

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107及106年度

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師查核報告	3~7		-
四、個體資產負債表	8		-
五、個體綜合損益表	9~10		-
六、個體權益變動表	11		-
七、個體現金流量表	12~13		-
八、個體財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14~20		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	20~36		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	36		五
(六) 重要會計項目之說明	36~71		六~二九
(七) 關係人交易	71~76		三十
(八) 質抵押之資產	76		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	77		三二
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	77~78		三三
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	78、80~88		三四
2. 轉投資事業相關資訊	78、80~88		三四
3. 大陸投資資訊	78~79、89~90		三四
(十四) 部門資訊	79		三五
九、重要會計項目明細表	91~100		-

### 會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

信義房屋仲介股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋仲介股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

#### 強調事項

如個體財務報表附註三所述，信義房屋仲介股份有限公司自民國 107 年起開始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並發布生效民國 107 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告，因此追溯適用前述準則、解釋及解釋公告並選擇不予重編比較期間之個體財務報表。本會計師未因此而修正查核結論。

## 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋仲介股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 採用權益法投資其房地產銷售收入認列

如個體財務報表附註十二所述，信義房屋仲介股份有限公司於民國 107 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL) 及信義開發股份有限公司 (信義開發) 之餘額分別為 11,603,112 仟元及 1,953,973 仟元，分別佔資產總額 48% 及 8%；民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司 (損) 益份額分別為 842,730 仟元及 (19,995) 仟元，分別佔綜合損益總額 68% 及 (2) %。是以 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋仲介股份有限公司 107 年度採用權益法之投資之份額，因是將其房地產銷售收入認列列為關鍵查核事項。

民國 107 年 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發之房地產銷貨收入合計為 3,644,688 仟元，其房地產銷售收入之會計政策，請參閱合併財務報表附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，由 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發房地產銷售收入之認列時點及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以瞭解合約之條款安排，並核對售房之收款紀錄是否與銷售合約之價款相符。另核對相關交房通知書等相關交房紀錄，以確認帳上所認列之房地產銷

售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入完成履約義務並已適當紀錄在正確之會計期間。

#### 採用權益法投資其存貨之評價

如前項關鍵查核事項所述，信義房屋仲介股份有限公司於民國 107 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋仲介股份有限公司 107 年度採用權益法之投資之份額，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 107 年 12 月 31 日止之存貨餘額合計為 11,054,987 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，自期末存貨選取樣本，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值及其關鍵參數之合理性，包括但不限於查詢其最近期實際成交價格或類似不動產之市場交易價格，並重新計算淨變現價值是否未低於帳列存貨金額。藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發有關存貨續後評價之會計政策請參閱合併財務報表附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱合併財務報表附註五，相關表達及揭露請參閱合併財務報表附註十二。

#### **管理階層與治理單位對個體財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估信義房屋仲介股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算信義房屋仲介股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信義房屋仲介股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，為依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或逾越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋仲介股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使信義房屋仲介股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致信義房屋仲介股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於信義房屋仲介股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成信義房屋仲介股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

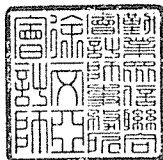
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋仲介股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

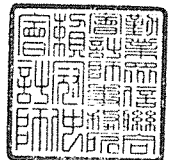
會計師 徐 文 亞

徐文亞



會計師 賴 冠 仲

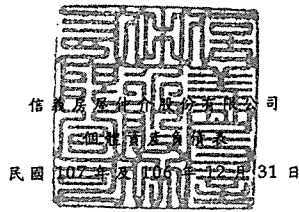
賴冠仲



證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

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 108 年 2 月 25 日



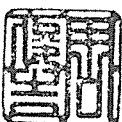
單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日			106年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金(附註三、四及六)	\$ 2,423,870	10	\$ 1,554,557	7		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註三、四及七)	257,668	1	-	-		
1125	備供出售金融資產—流動(附註三、四及八)	-	-	228,299	1		
1150	應收票據(附註三、四及十)	30,601	-	4,333	-		
1170	應收帳款(附註三、四及十)	597,529	3	523,886	3		
1180	應收帳款—關係人(附註三、四及三十)	132,482	1	127,691	1		
1200	其他應收款(附註四及十)	15,658	-	8,926	-		
1210	其他應收款—關係人(附註四及三十)	13,913	-	16,576	-		
1220	本期所得稅資產(附註四及二四)	38,028	-	44,509	-		
1476	其他金融資產—流動(附註三、十一及三一)	5,000	-	5,000	-		
1479	其他流動資產(附註十六)	26,368	-	18,467	-		
11XX	流動資產總計	3,541,117	15	2,532,244	12		
	<b>非流動資產</b>						
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註三、四及七)	88,583	-	-	-		
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註三、四及九)	-	-	54,827	-		
1550	採用權益法之投資(附註三、四及十二)	15,227,595	63	13,351,473	62		
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十三及三一)	2,764,481	11	2,647,588	12		
1760	投資性不動產(附註四、十四及三一)	2,590,762	11	2,726,105	13		
1780	無形資產(附註四及十五)	42,188	-	50,503	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	29,954	-	15,393	-		
1920	存出保證金(附註三及二七)	88,926	-	86,714	1		
1990	其他非流動資產(附註十六)	2,225	-	3,584	-		
15XX	非流動資產總計	20,834,714	85	18,936,187	88		
1XXX	資 產 總 計	\$ 24,375,831	100	\$ 21,468,431	100		
	<b>負債及權益</b>						
	<b>流動負債</b>						
2100	短期借款(附註十七)	\$ -	-	\$ 800,000	4		
2170	應付票據	266	-	66	-		
2200	其他應付款(附註五及十九)	1,419,849	6	1,346,447	6		
2220	其他應付款項—關係人(附註十九及三十)	26,778	-	41,317	-		
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	263,063	1	115,400	1		
2250	負債準備—流動(附註四、五及二十)	-	-	34,696	-		
2305	其他金融負債—流動(附註十九)	44,619	-	43,037	-		
2320	一年內到期之應付公司債(附註十八)	1,500,000	6	1,500,000	7		
2399	其他流動負債(附註十九)	134,344	1	90,644	-		
21XX	流動負債總計	3,388,919	14	3,971,607	18		
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債(附註十八)	4,400,000	18	1,500,000	7		
2540	長期借款(附註十七及三一)	5,000,000	21	4,250,000	20		
2550	負債準備—非流動(附註四、五及二十)	-	-	1,694	-		
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及二一)	98,111	-	69,406	-		
2645	存入保證金(附註二七)	37,261	-	38,260	-		
2670	其他非流動負債(附註五及十九)	452,555	2	325,431	2		
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	33,905	-	13,377	-		
25XX	非流動負債總計	10,021,832	41	6,198,168	29		
2XXX	負債總計	13,410,751	55	10,169,775	47		
	<b>權益(附註二二)</b>						
	<b>股本</b>						
3110	普通股	7,368,465	30	6,515,000	31		
3200	資本公積	64,528	-	63,896	-		
	<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	2,073,664	9	1,793,382	8		
3320	特別盈餘公積	40,830	-	-	-		
3350	未分配盈餘	1,658,029	7	2,967,208	14		
3300	保留盈餘總計	3,772,523	16	4,760,590	22		
	<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	( 681,439)	( 3)	( 396,805)	( 2)		
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	441,003	2	-	-		
3425	備供出售金融資產未實現損益	-	-	355,975	2		
3400	其他權益總計	( 240,436)	( 1)	( 40,830)	-		
3XXX	權益總計	10,965,080	45	11,298,656	53		
	<b>負債與權益總計</b>	\$ 24,375,831	100	\$ 21,468,431	100		

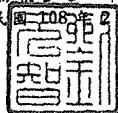
後附之附註係本個體財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國108年2月25日查核報告)

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



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 107 年及 106 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	107年度		106年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入			
4610	\$ 7,881,107	100	\$ 6,886,597	100
5000	<u>5,639,878</u>	<u>71</u>	<u>4,957,229</u>	<u>72</u>
5900	2,241,229	29	1,929,368	28
6000	<u>917,697</u>	<u>12</u>	<u>846,648</u>	<u>12</u>
6900	<u>1,323,532</u>	<u>17</u>	<u>1,082,720</u>	<u>16</u>
	營業外收入及支出			
7110	102,253	1	98,818	2
7130	8,377	-	7,925	-
7100	5,231	-	9,709	-
7020	40,201	1	3,017	-
7050	( 112,072)	( 1)	( 71,489)	( 1)
7070	<u>655,197</u>	<u>8</u>	<u>1,865,432</u>	<u>27</u>
7000	<u>699,187</u>	<u>9</u>	<u>1,913,412</u>	<u>28</u>
7900	2,022,719	26	2,996,132	44
7950	( <u>518,132</u> )	( <u>7</u> )	( <u>193,305</u> )	( <u>3</u> )
8200	<u>1,504,587</u>	<u>19</u>	<u>2,802,827</u>	<u>41</u>

(接次頁)

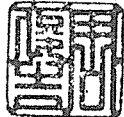
(承前頁)

代 碼		107年度		106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)	(\$ 35,957)	-	(\$ 37,896)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	29,850	-	-	-
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	4,823	-	145	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二四)	11,888	-	6,442	-
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	( 284,634)	( 3)	( 171,098)	( 2)
8362	備供出售金融資產未實現利益	-	-	18,782	-
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	-	-	32,717	-
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	( 274,030)	( 3)	( 150,908)	( 2)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 1,230,557</u>	<u>16</u>	<u>\$ 2,651,919</u>	<u>39</u>
	每股盈餘(附註二五)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 2.04</u>		<u>\$ 3.80</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.04</u>		<u>\$ 3.80</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國108年2月25日查核報告)

