                | 59,400            | 51,261            |
| 其 他                    | 23,777            | 33,925            |
|                        | <u>\$ 177,838</u> | <u>\$ 126,031</u> |

(三) 財務成本

|          | 104年度            | 103年度            |
|----------|------------------|------------------|
| 銀行借款利息   | \$ 8,459         | \$ 16,238        |
| 向關係人借款利息 | -                | 1,056            |
| 公司債借款利息  | 44,278           | 22,991           |
| 其 他      | 434              | 42               |
|          | <u>\$ 53,171</u> | <u>\$ 40,327</u> |

(四) 折舊及攤銷

|            | 104年度             | 103年度             |
|------------|-------------------|-------------------|
| 不動產、廠房及設備  | \$ 107,868        | \$ 89,749         |
| 投資性不動產     | 9,076             | 8,936             |
| 無形資產       | 35,230            | 21,103            |
|            | <u>\$ 152,174</u> | <u>\$ 119,788</u> |
| 折舊費用依功能別彙總 |                   |                   |
| 營業成本       | \$ 79,163         | \$ 62,817         |
| 營業費用       | 28,705            | 26,932            |
| 其他損失       | 9,076             | 8,936             |
|            | <u>\$ 116,944</u> | <u>\$ 98,685</u>  |
| 攤銷費用依功能別彙總 |                   |                   |
| 營業成本       | \$ 16,351         | \$ 380            |
| 營業費用       | 18,879            | 20,723            |
|            | <u>\$ 35,230</u>  | <u>\$ 21,103</u>  |



(五) 投資性不動產之直接營運費用

|               | <u>104年度</u>     | <u>103年度</u>     |
|---------------|------------------|------------------|
| 投資性不動產之直接營運費用 |                  |                  |
| 產生租金收入        | \$ 22,547        | \$ 21,634        |
| 未產生租金收入       | <u>83</u>        | <u>220</u>       |
|               | <u>\$ 22,630</u> | <u>\$ 21,854</u> |

(六) 員工福利費用

104 年度

|                  | <u>營 業 成 本</u>      | <u>營 業 費 用</u>    | <u>合 計</u>          |
|------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 薪資費用             | \$ 2,838,679        | \$ 284,374        | \$ 3,123,053        |
| 勞健保費用            | <u>227,460</u>      | <u>24,227</u>     | <u>251,687</u>      |
|                  | <u>3,066,139</u>    | <u>308,601</u>    | <u>3,374,740</u>    |
| 退休金費用            |                     |                   |                     |
| 確定提撥計畫           | 123,362             | 12,974            | 136,336             |
| 確定福利計畫<br>(附註二一) | <u>2,833</u>        | <u>402</u>        | <u>3,235</u>        |
|                  | <u>126,195</u>      | <u>13,376</u>     | <u>139,571</u>      |
| 其他員工福利費用         | <u>87,380</u>       | <u>75,744</u>     | <u>163,124</u>      |
| 員工福利費用合計         | <u>\$ 3,279,714</u> | <u>\$ 397,721</u> | <u>\$ 3,677,435</u> |

103 年度

|                  | <u>營 業 成 本</u>      | <u>營 業 費 用</u>    | <u>合 計</u>          |
|------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 薪資費用             | \$ 3,477,433        | \$ 290,589        | \$ 3,768,022        |
| 勞健保費用            | <u>251,616</u>      | <u>22,729</u>     | <u>274,345</u>      |
|                  | <u>3,729,049</u>    | <u>313,318</u>    | <u>4,042,367</u>    |
| 退休金費用            |                     |                   |                     |
| 確定提撥計畫           | 135,359             | 12,348            | 147,707             |
| 確定福利計畫<br>(附註二一) | <u>2,219</u>        | <u>603</u>        | <u>2,822</u>        |
|                  | <u>137,578</u>      | <u>12,951</u>     | <u>150,529</u>      |
| 其他員工福利費用         | <u>89,095</u>       | <u>72,186</u>     | <u>161,281</u>      |
| 員工福利費用合計         | <u>\$ 3,955,722</u> | <u>\$ 398,455</u> | <u>\$ 4,354,177</u> |

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 3,909 人及 4,085 人。

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 日經董事會擬議，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。

年度個體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，年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。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之收盤價（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 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 及 103 年度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。

#### 二四、繼續營業單位所得稅

##### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

|             | <u>104年度</u>      | <u>103年度</u>      |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 當期所得稅       |                   |                   |
| 當期產生者       | \$ 127,636        | \$ 235,060        |
| 未分配盈餘加徵     | 16,161            | -                 |
| 以前年度之調整     | 8,186             | 856               |
| 遞延所得稅       |                   |                   |
| 當期產生者       | <u>8,498</u>      | <u>6,696</u>      |
| 認列於損益之所得稅費用 | <u>\$ 160,481</u> | <u>\$ 242,612</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>\$ 724,346</u> | <u>\$ 1,314,769</u> |
| 稅前淨利按法定稅率計算之 |                   |                     |
| 所得稅費用 (17%)  | \$ 123,139        | \$ 223,511          |
| 稅上不可減除之費損    | 57                | 475                 |
| 免稅所得         | ( 10,513)         | ( 12,137)           |
| 未分配盈餘加徵      | 16,161            | -                   |
| 以前年度之所得稅費用於本 |                   |                     |
| 年度之調整        | 8,186             | 856                 |
| 未認列之暫時性差異    | <u>23,451</u>     | <u>29,907</u>       |
| 認列於損益之所得稅費用  | <u>\$ 160,481</u> | <u>\$ 242,612</u>   |

本公司所適用之稅率為 17%。

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> |                 |                 |
| 當年度產生者       |                 |                 |
| — 確定福利計畫再衡量數 | <u>\$ 3,852</u> | <u>\$ 1,118</u> |

(三) 當期所得稅負債

|         | 104年12月31日       | 103年12月31日        |
|---------|------------------|-------------------|
| 當期所得稅負債 |                  |                   |
| 應付所得稅   | <u>\$ 24,047</u> | <u>\$ 104,886</u> |

(四) 遞延所得稅資產與負債

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

104 年度

| 遞延所得稅資產  | 年初餘額             | 認列於損益             | 認列於其他             |                  |
|----------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|          |                  |                   | 綜合損益              | 年底餘額             |
| 暫時性差異    |                  |                   |                   |                  |
| 備抵呆帳     | \$ 10,843        | (\$ 4,547)        | \$ -              | \$ 6,296         |
| 其他       | <u>280</u>       | <u>3,185</u>      | <u>-</u>          | <u>3,465</u>     |
|          | <u>\$ 11,123</u> | <u>(\$ 1,362)</u> | <u>\$ -</u>       | <u>\$ 9,761</u>  |
| 遞延所得稅負債  |                  |                   |                   |                  |
| 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>5,519</u>     |
|          | <u>\$ 27,341</u> | <u>\$ 7,136</u>   | <u>(\$ 3,852)</u> | <u>\$ 30,625</u> |

