

信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國114及113年第2季

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

## § 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~9		-
八、合併財務報表附註			-
(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	10~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~49		六~三一
(七) 關係人交易	49~53		三二
(八) 質抵押之資產	53		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	53~54		三四
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	54		三五
(十二) 其 他	54~56		三六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	56、59~65		三七
2. 轉投資事業相關資訊	56、66~67		三七
3. 大陸投資資訊	56、59~60、 66~67		三七
(十四) 部門資訊	57~58		三八

### 會計師核閱報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

#### 前 言

信義房屋股份有限公司及子公司民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

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

#### 保留結論之基礎

如合併財務報表附註十二所述，列入上開合併財務報表之子公司，部分非重要子公司之財務報表及附註三七所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣 3,289,545 仟元及 3,178,355 仟元，分別佔期末合併資產總額之 10% 及 10%；負債總額分別為新台幣 1,283,646 仟元及 1,231,414 仟元，分別佔期末合併負債總額之 6% 及 6%；民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總

額分別為 170,900 仟元及 55,340 仟元，各佔該期綜合損益總額之(13)%及 7%；民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 190,948 仟元及 9,524 仟元，各佔該期綜合損益總額之(20)%及 1%。又如合併財務報表附註十三所述，民國 114 年 6 月 30 日採用權益法之投資為新台幣 220,509 仟元，民國 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之採用權益法認列之關聯企業綜合損益分別為新台幣 3,680 仟元及新台幣 9,298 仟元，係依據被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

### 保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等非重要子公司及關聯企業之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達信義房屋股份有限公司及子公司民國 114 年及 113 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

施錦川



金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

民國 114 年 6 月 30 日、12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

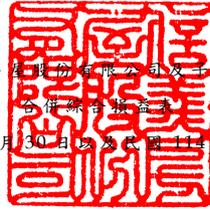
代 碼	資 產	114年6月30日			113年12月31日			113年6月30日		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 4,979,718	16		\$ 4,205,337	13		\$ 3,950,477	13	
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註八及三三)	1,266,816	4		1,345,620	4		1,338,485	4	
1150	應收票據(附註九及二五)	26,104	-		81,273	-		165,592	1	
1170	應收帳款(附註九、二五及三二)	1,064,432	4		1,171,586	4		1,901,103	6	
1200	其他應收款(附註九及三二)	94,189	-		75,031	-		100,498	-	
1220	本期所得稅資產(附註四)	31,843	-		84,771	-		32,827	-	
1320	存貨(附註十及三三)	7,811,345	24		7,877,191	25		7,710,909	24	
1476	其他金融資產-流動(附註十一及三三)	3,190,919	10		4,066,799	13		4,544,906	14	
1479	其他流動資產(附註十八)	390,968	1		417,450	1		370,631	1	
11XX	流動資產總計	18,856,334	59		19,325,058	60		20,115,428	63	
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註七)	6,071	-		6,071	-		4,492	-	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註八)	150,212	-		115,280	-		168,109	1	
1550	採用權益法之投資(附註十三)	220,509	1		232,782	1		106,581	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三三)	5,085,347	16		4,434,408	14		4,111,269	13	
1755	使用權資產(附註十五及三二)	5,032,116	16		5,061,379	16		4,963,123	16	
1760	投資性不動產(附註十六及三三)	2,296,946	7		2,859,244	9		2,246,086	7	
1780	無形資產(附註十七)	27,580	-		29,868	-		38,326	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四)	134,149	-		124,978	-		121,841	-	
1920	存出保證金	257,864	1		129,607	-		123,783	-	
1975	淨確定福利資產-非流動(附註四)	113,353	-		97,188	-		28,851	-	
1990	其他非流動資產(附註十八及二五)	8,023	-		9,630	-		10,433	-	
15XX	非流動資產總計	13,332,170	41		13,100,435	40		11,922,894	37	
1XXX	資 產 總 計	\$ 32,188,504	100		\$ 32,425,493	100		\$ 32,038,322	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十九)	\$ 2,910,538	9		\$ 618,619	2		\$ 430,000	1	
2130	合約負債(附註二五)	943,563	3		829,967	3		847,273	3	
2150	應付票據	232	-		455	-		1,625	-	
2170	應付帳款(附註二一)	357,657	1		388,348	1		369,326	1	
2200	其他應付款(附註二二及三二)	3,451,473	11		3,048,587	9		4,247,410	13	
2230	本期所得稅負債(附註四)	230,423	1		340,938	1		344,350	1	
2250	負債準備-流動	815	-		1,250	-		1,563	-	
2280	租賃負債-流動(附註十五及三二)	483,911	1		475,093	2		482,221	2	
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三三)	1,600,000	5		1,000,000	3		-	-	
2399	其他流動負債(附註二二)	304,180	1		395,365	1		456,663	1	
21XX	流動負債總計	10,282,792	32		7,098,622	22		7,180,431	22	
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註二十)	900,000	3		900,000	3		900,000	3	
2540	長期借款(附註十九及三三)	5,317,940	17		6,494,972	20		7,075,910	22	
2550	負債準備-非流動	11,501	-		11,501	-		11,188	-	
2560	所得稅負債-非流動(附註四)	152,919	-		-	-		-	-	
2570	遞延所得稅負債(附註四)	118,277	-		125,571	-		110,867	-	
2580	租賃負債-非流動(附註十五及三二)	2,834,274	9		2,776,523	9		2,774,633	9	
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四)	881	-		2,272	-		3,774	-	
2645	存入保證金	29,140	-		30,613	-		27,415	-	
2670	其他非流動負債(附註二二)	875,974	3		1,018,466	3		955,260	3	
25XX	非流動負債總計	10,240,906	32		11,359,918	35		11,859,047	37	
2XXX	負債總計	20,523,698	64		18,458,540	57		19,039,478	59	
	歸屬於本公司業主之權益(附註二四)									
	股本									
3110	普通股	7,368,465	23		7,368,465	23		7,368,465	23	
3200	資本公積	63,790	-		63,790	-		63,790	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	3,257,815	10		3,073,308	9		3,073,308	9	
3320	特別盈餘公積	490,275	1		1,246,293	4		1,246,293	4	
3350	未分配盈餘	1,782,105	6		2,568,760	8		1,861,048	6	
3300	保留盈餘總計	5,530,195	17		6,888,361	21		6,180,649	19	
	其他權益									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 1,625,757 )	( 5 )		( 615,700 )	( 2 )		( 872,405 )	( 3 )	
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	206,955	1		125,425	1		134,334	1	
3400	其他權益總計	( 1,418,802 )	( 4 )		( 490,275 )	( 1 )		( 738,071 )	( 2 )	
31XX	本公司業主權益總計	11,543,648	36		13,830,341	43		12,874,833	40	
36XX	非控制權益(附註二四)	121,158	-		136,612	-		124,011	-	
3XXX	權益總計	11,664,806	36		13,966,953	43		12,998,844	41	
	負債與權益總計	\$ 32,188,504	100		\$ 32,425,493	100		\$ 32,038,322	100	

後附之附註係本報明細帳之一部分。  
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 7 月 29 日核閱報告)