董事長：周俊吉

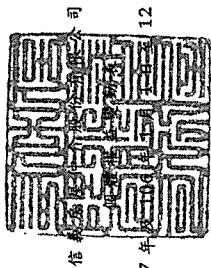


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



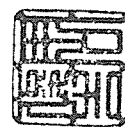


民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣元

代碼	106年1月1日餘額	普通	股本	公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之資產 未實現利益	備供 金融 未實現	出售 資產 (損)益	權益總額	
												權益	總額
A1	\$ 6,318,398	\$ 63,896		\$ 1,701,396	\$ 1,116,118	\$ 225,707				\$ 304,476		\$ 9,278,577	
B1	-	-	91,986	-	( 91,986)	-	-	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	( 631,840)	-	-	-	-	-	-	( 631,840)	
B9	196,602	-	-	-	( 196,602)	-	-	-	-	-	-	-	
D1	-	-	-	-	2,802,827	-	-	-	-	-	-	2,802,827	
D3	-	-	-	-	( 31,309)	( 171,098)	( 171,098)	51,492	51,492	-	-	( 150,208)	
D5	-	-	-	-	2,771,518	( 171,098)	( 171,098)	51,492	51,492	-	-	2,651,919	
Z1	6,515,000	63,896	1,793,382	-	2,967,208	( 396,805)	( 396,805)	355,975	355,975	-	-	11,298,656	
A3	-	-	-	-	13,949	-	-	406,011	( 355,975)	-	-	63,985	
A5	6,515,000	63,896	1,793,382	-	2,981,157	( 396,805)	( 396,805)	406,011	406,011	-	-	11,962,641	
B1	-	-	280,282	-	( 280,282)	-	-	-	-	-	-	-	
B3	-	-	-	40,830	( 40,830)	-	-	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	( 1,628,750)	-	-	-	-	-	-	( 1,628,750)	
B9	853,465	-	-	-	( 853,465)	-	-	-	-	-	-	-	
M5	-	632	-	-	-	-	-	-	-	-	-	632	
D1	-	-	-	-	1,504,587	-	-	-	-	-	-	1,504,587	
D3	-	-	-	-	( 24,388)	( 284,634)	( 284,634)	34,992	34,992	-	-	( 274,030)	
D5	-	-	-	-	1,480,199	( 284,634)	( 284,634)	34,992	34,992	-	-	1,230,557	
Z1	\$ 7,368,465	\$ 64,528	\$ 2,073,664	\$ 40,830	\$ 1,658,029	( \$ 681,439)	( \$ 681,439)	\$ 441,003	\$ 441,003	\$ -	\$ -	\$ 10,965,080	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。  
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 108 年 2 月 25 日查核報告)



董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 11 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,022,719	\$ 2,996,132
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	89,112	95,301
A20200	攤銷費用	26,842	38,516
A20900	利息費用	112,072	71,489
A21200	利息收入	( 5,231)	( 9,709)
A21300	股利收入	( 8,377)	( 7,925)
A22400	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資利益之份額	( 655,197)	( 1,865,432)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,471	1,528
A22700	處分投資性不動產損失	3,901	1,440
A23100	處分投資利益	-	( 5,460)
A23800	非金融資產減損損失	3,103	10,800
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	( 26,268)	2,877
A31150	應收帳款	( 73,643)	( 102,134)
A31160	應收帳款－關係人	( 4,791)	( 42,478)
A31180	其他應收款	( 6,223)	21,788
A31190	其他應收款－關係人	2,664	5,215
A31240	其他流動資產	( 7,901)	2,464
A31990	其他營業資產	-	( 8,279)
A32130	應付票據	200	( 39)
A32180	其他應付款	58,451	54,583
A32190	其他應付款－關係人	( 14,539)	23,604
A32200	負債準備	1,118	( 3,269)
A32220	其他金融負債	1,582	( 20,814)
A32230	其他流動負債	6,527	10,836
A32990	其他營業負債	<u>131,425</u>	<u>( 25,775)</u>
A33000	營運產生之現金	1,659,017	1,245,259
A33100	收取之利息	4,722	21,053
A33300	支付之利息	( 97,122)	( 70,460)
A33500	支付之所得稅	<u>( 358,021)</u>	<u>( 180,872)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,208,596</u>	<u>1,014,980</u>

(接次頁)

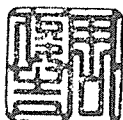
(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(\$ 48,774)	\$ -
B00300	取得備供出售金融資產	-	( 10,103)
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	12,402
B01800	取得採用權益法之投資	( 2,543,431)	( 5,614,856)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	-	440,927
B02300	處分子公司部分權益價款	5,000	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 59,720)	( 38,069)
B02800	處分不動產、廠房及設備	6	99
B03700	存出保證金增加	( 2,212)	-
B03800	存出保證金減少	-	5,316
B04500	購置無形資產	( 18,527)	( 22,235)
B05400	購置投資性不動產	( 28,215)	( 26,531)
B05500	處分投資性不動產價款	8,792	19,057
B06700	其他非流動資產減少	1,359	3,163
B07600	收取之股利	<u>1,126,188</u>	<u>11,134</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 1,559,534)</u>	<u>( 5,219,696)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	650,000
C00200	短期借款減少	( 800,000)	-
C01200	發行公司債	4,400,000	-
C01300	償還公司債	( 1,500,000)	-
C01600	舉借長期借款	15,130,000	12,193,987
C01700	償還長期借款	( 14,380,000)	( 8,443,987)
C03100	存入保證金返還	( 999)	( 7,149)
C04500	發放現金股利	<u>( 1,628,750)</u>	<u>( 631,840)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,220,251</u>	<u>3,761,011</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	869,313	( 443,705)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,554,557</u>	<u>1,998,262</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,423,870</u>	<u>\$ 1,554,557</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 108 年 2 月 25 日查核報告)

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



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 107 年及 106 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 108 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融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)。

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金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

本公司於 107 年 1 月 1 日，追溯適用金融資產之分類、衡量與減損之處理，並推延適用一般避險會計。106 年 12 月 31 日（含）以前已除列之項目不予適用 IFRS 9。

### 金融資產之分類、衡量與減損

本公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間財務報表。本公司於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 1,554,557	\$ 1,554,557	(2)
股票投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	228,299	228,299	(1)
	以成本衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	54,827	39,328	(1)
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	681,412	681,412	(2)
受限制資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	5,000	5,000	(2)
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	86,714	86,714	(2)

	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)		重 分 類	再 衡 量	107年1月1日		說 明
	帳面金額 (IAS 39)	帳面金額 (IFRS 9)			保留盈餘 影響數	其他權益 影響數	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產							
一權益工具							
加：自備供出售金融資產 (IAS 39) 重分類	\$ -	\$ 228,299	\$ -	\$ 228,299	\$ -	\$ -	(1)
加：自以成本衡量金融資產 (IAS 39) 重分類	-	54,827	(15,499)	39,328	5,627	(21,126)	(1)
	-	283,126	(15,499)	267,627	5,627	(21,126)	
按攤銷後成本衡量之金融資產							
加：自放款及應收款 (IAS 39) 重分類	-	2,327,683	-	2,327,683	-	-	(2)
	-	2,327,683	-	2,327,683	-	-	
合 計	\$ -	\$ 2,610,809	(\$ 15,499)	\$ 2,595,310	\$ 5,627	(\$ 21,126)	
採用權益法之投資	\$ 13,351,473	\$ -	\$ 79,484	\$ 13,430,957	\$ 8,322	\$ 71,162	(3)

(1) 原依 IAS 39 分類為備供出售金融資產之股票投資，因非持有供交易，本公司選擇全數依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，並將相關其他權益一備供出售金融資產未實現損益 355,975 仟元重分類為其他權益一透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。

其中原依 IAS 39 以成本衡量之未上市(櫃)股票投資，依 IFRS 9 分類為指定透過其他綜合損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量，因而 107 年 1 月 1 日透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、保留盈餘及其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益分別調整減少 15,499 仟元、增加 5,627 仟元及減少 21,126 仟元。

(2) 現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金等原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

(3) 因子公司及關聯企業追溯適用 IFRS 9，本公司 107 年 1 月 1 日之採用權益法之投資調整增加 79,484 仟元，其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益調整增加 71,162 仟元，保留盈餘調整增加 8,322 仟元。

## 2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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。相關會計政策請參閱附註四。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係立即認列為費用。

適用 IFRS 15 前，估列可能發生之勞務收入折讓係認列於勞務收入折讓負債準備，適用 IFRS 15 後，係認列於退款負債（帳列其他流動負債及其他負債）。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。



首次適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
負債準備	\$ 36,390	(\$ 36,390)	\$ -
退款負債（帳列其 他流動負債及其 他非流動負債）	-	36,390	36,390
	<u>\$ 36,390</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,390</u>

(二) 108 年適用之證準及金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

## 本公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於個體資產負債表認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表將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。於個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於個體現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

本公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額衡量。

除預計適用下述權宜作法(2)者外，所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。合併公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 107 年底認列之虧損性租賃合約負債準備將調整 108 年 1 月 1 日使用權資產，而不依 IAS 36 評估減損。
- (3) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (4) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (5) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

對於租賃合約規定承租人提供予出租人作為租賃擔保，於租賃期間屆滿時無息返還給承租人之保證金，本公司將該等保證金於首次適用 IFRS 16 時之公允價值與租賃期間屆滿日之應

收名目金額間之差額計入使用權資產，並將於租賃期間內認列利息收入。

本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

	107年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
使用權資產	\$ -	\$ 2,521,502	\$ 2,521,502
存出保證金	88,926	( 5,740)	83,186
	<u>\$ 88,926</u>	<u>\$ 2,515,762</u>	<u>\$ 2,604,688</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 393,261	\$ 393,261
租賃負債—非流動	-	2,122,501	2,122,501
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,515,762</u>	<u>\$ 2,515,762</u>

2. IFRIC 23 「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，本公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正尚不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

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：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

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

### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 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

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

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

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。

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) 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

## (十二) 有形及無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

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。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產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。

### (十三) 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

###### 107 年

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

##### A. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收款項、其他應收款與其他金融資產—流動）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

#### B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

## 106年

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

### A. 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。

### B. 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

### 107 年

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

### 106 年

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 106 年（含）以前，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。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 金融負債

### 107 及 106 年

#### (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。

### (十四) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量。

當清償負債準備所需支出之一部分或全部預期可自另一方歸墊，於幾乎確定可收到該歸墊，且其金額能可靠衡量時，將歸墊認列為資產。



## 106 年

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。

### (十五) 收入認列

## 107 年

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

### 勞務收入

勞務收入來自居中仲介之服務費收入，相關收入係於勞務提供條件完全滿足時認列。

## 106 年

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) 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。