103 年度

| 遞延所得稅資產  | 年初餘額             | 認列於損益             | 認列於其他             |                  |
|----------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|          |                  |                   | 綜合損益              | 年底餘額             |
| 暫時性差異    |                  |                   |                   |                  |
| 備抵呆帳     | \$ 14,374        | (\$ 3,531)        | \$ -              | \$ 10,843        |
| 應付獎勵金    | 43               | ( 43)             | -                 | -                |
| 其他       | <u>1,890</u>     | <u>( 1,610)</u>   | <u>-</u>          | <u>280</u>       |
|          | <u>\$ 16,307</u> | <u>(\$ 5,184)</u> | <u>\$ -</u>       | <u>\$ 11,123</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       | <u>251</u>       | <u>( 251)</u>     | <u>-</u>          | <u>-</u>         |
|          | <u>\$ 26,947</u> | <u>\$ 1,512</u>   | <u>(\$ 1,118)</u> | <u>\$ 27,341</u> |

(五) 兩稅合一相關資訊

|             | 104年12月31日        | 103年12月31日          |
|-------------|-------------------|---------------------|
| 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。

(六) 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年度及101年度之核定內容尚有不服，業已申請復查。

二五、每股盈餘

|        | 單位：每股元         |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 104年度          | 103年度          |
| 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：

|        | 單位：每股元         |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 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> |

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

|       | <u>104年度</u>      | <u>103年度</u>        |
|-------|-------------------|---------------------|
| 本年度淨利 | <u>\$ 563,865</u> | <u>\$ 1,072,157</u> |

股 數

|                      | <u>104年度</u>   | <u>103年度</u>   |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      |                | 單位：仟股          |
| 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> |

若本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。

二六、營業租賃協議

(一) 本公司為承租人

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，本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，本公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 76,807 仟元及 80,168 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

|         | <u>104年12月31日</u>   | <u>103年12月31日</u> |
|---------|---------------------|-------------------|
| 不超過 1 年 | \$ 369,612          | \$ 359,962        |
| 1—5 年   | 640,754             | 533,779           |
| 超過 5 年  | <u>20,884</u>       | <u>33,990</u>     |
|         | <u>\$ 1,031,250</u> | <u>\$ 927,731</u> |

(二) 本公司為出租人

營業租賃係出租本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，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 21,309 仟元及 20,919 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

|       | <u>104年12月31日</u> | <u>103年12月31日</u> |
|-------|-------------------|-------------------|
| 不超過1年 | \$ 96,429         | \$ 92,779         |
| 1-5年  | <u>77,491</u>     | <u>165,903</u>    |
|       | <u>\$ 173,920</u> | <u>\$ 258,682</u> |

二七、資本風險管理

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

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

二八、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

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        |                     |
| <u>金融負債</u>   |                     |             |                     |             |                     |
| 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        | \$3,000,000 | \$ - | \$2,998,521 | \$ -        |
|               |             |      |             | \$2,998,521 |

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         |
|------------------|------------|-------|-------|------------|
| 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 |

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 | \$ 10,564  | \$ -  | \$ -  | \$ 10,564  |
| 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 |

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 |
|--------------|------------|------------|
| 金融資產         |            |            |
| 透過損益按公允價值衡量  |            |            |
| 持有供交易        | \$ -       | \$ 10,564  |
| 放款及應收款(註1)   | 1,924,852  | 2,254,103  |
| 備供出售金融資產(註2) | 284,278    | 426,526    |
| 金融負債         |            |            |
| 以攤銷後成本衡量(註3) | 5,551,724  | 5,644,455  |



註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、應收帳款一關係人、其他應收款、其他應收款一關係人、其他金融資產一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、其他應付款、其他應付款項一關係人、其他金融負債、應付公司債、長期借款、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

本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。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

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

##### 1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

##### (1) 匯率風險

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

本公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三二。

### 敏感度分析

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

|       | 104 年度 |           | 103 年度 |           |
|-------|--------|-----------|--------|-----------|
|       | 人 民 幣  | 美 金       | 人 民 幣  | 美 金       |
| 權益影響數 | \$ -   | \$ 63,453 | \$ -   | \$ 61,213 |
| 損益影響數 | 2,109  | 7,589     | 2,974  | 2,686     |

### (2) 利率風險

本公司之利率風險主要係來自固定利率及浮動利率收益投資與借款。本公司收益投資、長期應付公司債及部分借款為固定利率且以攤銷後成本衡量，故利率變動並不會影響未來現金流量。另本公司部分借款係為浮動利率，利率波動將會影響未來之現金流量，但不會影響公允價值。

本公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

|           | 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      | \$ 925,079 | \$ 864,664 |
| 金融負債      | 3,400,000  | 3,000,000  |
| 具現金流量利率風險 |            |            |
| 金融資產      | 45,360     | 220,256    |
| 金融負債      | 200,000    | 200,000    |

### 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 年度增加本公司現金流出 2,000 仟元。

## 2. 信用風險

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

### 營運相關信用風險

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

### 財務信用風險

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

## 3. 流動性風險

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

銀行借款對本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，本公司融資額度條件及金額說明如下：

|                       | <u>104年12月31日</u>   | <u>103年12月31日</u>   |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 無擔保銀行借款額度<br>(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>1,200,000</u>    |
|                       | <u>\$ 3,950,000</u> | <u>\$ 1,300,000</u> |
| 有擔保銀行借款額度             |                     |                     |
| — 已動用金額               | \$ 400,000          | \$ 100,000          |
| — 未動用金額               | <u>5,250,000</u>    | <u>4,350,000</u>    |
|                       | <u>\$ 5,650,000</u> | <u>\$ 4,450,000</u> |

## 二九、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下。

### (一) 應收帳款－關係人淨額

|       | 104年12月31日       | 103年12月31日        |
|-------|------------------|-------------------|
| 子 公 司 | <u>\$ 96,671</u> | <u>\$ 123,430</u> |