董事長：周耕宇

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真



民國 114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟每股  
(虧損) 盈餘為元

代 碼	114年4月1日至6月30日		113年4月1日至6月30日		114年1月1日至6月30日		113年1月1日至6月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
	營業收入(附註二五、三二及三八)								
4100	\$ 2,436	-	\$ 55,262	1	\$ 5,200	-	\$ 77,919	1	
4600	2,290,180	100	4,230,290	99	4,500,384	100	7,347,303	99	
4000	2,292,616	100	4,285,552	100	4,505,584	100	7,425,222	100	
	營業成本(附註十、二六及三二)								
5110	124,077	5	146,929	3	127,170	3	165,018	2	
5600	1,758,654	77	2,774,589	65	3,501,685	77	4,947,062	67	
5000	1,882,731	82	2,921,518	68	3,628,855	80	5,112,080	69	
5900	409,885	18	1,364,034	32	876,729	20	2,313,142	31	
	營業費用(附註九、二六及三二)								
6200	414,218	18	499,626	12	850,726	19	925,682	12	
6450	662	-	366	-	602	-	851	-	
6000	414,880	18	499,992	12	851,328	19	926,533	12	
6900	(4,995)	-	864,042	20	25,401	1	1,386,609	19	
	營業外收入及支出								
7100	70,527	3	69,833	1	138,100	3	146,887	2	
7010	29,057	1	27,738	1	52,898	1	50,857	-	
7020	(89,943)	(4)	(12,259)	-	(34,445)	(1)	1,452	-	
7050	(52,407)	(2)	(44,006)	(1)	(105,221)	(2)	(88,939)	(1)	
7000	(42,766)	(2)	41,306	1	51,332	1	110,257	1	
7900	(47,761)	(2)	905,348	21	76,733	2	1,496,866	20	
7950	(71,461)	(3)	(220,776)	(5)	(103,633)	(2)	(349,430)	(5)	
8200	(119,222)	(5)	684,572	16	(26,900)	-	1,147,436	15	
	其他綜合(損)益								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	84,148	3	27,655	1	72,230	1	70,538	1	
8320	1,068	-	830	-	1,907	-	1,571	-	
8360	後續可能重分類至損益之項目								
8361	(1,244,110)	(54)	125,022	3	(1,010,064)	(22)	440,667	6	
8367	1,841	-	(2,479)	-	7,393	-	(4,554)	-	
8300	(1,157,053)	(51)	151,028	4	(928,534)	(21)	508,222	7	
8500	(\$ 1,276,275)	(56)	\$ 835,600	20	(\$ 955,434)	(21)	\$ 1,655,658	22	
	淨(損)利歸屬於：								
8610	(\$ 122,585)	(5)	\$ 678,478	16	(\$ 31,842)	(1)	\$ 1,137,360	15	
8620	3,363	-	6,094	-	4,942	-	10,076	-	
8600	(\$ 119,222)	(5)	\$ 684,572	16	(\$ 26,900)	(1)	\$ 1,147,436	15	
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	(\$ 1,279,639)	(56)	\$ 829,506	20	(\$ 960,369)	(21)	\$ 1,645,582	22	
8720	3,364	-	6,094	-	4,935	-	10,076	-	
8700	(\$ 1,276,275)	(56)	\$ 835,600	20	(\$ 955,434)	(21)	\$ 1,655,658	22	
	每股(虧損)盈餘(附註二八)								
	來自繼續營業單位								
9710	(\$ 0.17)		\$ 0.92		(\$ 0.04)		\$ 1.54		
9810	(\$ 0.17)		\$ 0.92		(\$ 0.04)		\$ 1.54		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 7 月 29 日核閱報告)

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



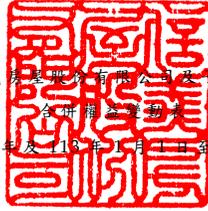
會計主管：吳曉真



信義地產有限公司及子公司

民國 114 年 6 月 30 日

單位：新台幣仟元



代碼	歸屬	本公司業					主之權		總計	非控制權益	權益總額
		普通股	資本公積	保	留	盈	其他權	益項			
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益			
A1	113年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	(\$ 1,313,072)	\$ 66,779	\$ 12,408,205	\$ 124,034	\$ 12,532,239
B1	112年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	176,373	-	( 176,373)	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	290,294	( 290,294)	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	( 1,178,954)	-	-	( 1,178,954)	-	( 1,178,954)
D1	113年1月1日至6月30日淨利	-	-	-	-	1,137,360	-	-	1,137,360	10,076	1,147,436
D3	113年1月1日至6月30日稅後其他綜合 (損)益	-	-	-	-	-	440,667	67,555	508,222	-	508,222
D5	113年1月1日至6月30日綜合(損)益 總額	-	-	-	-	1,137,360	440,667	67,555	1,645,582	10,076	1,655,658
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	( 10,099)	( 10,099)
Z1	113年6月30日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,073,308	\$ 1,246,293	\$ 1,861,048	(\$ 872,405)	\$ 134,334	\$ 12,874,833	\$ 124,011	\$ 12,998,844
A1	114年1月1日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,073,308	\$ 1,246,293	\$ 2,568,760	(\$ 615,700)	\$ 125,425	\$ 13,830,341	\$ 136,612	\$ 13,966,953
B1	113年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	184,507	-	( 184,507)	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	( 756,018)	756,018	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	( 1,326,324)	-	-	( 1,326,324)	-	( 1,326,324)
D1	114年1月1日至6月30日淨(損)利	-	-	-	-	( 31,842)	-	-	( 31,842)	4,942	( 26,900)
D3	114年1月1日至6月30日稅後其他綜合 (損)益	-	-	-	-	-	( 1,010,057)	81,530	( 928,527)	( 7)	( 928,534)
D5	114年1月1日至6月30日綜合(損)益 總額	-	-	-	-	( 31,842)	( 1,010,057)	81,530	( 960,369)	4,935	( 955,434)
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	( 20,389)	( 20,389)
Z1	114年6月30日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 1,782,105	(\$ 1,625,757)	\$ 206,955	\$ 11,543,648	\$ 121,158	\$ 11,664,806

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業信譽聯合會計師事務所民國114年7月29日核閱報告)

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 76,733	\$ 1,496,866
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	346,263	341,203
A20200	攤銷費用	9,920	14,007
A20300	預期信用減損損失	602	851
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失	-	122
A20900	財務成本	124,386	106,118
A21200	利息收入	( 138,100)	( 146,887)
A21300	股利收入	( 6,030)	( 5,372)
A22300	採用權益法認列之關聯企業利益 之份額	( 7,391)	( 7,946)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,305	4,056
A22700	處分投資性不動產利益	-	( 463)
A23700	非金融資產減損損失	126,901	100,424
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	55,169	( 65,257)
A31150	應收帳款	106,552	( 651,650)
A31180	其他應收款	( 1,714)	2,565
A31200	存 貨	( 280,685)	( 147,579)
A31240	其他流動資產	26,482	( 13,892)
A32125	合約負債	113,596	159,860
A32130	應付票據	( 223)	1,495
A32150	應付帳款	( 70,318)	( 43,677)
A32180	其他應付款	( 1,239,797)	( 318,566)
A32200	負債準備	( 435)	-
A32230	其他流動負債	( 91,185)	31,414
A32990	其他營業負債	232,152	240,696
A33000	營運流(出)入之現金	( 615,817)	1,098,388
A33100	收取之利息	142,227	118,055
A33300	支付之利息	( 119,750)	( 100,921)
A33500	支付之所得稅	( 24,766)	( 443,278)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	( 618,106)	672,244

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 12,000)	(\$ 825,875)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	-	( 35,000)
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 290,504)	( 174,531)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	110	144
B03700	存出保證金增加	( 137,419)	( 3,311)
B04500	購置無形資產	( 7,651)	( 4,615)
B05350	取得使用權資產	-	( 80,042)
B05400	購置投資性不動產	( 28,400)	-
B05500	處分投資性不動產價款	-	18,767
B06500	其他金融資產增加	-	( 276,555)
B06600	其他金融資產減少	875,880	-
B06700	其他非流動資產增加	-	( 1,340)
B06800	其他非流動資產減少	1,607	-
B07600	收取之股利	<u>6,030</u>	<u>5,372</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>407,653</u>	<u>( 1,376,986)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	5,755,322	8,661,379
C00200	短期借款減少	( 3,463,403)	( 9,730,000)
C01600	舉借長期借款	37,341,868	24,655,103
C01700	償還長期借款	( 37,918,900)	( 24,010,654)
C03000	收取存入保證金	793	171
C04020	租賃負債本金償還	( 238,693)	( 242,215)
C05800	支付非控制權益現金股利	( 20,389)	( 10,099)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>1,456,598</u>	<u>( 676,315)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>( 471,764)</u>	<u>249,670</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	774,381	( 1,131,387)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>4,205,337</u>	<u>5,081,864</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,979,718</u>	<u>\$ 3,950,477</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 7 月 29 日核閱報告)

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立營業所多處，以增加服務據點，提高服務品質。本公司之子公司則從事房屋租售之居間仲介及其相關業務、不動產開發租售或休閒觀光業務。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 114 年 7 月 29 日經審計委員會同意並經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 初次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRS 會計準則」)

IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」

適用 IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」將不致造成信義房屋股份有限公司及子公司(以下簡稱合併公司)會計政策之重大變動。

(二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融負債除列之應用指引修正內容	115 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	115 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	115 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9－比較資訊」	112 年 1 月 1 日