## (十八) 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。

## (十九) 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具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。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) 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。

### (二) 應付獎金之評估

勞務收入係於勞務提供條件完全滿足時認列，其條件如附註四所述。應付獎金之評估係依收入業績條件之達成及考量不同之獎金條件，以估計可能發生之應付獎金，於認列勞務收入當年度估列應付獎金，本公司管理階層定期檢視估計之合理性。

## 六、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 22,463	\$ 21,596
銀行支票及活期存款	1,685,043	1,532,961
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	716,364	-
	<u>\$ 2,423,870</u>	<u>\$ 1,554,557</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	107年12月31日	106年12月31日
銀行存款	0%~3.2%	0%~0.32%

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107年

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	107年12月31日
<u>流動</u>	
國內投資	
上市（櫃）股票	<u>\$ 257,668</u>
<u>非流動</u>	
國內投資	
未上市（櫃）股票	<u>\$ 88,583</u>

本公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三、附註八及附註九。

八、備供出售金融資產－流動－106年

	106年12月31日
<u>國內投資</u>	
上市（櫃）股票	<u>\$ 228,299</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動－106年

	106年12月31日
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 49,953
國外未上市（櫃）股權投資	<u>4,874</u>
	<u>\$ 54,827</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。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ <u>30,601</u>	\$ <u>4,333</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 597,529	\$ 523,886
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 597,529</u>	<u>\$ 523,886</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 511	\$ 2
其他	20,415	13,089
減：備抵損失	<u>(5,268)</u>	<u>(4,165)</u>
	<u>\$ 15,658</u>	<u>\$ 8,926</u>

(一) 應收帳款

107年1月1日至12月31日

本公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。本公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列退款負債。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費及銷售不動產外，本公司採行之政策係由本公司使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況，本公司收取仲介服務費主要係自房屋履保專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。

本公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP（國內生產毛額）預測及產業展望。因本公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩

陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

107年12月31日

	0天至60天	61天至90天	91天至180天	181天至360天	超過361天	合計
總帳面金額	\$ 492,407	\$ 60,036	\$ 31,713	\$ 8,620	\$ 4,753	\$ 597,529
退款負債(註)	( 31,369)	( 3,265)	( 1,891)	( 648)	( 335)	( 37,508)
攤銷後成本	<u>\$ 461,038</u>	<u>\$ 56,771</u>	<u>\$ 29,822</u>	<u>\$ 7,972</u>	<u>\$ 4,418</u>	<u>\$ 560,021</u>

註：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

本公司備抵損失之變動資訊如下：

	107年度	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額 (IAS 39)	\$ -	\$ 4,165
追溯適用 IFRS 9 調整數	-	-
期初餘額 (IFRS 9)	-	4,165
加：本期提列減損損失	-	2,162
減：本年度實際沖銷	-	( 1,059)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,268</u>

106年1月1日至12月31日

本公司於106年之授信政策與前述107年授信政策相同。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：

	106年12月31日
0天至60天	\$ 424,587
61天至90天	39,724
91天至180天	39,626
181天至360天	14,166
超過360天	<u>5,783</u>
合 計	<u>\$ 523,886</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：

	106年12月31日
61天至90天	\$ 6,009
91天至180天	6,219
181天至360天	1,667
超過360天	<u>2,926</u>
合 計	<u>\$ 16,821</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：

	106 年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ -	\$ 2,848
加：本期提列呆帳費用	<u>-</u>	<u>1,317</u>
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,165</u>

## (二) 其他應收款

主係代墊款及租金等款項。

## 十一、其他金融資產—流動

	107年12月31日	106年12月31日
受限制資產—流動	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 5,000</u>

受限制資產—流動主要係本公司不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註三一。



十二、採用權益法之投資

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
投資子公司	\$ 15,200,041	\$ 13,322,353
投資關聯企業	<u>27,554</u>	<u>29,120</u>
	<u>\$ 15,227,595</u>	<u>\$ 13,351,473</u>

(一) 投資子公司

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
英屬維京群島 SINYI LIMITED	\$ 1,400,416	\$ 1,418,430
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	11,603,112	9,667,366
信義開發股份有限公司	1,953,973	1,978,968
信義全球資產管理股份有限公司	91,740	78,183
恆義智能科技股份有限公司(原名:恆義不動產顧問股份有限公司)	5,083	17,064
聚英企業管理顧問股份有限公司	1,148	4,017
行義文化出版有限公司	2,012	1,923
安信建築經理股份有限公司	101,271	136,482
有無科技股份有限公司	13,350	4,654
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	17,616	15,266
信義不動產顧問股份有限公司	<u>10,320</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,200,041</u>	<u>\$ 13,322,353</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>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
英屬維京群島 SINYI LIMITED	100%	100%
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	100%	100%

(接次頁)

(承前頁)

公 司 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
信義開發股份有限公司	100%	100%
信義全球資產管理股份有限公司	100%	100%
恆義智能科技股份有限公司 (原名：恆義不動產顧問股份有限公司)	75%	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%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
信義不動產顧問股份有限公司	100%	-

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三四。

本公司對子公司所有權權益及表決權百分比變動說明，請參閱本公司107年度合併財務報告附註十四。

107及106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

	107年12月31日	106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	\$ 12,870	\$ 12,826
樂屋國際資訊股份有限公司	14,684	16,294
	<u>\$ 27,554</u>	<u>\$ 29,120</u>

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%



十四、投資性不動產

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
107年1月1日餘額	\$ 2,445,118		\$ 406,068		\$ 2,851,186
增 添	27,400		815		28,215
處 分	( 12,461)		( 239)		( 12,700)
轉列為不動產、廠房及設備	( 124,576)		( 18,519)		( 143,095)
107年12月31日餘額	<u>\$ 2,335,481</u>		<u>\$ 388,125</u>		<u>\$ 2,723,606</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
107年1月1日餘額	\$ 7,022		\$ 118,059		\$ 125,081
減損損失	2,988		115		3,103
折舊費用	-		10,207		10,207
處 分	-		( 7)		( 7)
轉列為不動產、廠房及設備	-		( 5,540)		( 5,540)
107年12月31日餘額	<u>\$ 10,010</u>		<u>\$ 122,834</u>		<u>\$ 132,844</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 2,325,471</u>		<u>\$ 265,291</u>		<u>\$ 2,590,762</u>
<u>成 本</u>					
106年1月1日餘額	\$ 2,437,799		\$ 407,494		\$ 2,845,293
增 添	24,271		2,260		26,531
處 分	( 16,952)		( 3,686)		( 20,638)
106年12月31日餘額	<u>\$ 2,445,118</u>		<u>\$ 406,068</u>		<u>\$ 2,851,186</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
106年1月1日餘額	\$ 5,558		\$ 108,499		\$ 114,057
減損損失(迴轉利益)	1,464		( 285)		1,179
折舊費用	-		9,986		9,986
處 分	-		( 141)		( 141)
106年12月31日餘額	<u>\$ 7,022</u>		<u>\$ 118,059</u>		<u>\$ 125,081</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 2,438,096</u>		<u>\$ 288,009</u>		<u>\$ 2,726,105</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	30~60年

投資性不動產及自用不動產於107年及106年12月31日之公允價值分別為9,491,621仟元及9,113,907仟元，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，請參閱附註三一。

#### 十五、無形資產

	107年12月31日	106年12月31日
商 譽	\$ -	\$ -
系統軟體成本	<u>42,188</u>	<u>50,503</u>
	<u>\$ 42,188</u>	<u>\$ 50,503</u>

	107年度			
	商	譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
107年1月1日餘額	\$ 9,621	\$ 213,749	\$ 223,370	
本期新增	<u>-</u>	<u>18,527</u>	<u>18,527</u>	
107年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 232,276</u>	<u>\$ 241,897</u>	
<u>累計攤銷及減損</u>				
107年1月1日餘額	\$ 9,621	\$ 163,246	\$ 172,867	
攤銷費用	<u>-</u>	<u>26,842</u>	<u>26,842</u>	
107年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 190,088</u>	<u>\$ 199,709</u>	
107年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 42,188</u>	<u>\$ 42,188</u>	

	106年度			
	商	譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
106年1月1日餘額	\$ 9,621	\$ 191,514	\$ 201,135	
本期新增	<u>-</u>	<u>22,235</u>	<u>22,235</u>	
106年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 213,749</u>	<u>\$ 223,370</u>	
<u>累計攤銷及減損</u>				
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 124,730	\$ 124,730	
攤銷費用	<u>-</u>	<u>38,516</u>	<u>38,516</u>	
認列減損損失	<u>9,621</u>	<u>-</u>	<u>9,621</u>	
106年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 163,246</u>	<u>\$ 172,867</u>	
106年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 50,503</u>	<u>\$ 50,503</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。本公司已於106年度認列商譽之減損損失為9,621仟元，請參閱附註二三。

#### 十六、其他資產

	107年12月31日	106年12月31日
預付費用	\$ 26,008	\$ 18,097
暫付款	360	370
催收款	335	1,694
其他	1,890	1,890
	<u>\$ 28,593</u>	<u>\$ 22,051</u>
流動	\$ 26,368	\$ 18,467
非流動	2,225	3,584
	<u>\$ 28,593</u>	<u>\$ 22,051</u>

#### 十七、借 款

##### (一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	\$ -	\$ 500,000
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	-	300,000
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 800,000</u>

銀行借款之利率於106年12月31日為1.10%~1.12%。

##### (二) 長期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 2,650,000	\$ 2,750,000
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	2,350,000	1,500,000
長期借款	<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 4,250,000</u>