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

### (二) 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                 |                  |                  |
| 本公司董事長為其他關係企業之董事長及重要股東 | \$ 8,028         | \$ 10,863        |
| 實質關係人                  | 24,080           | 30,041           |
| 子 公 司                  | 5,606            | 8,078            |
| 其他－本公司之副董事長            | 109              | -                |
|                        | <u>\$ 37,823</u> | <u>\$ 48,982</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：

104 年度：無。

| 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        |
| 子 公 司   | <u>\$160,000</u> | <u>\$ -</u> | 1.8% | <u>\$ 1,056</u> | <u>\$ -</u> |

上列資金融通，未提供擔保品。

### (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    |

(接次頁)

(承前頁)

|         | <u>104年度</u>     | <u>103年度</u>     |
|---------|------------------|------------------|
| 子 公 司   | \$ 14,292        | \$ 13,523        |
| 關 聯 企 業 | <u>34</u>        | <u>34</u>        |
|         | <u>\$ 27,594</u> | <u>\$ 28,140</u> |

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

2. 其他利益

|                                | <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<br>關係企業之董事長<br>及重要股東 | \$ 3,273         | \$ 2,878         |
| 實質關係人                          | 6,515            | 7,478            |
| 子 公 司                          | <u>53,342</u>    | <u>47,206</u>    |
|                                | <u>\$ 63,130</u> | <u>\$ 57,562</u> |

其他利益主要係本公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

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<br>關係企業之董事長<br>及重要股東 | \$ 105,258        | \$ 122,600        |
| 實質關係人                          | 26,740            | 33,499            |
| 子 公 司                          | <u>25,152</u>     | <u>26,549</u>     |
|                                | <u>\$ 157,150</u> | <u>\$ 182,648</u> |

勞務費支出主要係本公司支付上述關係人提供不動產說明書、代書以及代調騰本等服務支出。

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>   |

本公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金支付方式均為每月一期。

5. 其他應收款－關係人

|                                | <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<br>關係企業之董事長<br>及重要股東 | \$ 1,422          | \$ 1,149          |
| 實質關係人                          | 6,741             | 7,660             |
| 子 公 司                          | <u>13,387</u>     | <u>13,542</u>     |
|                                | <u>\$ 21,550</u>  | <u>\$ 22,351</u>  |

對關係人之其他應收款主要係應收管理顧問服務收入及租金收入等。

6. 背書保證

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司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背書保證之餘額合計折合新台幣分別為 349,650 仟元及 402,268 仟元。

本公司 104 年 12 月 31 日因上述背書及保證提供定存單供作擔保品之金額為 40,360 仟元，帳列其他金融資產－流動項下；103 年 12 月 31 日因上述背書及保證而開立信用狀之金額為 45,828 仟元。

(四) 主要管理階層薪酬

|          | <u>104年度</u>     | <u>103年度</u>     |
|----------|------------------|------------------|
| 短期員工福利   | \$ 63,806        | \$ 57,435        |
| 其他長期員工福利 | <u>1,146</u>     | <u>3,640</u>     |
|          | <u>\$ 64,952</u> | <u>\$ 61,075</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。

### 三十、質抵押之資產

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

|                    | <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  | <u>45,360</u>       | <u>23,056</u>       |
|                    | <u>\$ 4,527,446</u> | <u>\$ 3,723,288</u> |

### 三一、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 本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，本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) 本公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 本公司為上海信義房屋申請融資額度提供之背書保證總計 349,650 仟元（人民幣 70,000 仟元），請參閱附註三三之附表二。

### 三二、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

104年12月31日

| <u>金 融 資 產</u> | <u>外 幣</u> | <u>匯 率</u> | <u>新 台 幣</u> |
|----------------|------------|------------|--------------|
| <u>貨幣性項目</u>   |            |            |              |
| 美 金            | \$ 23,121  | 32.825     | \$ 758,935   |
| 人 民 幣          | 42,223     | 4.995      | 210,903      |
| <u>非貨幣性項目</u>  |            |            |              |
| 美 金            | 193,307    | 32.825     | 6,345,301    |

103 年 12 月 31 日

| 金 融 資 產       | 外 幣      | 匯 率   | 新 台 幣      |
|---------------|----------|-------|------------|
| <u>貨幣性項目</u>  |          |       |            |
| 美 金           | \$ 8,488 | 31.65 | \$ 268,645 |
| 人 民 幣         | 58,397   | 5.092 | 297,358    |
| <u>非貨幣性項目</u> |          |       |            |
| 美 金           | 193,406  | 31.65 | 6,121,305  |

本公司主要承擔美元、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：

|           | 104年度           |                  | 103年度           |                  |
|-----------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 功 能 性 貨 幣 | 功 能 性 貨 幣 兌 表 達 | 淨 兌 換 利 益        | 功 能 性 貨 幣 兌 表 達 | 淨 兌 換 利 益        |
| 新 台 幣     | 1 (新台幣：新台幣)     | <u>\$ 23,854</u> | 1 (新台幣：新台幣)     | <u>\$ 20,319</u> |

### 三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 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)

三四、部門資訊

本公司業於 104 及 103 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊，個體財務報告得不揭露部門資訊。

信義房屋股份有限公司及其子公司  
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         | 與對             | 貸與對象           | 其他應收款 | 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   | 資金性質   | 與質押  | 業務往來金額  | 有短期融通資金必要之原  | 提供保證 | 抵押品價值   | 對個別對象資金貸與餘額        | 資金貸與總額               | 註 |
|----|-----------------|----------------|----------------|-------|-------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------|--------|------|---------|--------------|------|---------|--------------------|----------------------|---|
| 0  | 信義房屋股份有限公司      | 華韻裝修工程(上海)有限公司 | 華韻裝修工程(上海)有限公司 | 其他應收款 | 是     | \$ 5,176<br>(人民幣 1,000 仟元)       | \$ 4,995<br>(人民幣 1,000 仟元)   | \$ -                         | 3.826% | 短期融通資金 | -    | -       | 營運資金周轉       | -    | -       | \$ 459,837<br>(註一) | \$ 919,673<br>(註一)   |   |
| 1  | 信義開發股份有限公司      | 新港建設事業股份有限公司   | 新港建設事業股份有限公司   | "     | 否     | \$ 1,000,000<br>(人民幣 179,000 仟元) | -                            | -                            | 10%    | 業務往來   | 業務往來 | 201,000 | -            | -    | 290,235 | \$ 201,000<br>(註二) | \$ 247,837<br>(註三)   |   |
| 2  | 蘇州信義置業房地產經紀有限公司 | 上海信義中介諮詢有限公司   | 上海信義中介諮詢有限公司   | "     | 是     | \$ 37,830<br>(人民幣 7,500 仟元)      | -                            | -                            | 4%     | 短期融通資金 | -    | -       | 參與策略投資案之增資認股 | -    | -       | \$ 640,929<br>(註四) | \$ 1,281,858<br>(註四) |   |
| "  | "               | 信義置業(上海)有限公司   | 信義置業(上海)有限公司   | "     | 是     | \$ 50,440<br>(人民幣 10,000 仟元)     | -                            | -                            | 5%     | 短期融通資金 | -    | -       | 營運資金周轉       | -    | -       | \$ 640,929<br>(註四) | \$ 1,281,858<br>(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   | 上海信義中介諮詢有限公司   | "     | 是     | \$ 99,900<br>(人民幣 20,000 仟元)     | \$ 99,900<br>(人民幣 20,000 仟元) | \$ 49,950<br>(人民幣 10,000 仟元) | 4.75%  | 短期融通資金 | -    | -       | 營運資金周轉       | -    | -       | \$ 767,857<br>(註五) | \$ 1,535,713<br>(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間最近 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，貸與總額以不超過該對象之限額，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%。