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估該修正對財務狀況與財務績效之影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</u>
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	116 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	116 年 1 月 1 日

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

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRS 會計準則揭露資訊。

##### (二) 編製基礎

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

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

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

##### (三) 合併基礎

本合併財務報告編製原則與 113 年度合併財務報告一致。子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表五及六。

#### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 113 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

##### 1. 確定福利退職後福利

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

##### 2. 所得稅費用

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

#### 五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

合併公司於發展重大會計估計值時，將通貨膨脹、市場利率波動及美國對等關稅措施可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

#### 六、現金及約當現金

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 16,855	\$ 17,412	\$ 21,923
銀行支票及活期存款	4,837,776	3,560,282	2,876,233
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	125,087	627,643	1,052,321
	<u>\$ 4,979,718</u>	<u>\$ 4,205,337</u>	<u>\$ 3,950,477</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
銀行存款	0%~4.25%	0%~4.56%	0%~5.51%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>強制透過損益按公允價值</u>			
<u>衡量之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
國內有限合夥	\$ 6,071	\$ 6,071	\$ 4,492

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>債務工具投資</u>			
國外債券	\$ 729,308	\$ 808,446	\$ 795,447
<u>權益工具投資</u>			
國內投資			
上市(櫃)股票	165,333	135,638	140,869
未上市(櫃)股票	50,041	44,639	103,841
	215,374	180,277	244,710
國外投資			
上市(櫃)股票	372,175	401,536	402,169
未上市(櫃)股票	100,171	70,641	64,268
	472,346	472,177	466,437
	\$ 1,417,028	\$ 1,460,900	\$ 1,506,594
流動	\$ 1,266,816	\$ 1,345,620	\$ 1,338,485
非流動	150,212	115,280	168,109
	\$ 1,417,028	\$ 1,460,900	\$ 1,506,594

(一) 合併公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

(二) 合併公司於 113 年 8 月參與樂居科技股份有限公司（以下稱樂居）現金增資，完成後持股比例增加為 20%，具重大影響力而改採權益法評價，請參閱附註十三。

(三) 國外債券之票面利率及有效利率如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
票面利率	5.12%~6.30%	5.12%~6.30%	5.12%~6.30%
有效利率	5.00%~5.81%	5.00%~5.81%	5.00%~5.81%

(四) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資質押之資訊，參閱附註三三。

(五) 合併公司僅投資於信用評等為投資等級以上（含）且於減損評估屬信用風險低之債務工具，信用評等資訊係由獨立評等機構提供。合併公司持續追蹤外部評等資訊以監督所投資債務工具之信用風險變化，同時並檢視債券殖利率曲線及債務人重大訊息等其他資訊，以評估債務工具投資自原始認列後信用風險是否顯著增加。

合併公司考量債務人現時財務狀況與其所處產業之前景預測，以衡量債務工具投資之 12 個月預期信用損失或存續期間預期信用損失。

合併公司現行信用風險評等機制如下：

信用等級	定義	預期信用損失認列基礎
正常	債務人之信用風險低，且有充分能力清償合約現金流量	12個月預期信用損失
異常	自原始認列後信用風險已顯著增加	存續期間預期信用損失（未信用減損）
違約	已有信用減損證據	存續期間預期信用損失（已信用減損）
沖銷	有證據顯示債務人面臨嚴重財務困難且合併公司對回收無法合理預期	直接沖銷

各信用等級債務工具投資之總帳面金額及適用之預期信用損失率如下：

信用等級	預期信用損失率	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
		總帳面金額	總帳面金額	總帳面金額
正常	0%	\$ 729,308	\$ 808,446	\$ 795,447

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
<u>應收票據</u>			
按攤銷後成本衡量			
因營業而發生－總帳面			
金額	\$ 26,104	\$ 81,273	\$ 165,592
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,075,114	\$ 1,182,445	\$ 1,912,424
減：備抵損失	( 10,682)	( 10,859)	( 11,321)
	<u>\$ 1,064,432</u>	<u>\$ 1,171,586</u>	<u>\$ 1,901,103</u>
<u>其他應收款</u>			
應收利息	\$ 29,770	\$ 33,897	\$ 41,998
其 他	67,267	43,982	61,348
減：備抵損失	( 2,848)	( 2,848)	( 2,848)
	<u>\$ 94,189</u>	<u>\$ 75,031</u>	<u>\$ 100,498</u>

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列退款負債。合併公司收取仲介服務費主要係自房屋履保價金信託專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，合併公司銷售建商興建之房地產而收取之代銷服務費係使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。合併公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

合併公司銷售房地產通常採用預收方式為之，且需於收足房屋款項後，方進行房地產過戶或移交予客戶，因此並無應收帳款。

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

顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

合併公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

#### 114年6月30日

	0天至60天	61天至90天	91天至180天	181天至360天	超過361天	合計
預期信用損失率（註1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~2%	13%~100%	
總帳面金額	\$ 804,978	\$ 107,426	\$ 125,590	\$ 44,910	\$ 26,337	\$ 1,109,241
退款負債（註2）	( 25,534)	( 6,160)	( 5,525)	( 2,195)	( 8,023)	( 47,437)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( <u>161</u> )	( <u>16</u> )	( <u>128</u> )	( <u>206</u> )	( <u>10,171</u> )	( <u>10,682</u> )
攤銷後成本	<u>\$ 779,283</u>	<u>\$ 101,250</u>	<u>\$ 119,937</u>	<u>\$ 42,509</u>	<u>\$ 8,143</u>	<u>\$ 1,051,122</u>

#### 113年12月31日

	0天至60天	61天至90天	91天至180天	181天至360天	超過361天	合計
預期信用損失率（註1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~4%	25%~100%	
總帳面金額	\$ 996,547	\$ 97,464	\$ 112,871	\$ 43,592	\$ 22,874	\$ 1,273,348
退款負債（註2）	( 29,225)	( 6,200)	( 5,886)	( 2,309)	( 9,630)	( 53,250)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( <u>117</u> )	( <u>8</u> )	( <u>55</u> )	( <u>346</u> )	( <u>10,333</u> )	( <u>10,859</u> )
攤銷後成本	<u>\$ 967,205</u>	<u>\$ 91,256</u>	<u>\$ 106,930</u>	<u>\$ 40,937</u>	<u>\$ 2,911</u>	<u>\$ 1,209,239</u>

#### 113年6月30日

	0天至60天	61天至90天	91天至180天	181天至360天	超過361天	合計
預期信用損失率（註1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~5%	20%~100%	
總帳面金額	\$ 1,702,292	\$ 189,084	\$ 138,913	\$ 31,400	\$ 26,760	\$ 2,088,449
退款負債（註2）	( 45,937)	( 8,300)	( 5,446)	( 2,067)	( 10,433)	( 72,183)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( <u>97</u> )	( <u>11</u> )	( <u>183</u> )	( <u>167</u> )	( <u>10,863</u> )	( <u>11,321</u> )
攤銷後成本	<u>\$ 1,656,258</u>	<u>\$ 180,773</u>	<u>\$ 133,284</u>	<u>\$ 29,166</u>	<u>\$ 5,464</u>	<u>\$ 2,004,945</u>

註1：不包含已認列退款負債者。

註2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日至6月30日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,859	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	602	-
外幣換算差額	( <u>779</u> )	-
期末餘額	<u>\$ 10,682</u>	<u>\$ 2,848</u>

	113年1月1日至6月30日	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,245	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	851	-
減：本期實際沖銷	( 1)	-
外幣換算差額	226	-
期末餘額	<u>\$ 11,321</u>	<u>\$ 2,848</u>

(二) 其他應收款

其他應收款－其他係代墊款及租金等款項。

十、存 貨

	依銷售合約之 預計完工年度	113年12月31日		
		114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
開發中不動產				
新北市板橋區	115 年底前	\$ 2,795,061	\$ 2,603,813	\$ 2,399,870
新北市新莊區	117 年底前	1,382,055	1,290,664	1,125,933
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216	1,279,571
新北市樹林區		2,980	-	-
新北市板橋區 (容積移轉用)		490	490	490
商品存貨				
無錫市濱湖區		2,271,956	2,613,990	2,811,846
上海市嘉定區		78,587	88,018	93,199
		<u>\$ 7,811,345</u>	<u>\$ 7,877,191</u>	<u>\$ 7,710,909</u>