本公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	107年12月31日	106年12月31日
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29—109.12.29 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 107 年 10 月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：106.12.29—109.12.29 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 107 年 10 月提前清償完畢	-	2,450,000
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.10.19—110.10.19 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：107.10.19—110.10.19 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	2,450,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：106.12.07—109.12.07 利率區間：浮動利率 1.4653% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%，惟於 107 年 7 月提前清償完畢	-	300,000
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：107.11.15—110.11.12 利率區間：浮動利率 1.242% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%	200,000	-
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29—108.02.25 利率區間：固定利率 2.01% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 107 年 1 月提前清償完畢	-	200,000
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.03.23—109.03.22 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.08.29—108.08.29 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 107 年 7 月提前清償完畢	-	200,000
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.09.19—109.09.19 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	107年12月31日	106年12月31日
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.03.30-108.03.30 利率區間：固定利率 1.237% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於107年1月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.12.26-109.12.25 利率區間：固定利率 1.221% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：107.03.31-108.03.31 利率區間：固定利率 1.34% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於107年1月提前清償完畢	-	400,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：107.04.02-109.04.02 利率區間：固定利率 1.29% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：106.12.25-109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	300,000
星展銀行	借款額度：150,000 仟元 借款期間：107.03.23-109.03.23 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	150,000	-
合作金庫銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.06.21-109.06.21 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
兆豐銀行	借款額度：250,000 仟元 借款期間：107.08.13-110.08.13 利率區間：固定利率 1.20% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
瑞穗銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：107.11.30-109.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
新光銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：107.11.21-110.11.20 利率區間：固定利率 1.20% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
借款總額		<u>\$ 5,000,000</u>	<u>\$ 4,250,000</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三一。

#### 十八、應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 5,900,000	\$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	( 1,500,000 )	( 1,500,000 )
	<u>\$ 4,400,000</u>	<u>\$ 1,500,000</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 (千元)	票面利率	還本付息方式
103年6月至108年6月	\$ 3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次。
107年5月至110年5月	700,000	0.92%	到期一次還本，每年付息一次。
107年5月至112年5月	1,900,000	1.07%	到期一次還本，每年付息一次
107年7月至112年7月	1,800,000	1.05%	到期一次還本，每年付息一次

#### 十九、其他負債

	107年12月31日	106年12月31日
<u>流動</u>		
其他應付款	\$ 1,419,849	\$ 1,346,447
其他金融負債（帳列其他流動負債）	44,619	43,037
退款負債	37,173	-
其他應付款－關係人（附註三十）	26,778	41,317
其他負債	97,171	90,644
	<u>\$ 1,625,590</u>	<u>\$ 1,521,445</u>
<u>非流動</u>		
其他負債	\$ 452,220	\$ 325,431
退款負債	335	-
	<u>\$ 452,555</u>	<u>\$ 325,431</u>

退款負債係按過去實際發生折讓之經驗，估計可能發生之折讓，並於相關勞務提供當年度認列為營業收入之減項。

(一) 其他應付款明細如下：

	107年12月31日	106年12月31日
應付薪資及獎金	\$ 1,052,337	\$ 1,002,442
應付廣告費	65,440	54,975
應付勞、健保費	53,502	58,368
應付休假給付	82,884	62,214
應付勞務費	10,863	9,351
應付利息	38,933	23,982
應付員工酬勞及董事酬勞	24,384	35,193
其他	91,506	99,922
	<u>\$ 1,419,849</u>	<u>\$ 1,346,447</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 107 年及 106 年 12 月 31 日止，金額分別為 452,220 仟元及 325,431 仟元。

(二) 其他金融負債

	107年12月31日	106年12月31日
其他代收款	\$ 39,611	\$ 40,128
應付設備款	<u>5,008</u>	<u>2,909</u>
	<u>\$ 44,619</u>	<u>\$ 43,037</u>

(三) 其他流動負債

	107年12月31日	106年12月31日
應付營業稅	\$ 85,809	\$ 78,290
其他	<u>11,362</u>	<u>12,354</u>
	<u>\$ 97,171</u>	<u>\$ 90,644</u>

二十、負債準備

	107年12月31日	106年12月31日
勞務收入折讓準備	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,390</u>
流動	\$ -	\$ 34,696
非流動	<u>-</u>	<u>1,694</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,390</u>

	<u>勞務收入折讓</u>
106年1月1日餘額	\$ 39,659
本期迴轉	( <u>3,269</u> )
106年12月31日餘額	<u>\$ 36,390</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。本公司自 107 年起適用 IFRS 15，將估計可能發生之勞務收入折讓認列於退款負債，帳列於其他流動負債及其他負債。

## 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：

	107年12月31日	106年12月31日
確定福利義務現值	\$ 648,157	\$ 589,400
計畫資產公允價值	( 550,046)	( 519,994)
提撥短絀	98,111	69,406
淨確定福利負債	\$ 98,111	\$ 69,406

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利(資產)負債
106年1月1日	\$ 569,479	(\$ 529,690)	\$ 39,789
服務成本			
當期服務成本	3,705	-	3,705
前期服務成本	512	-	512
利息費用(收入)	7,830	( 7,346)	484
認列於損益	12,047	( 7,346)	4,701

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 ( 資 產 ) 負 債
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	\$ 2,208	\$ 2,208
精算損失—人口統計 假設變動	20,737	-	20,737
精算損失—經驗調整	<u>14,951</u>	-	<u>14,951</u>
認列於其他綜合損益	<u>35,688</u>	<u>2,208</u>	<u>37,896</u>
雇主提撥	-	( <u>12,980</u> )	( <u>12,980</u> )
福利支付	( <u>27,814</u> )	<u>27,814</u>	-
106年12月31日	589,400	( 519,994)	69,406
服務成本			
當期服務成本	3,871	-	3,871
前期服務成本	434	-	434
利息費用(收入)	<u>8,104</u>	( <u>7,216</u> )	<u>888</u>
認列於損益	<u>12,409</u>	( <u>7,216</u> )	<u>5,193</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 14,157)	( 14,157)
精算損失—人口統計 假設變動	8,986	-	8,986
精算損失—財務假設 變動	10,171	-	10,171
精算損失—經驗調整	<u>30,957</u>	-	<u>30,957</u>
認列於其他綜合損益	<u>50,114</u>	( <u>14,157</u> )	<u>35,957</u>
雇主提撥	-	( <u>12,445</u> )	( <u>12,445</u> )
福利支付	( <u>3,766</u> )	<u>3,766</u>	-
107年12月31日	<u>\$ 648,157</u>	( <u>\$ 550,046</u> )	<u>\$ 98,111</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	107年度	106年度
營業成本	\$ 4,567	\$ 4,220
營業費用	<u>626</u>	<u>481</u>
	<u>\$ 5,193</u>	<u>\$ 4,701</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證

券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
折現率	1.250%	1.375%
薪資預期增加率	3.000%	3.000%

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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	( <u>\$ 20,348</u> )	( <u>\$ 19,111</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 21,211</u>	<u>\$ 19,949</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 20,495</u>	<u>\$ 19,294</u>
減少 0.25%	( <u>\$ 19,771</u> )	( <u>\$ 18,586</u> )

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 12,816</u>	<u>\$ 9,637</u>
確定福利義務平均到期期間	12.8年	13.3年

## 二二、權益

### (一) 股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>736,847</u>	<u>651,500</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 6,515,000</u>

本公司於 107 年 6 月辦理未分配盈餘轉增資 853,465 仟元，故 107 年 12 月 31 日已發行股本增加為 7,368,465 仟元，分為 736,847 仟股，每股面額 10 元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

### (二) 資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
<u>不得作為任何用途</u>		
已失效員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>		
處分子公司股權價格與帳面價值差額	<u>632</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,528</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. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公

積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二三之(七)員工酬勞及董事酬勞。

2. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分別於 107 年 5 月 23 日及 106 年 5 月 26 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 280,282	\$ 91,986	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	40,830	-	-	-
現金股利	1,628,750	631,840	2.50	1.0
股票股利	853,465	196,602	1.31	0.3

5. 本公司 108 年 2 月 25 日董事會擬議 107 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	\$ 150,458	\$ -
特別盈餘公積	199,606	-
現金股利	957,900	1.3

有關 107 年度之盈餘分配案尚待預計於 108 年 5 月 24 日召開之股東會決議。

(四) 特別盈餘公積

	107年度	106年度
期初餘額	\$ -	\$ -
提列特別盈餘公積		
其他權益項目減項提列數	<u>40,830</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 40,830</u>	<u>\$ -</u>

(五) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為本公司表達貨幣（即新台幣）所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。先前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－106 年度

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。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益－107 年度

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益係企業於原始認列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之非持有供交易金融資產未實現利益及損失，其認列於其他綜合損益。先前累計透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益，於處分投資標的時，不再重分類至損益。



### 二三、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

	107年度	106年度
利息收入		
銀行存款	\$ 4,544	\$ 8,692
其他應收款	-	808
關係人借款利息	-	207
其他	687	2
	<u>\$ 5,231</u>	<u>\$ 9,709</u>

#### (二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
投資性不動產減損損失	(\$ 3,103)	(\$ 1,179)
處分投資利益	-	5,460
處分不動產、廠房及設備損失	( 1,471)	( 1,528)
處分投資性不動產損失(附註十四)	( 3,901)	( 1,440)
淨外幣兌換利益(損失)	2,965	( 32,167)
管理服務費收入	34,047	32,253
商譽減損損失	-	( 9,621)
其他	11,664	11,239
	<u>\$ 40,201</u>	<u>\$ 3,017</u>

#### (三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	\$ 50,811	\$ 24,855
公司債借款利息	59,351	44,400
關係人借款利息	-	2,214
行政救濟補繳利息	1,892	-
其他	18	20
	<u>\$ 112,072</u>	<u>\$ 71,489</u>

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 78,905	\$ 85,315
投資性不動產	10,207	9,986
無形資產	<u>26,842</u>	<u>38,516</u>
	<u>\$ 115,954</u>	<u>\$ 133,817</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 56,408	\$ 63,084
營業費用	22,497	22,231
其他損失	<u>10,207</u>	<u>9,986</u>
	<u>\$ 89,112</u>	<u>\$ 95,301</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 162	\$ 111
營業費用	<u>26,680</u>	<u>38,405</u>
	<u>\$ 26,842</u>	<u>\$ 38,516</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	107年度	106年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 25,189	\$ 24,027
未產生租金收入	<u>42</u>	<u>32</u>
	<u>\$ 25,231</u>	<u>\$ 24,059</u>