信義房屋中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      | 對象關係          | 對背書保證之金額          | 本期最高背書保證餘額               | 期末背書保證餘額                | 背書保證實際動支金額            | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期淨值之比率(%) | 背書保證最高限額(註二) | 屬母公司背書保證 | 屬子公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 | 備註 |
|----|--------------|----------------|---------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|--------------|----------|----------|------------|----|
|    |              |                |               |                   |                          |                         |                       |              |                      |              |          |          |            |    |
| 0  | 信義房屋中介股份有限公司 | 蘇州信義置業房產經紀有限公司 | 間接持股 100% 之公司 | \$ 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

單位：新台幣仟元/股

附表三

| 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 |         | 註 |
|----------------------|--|---------|---------------------|------------|------------|------|------|---------|---|
|                      |  |         |                     |            |            |      | 允    | 備       |   |
| 信義房屋仲介股份有限公司         | 上市股票<br>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  |   |
| "                    | 網路家庭投資開發股份有限公司   | "       | "                   | 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<br>Orix Corp.   | "       | 備供出售金融資產—流動         | 1,180,800  | 552,714    | -    |      | 552,714 |   |
| "                    | 貨幣基金<br>SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL<br>A Dist Units | "       | "                   | 43,294     | 1,422      | -    |      | 1,422   |   |
| 上海信義房屋中介諮詢有限公司       | 股票<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>台新 1699 貨幣市場基金                                   | "       | "                   | 1,198,541  | 16,008     | -    |      | 16,008  |   |
| 安新建築經理股份有限公司         | 貨幣基金<br>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    | 目 科 | 期 單 位 數 / 股 數 帳 面 金 額 持 股 比 例 公 允 價 值 | 備 註     |
|------------------|--------------------------------|---------------|--------|-----|---------------------------------------|---------|
| 科威房產管理諮詢(上海)有限公司 | 理財商品<br>步步生金 8688 號            | "             | 其他金融資產 | 流動  | 4,800,000                             |         |
| 上海商拓投資管理顧問有限公司   | 步步生金 8688 號                    | "             | "      | "   | 60,000                                | 23,976  |
| 蘇州信義置業房產經紀有限公司   | 步步生金 8688 號                    | "             | "      | "   | 12,000,000                            | 300     |
| "                | 蘊通財富一日增 S 款                    | "             | "      | "   | 5,000,000                             | 59,940  |
| 上海信義房屋中介諮詢有限公司   | 步步生金 8688 號                    | "             | "      | "   | 7,800,000                             | 24,975  |
| 信義置業(上海)有限公司     | 利多多現金管理 1 號                    | "             | "      | "   | 45,000,000                            | 38,961  |
| "                | 利多多對公結構性存款(15)(G900 期)         | "             | "      | "   | 40,000,000                            | 224,775 |
| "                | 結構性理財產品(產品編號:<br>201511069390) | "             | "      | "   | 20,000,000                            | 199,800 |
| "                | 結構性理財產品(產品編號:<br>201512249684) | "             | "      | "   | 25,000,000                            | 99,900  |
| "                | 月得盈(機構人民幣) 15120149 期          | "             | "      | "   | 17,000,000                            | 124,875 |
| "                | 月得盈(機構人民幣) 15120481 期          | "             | "      | "   | 40,000,000                            | 84,915  |
| "                | 財富班車 S21                       | "             | "      | "   | 50,000,000                            | 199,800 |
|                  |                                |               |        |     |                                       | 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：新台幣仟元／單位

| 買、賣之公司                         | 有價證券種類及名稱                            | 帳列科目                | 交易對象 | 關係  | 期末        |             | 初買         |            | 入賣         |            | 出期         |     | 未                 |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------|------|-----|-----------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----|-------------------|
|                                |                                      |                     |      |     | 股數        | 金額          | 股數         | 金額         | 股數         | 金額         | 股數         | 金額  |                   |
| 信義房屋股份有限公司                     | 受益憑證<br>台新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 | 106 | \$ -              |
| "                              | 股票<br>薩摩亞SINYI INTERNATIONAL LIMITED | 採用權益法之投資            | -    | 子公司 | 3,996,349 | 135,132,134 | 13,263,704 | 433,527    | -          | -          | -          | -   | 4,429,876<br>(註一) |
| 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    | -          | -          | -          | -   | 402,507<br>(註一)   |