114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日存貨相關之轉列為銷貨成本金額分別為 124,077 仟元、146,929 仟元、127,170 仟元及 165,018 仟元。114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別包括存貨跌價損失 119,694 仟元、100,424 仟元、121,221 仟元及 100,424 仟元。

合併公司中之信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）為期建案能順利興建及交屋，而將在建土地及在建工程辦理信託登記之情形如下：

土地開發案名稱	受 託 人	受 託 期 間
嘉 品 案	台新國際商業銀行	106/9/30~信託目的完成日止
嘉 學 案	玉山商業銀行	111/7/1~信託目的完成日止
高雄藍田中段 361 地號	玉山商業銀行	112/11/8~信託目的完成日止

上列信託契約係信義開發委託受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三三。

#### 十一、其他金融資產－流動

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
原始到期日超過3個月之			
定期存款	\$ 873,999	\$ 1,626,136	\$ 1,768,916
受限制資產	<u>2,316,920</u>	<u>2,440,663</u>	<u>2,775,990</u>
	<u>\$ 3,190,919</u>	<u>\$ 4,066,799</u>	<u>\$ 4,544,906</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：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
原始到期日超過3個月之			
定期存款	1.28%~5.16%	1.28%~4.91%	1.28%~5.34%

(二) 受限制資產主要係本公司及子公司 Sinyi International Limited 分別提供存款供合併公司向銀行借款或發行商業本票之擔保品，以及信義開發預售房地產而存放於銀行預售專案信託帳戶之限制用途款項，請參閱附註十及三三。

用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
質押存款	0.64%~4.53%	0.64%~5.34%	0.64%~5.74%

#### 十二、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			114年 6月30日	113年 12月31日	113年 6月30日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司(信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司(信義全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司(恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	80	80	80	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			114年 6月30日	113年 12月31日	113年 6月30日	
本公司	聚英企業管理顧問股份有限公司 (聚英)	管理諮詢	100	100	100	
"	行義文化出版有限公司(行義文化)	各種圖書之出版及發行等	99	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	51	51	51	
"	有無科技股份有限公司(有無科技)	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	100	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (SIN CHIUN)	投 資	100	100	100	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投 資	100	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投 資	100	100	100	
"	京美旅行社有限公司(京美)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	承景企業股份有限公司(承景)	投 資	100	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司 (科威香港)	投 資	99	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司 (上海信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司 (上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
上海信義	蘇州信義置業房產經紀有限公司 (蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社 (日本信義)	不動產買賣、仲介、租賃及 管理等業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司 (上海商拓)	房地產仲介服務、市場信息 諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司 (華韻裝修)	建築裝飾裝修建設工程專 業施工、五金交易、建築 材料批發、進出口、及其 相關配套	100	100	100	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	100	100	100	
華韻裝修	論衡企業管理諮詢(上海)有限公 司(論衡)	管理諮詢	100	100	100	
"	信義置業(無錫)有限公司 (信義無錫)	房地產開發經營、物業管 理、房地產仲介、裝飾裝 潢工程設計、施工、機械 設備租賃	100	100	100	
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	100	
日本信義	信義房屋物業管理株式會社 (日本物業)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	
"	東京信義不動產股份有限公司 (東京信義)	不動產仲介經紀業	-	-	100	(2)
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司 (香港信義置業)	投 資	100	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司 (昆山鼎先貿易)	建築材料、家具衛浴產品、 陶瓷製品批發及進出口 業務	100	100	100	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			114年 6月30日	113年 12月31日	113年 6月30日	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司 (香港信義置地)	投 資	100	100	100	
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司 (上海信義置業)	商品住宅及其配套設施之 開發、建造、出租、出售 及物業管理	100	100	100	
"	久信置業(無錫)有限公司 (久信置業)	房地產開發經營	100	100	100	
有無科技	恆 義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	20	
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	-	-	100	(3)
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD. (FIDELITY)	投 資	49	49	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及 管理等業務	51	51	51	
SINJU	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD. (SINHONG)	投 資	100	100	100	(1)
SINYI MOREFUN	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投 資	-	100	100	(5)
ELITE	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANYI)	休閒觀光服務	-	-	100	(2)
承 景	北觀休閒農場股份有限公司(北觀)	休閒觀光服務	100	100	-	(4)

說 明：

- (1) 合併公司於 109 年度設立之子公司，截至 114 年 6 月 30 日止尚未注資完成。
- (2) 東京信義及 ZHANYI 已於 113 年第三季完成註銷。
- (3) 合併公司於 113 年 8 月出售聯岳交通全數股權。
- (4) 合併公司於 113 年 9 月透過承景購入北觀 100% 之股權。
- (5) Sinyi Elite Limited 已於 114 年第二季完成註銷。
- (6) 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日列入合併報告之子公司財務報告，除 SINYI INTERNATIONAL、信義開發、SINYI ESTATE、香港信義置地、久信置業、SIN CHIUN 及 ZHANCHENG 之財務報告係經會計師核閱外，餘均係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱；113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日列入合併報告之子公司財務報告，除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、信義開發、上海信義置業、SINYI ESTATE、香港信義置地、久信置業及 SIN CHIUN 之財務報告係經會計師核閱外，餘均係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

### 十三、採用權益法之投資

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
投資關聯企業	<u>\$ 220,509</u>	<u>\$ 232,782</u>	<u>\$ 106,581</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 19,836	\$ 18,692	\$ 18,928
樂屋國際資訊股份有限公司	55,645	60,103	52,445
樂居科技股份有限公司	107,187	114,055	-
居家整聊股份有限公司	33,805	35,252	35,208
國際創新長壽社企股份有限公司	4,036	4,680	-
	<u>\$ 220,509</u>	<u>\$ 232,782</u>	<u>\$ 106,581</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%	23%
樂居科技股份有限公司	20%	20%	-
居家整聊股份有限公司	24%	24%	24%
國際創新長壽社企股份有限公司	18%	18%	-

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
合併公司享有之份額				
繼續營業單位本期淨利	\$ 2,612	\$ 4,084	\$ 7,391	\$ 7,946
其他綜合損益	<u>1,068</u>	<u>830</u>	<u>1,907</u>	<u>1,571</u>
綜合損益總額	<u>\$ 3,680</u>	<u>\$ 4,914</u>	<u>\$ 9,298</u>	<u>\$ 9,517</u>

合併公司對信邑室內設計股份有限公司及國際創新長壽社企股份有限公司持股比例低於 20%，惟經評估合併公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。

114年及113年1月1日至6月30日採用權益法之投資關聯企業及合併公司對其享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