(六) 員工福利費用

107年度

	營業成本	營業費用	合計
薪資費用	\$ 3,795,596	\$ 370,733	\$ 4,166,329
勞健保費用	<u>250,253</u>	<u>27,799</u>	<u>278,052</u>
	<u>4,045,849</u>	<u>398,532</u>	<u>4,444,381</u>
退休金費用			
確定提撥計畫	136,072	13,999	150,071
確定福利計畫 (附註二一)	<u>4,567</u>	<u>626</u>	<u>5,193</u>
	<u>140,639</u>	<u>14,625</u>	<u>155,264</u>
董事酬金	-	8,369	8,369
其他員工福利費用	<u>97,195</u>	<u>56,104</u>	<u>153,299</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 4,283,683</u>	<u>\$ 477,630</u>	<u>\$ 4,761,313</u>

106 年度

	營業成本	營業費用	合計
薪資費用	\$ 3,267,643	\$ 345,286	\$ 3,612,929
勞健保費用	230,383	24,821	255,204
	<u>3,498,026</u>	<u>370,107</u>	<u>3,868,133</u>
退休金費用			
確定提撥計畫	121,823	11,853	133,676
確定福利計畫 (附註二一)	4,220	481	4,701
	<u>126,043</u>	<u>12,334</u>	<u>138,377</u>
董事酬金	-	8,660	8,660
其他員工福利費用	85,168	55,632	140,800
員工福利費用合計	<u>\$ 3,709,237</u>	<u>\$ 446,733</u>	<u>\$ 4,155,970</u>

截至 107 及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 4,471 人及 3,978 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 6 人。

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。107 及 106 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 108 年 2 月 25 日及 107 年 2 月 26 日經董事會決議如下：

估列比例

	107年度	106年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.19%	0.16%

金額

	107年度		106年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 20,476		\$ 30,313	
董事酬勞		3,909		4,880

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。

本公司分別於 107 年 2 月 26 日及 106 年 2 月 24 日召開董事會決定 106 及 105 年度之員工酬勞及董監事酬勞，因 105 年度實際配

發金額與年度合併財務報告之認列金額不同，差異數調整為 106 年度之損益。

	106年度		105年度	
	員工酬勞	董事酬勞	員工酬勞	董事酬勞
董事會決議配發金額	\$ 30,313	\$ 4,880	\$ 10,958	\$ 6,027
年度財務報表認列金額	( 30,313)	( 4,880)	( 10,315)	( 6,705)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 643</u>	<u>(\$ 678)</u>

有關本公司 108 及 107 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

#### 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：

	107年度	106年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 523,751	\$ 196,578
土地增值稅	-	8
以前年度之調整	302	46
遞延所得稅		
稅率變動	( 356)	-
當期產生者	( 5,565)	( 3,327)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 518,132</u>	<u>\$ 193,305</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,022,719</u>	<u>\$ 2,996,132</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (107 及 106 年		
度分別採 20% 及 17%)	\$ 404,544	\$ 509,342
稅上不可減除之費損	5,390	192
免稅所得	( 866)	( 2,247)
土地增值稅	-	8
稅率變動	( 356)	-
以前年度之所得稅費用於		
本年度之調整	302	46
未認列之暫時性差異	<u>109,118</u>	<u>( 314,036)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 518,132</u>	<u>\$ 193,305</u>

本公司於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 107 年度未分配盈餘加徵 5%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>107年度</u>	<u>106年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
當年度產生者		
一確定福利計畫再衡量數	\$ 7,192	\$ 6,442
一稅率變動	<u>4,696</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 11,888</u>	<u>\$ 6,442</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 38,028</u>	<u>\$ 44,509</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 263,063</u>	<u>\$ 115,400</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：

107 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他 綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異				
退款負債	\$ 6,186	\$ 1,316	\$ -	\$ 7,502
備抵損失	708	557	-	1,265
其他	<u>8,499</u>	<u>12,688</u>	<u>-</u>	<u>21,187</u>
	<u>\$ 15,393</u>	<u>\$ 14,561</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,954</u>

(接次頁)

(承前頁)

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 13,377	(\$ 15,268)	\$ 11,888	\$ 9,997
子公司之未分配				
盈餘	-	23,908	-	23,908
	<u>\$ 13,377</u>	<u>\$ 8,640</u>	<u>\$ 11,888</u>	<u>\$ 33,905</u>

#### 106 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
負債準備	\$ 6,741	(\$ 555)	\$ -	\$ 6,186
備抵損失	43	665	-	708
其他	4,867	3,632	-	8,499
	<u>\$ 11,651</u>	<u>\$ 3,742</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,393</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 18,412	\$ 1,407	(\$ 6,442)	\$ 13,377
其他	992	(992)	-	-
	<u>\$ 19,404</u>	<u>\$ 415</u>	<u>(\$ 6,442)</u>	<u>\$ 13,377</u>

#### (五) 與投資相關且未認列遞延所得稅負債之暫時性差異彙總金額

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，與投資子公司有關且未認列為遞延所得稅負債之暫時性差異分別為 382,757 仟元及 1,040,563 仟元。

#### (七) 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定至 104 年度，本公司 100 及 104 年向財政部提起訴願及復查申請之行政救濟，於雙方協談後，稅捐稽徵機關重新核定本公司上開年度業務人員長期留任獎金於稅務上之認列方式，本公司依照此原則重新計算各年度未確定案件之遞延所得稅資產。103 及 104 年之復查申請業經稅捐稽徵機關核定，105 及 106 年之復查申請業經稅捐稽徵機關核

定，105 及 106 年之復查申請，稅捐稽徵機關同意依上述協談結果進行核定，截至報告日尚未作成復查決定。

## 二五、每股盈餘

	單位：每股元	
	107年度	106年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.04</u>	<u>\$ 3.80</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.04</u>	<u>\$ 3.80</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 107 年 6 月 25 日，因追溯調整，106 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
	106年度	106年度
基本每股盈餘	<u>\$ 4.30</u>	<u>\$ 3.80</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.29</u>	<u>\$ 3.80</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

	107年度	106年度
本年度淨利	<u>\$ 1,504,587</u>	<u>\$ 2,802,827</u>

### 股數

	單位：仟股	
	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>680</u>	<u>1,186</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>737,527</u>	<u>738,033</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度

決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

## 二六、取得投資子公司－取得控制

### (一) 收購子公司

	主要營運活動	收購日	具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%)	移轉對價
信義不動產顧問股份有限公司	不動產說明書之製作	107年6月15日	100%	<u>\$ 8,000</u>

本公司收購信義顧問係為因應集團事業之發展並整合集團資源。取得信義顧問之說明，請參閱本公司 107 年度合併財務報告附註三二。

## 二七、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 1 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 107 年及 106 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 75,813 仟元及 75,341 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
不超過1年	\$ 375,002	\$ 365,605
1~5年	541,929	474,902
超過5年	6,874	3,666
	<u>\$ 923,805</u>	<u>\$ 844,173</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 7 年。

截至 107 年及 106 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 21,218 仟元及 21,419 仟元。



不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
不超過1年	\$ 102,020	\$ 105,982
1~5年	82,324	179,434
超過5年	10	7,871
	<u>\$ 184,354</u>	<u>\$ 293,287</u>

## 二八、資本風險管理

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

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

## 二九、金融工具

### (一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

107年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第1等級	第2等級	第3等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 5,900,000	\$ -	\$ 5,912,939	\$ -	\$ 5,912,939

106年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第1等級	第2等級	第3等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 3,000,000	\$ -	\$ 3,015,210	\$ -	\$ 3,015,210

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

1. 公允價值層級

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 257,668	\$ -	\$ -	\$ 257,668
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	88,583	88,583
合計	<u>\$ 257,668</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,583</u>	<u>\$ 346,251</u>

106 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 228,299	\$ -	\$ -	\$ 228,299

107 及 106 年度無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產權益工具
期初餘額	\$ 39,328
本期新增	48,774
認列於其他綜合損益	481
期末餘額	<u>\$ 88,583</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國內未上市(櫃)股票	以資產負債表為基礎，評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，就該個別評價標的之性質適當採用市場法評價，並同時考量流動性折減及控制權折減，已反映企業之整體價值。

(三) 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ -	\$ 2,327,683
備供出售金融資產(註2)	-	283,126
按攤銷後成本衡量之金融資產(註3)	3,307,979	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	346,251	-
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註4)	12,881,328	9,844,558

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－關係人、其他應收款、其他應收款－關係人、其他金融資產－流動及存出保證金等按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： 餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款(含關係人)、其他應收款(含關係人)、其他金融資產－流動及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 4： 餘額係包含短期借款、應付票據、其他應付款、其他應付款項－關係人、其他金融負債、應付公司債(包含一年以內到期之應付公司債)、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、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三三。

##### 敏感度分析

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

	107年度		106年度	
	美	金	美	金
權益影響數	\$	5,984	\$	5,947
損益影響數		8,683		900

## (2) 利率風險

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

本公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 721,364	\$ -
金融負債	10,700,000	7,750,000
具現金流量利率風險		
金融資產	-	5,000
金融負債	200,000	300,000

### 利率敏感度分析

利率變動之現金流量暴險主要來自浮動利率之債務，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106年度增加本公司現金流出為2,050仟元，市場利率每上升1%，將使107年度增加本公司現金流出為2,000仟元。

## (3) 其他價格風險

合併公司因投資國內上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌1%，107年度稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而增加／減少3,463仟元。

若權益價格上漲／下跌1%，106年度稅前其他綜合損益將因備供出售金融資產公允價值之變動而增加／減少2,283仟元。

## 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 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 2,350,000	\$ 2,000,000
— 未動用金額	<u>3,650,000</u>	<u>400,000</u>
	<u>\$ 6,000,000</u>	<u>\$ 2,400,000</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 2,650,000	\$ 3,050,000
— 未動用金額	<u>1,700,000</u>	<u>200,000</u>
	<u>\$ 4,350,000</u>	<u>\$ 3,250,000</u>

### 三十、關係人交易

#### (一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	實質關係人
宇濤股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	最終控股公司
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
信義不動產顧問股份有限公司	子公司(註)
安信建築經理股份有限公司	子 公 司
信義全球資產管理股份有限公司	子 公 司
聚英企業管理顧問股份有限公司	子 公 司
有無科技股份有限公司	子 公 司
行義文化出版有限公司	子 公 司
信義開發股份有限公司	子 公 司
安新建築經理股份有限公司	子 公 司
信義房屋不動產株式會社	子 公 司
東京信義不動產股份有限公司	子 公 司