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

信義房屋仲介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

附表五

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

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              | 原本期       | 始投        | 資         |             | 未   | 持   | 有被        | 司       | 本       | 認 | 之 | 備  |
|---------------------------------|---|---|---------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----|-----|-----------|---------|---------|---|---|----|
|                                 |   |   |                     |           |           | 去         | 本           |     |     |           |         |         |   |   |    |
|                                 |   |   |                     | 本         | 期         | 未         | 本           | 額   | 率   | 額         | 期       | 額       | 列 | 列 | 註  |
|                                 |   |   |                     | \$        | 期         | 去         | \$          | 金   | %   | 金         | 期       | 金       | 列 | 列 | 註  |
| 信義房屋仲介股份有限公司                    | 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED         | Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa                               | 投資                  | 4,429,876 | 4,429,876 | 3,996,349 | 148,395,838 | 100 | 100 | 4,531,251 | 96,271  | 96,271  | 列 | 列 | 註一 |
| "                               | 英屬維京群島 SINYI LIMITED                    | Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torolola, B. V. I.                     | 投資                  | 2,448,306 | 2,448,306 | 2,440,236 | 76,001,135  | 100 | 100 | 1,814,050 | 45,599  | 45,599  | 列 | 列 | 註一 |
| "                               | 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           | 535,005   | 535,005   | 535,005   | 53,500,000  | 100 | 100 | 495,676   | 26,924  | 26,924  | 列 | 列 |    |
| "                               | 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             | 10,000    | 10,000    | 10,000    | 2,000,000   | 100 | 100 | 43,411    | 12,050  | 12,050  | 列 | 列 |    |
| "                               | 恆義不動產顧問股份有限公司                           | 台北市信義路五段 100 號  | 住宅大樓開發租售            | 20,000    | 20,000    | 20,000    | 2,000,000   | 100 | 100 | 16,862    | 127     | 127     | 列 | 列 |    |
| "                               | 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     | 5,000     | 500,000     | 100 | 100 | 4,904     | 290     | 290     | 列 | 列 |    |
| "                               | 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          | 4,960     | 4,960     | 4,960     | -           | 99  | 99  | 1,785     | 123     | 123     | 列 | 列 |    |
| "                               | 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    | 25,500    | 7,650,000   | 51  | 51  | 130,487   | 46,083  | 46,083  | 列 | 列 |    |
| "                               | 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       | 950       | 95,000      | 19  | 19  | 9,649     | 1,277   | 1,277   | 列 | 列 |    |
| "                               | 有無科技股份有限公司                              | 台北市信義路五段 100 號  | 資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務 | 30,000    | 30,000    | 30,000    | 3,000,000   | 100 | 100 | 12,273    | 7,058   | 7,058   | 列 | 列 |    |
| 英屬維京群島 SINYI LIMITED            | 英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED      | Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torolola, B. V. I.                     | 投資                  | 1,790,590 | 1,790,590 | 1,782,520 | 56,629,268  | 100 | 100 | 1,116,609 | 47,863  | 47,863  | 列 | 列 | 註一 |
| "                               | 科威房產(香港)有限公司                            | Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK | 投資                  | 95,129    | 95,129    | 95,129    | 2,700,000   | 99  | 99  | 32,725    | 9,254   | 9,254   | 列 | 列 |    |
| 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED | 梭里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. | 2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius     | 投資                  | 68,741    | 68,741    | 68,741    | 2,216,239   | 100 | 100 | 42,261    | 2,323   | 2,323   | 列 | 列 |    |
| "                               | 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    | 58,064    | 16,000      | 100 | 100 | 213,272   | 47,089  | 47,089  | 列 | 列 |    |
| "                               | SINYI DEVELOPMENT LTD.                  | TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.                                       | 投資                  | 3,899,767 | 3,899,767 | 3,868,747 | 131,966,210 | 100 | 100 | 3,871,617 | 139,894 | 139,894 | 列 | 列 | 註一 |
| "                               | SINYI ESTATE LTD.                       | TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.                                       | 投資                  | 402,507   | 402,507   | -         | 12,297,800  | 100 | 100 | 403,671   | 4       | 4       | 列 | 列 | 註一 |

(接次頁)

(承前頁)

| 投資公司名稱                      | 被投資公司名稱  | 地址  | 主要營業項目            | 原本期 | 始期        | 投末去 | 資年        | 金年 | 額成        | 期股 | 末數          | 比%  | 持限 | 面         | 有被投 |          | 之      | 備        |
|-----------------------------|--|---|-------------------|-----|-----------|-----|-----------|----|-----------|----|-------------|-----|----|-----------|-----|----------|--------|----------|
|                             |  |   |                   |     |           |     |           |    |           |    |             |     |    |           | 額   | 益        |        |          |
| 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   | \$ | 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   |    | 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    |    | 10,746    |    | 600         | 100 |    | 17,881    |     | 3,150    | 3,150  |          |
| "                           | 東京信義不動產股份有限公司                                  | 台北市信義路五段100號3樓  | 不動產仲介經紀           |     | 5,000     |     | -         |    | -         |    | 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 |    | 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       |    | 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       |    | 500       |    | 50,000      | 100 |    | 375       | (   | 58)      | (      | 58)      |

註一：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

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  | 本國初期自台灣匯出累積投資金額 | 本期匯出或收回投資金額 | 本國初期自台灣匯出或收回投資金額 | 本期期末自台灣匯出累積投資金額 | 投資期間   | 投資損益   | 本公司直接或間接投資之持股比例% | 本期認列損益 | 期末資產負債表 | 截至本期末已匯回台灣之投資收益 |
|-----------------------|--|---------------|---|-----------------|-------------|------------------|-----------------|--------|--------|------------------|--------|---------|-----------------|
|                       |  |               |   | \$              | \$          | \$               | \$              | (註一)   | (註二)   | (註三)             | (註四)   | (註五)    | \$              |
| 科威房產管理諮詢(上海)有限公司      | 房地產仲介服務、房地產市場調查、管轄諮詢                   | RMB 19,638    | 係透過科威房產(香港)股份有限公司,再投資大陸公司                     | 33,867          | 47,992      | -                | 81,859          | 9,906  | 9,906  | 100              | 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、房地產代理銷售仲介業務         | RMB 260,082   | 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司       | 1,140,018       | -           | -                | 1,140,018       | 52,382 | 52,382 | 100              | 52,382 | 680,280 | -               |
| 北京世軒信義房地產經紀有限公司(註三)   | 房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢                     | RMB 34,747    | 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司       | 149,955         | -           | -                | 149,955         | 13,213 | 13,213 | 100              | 13,213 | 9,156   | -               |
| 上海信義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、房地產代理銷售仲介業務         | RMB 4,138     | 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司       | 17,095          | -           | -                | 17,095          | 12     | 12     | 100              | 12     | 3,190   | -               |
| 蘇州信義置業房地產經紀有限公司(註三)   | 房地產仲介投資諮詢服務                            | RMB 68,000    | 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司       | 355,249         | -           | -                | 355,249         | 23,140 | 23,140 | 100              | 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、房地產代理銷售仲介業務         | RMB 20,200    | 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司       | 44,543          | -           | -                | 44,543          | 2,890  | 2,890  | 100              | 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、房地產代理銷售仲介業務         | RMB 5,961     | 係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD,再投資大陸公司 | 27,432          | -           | -                | 27,432          | 2,899  | 2,899  | 100              | 2,899  | 1,255   | -               |
| 成都世軒信義房地產經紀有限公司       | 房地產仲介、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          | 607    | 607    | 100              | 607    | 23,445  | -               |
| 青島城建信義房地產經紀有限公司       | 房地產仲介、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          | 1,306  | 1,306  | 100              | 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        | 投資額     | 投資方式  | 本期初自台灣匯出累積投資金額 | 本期匯出或收回投資金額 |      | 本期期末自台灣累積投資金額 | 本期期末自台灣被投資公司之權益 | 本公司直接或間接投資之持股比例% | 本期認列損益  | 本期末投資價值   | 截至本期末止已匯回台灣之投資收益 |
|----------------|---|-------------|---------|---|----------------|-------------|------|---------------|-----------------|------------------|---------|-----------|------------------|
|                |   |             |         |   |                | 匯出          | 收回   |               |                 |                  |         |           |                  |
| 信成置業(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 | 802,513 | 係透過信成置業(香港)有限公司, 再投資大陸公司                        | \$ 3,868,747   | \$ -        | \$ - | \$ 3,868,747  | 126,775         | 100              | 126,775 | 3,839,293 | \$ -             |
| 華韻裝修(上海)股份有限公司 | 建築裝飾裝修、建築工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務 | RMB 8,000   | 8,000   | 係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD., 再投資大陸公司 | 40,465         | -           | -    | 40,465        | 576             | 100              | 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   | 6,000   | 係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD., 再投資大陸公司             | -              | 31,020      | -    | 31,020        | 181             | 100              | 181     | 30,150    | -                |