#### 十四、不動產、廠房及設備

##### 自 用

	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
<u>成 本</u>								
114年1月1日餘額	\$ 3,090,961	\$ 741,405	\$ 11,720	\$ 484,715	\$ 737,460	\$ 165,880	\$ 518,101	\$ 5,750,242
增 添	92	2,176	385	47,560	13,536	8,283	177,622	249,654
處 分	-	-	( 1,208)	( 25,924)	( 18,211)	-	-	( 45,343)
來自投資性不動產	460,370	65,844	-	-	-	-	-	526,214
重 分 類	-	-	-	1,537	2,378	-	( 3,915)	-
淨兌換差額	-	( 22,708)	( 570)	( 3,109)	( 6,010)	( 233)	( 28,216)	( 60,846)
114年6月30日餘額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 786,717</u>	<u>\$ 10,327</u>	<u>\$ 504,779</u>	<u>\$ 729,153</u>	<u>\$ 173,930</u>	<u>\$ 663,592</u>	<u>\$ 6,419,921</u>
<u>累計折舊</u>								
114年1月1日餘額	\$ -	\$ 263,717	\$ 7,548	\$ 358,277	\$ 568,553	\$ 117,739	\$ -	\$ 1,315,834
折舊費用	-	11,323	483	22,439	27,445	7,188	-	68,878
處 分	-	-	( 1,208)	( 25,828)	( 16,892)	-	-	( 43,928)
來自投資性不動產	-	6,537	-	-	-	-	-	6,537
淨兌換差額	-	( 4,065)	( 449)	( 2,406)	( 5,726)	( 101)	-	( 12,747)
114年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 277,512</u>	<u>\$ 6,374</u>	<u>\$ 352,482</u>	<u>\$ 573,380</u>	<u>\$ 124,826</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,334,574</u>
114年6月30日淨額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 509,205</u>	<u>\$ 3,953</u>	<u>\$ 152,297</u>	<u>\$ 155,773</u>	<u>\$ 49,104</u>	<u>\$ 663,592</u>	<u>\$ 5,085,347</u>
<u>成 本</u>								
113年1月1日餘額	\$ 3,090,961	\$ 733,292	\$ 10,492	\$ 451,397	\$ 692,979	\$ 151,948	\$ 116,300	\$ 5,247,369
增 添	-	-	901	8,497	14,607	3,114	153,680	180,799
處 分	-	-	-	( 20,578)	( 21,061)	( 63)	-	( 41,702)
重 分 類	-	-	-	-	7,134	560	( 7,694)	-
淨兌換差額	-	6,176	222	240	963	131	5,666	13,398
113年6月30日餘額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 739,468</u>	<u>\$ 11,615</u>	<u>\$ 439,556</u>	<u>\$ 694,622</u>	<u>\$ 155,690</u>	<u>\$ 267,952</u>	<u>\$ 5,399,864</u>
<u>累計折舊</u>								
113年1月1日餘額	\$ -	\$ 242,631	\$ 6,765	\$ 365,394	\$ 543,690	\$ 103,773	\$ -	\$ 1,262,253
折舊費用	-	10,263	465	16,475	28,137	6,649	-	61,989
處 分	-	-	-	( 19,905)	( 17,534)	( 63)	-	( 37,502)
淨兌換差額	-	206	149	250	1,216	34	-	1,855
113年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 253,100</u>	<u>\$ 7,379</u>	<u>\$ 362,214</u>	<u>\$ 555,509</u>	<u>\$ 110,393</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,288,595</u>
113年6月30日淨額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 486,368</u>	<u>\$ 4,236</u>	<u>\$ 77,342</u>	<u>\$ 139,113</u>	<u>\$ 45,297</u>	<u>\$ 267,952</u>	<u>\$ 4,111,269</u>

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	21~56年
運輸設備	4~6年
辦公設備	3~6年
租賃改良	2~5年
其他設備	3~15年

- (一) 合併公司114年及113年1月1日至6月30日不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。
- (二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三三。
- (三) 未完工程主要係馬來西亞觀光旅遊事業酒店建造成本投入。

## 十五、租賃協議

### (一) 使用權資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 1,846,452	\$ 1,942,423	\$ 1,834,074
房屋及建築物	3,172,451	3,105,956	3,114,753
其他設備	13,213	13,000	14,296
	<u>\$ 5,032,116</u>	<u>\$ 5,061,379</u>	<u>\$ 4,963,123</u>

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
使用權資產之增添	<u>\$ 162,104</u>	<u>\$ 294,396</u>	<u>\$ 325,392</u>	<u>\$ 432,235</u>
使用權資產之折舊費用				
土地	\$ 5,371	\$ 6,065	\$ 10,919	\$ 11,891
房屋及建築物	124,468	126,194	249,269	252,214
其他設備	1,618	1,453	3,271	2,871
	<u>\$ 131,457</u>	<u>\$ 133,712</u>	<u>\$ 263,459</u>	<u>\$ 266,976</u>

### (二) 租賃負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 483,911</u>	<u>\$ 475,093</u>	<u>\$ 482,221</u>
非流動	<u>\$ 2,834,274</u>	<u>\$ 2,776,523</u>	<u>\$ 2,774,633</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
房屋及建築物	0.93%~5.7%	0.93%~5.7%	0.93%~5.7%
其他設備	0.93%~2.05%	0.93%~2.05%	0.93%~2.05%

### (三) 重要承租活動及條款

合併公司之 SIN CHIUN 於 108 年度分批購入馬來西亞沙巴州環灘島之土地使用權，分別於 108 年 12 月及 109 年 8 月完成土地使用權移轉之法定程序，其使用權利期限至 185 年 12 月 31 日，其用途係供發展觀光旅遊事業。

合併公司之 ZHANCHENG 於 111 年度購入馬來西亞沙巴州吧巴縣之數筆臨海土地之使用權，分別於 112 年 12 月及 113 年 3 月完成土地使用權移轉之法定程序，其使用權利期限分別為 205 年 12 月 31 日至 1025 年 5 月 24 日，其用途係供發展觀光旅遊事業。

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室、門市及員工宿舍使用，租賃期間為 1~42 年；另承租若干土地做為優化未來酒店對外通道用途，租賃期間為 10 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，合併公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓，請參閱附註三二。

#### (四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十六。

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 5,315</u>	<u>\$ 7,321</u>	<u>\$ 17,409</u>	<u>\$ 15,088</u>
租賃之現金流出總額			<u>\$ 284,722</u>	<u>\$ 363,931</u>

合併公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃之若干辦公設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

#### 十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
114年1月1日餘額	\$ 2,046,842		\$ 1,006,501		\$ 3,053,343
增 加	-		28,400		28,400
轉列為不動產、廠房及設備	( 460,370)		( 65,844)		( 526,214)
淨兌換差額	-		( 56,656)		( 56,656)
114年6月30日餘額	<u>\$ 1,586,472</u>		<u>\$ 912,401</u>		<u>\$ 2,498,873</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
114年1月1日餘額	\$ 3,527		\$ 190,572		\$ 194,099
折舊費用	-		13,926		13,926
減損損失	-		5,680		5,680
轉列為不動產、廠房及設備	-		( 6,537)		( 6,537)
淨兌換差額	-		( 5,241)		( 5,241)
114年6月30日餘額	<u>\$ 3,527</u>		<u>\$ 198,400</u>		<u>\$ 201,927</u>
114年6月30日淨額	<u>\$ 1,582,945</u>		<u>\$ 714,001</u>		<u>\$ 2,296,946</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
113年1月1日餘額	\$ 1,630,155	\$ 801,034	\$ 2,431,189
處 分	( 22,031)	( 868)	( 22,899)
淨兌換差額	-	14,001	14,001
113年6月30日餘額	<u>\$ 1,608,124</u>	<u>\$ 814,167</u>	<u>\$ 2,422,291</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
113年1月1日餘額	\$ 12,264	\$ 155,388	\$ 167,652
折舊費用	-	12,238	12,238
處 分	( 4,406)	( 189)	( 4,595)
淨兌換差額	-	910	910
113年6月30日餘額	<u>\$ 7,858</u>	<u>\$ 168,347</u>	<u>\$ 176,205</u>
113年6月30日淨額	<u>\$ 1,600,266</u>	<u>\$ 645,820</u>	<u>\$ 2,246,086</u>

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
第1年	\$ 99,573	\$ 62,267	\$ 97,573
第2年	93,786	14,042	15,852
第3年	10,302	11,073	11,544
第4年	8,641	9,600	10,111
第5年	8,378	8,430	9,103
超過5年	77,533	82,982	76
	<u>\$ 298,213</u>	<u>\$ 188,394</u>	<u>\$ 144,259</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	30~60年

投資性不動產於114年6月30日暨113年12月31日及6月30日之公允價值分別為5,492,798仟元、6,119,921仟元及5,378,600仟元，自用不動產於114年6月30日暨113年12月31日及6月30日之公允價值分別為8,001,455仟元、7,666,771仟元及7,480,604仟元，該公允價值係由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第3



上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特許權	40年
系統軟體成本	2~5年
專利權	4年

#### 十八、其他資產

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
預付稅款	\$ 246,812	\$ 269,999	\$ 266,911
留抵稅額	74,189	72,664	50,603
預付費用	41,556	59,353	43,432
暫付款	28,411	15,434	9,685
催收款	8,023	9,630	10,433
	<u>\$ 398,991</u>	<u>\$ 427,080</u>	<u>\$ 381,064</u>
流動	\$ 390,968	\$ 417,450	\$ 370,631
非流動	8,023	9,630	10,433
	<u>\$ 398,991</u>	<u>\$ 427,080</u>	<u>\$ 381,064</u>

預付稅款係子公司就各地區預售不動產交易支付稅務局之部分土地增值稅及預付營業稅等有關稅款。

#### 十九、借 款

##### 短期借款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	\$ 20,000	\$ 120,000	\$ 430,000
短期應付商業本票	2,900,000	500,000	-
減：短期應付商業本票折價	( 9,462)	( 1,381)	-
短期借款	<u>\$ 2,910,538</u>	<u>\$ 618,619</u>	<u>\$ 430,000</u>