(接次頁)

(承前頁)

關係人名稱	與本公司之關係
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	子公司
恆義智能科技股份有限公司(原名:恆義不動產顧問股份有限公司)	子公司
大家建設股份有限公司	子公司
信義置業股份有限公司	子公司
昆山鼎先貿易有限公司	子公司
信義置業(上海)有限公司	子公司
SINYI ESTATE LTD.	子公司
薩摩亞 Sinyi International Limited	子公司
無樸股份有限公司	子公司

註：該公司原為本公司實質關係人，本公司於107年6月15日收購其100%股權，成為子公司。

(二) 應收帳款－關係人淨額

	107年12月31日	106年12月31日
安信建築經理股份有限公司	<u>\$ 132,482</u>	<u>\$ 127,691</u>

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

(三) 其他應收款－關係人

	107年12月31日	106年12月31日
其他關係企業		
實質關係人		
信義地政士聯合事務所	\$ 836	\$ 7,402
其他	433	1,640
子公司		
信義開發股份有限公司	5,910	2,408
信義房屋不動產株式會社	2,357	682
其他	<u>4,377</u>	<u>4,444</u>
	<u>\$ 13,913</u>	<u>\$ 16,576</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。



(四) 其他應付款項－關係人

	107年12月31日	106年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 1	\$ 24,422
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有 限 公 司	14,347	14,823
東京信義不動產股份		
有 限 公 司	10,750	-
安信建築經理股份有限		
公 司	1,388	1,922
其 他	292	150
	<u>\$ 26,778</u>	<u>\$ 41,317</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 73,955	\$ 63,944
其他長期員工福利	11,193	14,180
	<u>\$ 85,148</u>	<u>\$ 78,124</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。

(六) 向關係人借款

107 年度：無。

貸 予 對 象	106 年度				
	最 高 餘 額	期 末 餘 額	利 率 區 間	利 息 支 出	應 付 利 息
信義置業(上海)有限公司	\$ 143,357	\$ -	3.75%	\$ 2,214	\$ -

上列資金融通，未提供擔保品。

(七) 對關係人放款

107 年度：無。

貸 予 對 象	106 年度				
	最 高 餘 額	期 末 餘 額	利 率 區 間	利 息 收 入	應 收 利 息
信義開發股份 有限公司	\$ 100,000	\$ -	1.2%	\$ 126	\$ -
昆山鼎先貿易 有限公司	4,903	-	3.8%	81	-
	<u>\$ 104,903</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 207</u>	<u>\$ -</u>

上列資金融通為無擔保放款。

(八) 其他關係人交易

1. 租金收入

	107年度	106年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,407	\$ 11,688
對本公司採權益法之		
法人股東	114	114
最終控股公司	57	57
關聯企業	34	34
子 公 司		
安新建築經理股份		
有限公司	6,730	6,767
信義不動產顧問		
股份有限公司	4,162	-
信義開發股份有限		
公司	2,838	2,320
信義全球資產管理		
股份有限公司	2,784	4,182
其 他	2,747	2,814
	<u>\$ 26,873</u>	<u>\$ 27,976</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

	107年度	106年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義地政士		
聯合事務所	\$ 552	\$ 5,946
其他	938	3,707
子公司		
信義開發股份有限公司	9,349	3,923
信義房屋不動產株式會社	5,791	3,968
信義全球資產管理股份有限公司	3,510	2,064
安新建築經理股份有限公司	3,496	2,506
安信建築經理股份有限公司	2,373	6,068
有無科技股份有限公司	1,317	4,705
其他	4,257	794
	<u>\$ 31,583</u>	<u>\$ 33,681</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

	107年度	106年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義地政士		
聯合事務所	\$ 599	\$ 16,254
信義不動產顧問股份有限公司	-	105,023
其他	-	15
子公司		
信義不動產顧問股份有限公司	111,622	-
安信建築經理股份有限公司	17,747	19,048
其他	398	107
	<u>\$ 130,366</u>	<u>\$ 140,447</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、代書以及代調謄本等服務支出。

#### 4. 租金支出

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 7,673</u>	<u>\$ 9,973</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. 背書保證

截至 107 年 12 月 31 日止，本公司為薩摩亞 Sinyi International Limited 背書保證之餘額折合新台幣為 165,861 仟元；截至 106 年 12 月 31 日止，本公司為 SINYI ESTATE LTD. 背書保證之餘額折合新台幣為 2,380,800 仟元。

本公司 107 年及 106 年 12 月 31 日因上述背書及保證提供不動產、廠房及設備（含投資性不動產）供作擔保品之金額分別為 0 仟元及 2,380,800 仟元。

#### 6. 財產交易

本公司於 107 年 6 月以金額 8,000 仟元向信義股份有限公司及宇濤股份有限公司購入信義不動產顧問股份有限公司 100% 之股權，交易價格係以標的公司交易日之淨值為其價格之依據，請參閱本公司 107 年度合併財務報告附註三二。

### 三一、質抵押之資產

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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性 不動產）		
土地	\$ 4,241,789	\$ 4,241,789
建築物	456,691	473,584
其他金融資產—流動—質押定存	5,000	5,000
	<u>\$ 4,703,480</u>	<u>\$ 4,720,373</u>

### 三二、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訴訟案件可成功辯護，因此預計對本公司財務不致產生重大影響。
- (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) 本公司為薩摩亞 Sinyi International Limited 申請融資額度提供之背書保證 165,861 仟元，請參閱附註三四之附表二。

### 三三、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

#### 107 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>	
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 28,260	30.715	\$ 867,998
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	19,484	30.715	598,441

#### 106 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>	
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 3,023	29.76	\$ 89,961
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	19,484	29.76	579,834

本公司主要承擔美元之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具 107 及 106 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功能性貨幣	107年度		106年度	
	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換利益	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換損失
新台幣	1 (新台幣：新台幣)	<u>\$ 2,965</u>	1 (新台幣：新台幣)	<u>(\$ 32,167)</u>

#### 三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形（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。(無)
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。(附表五)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表七)

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

(無)

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。

(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

### 三五、部門資訊

本公司業於 107 及 106 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  
資金貸與他人

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原	提列撥備	擔保名稱	品對個別對象		資金貸與總額備註
														價值	資金貸與限額	
0	信義房屋股份有限公司	華韻裝修(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 4,686 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	\$ -	3.686%	短期融通資金	\$ -	-	\$ -	-	\$ 3,289,524 (註一)	\$ 4,866,032 (註一)	
0	"	昆山鼎光貿易有限公司	"	"	370,194 (人民幣 79,000 仟元)	-	-	3.8%	"	-	-	-	-	3,289,524 (註一)	4,386,032 (註一)	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	650,325 (人民幣 145,000 仟元)	111,800 (人民幣 25,000 仟元)	111,800 (人民幣 25,000 仟元)	4.75%	"	-	-	-	-	1,527,232 (註二)	2,545,387 (註二)	
1	"	翰樹企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	67,080 (人民幣 15,000 仟元)	67,080 (人民幣 15,000 仟元)	-	4.75%	"	-	-	-	-	1,527,232 (註二)	2,545,387 (註二)	
2	華韻裝修(上海)有限公司	翰樹企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	33,987 (人民幣 7,600 仟元)	33,987 (人民幣 7,600 仟元)	-	4.75%	"	-	-	-	-	30,240 (註三)	50,400 (註三)	

註一：本公司對直接或間接持有表決權百分之五十以上之子公司之短期資金融通者，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 30%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 40% 為限。

註二：資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 30%。

註三：資金貸與總額以不超過華韻裝修(上海)有限公司淨值之 500% 為限，個別貸與金額不得逾華韻裝修(上海)有限公司淨值之 300%。



信義房屋仲介股份有限公司  
為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證公司名稱	關係	對背書保證對象之關係	單一企業之背書保證額	本期最高背書保證額及 \$ 2,818,400 (美金 40,000 千元) 及 \$ 1,600,000 (美金 20,000 千元)	期末背書保證餘額	實際支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 (%)	背書保證最高額 (註二)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
0	信義房屋仲介股份有限公司	SINYI ESTATE LTD.	間接持股 100% 之公司	100% 之公司	\$ 8,772,064 (註一)	\$ 2,818,400 (美金 40,000 千元) 及 \$ 1,600,000 (美金 20,000 千元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 16,447,620	是	否	否	
0	"	薩摩亞 Shinyi International Limited	間接持股 100% 之公司	100% 之公司	\$ 8,772,064 (註一)	\$ 165,861 (美金 5,400 千元)	\$ -	\$ -	\$ -	1.51	\$ 16,447,620	是	否	否	

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五十以上之企業，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一百五十為限。

信義房屋股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 107 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	期末單位數/股數	帳面金額	持股比例	公允價值	未備價值	註
信義房屋股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	12,819,282	\$ 257,668	-	\$ 257,668		
"	股票 漢宇創業投資股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	5,000,000	37,123	11	37,123		
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	2,707,000	51,460	10	51,460		
"	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	"	"	160,650	-	3	-		
"	Cite Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-		
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-		
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	1,180,800	527,703	-	527,703		
"	貨幣基金 Western Asset US Dollar Fund A	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	44,006	1,352	-	1,352		
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	30,000,000	304,544	2	304,544		
信義開發股份有限公司	上市股票 中鼎工程股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	170,940	7,590	-	7,590		
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	2,282,287	30,823	-	30,823		
安信建業經營管理股份有限公司	貨幣基金 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—非流動	1,120,083	15,130	-	15,130		
安新建築經營管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	74,279	1,003	-	1,003		