|      |          |              |                |                          |      |
|------|----------|--------------|----------------|--------------------------|------|
| 本期大陸 | 期末累積匯出金額 | \$5,855,683  | 經濟部投資審核會核准投資金額 | 依經濟部投資審會規定赴大陸地區投資限額 (註五) | \$ - |
| 本期大陸 | 期末累積匯出金額 | \$10,306,125 |                |                          | \$ - |

註一：係依據母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：係經經濟部工業局發給符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

## §重要會計項目明細表目錄§

| 項                       | 目 | 編 號 / 索 引 |
|-------------------------|---|-----------|
| 資產、負債及權益項目明細表           |   |           |
| 現金及約當現金明細表              |   | 明細表一      |
| 備供出售金融資產—流動明細表          |   | 明細表二      |
| 應收票據及帳款明細表              |   | 明細表三      |
| 其他金融資產—流動明細表            |   | 附註十一      |
| 以成本衡量之金融資產—非流動變動明細表     |   | 明細表四      |
| 採用權益法之投資變動明細表           |   | 明細表五      |
| 不動產、廠房及設備變動明細表          |   | 附註十三      |
| 不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表      |   | 附註十三      |
| 投資性不動產變動明細表             |   | 附註十四      |
| 投資性不動產累計折舊變動明細表         |   | 附註十四      |
| 短期借款明細表                 |   | 明細表六      |
| 其他應付款明細表                |   | 附註十九      |
| 應付公司債明細表                |   | 明細表七      |
| 長期借款明細表                 |   | 明細表八      |
| 其他非流動負債明細表              |   | 附註十九      |
| 損益項目明細表                 |   |           |
| 營業收入明細表                 |   | 明細表九      |
| 營業成本明細表                 |   | 明細表十      |
| 營業費用明細表                 |   | 明細表十一     |
| 其他收益及費損淨額明細表            |   | 附註二三      |
| 本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表 |   | 附註二三      |

信義房屋仲介股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

| 名    | 稱 | 摘                   | 要 | 金  | 額                  |
|------|---|---------------------|---|----|--------------------|
| 庫存現金 |   |                     |   | \$ | 12,690             |
| 銀行存款 |   |                     |   |    |                    |
| 活期存款 |   | 其中外幣存款計             |   |    | 327,328            |
|      |   | USD121 仟元×32.825    |   |    |                    |
|      |   | CNY88 仟元×4.995      |   |    |                    |
| 支票存款 |   |                     |   |    | 392                |
| 定期存款 |   | 其中外幣定期存款計           |   |    | <u>695,304</u>     |
|      |   | USD16,000 仟元×32.825 |   |    |                    |
|      |   | CNY34,055 仟元×4.995  |   |    |                    |
|      |   |                     |   |    | <u>\$1,035,714</u> |

信義房屋仲介股份有限公司  
備供出售金融資產－流動明細表  
民國 104 年 12 月 31 日

明細表二

單位：除另予註明者外  
，係新台幣仟元

| 名       | 稱       | 摘 | 要 | 股數或張數      |           | 總          | 額 | 取          | 得 | 成 | 本 | 公 平 價 值   |            |  |
|---------|---------|---|---|------------|-----------|------------|---|------------|---|---|---|-----------|------------|--|
|         |         |   |   | ( 股 )      | 面 值 ( 元 ) |            |   |            |   |   |   | 單 價 ( 元 ) | 總 額        |  |
| 上市(櫃)股票 |         |   |   |            |           |            |   |            |   |   |   |           |            |  |
|         | 玉山金融控股股 |   |   | 10,223,257 | 10        | \$ 102,233 |   | \$ 113,501 |   |   |   | 19.15     | \$ 195,775 |  |
|         | 份有限公司   |   |   |            |           |            |   |            |   |   |   |           |            |  |

信義房屋仲介股份有限公司  
 應收票據及帳款明細表  
 民國 104 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

| 客 戶 名 稱    | 摘 要 | 金 額              |
|------------|-----|------------------|
| 應收票據       |     |                  |
| 因營業而發生     |     |                  |
| 岳泰建設股份有限公司 |     | \$ 23,495        |
| 其他（註一）     |     | <u>15,721</u>    |
|            |     | <u>39,216</u>    |
| 非因營業而發生    |     |                  |
| 千翔保全股份有限公司 |     | <u>30,000</u>    |
|            |     | <u>\$ 69,216</u> |
| 應收帳款       |     |                  |
| 合嘉建設股份有限公司 |     | \$ 18,940        |
| 其他（註一）     |     | <u>273,771</u>   |
|            |     | 292,711          |
| 減：備抵呆帳     |     | ( <u>4,835</u> ) |
|            |     | <u>\$287,876</u> |