合併公司之短期借款利率如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>無擔保借款</u>			
年 利率	2.10%	2.10%~2.11%	1.77%~2.26%
<u>短期應付商業本票</u>			
年 利率	1.77%~1.83%	1.83%	-

尚未到期之應付短期票券如下：

114年6月30日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品	
						帳面金額	金額
<u>應付商業本票</u>							
兆豐票券	\$ 500,000	\$ 1,431	\$ 498,569	1.83%	-	\$	-
中華票券	1,000,000	2,812	997,188	1.83%	-		-
				1.77%~			
國際票券	<u>1,400,000</u>	<u>5,219</u>	<u>1,394,781</u>	1.78%	-		-
	<u>\$ 2,900,000</u>	<u>\$ 9,462</u>	<u>\$ 2,890,538</u>				<u>\$ -</u>

113年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品	
						帳面金額	金額
<u>應付商業本票</u>							
兆豐票券	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 1,381</u>	<u>\$ 498,619</u>	1.83%	-	\$	-

113年6月30日：無

長期借款

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 3,120,800	\$ 3,670,800	\$ 3,720,800
長期應付商業本票	980,000	650,000	500,000
減：長期應付商業本票折價	( <u>1,123</u> )	( <u>640</u> )	( <u>579</u> )
	<u>4,099,677</u>	<u>4,320,160</u>	<u>4,220,221</u>
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>2,818,263</u>	<u>3,174,812</u>	<u>2,855,689</u>
減：列為一年內到期部分	( <u>1,600,000</u> )	( <u>1,000,000</u> )	-
長期借款	<u>\$ 5,317,940</u>	<u>\$ 6,494,972</u>	<u>\$ 7,075,910</u>

合併公司之長期借款利率及到期日如下：

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
<u>擔保借款</u>			
年 利率	1.81%~3.01%	1.73%~2.84%	1.66%~2.78%
到 期 日	116年5月前 陸續到期	115年12月前 陸續到期	115年9月前 陸續到期
<u>無擔保借款</u>			
年 利率	1.84%~3.01%	1.79%~2.84%	1.79%~2.78%
到 期 日	116年6月前 陸續到期	115年9月前 陸續到期	115年6月前 陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>			
年 利率	1.72%~1.74%	1.79%	1.68%
到 期 日	116年2月前 陸續到期	115年4月前 陸續到期	115年4月前 陸續到期

尚未到期之應付長期票券如下：

114年6月30日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 980,000	\$ 1,123	\$ 978,877	1.72%~ 1.74%	美金定存 及美元債券	\$ 1,137,045

113年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 650,000	\$ 640	\$ 649,360	1.79%	美金定存 及美元債券	\$ 868,803

113年6月30日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 500,000	\$ 579	\$ 499,421	1.67%	美金定存 及美元債券	\$ 687,751

合併公司為充實營運資金所需，向銀行申請可循環動用之銀行借款及發行融資性商業本票。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

二十、應付公司債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 900,000	\$ 900,000

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發行期間	發行總額 (仟元)	票面利率	還本付息方式
108年11月至118年11月	\$ 900,000	1.25%	到期一次還本，每年付息一次

二一、應付帳款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
應付工程款	\$ 357,657	\$ 388,348	\$ 369,326

## 二二、其他負債

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 3,451,473	\$ 3,048,587	\$ 4,247,410
其他負債	<u>304,180</u>	<u>395,365</u>	<u>456,663</u>
	<u>\$ 3,755,653</u>	<u>\$ 3,443,952</u>	<u>\$ 4,704,073</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 875,974</u>	<u>\$ 1,018,466</u>	<u>\$ 955,260</u>

### (一) 其他應付款明細如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,390,885	\$ 2,244,093	\$ 2,355,156
應付休假給付	197,972	177,730	211,137
應付廣告費	107,168	125,134	102,025
應付勞、健保費	74,691	102,294	87,639
應付員工及董事酬勞	32,288	30,802	46,336
應付工程款	30,236	71,086	6,283
應付利息	10,301	5,665	9,513
應付勞務費	9,360	43,975	14,078
其 他	<u>191,518</u>	<u>159,680</u>	<u>170,769</u>
	<u>\$ 2,044,419</u>	<u>\$ 2,960,459</u>	<u>\$ 3,002,936</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
應付股利	\$ 1,326,324	\$ -	\$ 1,178,954
其他代收款	55,230	75,857	55,190
代收買賣房地款	<u>3,621</u>	<u>9,554</u>	<u>8,287</u>
	<u>\$ 1,385,175</u>	<u>\$ 85,411</u>	<u>\$ 1,242,431</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
其 他	<u>\$ 21,879</u>	<u>\$ 2,717</u>	<u>\$ 2,043</u>

1. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。
2. 代收房地款主係上海信義及蘇州信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。

(二) 其他負債明細如下：

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 233,196	\$ 316,047	\$ 367,412
退款負債	39,414	43,620	61,750
其 他	<u>31,570</u>	<u>35,698</u>	<u>27,501</u>
	<u>\$ 304,180</u>	<u>\$ 395,365</u>	<u>\$ 456,663</u>
 <u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 867,951	\$ 1,008,836	\$ 944,827
退款負債	<u>8,023</u>	<u>9,630</u>	<u>10,433</u>
	<u>\$ 875,974</u>	<u>\$ 1,018,466</u>	<u>\$ 955,260</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及久信置業於大陸地區預售不動產所產生之應付稅款。

### 二三、退職後福利計畫

114年及113年4月1日至6月30日與114年及113年1月1日至6月30日認列之確定福利計畫相關退休金費用係以113年及112年12月31日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為(252)仟元、151仟元、(502)仟元及301仟元。

### 二四、權 益

#### (一) 股 本

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至114年6月30日已發行股本為7,368,465仟元，分為736,847仟股，每股面額10元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

## (二) 資本公積

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
得用以彌補虧損、發放 <u>現金或撥充股本</u>			
已失效認股權	\$ 63,790	\$ 63,790	\$ 63,790

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權）得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

## (三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二六之(八)員工酬勞及董事酬勞。
2. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司於 114 年 5 月 21 日及 113 年 5 月 22 日舉行股東常會，決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	113年度	112年度	113年度	112年度
法定盈餘公積	\$ 184,507	\$ 176,373	\$ -	\$ -
(迴轉) 提列特 別盈餘公積	( 756,018)	290,294	-	-
現金股利	1,326,324	1,178,954	1.80	1.60

#### (四) 其他權益項目

##### 1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為合併公司表達貨幣（即新台幣）所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。累計於國外營運機構財務報表換算之兌換差額，於處分國外營運機構時，重分類至損益。

##### 2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 125,425	\$ 66,779
當期產生		
未實現損益－權益工具投資	72,230	70,538
未實現損益－債務工具投資	7,393	( 4,554)
採用權益法之關聯企業之份額	<u>1,907</u>	<u>1,571</u>
期末餘額	<u>\$ 206,955</u>	<u>\$ 134,334</u>

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

#### (五) 非控制權益

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 136,612	\$ 124,034
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	4,942	10,076
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 7)	-
子公司發放現金股利	<u>( 20,389)</u>	<u>( 10,099)</u>
期末餘額	<u>\$ 121,158</u>	<u>\$ 124,011</u>

## 二五、收 入

### (一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三八。

### (二) 合約餘額

合併公司之合約負債係久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。房地產銷售在買賣雙方簽訂銷售合同，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之定金及分期付款款項，帳列於合約負債項下，於完成交房時，轉列至銷貨收入。

合併公司因居間仲介及代銷等提供勞務而滿足履約義務並認列收入，所收取之對價權利認列為應收帳款。

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日	113年1月1日
應收票據、應收帳款及 催收款（附註九及 十八）	<u>\$ 1,098,559</u>	<u>\$ 1,262,489</u>	<u>\$ 2,077,128</u>	<u>\$ 1,359,732</u>
合約負債	<u>\$ 943,563</u>	<u>\$ 829,967</u>	<u>\$ 847,273</u>	<u>\$ 687,413</u>