( 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 的	期 單 位 數 / 股 數	限 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 步 步 生 金 8688 號	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 - 流 動	2,500,000	\$ 12,857	-	\$ 12,857		
蘇 州 信 義 置 業 房 產 經 紀 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	3,000,000	15,586	-	15,586		
信 義 置 業 ( 上 海 ) 有 限 公 司	月 得 盈 18100787 期 結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 201810294860 )	"	"	120,000,000	536,756	-	536,756		
"	結 構 性 理 財 產 品 ( 編 號 : 201811194978 )	"	"	240,000,000	1,075,529	-	1,075,529		
"	財 富 班 車 3 號	"	"	200,000,000	895,709	-	895,709		
"	財 富 班 車 3 號	"	"	370,000,000	1,654,812	-	1,654,812		
"	財 富 班 車 3 號	"	"	50,000,000	223,911	-	223,911		
"	財 富 班 車 3 號	"	"	50,000,000	223,863	-	223,863		
上 海 尚 拓 投 資 管 理 顧 問 有 限 公 司	步 步 生 金 8688 號	"	"	50,000	248	-	248		
北 京 世 邦 房 地 產 經 紀 有 限 公 司	中 銀 日 積 月 累 一 日 計 劃	"	"	1,650,000	7,566	-	7,566		

信義房屋仲介股份有限公司  
 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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣千元/單位

附表四

買、賣之公司名稱	有價證券名稱	券類	帳列科目	交易對象	關係	期單位數/股數	初買額單位數/股數	入額單位數/股數	賣單位數/股數	價帳面成本處分(損)	出期單位數/股數	本額
信義房屋仲介股份有限公司	蘇摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	股票	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	263,894,837	81,343,200	\$ 2,458,819	\$	\$	345,238,037	\$ 10,406,773 (註一)
蘇摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	股票	"	"	"	127,156,900	81,343,100	2,458,815			208,500,000	6,360,046 (註一)
信義置業(上海)有限公司	理財商品 浦發財富班車 21 天	理財商品	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	無	-	200,000,000	RMB 200,000	RMB 200,241	RMB 200,241	-	RMB
"	利多多對公結構性存款 固定持有期 [G902 期]	理財商品	"	"	"	100,000,000	375,000,000	RMB 375,000	RMB 480,271	RMB 480,271	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 017122910037)	理財商品	"	"	"	320,000,000	RMB 320,083	RMB	RMB 323,800	RMB 323,800	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 20171163044)	理財商品	"	"	"	120,000,000	RMB 120,658	RMB	RMB 122,745	RMB 122,745	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 201803283707)	理財商品	"	"	"	-	320,000,000	RMB 320,000	RMB 324,007	RMB 324,007	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 201805163985)	理財商品	"	"	"	-	120,000,000	RMB 120,000	RMB 121,471	RMB 121,471	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 20180684245)	理財商品	"	"	"	-	320,000,000	RMB 320,000	RMB 324,044	RMB 324,044	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 201807034278)	理財商品	"	"	"	-	60,000,000	RMB 60,000	RMB 60,711	RMB 60,711	-	RMB
"	結構性理財產品 (編號: 018081710017)	理財商品	"	"	"	-	100,000,000	RMB 100,000	RMB 101,125	RMB 101,125	-	RMB
"	財富班車 1 號	理財商品	"	"	"	-	190,000,000	RMB 190,000	RMB 190,539	RMB 190,539	-	RMB
"	財富班車 S21	理財商品	"	"	"	-	180,000,000	RMB 180,000	RMB 180,352	RMB 180,352	-	RMB
"	月得盈 18080350 期	理財商品	"	"	"	-	80,000,000	RMB 80,000	RMB 80,867	RMB 80,867	-	RMB
"	月得盈三號(贖回型) 18090602 期	理財商品	"	"	"	-	220,000,000	RMB 220,000	RMB 220,447	RMB 220,447	-	RMB
"	月得盈 18090603 期	理財商品	"	"	"	-	270,000,000	RMB 270,000	RMB 270,923	RMB 270,923	-	RMB
"	鑫意理財恒通 N18081 期 人民管理財	理財商品	"	"	"	-	60,000,000	RMB 60,000	RMB 60,673	RMB 60,673	-	RMB

(接次頁)

(承前頁)

買、賣之公司	有價證券名稱	帳列	科目	交易對象	關係	期		入		出		末
						單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	單位數/股數	金額	
信義置業(上海)有限公司	月得益18100787期	"	"	"	"	RMB	-	RMB 120,000	-	RMB	-	RMB 120,026 (註二)
"	結構性理財產品(編號: 201810294860)	"	"	"	"	RMB	-	RMB 240,000	-	RMB	-	RMB 240,503 (註二)
"	結構性理財產品(編號: 201811194978)	"	"	"	"	RMB	-	RMB 200,000	-	RMB	-	RMB 200,293 (註二)
"	財富班車3號	"	"	"	"	RMB	-	RMB 470,000	-	RMB	-	RMB 470,167 (註二)

註一：金額係以原始投資成本列計。

註二：期末金額係包含期末評價金額。

信義房屋仲介股份有限公司

應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣千元／單位

附表五

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人稱謂	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	呆列帳額	抵備金額
						處	式			
信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 132,482	-	\$ -	-	\$ 131,887	\$ -	-	



(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	投資未去	金年底	期股	未		持		有被投資公司本期(損)益	本期認列之(損)益	備註
								數比率%	帳面金額(\$)	數比率%	帳面金額(\$)			
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	蘇里西斯 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	\$ 35,254	3,403	( 3,403 )		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代木 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	278,235	11,097	( 11,097 )		
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	3,919,127		133,506,209	100	5,186,296	858,894	( 858,894 )		
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,046	3,901,231	3,901,231		208,500,000	100	6,103,010	( 23,768 )	( 23,768 )		
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	66,174	66,174	66,174		1,584,000	100	11,113	-	-		
安信建築經理股份有限	公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	100,000		10,000,000	100	68,185	( 39,329 )	( 39,329 )		
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理業務	10,746	10,746	10,746		600	100	43,424	14,989	( 14,989 )		
"	東京信義不動產股份有限	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	5,000		500,000	100	16,656	580	( 580 )		
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CIR 23 Harbour RD, Wanchai HK	投資	3,888,107	3,888,107	3,888,107		131,640,306	100	5,108,784	831,934	( 831,934 )		
SINYI ESTATE LTD.	信義置業(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CIR 23 Harbour RD, Wanchai, HK	投資	6,350,826	6,351,404	6,351,404		207,000,000	100	6,057,182	( 25,482 )	( 25,482 )		
信義開發股份有限	大家建設股份有限	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租賃	500	500	500		50,000	100	203	( 57 )	( 57 )		
"	信義置業股份有限	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租賃	500	500	500		50,000	100	127	( 132 )	( 132 )		
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Rakyat, 1 Sentral, Jalan Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	22,604	11,020	11,020		2,998,849	49	7,694	( 18,686 )	( 9,156 )		
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	投資	24,030	11,974	11,974		3,191,200	100	8,378	( 9,654 )	( 9,654 )		
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Rakyat, 1 Sentral, Jalan Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	23,526	11,470	11,470		3,121,251	51	8,008	( 18,686 )	( 9,550 )		
有無科技股份有限	無機股份有限	台北市信義路五段 100 號	投資	500	-	-		50,000	100	438	( 62 )	( 62 )		

註：截至 107 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。



信義房屋仲介股份有限公司及子公司  
大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表七

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期來自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列損益	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威資產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	19,638	係透過科威資產(香港)股份有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	9,846	100	9,846	1,730	\$ -
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	260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	-	1,140,018	(115,871)	100	(115,871)	765,325	-
北京世邦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	34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	149,955	7,363	100	7,363	(17,554)	-
上海航信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	17,095	25	100	25	32,522	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	22,414	38,191	100	38,191	324,850	-
上海中誠聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金型專業投資	RMB 1,636,300	1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	2	-	304,544	-
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 27,200	27,200	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	43,766	(13,690)	100	(13,690)	21,250	-
上海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	5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	27,432	-	27,432	8,359	100	8,359	24,541	-
成都世邦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	13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	62,005	(9,599)	100	(9,599)	(501)	-
青島城建信義房產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	-	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	37,295	-	-	-	-	-
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套设施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	802,513	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	3,868,747	833,945	100	833,945	5,090,775	1,084,137
華韻裝修(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	40,465	-	40,465	(11,764)	100	(11,764)	10,080	-

(續次頁)

(承附頁)

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	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列損益帳	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
昆山鼎克貿易有限公司	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	26,975	100	\$ 26,975	\$ 76,883	-
上海地地實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	2,200	係透過上海兩拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	839	100	( 839)	8,793	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB 100	100	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	3,593	100	3,593	3,969	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	207,000	係透過信義置地(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	3,900,696	25,338	100	( 25,338)	6,057,531	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 1,000	1,000	係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	19	100	( 19)	7,082	-
淪斯企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃	RMB 1,000	1,000	係透過華頌裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	98	100	( 98)	4,376	-

本期末大陸地區累計自台灣匯出金額	\$ 9,422,767
經濟部投資審核委員會核准投資金額	\$ 13,452,693
依據經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註六)	\$ -

註一：係依據母會計師查核簽證之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以 107 年 12 月 31 日之匯率新台幣 30.715 元對 1 美元及 1 美元對 6.8683 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已於 106 年 6 月清算完結。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總額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
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產明細表		明細表二
應收票據及帳款明細表		明細表三
其他金融資產—流動明細表		附註十一
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十三
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十三
投資性不動產變動明細表		附註十四
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十四
其他應付款明細表		附註十九
應付公司債明細表		明細表五
長期借款明細表		明細表六
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		明細表七
營業成本明細表		明細表八
營業費用明細表		明細表九
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 107 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名 <u>稱</u>	摘 <u>要</u>	金 <u>額</u>
庫存現金		\$ 22,463
銀行存款		
活期存款	其中外幣存款計	1,636,890
	USD 28,460 仟元×30.715	
	CNY 73 仟元×4.472	
支票存款		48,153
約當現金		<u>716,364</u>
		<u>\$ 2,423,870</u>

信義房屋仲介股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產明細表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：除另予註明者外，  
係新台幣仟元

明細表二

金融工具名稱摘要	股數或張數 (股)	面值(元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公允價值 單價(元)	總額	備註
上市(櫃)股票 玉山金融控股股份有限公司	12,819,282	10	\$ 128,193	-	\$ 116,661	-	20.1	\$ 257,668	
未上市(櫃)股票 漢宇創業投資股份有限公司 網路家庭投資開發股份有限公司	5,000,000 196,350	10 10	50,000 1,964	- -	50,000 1,964	- -	7.4246	37,123	
坤基創業投資股份有限公司 Cite' Publishing Holding Ltd 賽特資訊服務股份有限公司 今日傳媒股份有限公司	160,650 7,637 106,392 2,707,000	10 1 10 10	1,607 8 1,064 27,070	- - - -	1,607 4,874 2,011 48,774	- - - -	- - - 19.01	- - - 51,460	
			\$ 209,906		\$ 225,891			\$ 346,251	