註一：各戶餘額未超過本科目餘額 5%。

註二：帳款結欠已逾 1 年以上之總額為 21,948 仟元。

信義房屋股份有限公司  
以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國 104 年度

明細表四

單位：除另予註明者外  
，係新台幣千元

| 名稱                          | 期<br>初<br>股<br>數 | 除<br>金<br>額 | 本<br>股<br>額 | 期<br>數 | 增<br>金<br>額 | 加<br>本<br>股<br>額 | 本<br>股<br>數 | 減<br>金<br>額   | 少<br>額 | 期<br>股<br>數 | 未<br>持<br>股<br>比<br>例<br>% | 除<br>金<br>額 | 額<br>額 | 股<br>市<br>價<br>或<br>單<br>價<br>(元) | 推<br>總 | 淨<br>值 |
|-----------------------------|------------------|-------------|-------------|--------|-------------|------------------|-------------|---------------|--------|-------------|----------------------------|-------------|--------|-----------------------------------|--------|--------|
| 德展國際投資股份有限公司(註一)            | 1,900,000        | \$ 5,338    | -           | -      | \$ -        | -                | -           | (\$ 3,662)    | -      | 1,900,000   | 12                         | \$ 1,676    | 0.88   | \$ 1,676                          |        |        |
| 漢宇創業投資股份有限公司                | 5,000,000        | 49,063      | -           | -      | -           | -                | -           | -             | -      | 5,000,000   | 11                         | 49,063      | 9.81   | 49,063                            |        |        |
| 網路家庭投資開發股份有限公司              | 196,350          | -           | -           | -      | -           | -                | -           | -             | -      | 196,350     | 8                          | -           | -      | -                                 |        |        |
| 坤基創業投資股份有限公司(註二)            | 2,100,000        | 4,451       | -           | -      | 3,949       | ( 840,000 )      | -           | ( 8,400 )     | -      | 1,260,000   | 3                          | -           | -      | -                                 |        |        |
| Cite Publishing Holding Ltd | 7,637            | 4,874       | -           | -      | -           | -                | -           | -             | -      | 7,637       | 1                          | 4,874       | 638.19 | 4,874                             |        |        |
| 賽特資訊服務股份有限公司                | 106,392          | 890         | -           | -      | -           | -                | -           | -             | -      | 106,392     | 1                          | 890         | 8.37   | 890                               |        |        |
| 千翔保全股份有限公司(註三)              | 3,100,000        | 62,000      | -           | -      | \$ 3,949    | -                | -           | ( 30,000 )    | -      | 3,100,000   | 10                         | 32,000      | 5.78   | 32,000                            |        |        |
|                             |                  | \$ 126,616  |             |        | \$ 3,949    |                  |             | ( \$ 42,062 ) |        |             |                            | \$ 88,503   |        | \$ 88,503                         |        |        |

註一：本期減少數係提列減損損失 3,662 仟元。

註二：本期增加數係因減資利益 3,949 仟元；本期股數減少係被投資公司減資 840,000 股及減資退回股款 8,400 仟元。

註三：本期減少係投資成本返還 30,000 仟元。

信義房屋股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表

民國 104 年度

明細表五

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

| 名稱                                   | 期<br>股      | 初<br>數     | 餘<br>金       | 額 | 本<br>股 | 期<br>數 | 增<br>金     | 加<br>額 | 本<br>股 | 期<br>數 | 減<br>金        | 少<br>額      | 期<br>股 | 末<br>數       | 持<br>股<br>比<br>例<br>% | 餘<br>金 | 額 | 市<br>價<br>或<br>單<br>價<br>(元) | 股<br>權       | 淨<br>值 |
|--------------------------------------|-------------|------------|--------------|---|--------|--------|------------|--------|--------|--------|---------------|-------------|--------|--------------|-----------------------|--------|---|------------------------------|--------------|--------|
| 英屬維京群島 SINYI LIMITED (註一)            | 75,743,295  | 257,840    | \$ 1,856,952 |   |        | -      | \$ 8,070   |        |        |        | (\$ 50,972)   | 76,001,135  | 100    | \$ 1,814,050 |                       | 23,877 |   |                              | \$ 1,814,050 |        |
| 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註二) | 135,132,134 | 13,263,704 | 4,264,353    |   |        | -      | 433,527    |        |        |        | ( 166,629)    | 148,395,838 | 100    | 4,531,251    |                       | 30,53  |   |                              | 4,531,251    |        |
| 信義開發股份有限公司 (註三)                      | 53,500,000  | -          | 522,600      |   |        | -      | -          |        |        |        | ( 26,924)     | 53,500,000  | 100    | 495,676      |                       | 9,26   |   |                              | 495,676      |        |
| 信義全球資產管理股份有限公司 (註四)                  | 2,000,000   | -          | 47,361       |   |        | -      | 12,050     |        |        |        | ( 16,000)     | 2,000,000   | 100    | 43,411       |                       | 21,71  |   |                              | 43,411       |        |
| 恆美不動產顧問股份有限公司 (註五)                   | 2,000,000   | -          | 16,735       |   |        | -      | 127        |        |        |        | -             | 2,000,000   | 100    | 16,862       |                       | 8,43   |   |                              | 16,862       |        |
| 聚美企業管理顧問股份有限公司 (註六)                  | 500,000     | -          | 4,614        |   |        | -      | 290        |        |        |        | -             | 500,000     | 100    | 4,904        |                       | 9,81   |   |                              | 4,904        |        |
| 行義文化出版股份有限公司 (註七)                    | -           | -          | 1,663        |   |        | -      | 122        |        |        |        | -             | -           | 99     | 1,785        |                       | -      |   |                              | 1,785        |        |
| 安信建築經理股份有限公司 (註八)                    | 7,650,000   | -          | 144,808      |   |        | -      | 23,502     |        |        |        | ( 37,823)     | 7,650,000   | 51     | 130,487      |                       | 17,06  |   |                              | 130,487      |        |
| 信邑室內設計股份有限公司 (註九)                    | 95,000      | -          | 10,951       |   |        | -      | 243        |        |        |        | ( 1,545)      | 95,000      | 19     | 9,649        |                       | 101,57 |   |                              | 9,649        |        |
| 有無科技股份有限公司 (註十)                      | 3,000,000   | -          | 24,296       |   |        | -      | -          |        |        |        | ( 12,023)     | 3,000,000   | 100    | 12,273       |                       | 4,09   |   |                              | 12,273       |        |
|                                      |             |            | \$ 6,894,333 |   |        |        | \$ 477,931 |        |        |        | ( \$ 311,916) |             |        | \$ 7,060,348 |                       |        |   |                              | \$ 7,060,348 |        |

註一：本期增加數係增加投資款 8,070 仟元；本期減少數係增加依權益法認列備供出售金融資產評價損失 806 仟元、依權益法認列投資損失 45,599 仟元及被投資公司之換算調整數 4,567 仟元。