## 二六、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

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 58,949	\$ 58,557	\$ 114,658	\$ 131,667
透過其他綜合損益 按公允價值衡 量之金融資產 — 流動	11,473	10,980	23,280	14,715
其 他	105	296	162	505
	<u>\$ 70,527</u>	<u>\$ 69,833</u>	<u>\$ 138,100</u>	<u>\$ 146,887</u>

### (二) 其他收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
租金收入	\$ 23,027	\$ 22,366	\$ 46,868	\$ 45,485
股利收入	6,030	5,372	6,030	5,372
	<u>\$ 29,057</u>	<u>\$ 27,738</u>	<u>\$ 52,898</u>	<u>\$ 50,857</u>

### (三) 其他利益及損失

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	\$ -	(\$ 122)	\$ -	(\$ 122)
處分不動產、廠房及設 備損失	( 978)	( 1,202)	( 1,305)	( 4,056)
處分投資性不動產利益	-	-	-	463
投資性不動產減損損失	( 5,680)	-	( 5,680)	-
淨外幣兌換損失	( 85,080)	( 26,780)	( 43,931)	( 20,267)
採用權益法之關聯企業 利益份額	2,612	4,084	7,391	7,946
其 他	( 817)	11,761	9,080	17,488
	<u>(\$ 89,943)</u>	<u>(\$ 12,259)</u>	<u>(\$ 34,445)</u>	<u>\$ 1,452</u>

### (四) 財務成本

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 44,724	\$ 34,923	\$ 89,755	\$ 73,913
無擔保公司債利息	2,805	2,805	5,579	5,610
租賃負債之利息	14,512	14,160	28,620	26,586
其 他	426	5	432	9
	<u>62,467</u>	<u>51,893</u>	<u>124,386</u>	<u>106,118</u>
減：列入符合要件資產 (存貨—開發中不 動產) 成本之金額	<u>( 10,060)</u>	<u>( 7,887)</u>	<u>( 19,165)</u>	<u>( 17,179)</u>
	<u>\$ 52,407</u>	<u>\$ 44,006</u>	<u>\$ 105,221</u>	<u>\$ 88,939</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
利息資本化利率	1.54%~3.01%	1.68%~2.78%	1.54%~3.01%	1.54%~2.78%

### (五) 折舊及攤銷

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
使用權資產	\$ 131,457	133,712	\$ 263,459	\$ 266,976
不動產、廠房及設備	34,402	30,434	68,878	61,989
投資性不動產	6,790	6,162	13,926	12,238
無形資產	5,001	6,982	9,920	14,007
	<u>\$ 177,650</u>	<u>\$ 177,290</u>	<u>\$ 356,183</u>	<u>\$ 355,210</u>

(接次頁)

(承前頁)

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 135,811	\$ 144,242	\$ 272,282	\$ 288,704
管理費用	30,048	19,904	60,055	40,261
其他損失	<u>6,790</u>	<u>6,162</u>	<u>13,926</u>	<u>12,238</u>
	<u>\$ 172,649</u>	<u>\$ 170,308</u>	<u>\$ 346,263</u>	<u>\$ 341,203</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,561	\$ 1,182	\$ 2,961	\$ 2,228
管理費用	<u>3,440</u>	<u>5,800</u>	<u>6,959</u>	<u>11,779</u>
	<u>\$ 5,001</u>	<u>\$ 6,982</u>	<u>\$ 9,920</u>	<u>\$ 14,007</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
投資性不動產之直接 營運費用				
產生租金收入	\$ 8,173	\$ 9,199	\$ 16,822	\$ 17,988
未產生租金收入	<u>142</u>	<u>24</u>	<u>159</u>	<u>51</u>
	<u>\$ 8,315</u>	<u>\$ 9,223</u>	<u>\$ 16,981</u>	<u>\$ 18,039</u>

(七) 員工福利費用

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
薪資費用	\$ 1,220,563	\$ 2,334,499	\$ 2,503,965	\$ 4,115,015
勞健保費用	<u>106,794</u>	<u>120,623</u>	<u>223,785</u>	<u>241,464</u>
	<u>1,327,357</u>	<u>2,455,122</u>	<u>2,727,750</u>	<u>4,356,479</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	53,233	58,466	109,632	116,521
確定福利計畫 (附註二三)	<u>( 252 )</u>	<u>151</u>	<u>( 502 )</u>	<u>301</u>
	<u>52,981</u>	<u>58,617</u>	<u>109,130</u>	<u>116,822</u>
其他員工福利費用	<u>55,779</u>	<u>58,597</u>	<u>137,107</u>	<u>127,498</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,436,117</u>	<u>\$ 2,572,336</u>	<u>\$ 2,973,987</u>	<u>\$ 4,600,799</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,198,060	\$ 2,277,981	\$ 2,471,871	\$ 4,037,938
管理費用	<u>238,057</u>	<u>294,355</u>	<u>502,116</u>	<u>562,861</u>
	<u>\$ 1,436,117</u>	<u>\$ 2,572,336</u>	<u>\$ 2,973,987</u>	<u>\$ 4,600,799</u>

#### (八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。114 年及 113 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日估計之員工酬勞及董事酬勞如下：

##### 估列比例

	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	1%	0.18%

##### 金 額

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
	現 金	現 金	現 金	現 金
員工酬勞	(\$ 828)	\$ 8,943	\$ 479	\$ 15,042
董事酬勞	( 771)	1,352	479	2,705

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

本公司於 114 年 2 月 26 日及 113 年 2 月 26 日舉行董事會，分別決議通過 113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞如下：

	113 年度		112 年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 22,833		\$ 21,724	
董事酬勞	5,000		5,410	

113 及 112 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

#### (九) 非金融資產減損損失

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
存貨（包含於營業成本）	\$ 119,694	\$ 100,424	\$ 121,221	\$ 100,424
投資性不動產（包含於其他利益及損失淨額）	5,680	-	5,680	-
	<u>\$ 125,374</u>	<u>\$ 100,424</u>	<u>\$ 126,901</u>	<u>\$ 100,424</u>

## 二七、繼續營業單位所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
當期產生者				
當期所得稅	\$ 54,320	\$ 223,931	\$ 71,638	\$ 302,308
未分配盈餘加徵	54,513	5,906	54,513	5,906
土地增值稅	-	-	-	69
遞延所得稅	( 26,659)	( 3,912)	1,323	46,296
	<u>82,174</u>	<u>225,925</u>	<u>127,474</u>	<u>354,579</u>
以前年度之調整				
當期所得稅	( 8,231)	( 779)	( 21,359)	( 779)
遞延所得稅	( 2,482)	( 4,370)	( 2,482)	( 4,370)
	<u>( 10,713)</u>	<u>( 5,149)</u>	<u>( 23,841)</u>	<u>( 5,149)</u>
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 71,461</u>	<u>\$ 220,776</u>	<u>\$ 103,633</u>	<u>\$ 349,430</u>

土地增值稅係依照中華民國所得稅法及中華人民共和國稅務法規之規定估列，惟實際之土地增值稅負債係由當地稅務機關核定，土地增值稅核定與原估列數之調整數於次一年度認列。

受美國對等關稅政策影響，本公司依稅捐稽徵法第 26 條及財政部 114 年 4 月 17 日台財稅字第 11404554260 號令等規定，向在地所屬稅捐稽徵機關申請並獲得核准分期繳納營利事業所得稅，其中超過資產負債日後 12 個月以上之營利事業所得稅，據以認列所得稅負債－非流動。

### (二) 所得稅核定情形

除信義全球及行義文化營利事業所得稅核定至 111 年度，本公司、信義開發、安信、安新、聚英、恆義、有無科技、京美、大家建設、信義置業、承景及北觀營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 112 年度。

## 二八、每股（虧損）盈餘

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	<u>(\$ 0.17)</u>	<u>\$ 0.92</u>	<u>(\$ 0.04)</u>	<u>\$ 1.54</u>
稀釋每股盈餘	<u>(\$ 0.17)</u>	<u>\$ 0.92</u>	<u>(\$ 0.04)</u>	<u>\$ 1.54</u>

單位：每股元

用以計算每股（虧損）盈餘之（虧損）盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨（損）利

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
歸屬於本公司業主之 淨（損）利	<u>(\$ 122,585)</u>	<u>\$ 678,478</u>	<u>(\$ 31,842)</u>	<u>\$ 1,137,360</u>