信義房屋仲介股份有限公司  
 應收票據及帳款明細表  
 民國 107 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額
<b>應收票據</b>		
因營業而發生		
宏盛建設股份有限公司		\$ 4,295
聯上開發股份有限公司		3,762
怡富開發建設股份有限公司		4,333
漢皇開發股份有限公司		1,576
陞逸建設股份有限公司		11,697
其他（註一）		<u>4,938</u>
		<u>\$ 30,601</u>
<b>應收帳款</b>		
合嘉建設股份有限公司		\$ 29,888
其他（註一）		<u>567,641</u>
		<u>\$ 597,529</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 4,753 仟元。

信義房屋中介股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表

民國 107 年度

名	期	初	數	餘	額	本	期	增	加	本	期	減	少	期	末	額	市	價	或	單	價	淨	值
	股	額	額	金	額	股	數	金	額	股	數	金	額	股	數	額	價	價	價	價	總	價	
英屬群島 SINYI LIMITED (註一)	64,607,000	\$ 1,418,430	170,000	\$ 93,990	-	-	-	(\$ 112,004)	64,777,000	100	\$ 1,400,416	21.62	1,400,416			\$ 1,400,416							
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註二)	263,894,838	9,667,366	81,343,200	3,305,839	-	-	-	( 1,370,093 )	345,238,038	100	11,603,112	33.61	11,603,112										
信義開發股份有限公司 (註三)	203,500,000	1,978,968	-	-	-	-	-	( 24,995 )	203,500,000	100	1,953,973	9.60	1,953,973										
信義全球資產管理股份有限公司 (註四)	5,000,000	78,183	-	23,557	-	-	-	( 10,000 )	5,000,000	100	91,740	18.35	91,740										
恆義智能科技股份有限公司 (原名：恆義不動產顧問股份有限公司)	2,000,000	17,064	-	3,569	( 206,366 )	-	-	( 15,550 )	1,793,634	100	5,083	3.39	5,083										
(註五)																							
聚英企業管理顧問股份有限公司 (註六)	500,000	4,017	-	-	-	-	-	( 2,869 )	500,000	100	1,148	2.30	1,148										
行義文化出版有限公司 (註七)	-	1,923	-	89	-	-	-	-	-	51	2,012	0	2,012										
安信建築經理股份有限公司 (註八)	7,650,000	136,482	-	-	-	-	-	( 35,211 )	7,650,000	19	101,271	13.24	101,271										
信思室內設計股份有限公司 (註九)	95,000	12,826	-	618	-	-	-	( 574 )	95,000	100	12,870	135.47	12,870										
有無科技股份有限公司 (註十)	5,500,000	4,654	1,500,000	45,000	-	-	-	( 36,304 )	7,000,000	22.51	13,350	1.91	13,350										
樂庭國際資訊股份有限公司 (註十一)	2,580,743	16,294	-	-	-	-	-	( 1,610 )	2,580,743	100	14,684	5.69	14,684										
SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD (註十二)	3,537,766	15,266	3,000,000	23,640	-	-	-	( 21,290 )	6,537,766	100	17,616	2.69	17,616										
信義不動產顧問股份有限公司 (註十三)	-	-	500,000	10,320	-	-	-	( \$ 1,630,500 )	500,000		10,320	20.64	10,320										
		<u>\$ 13,351,423</u>		<u>\$ 3,506,622</u>							<u>\$ 15,227,595</u>		<u>\$ 15,227,595</u>										

明細表四

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

註一：本期增加數係增加投資款 5,036 千元、被投資公司之換算調整數 3,310 千元、IFRS9 追溯適用調整數 80,193 千元及透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益 5,451 千元；本期減少數係依權益法認列投資損失 112,004 千元。

註二：本期增加數係增加投資款 2,458,818 千元、依權益法認列投資利益 842,730 千元、IFRS9 追溯適用調整數 4,291 千元；本期減少數係被投資公司之換算調整數 285,956 千元及發放現金股利 1,084,137 千元。

註三：本期減少數係依權益法認列投資損失 19,995 千元及 IFRS9 追溯適用調整數 5,000 千元。

註四：本期增加數係增加投資款 2,937 千元及權益交易差額 632 千元；本期減少數係依權益法認列投資損失 10,000 千元。

註五：本期增加數係增加投資款 2,869 千元。

註六：本期增加數係依權益法認列投資利益 89 千元。

註七：本期增加數係依權益法認列投資損失 11,483 千元、依權益法認列之關聯企業確定福利再衡量數稅後淨額 319 千元、被投資公司發放現金股利 23,409 千元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 618 千元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 265 千元及依 IFRS9 評估透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損失 309 千元。

註九：本期增加數係增加投資款 45,000 千元；本期減少數係依權益法認列投資損失 36,304 千元。

註十：本期增加數係依權益法認列投資損失 1,610 千元。

註十一：本期增加數係增加投資款 23,640 千元；本期減少數係被投資公司之換算調整數 1,988 千元及依權益法認列投資損失 19,302 千元。

註十二：本期增加數係增加投資 8,000 千元及依權益法認列投資利益 2,320 千元。

註十三：本期增加數係增加投資 8,000 千元及依權益法認列投資利益 2,320 千元。

信義房屋仲介股份有限公司  
應付公司債明細表

民國 107 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣千元

債 券 名 稱	受 託 機 構	發 行 日 期	付 息 日 期	票 面 利 率 (%)	金 額			擔 保 情 形
					發 行 總 額	已 選 數 額	年 底 餘 額	
國內 103 年度第 1 期無擔保 普通公司債	台灣銀行信託部	103.06.27	每年 6 月 27 日 付息	1.48	\$ 3,000,000	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000	無
國內 107 年度第 1 期無擔保 普通公司債 (A 券)	玉山商業銀行股 份有限公司信 託部	107.05.08	每年 5 月 8 日 付息	0.92	700,000	-	700,000	無
國內 107 年度第 1 期無擔保 普通公司債 (B 券)	玉山商業銀行股 份有限公司信 託部	107.05.08	每年 5 月 8 日 付息	1.07	1,900,000	-	1,900,000	無
國內 107 年度第 2 期無擔 保普通公司債	元大證券股份有 限公司 玉山 商業銀行股份 有限公司	107.07.27	每年 7 月 27 日 付息	1.05	1,800,000	-	1,800,000	無
減：一年內到期							( 1,500,000 )	
							\$ 4,400,000	



信義房屋仲介股份有限公司

長期借款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權機構	摘要	借 款 期 間	利 率 ( % )	額	抵 押 或 擔 保
玉山銀行	中期信用借款	107.10.19-110.10.19	固定利率 1.20%	\$ 200,000	無
玉山銀行	中期擔保借款	107.10.19-110.10.19	固定利率 1.20%	2,450,000	信義大樓 1 樓至 5 樓及地下 3 層
東亞銀行	中期擔保借款	107.11.15-110.11.12	浮動利率 1.242%	1,600,000	信義大樓 6 樓至 7 樓及地下 1 層
遠東銀行	中期信用借款	107.06.19-109.06.19	固定利率 1.29%	800,000	無
元大銀行	中期信用借款	107.03.23-109.03.22	固定利率 1.25%	200,000	"
永豐銀行	中期信用借款	107.09.19-109.09.19	固定利率 1.10%	200,000	"
王道銀行	中期信用借款	107.12.26-109.12.25	固定利率 1.221%	200,000	"
台新國際商業銀行	中期信用借款	107.12.25-109.12.25	固定利率 1.22%	300,000	"
星展銀行	中期信用借款	107.03.23-109.03.23	固定利率 1.25%	150,000	"
合作金庫銀行	中期信用借款	107.06.21-109.06.21	固定利率 1.22%	200,000	"
兆豐銀行	中期信用借款	107.08.13-110.08.13	固定利率 1.20%	250,000	"
瑞穗銀行	中期信用借款	107.11.30-109.11.30	固定利率 1.16%	300,000	"
新光銀行	中期信用借款	107.11.21-110.11.20	固定利率 1.20%	<u>200,000</u>	"
				<u>\$ 7,050,000</u>	

信義房屋仲介股份有限公司

營業收入明細表

民國 107 年度

明細表七

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
佣金收入				\$ 8,098,047	
減：佣金退回				( 137,307)	
佣金折讓				( <u>79,633</u> )	
					<u>\$ 7,881,107</u>

信義房屋仲介股份有限公司

營業成本明細表

民國 107 年度

明細表八

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
薪資支出				\$ 3,795,596	
租金支出				420,735	
廣告費				374,413	
其他(註)				<u>1,049,134</u>	
				<u>\$ 5,639,878</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 107 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
薪資支出				\$ 370,733	
廣告費				162,421	
勞務費用				61,747	
其他(註)				<u>322,796</u>	
				<u>\$ 917,697</u>	

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1080461 號

會員姓名：  
 (1) 徐文亞  
 (2) 賴冠仲

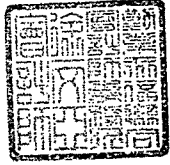

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓

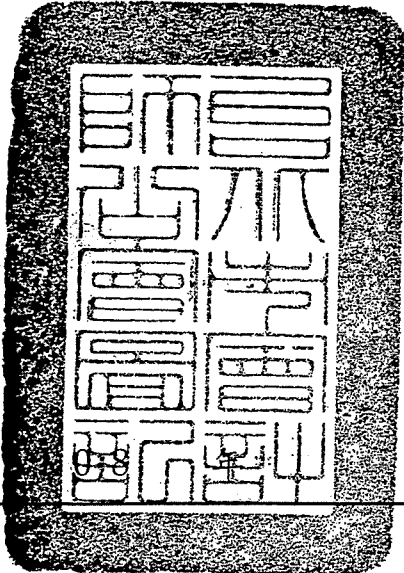
事務所電話：27259988 事務所統一編號：94998251

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 107 年度（自民國 107 年 1 月 1 日至 107 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：  

對人：  