註二：本期增加數係增加投資款 433,527 仟元；本期減少數係被投資公司之換算調整數 70,358 仟元及依權益法認列投資損失 96,271 仟元。

註三：本期減少數係依權益法認列投資損失 26,924 仟元。

註四：本期增加數係依權益法認列投資利益 12,050 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 16,000 仟元。

註五：本期增加數係依權益法認列投資利益 127 仟元。

註六：本期增加數係依權益法認列投資利益 290 仟元。

註七：本期增加數係依權益法認列之投資利益 122 仟元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 23,502 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 37,776 仟元及依權益法認列之關聯企業其他綜合損益份額 47 仟元。

註九：本期增加數係依權益法認列投資利益 243 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 361 仟元及依權益法認列備供出售金融資產評價損失 1,184 仟元。

註十：本期減少數係依權益法認列投資損失 12,023 仟元。



信義房屋仲介股份有限公司

短期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

| 債權機構     | 摘要     | 期末金額       | 借款期間                | 利率(%)      | 金額         | 抵押 | 或押 | 擔保 |
|----------|--------|------------|---------------------|------------|------------|----|----|----|
| 上海商業儲蓄銀行 | 短期信用借款 | \$ 100,000 | 104.11.14~105.11.14 | 固定利率 1.4%  | \$ 200,000 |    | 無  |    |
| 台北富邦銀行   | 短期信用借款 | 100,000    | 104.01.27~105.01.27 | 固定利率 1.63% | 200,000    |    | 無  |    |
|          |        | \$ 200,000 |                     |            | \$ 400,000 |    |    |    |

信義房屋仲介股份有限公司

應付公司債明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

| 債 券 名 稱                    | 受 託 機 構 | 發 行 日 期   | 付 息 日 期           | 票 面 利 率<br>( % ) | 金 額         | 未 攤 銷 溢<br>( 折 ) 價 | 帳 面 金 額     | 償 還 辦 法                     | 擔 保 情 形 |
|----------------------------|---------|-----------|-------------------|------------------|-------------|--------------------|-------------|-----------------------------|---------|
| 國內 103 年度第 1 期無擔保<br>普通公司債 | 元大寶來證券  | 103.06.27 | 每年 6 月 27 日<br>付息 | 1.48             | \$3,000,000 | \$ -               | \$3,000,000 | 自發行日起屆滿<br>四、五年分別還<br>本二分之一 | 無       |

信義房屋仲介股份有限公司

長期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

| 債權機構 | 摘要     | 期末金額           | 借款期間                | 利率(%)       | 金額                  | 抵押或擔保                |
|------|--------|----------------|---------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| 東亞銀行 | 中期擔保借款 | \$ 200,000     | 104.06.30~107.06.29 | 浮動利率 1.718% | \$ 1,600,000        | 信義大樓 6 樓至 7 樓及地下 1 層 |
| 玉山銀行 | 中期擔保借款 | 100,000        | 104.12.30~106.12.30 | 固定利率 1.55%  | 800,000             | 信義大樓 1 樓至 5 樓及地下 3 層 |
| 台灣銀行 | 中期擔保借款 | <u>100,000</u> | 104.09.22~107.09.22 | 固定利率 1.8%   | <u>1,000,000</u>    | 信義大樓 8 樓至 9 樓        |
|      |        | \$ 400,000     |                     |             | <u>\$ 3,400,000</u> |                      |

信義房屋仲介股份有限公司

營業收入明細表

民國 104 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

| <u>項</u> | <u>目</u> | <u>摘</u> | <u>要</u> | <u>金</u> | <u>額</u>         |
|----------|----------|----------|----------|----------|------------------|
| 佣金收入     |          |          |          | \$       | 6,360,503        |
| 減：佣金退回   |          |          |          | (        | 135,710)         |
| 佣金折讓     |          |          |          | (        | <u>84,399)</u>   |
|          |          |          |          | \$       | <u>6,140,394</u> |

信義房屋仲介股份有限公司

營業成本明細表

民國 104 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

| 名     | 稱 | 摘 | 要 | 金                   | 額 |
|-------|---|---|---|---------------------|---|
| 薪資支出  |   |   |   | \$ 2,838,679        |   |
| 租金支出  |   |   |   | 429,987             |   |
| 廣告費   |   |   |   | 334,147             |   |
| 其他(註) |   |   |   | <u>1,081,339</u>    |   |
|       |   |   |   | <u>\$ 4,684,152</u> |   |

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋仲介股份有限公司

營業費用明細表

民國 104 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

| <u>項</u> | <u>目</u> | <u>摘</u> | <u>要</u> | <u>金</u>         | <u>額</u> |
|----------|----------|----------|----------|------------------|----------|
| 薪資支出     |          |          |          | \$284,374        |          |
| 廣告費      |          |          |          | 179,007          |          |
| 其他(註)    |          |          |          | <u>368,362</u>   |          |
|          |          |          |          | <u>\$831,743</u> |          |

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1050546 號

會員姓名：(1) 徐文亞

(2) 賴冠仲

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市民生東路三段156號12樓

事務所電話：25459988



事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1) 北市會證字第 2330 號

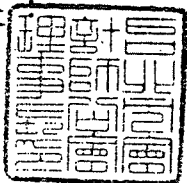
委託人統一編號：22354940

(2) 北市會證字第 1584 號

印鑑證明書用途：辦理信義房屋仲介股份有限公司104年度(自民國104年1月1日至104年12月31日)財務報表之查核簽證。

|        |     |         |   |
|--------|-----|---------|---|
| 簽名式(一) | 徐文亞 | 存會印鑑(一) |  |
| 簽名式(二) | 賴冠仲 | 存會印鑑(二) |  |

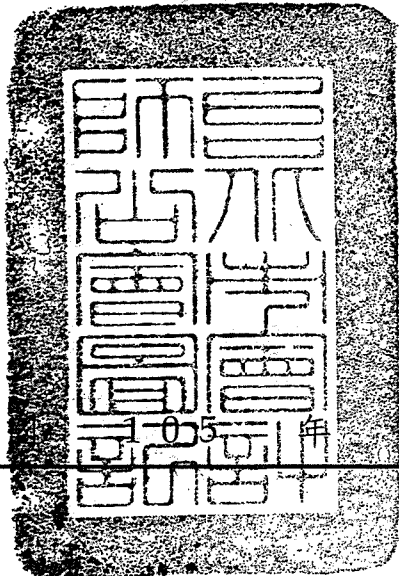
理事長



核對人：



中華民國



1 月 25 日

士  
下  
貝  
言

另