股 數

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股（虧損） 盈餘之普通股加權平均 股數	736,847	736,847	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	-	475	-	695
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>736,847</u>	<u>737,322</u>	<u>736,847</u>	<u>737,542</u>

單位：仟股

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

二九、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

114年1月1日至6月30日

	114年1月1日	現金流量	非現金之變動	屬營業活動之現金流量	114年6月30日
應付公司債（含一年內到期部分）	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	618,619	2,291,919	-	-	2,910,538
長期借款（含一年內到期部分）	7,494,972	( 577,032)	-	-	6,917,940
存入保證金	30,613	793	-	( 2,266)	29,140
租賃負債	<u>3,251,616</u>	<u>( 238,693)</u>	<u>325,392</u>	<u>8,490</u>	<u>3,318,185</u>
	<u>\$12,295,820</u>	<u>\$ 1,476,987</u>	<u>\$ 325,392</u>	<u>(\$ 28,620)</u>	<u>\$14,075,803</u>

113年1月1日至6月30日

	113年1月1日	現金流量	非現金之變動		屬營業活動之現金流量	113年6月30日
			新增租賃	其他		
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 900,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	1,498,621	( 1,068,621)	-	-	-	430,000
長期借款(含一年內到期部分)	6,431,461	644,449	-	-	-	7,075,910
存入保證金	27,244	171	-	-	-	27,415
租賃負債	3,155,089	( 242,215)	432,235	( 61,669)	( 26,586)	3,256,854
	<u>\$12,012,415</u>	<u>( \$ 666,216)</u>	<u>\$ 432,235</u>	<u>( \$ 61,669)</u>	<u>( \$ 26,586)</u>	<u>\$11,690,179</u>

三十、資本風險管理

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

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

三一、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

114年6月30日

帳面價值	公允價值			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
<u>金融負債</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債				
－應付公司債	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 872,908</u>	<u>\$ 872,908</u>

113年12月31日

帳面價值	公允價值			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量之金融負債				
－應付公司債	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 869,656</u>	<u>\$ 869,656</u>

113年6月30日

帳面價值	公允價值			合計
	第1等級	第2等級	第3等級	
<u>金融負債</u>				
按攤銷後成本衡量之金融負債				
－應付公司債	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 866,816</u>	<u>\$ 866,816</u>

上述第 3 等級之公允價值衡量，係以第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

114 年 6 月 30 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 6,071	\$ 6,071
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 165,333	\$ -	\$ -	\$ 165,333
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	50,041	50,041
－國外上市（櫃）有價證券	372,175	-	-	372,175
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	100,171	100,171
債務工具投資				
－國外債券	-	729,308	-	729,308
合 計	\$ 537,508	\$ 729,308	\$ 150,212	\$1,417,028

113 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 6,071	\$ 6,071
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 135,638	\$ -	\$ -	\$ 135,638
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	44,639	44,639
－國外上市（櫃）有價證券	401,536	-	-	401,536
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	70,641	70,641
債務工具投資				
－國外債券	-	808,446	-	808,446
合 計	\$ 537,174	\$ 808,446	\$ 115,280	\$1,460,900

113 年 6 月 30 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 4,492	\$ 4,492
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 140,869	\$ -	\$ -	\$ 140,869
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	103,841	103,841
－國外上市（櫃）有價證券	402,169	-	-	402,169
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	64,268	64,268
債務工具投資				
－國外債券	-	795,447	-	795,447
合 計	\$ 543,038	\$ 795,447	\$ 168,109	\$1,506,594

114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產
期初餘額	\$ 6,071	\$ 115,280
本期新增	-	12,000
認列於其他綜合（損）益	-	28,052
匯率變動	-	( 5,120)
期末餘額	\$ 6,071	\$ 150,212

113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

	透過損益按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產
期初餘額	\$ 4,614	\$ 130,923
本期新增	-	38,352
認列於本期（損）益	( 122)	-
認列於其他綜合（損）益	-	( 1,942)
匯率變動	-	776
期末餘額	\$ 4,492	\$ 168,109

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

<u>金融工具類別</u>	<u>評價技術及輸入值</u>
國外債券	係由第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

<u>金融工具類別</u>	<u>評價技術及輸入值</u>
國外未上市(櫃)股票	市場比較法：係由評估標的類似企業，其股票於活絡市場之成交價格，該等價格所隱含之價值乘數及流動性折價進行評估而得。
國內未上市(櫃)股票及有限合夥投資	以資產負債表為基礎，評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，就該個別評價標的之性質適當採用市場法評價，並同時考量流動性折減及控制權折減，已反映企業之整體價值。

合併公司公允價值衡量歸類為第 3 等級之權益工具投資，因無活絡市場公開報價而參考廣為市場參與者使用之評價、投資標的之淨資產價值及交易對手報價，因實務上無法充分掌握重大不可觀察輸入值與公允價值之關係，故未揭露量化資訊。

(三) 金融工具之種類

	<u>114年6月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年6月30日</u>
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值 衡量			
強制透過損益按 公允價值衡量	\$ 6,071	\$ 6,071	\$ 4,492
按攤銷後成本衡量之 金融資產(註1)	9,621,249	9,739,263	10,796,792
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產	1,417,028	1,460,900	1,506,594
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	11,619,511	10,028,969	10,204,930

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款（含催收款）、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、短期借款、長期借款（包含一年以內到期之長期負債）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

#### （四）財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收票據及帳款、應付票據及帳款、其他應付款、應付公司債、租賃負債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之市場風險（包括匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

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

##### 1. 市場風險

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

##### （1）匯率風險

合併公司從事部分外幣交易產生匯率變動風險。合併公司匯率風險之管理係基於從事衍生性金融商品交易處理程序規範下，使用外幣衍生性金融商品合約來規避非新台幣計價之貨幣性資產與負債以及部分預期交易可能產生之匯率風險，以確保曝險保持在可接受之水準。

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三六。

## 敏感度分析

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

	114年1月1日至6月30日				113年1月1日至6月30日			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$ 1,952	\$ 6,500	\$ 42,548	\$ 16,816	\$ 11,864	\$ 4,940	\$ 40,293	\$ 17,790
損益影響數	2	4	1,281	7,079	20,474	249	1,146	15,384

## (2) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 4,040,314	\$ 5,497,888	\$ 5,532,227
金融負債	12,138,084	8,549,595	7,856,854
具現金流量利率風險			
金融資產	5,000	5,000	65,000
金融負債	1,909,063	3,715,612	3,805,910

## 利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場年利率每上升／下降 1%，將使 114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別增加／減少現金流出 9,520 仟元及 18,705 仟元。

### (3) 其他價格風險

合併公司因投資國外債券、國內外上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 61 仟元及 45 仟元，114 年及 113 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 14,170 仟元及 15,066 仟元。

## 2. 信用風險

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

### 營運相關信用風險

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

### 財務信用風險

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

## 3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至114年6月30日暨113年12月31日及6月30日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
無擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)			
—已動用金額	\$ 5,772,003	\$ 3,807,742	\$ 3,311,689
—未動用金額	<u>10,459,157</u>	<u>13,144,668</u>	<u>13,823,971</u>
	<u>\$16,231,160</u>	<u>\$16,952,410</u>	<u>\$17,135,660</u>
有擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)			
—已動用金額	\$ 4,149,840	\$ 4,320,800	\$ 4,220,800
—未動用金額	<u>11,976,160</u>	<u>12,119,125</u>	<u>11,515,200</u>
	<u>\$16,126,000</u>	<u>\$16,439,925</u>	<u>\$15,736,000</u>

#### 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

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

#### 114年6月30日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ 597,668	\$ 1,858,072	\$ 924,389	\$ -
租賃負債	46,402	499,470	1,887,681	1,150,464
浮動利率工具	4,121	65,289	1,897,352	-
固定利率工具	<u>14,786</u>	<u>4,593,817</u>	<u>4,395,735</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 662,977</u>	<u>\$ 7,016,648</u>	<u>\$ 9,105,157</u>	<u>\$ 1,150,464</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
租賃負債	<u>\$ 46,402</u>	<u>\$ 499,470</u>	<u>\$ 1,887,681</u>	<u>\$ 973,256</u>	<u>\$ 177,208</u>

113 年 12 月 31 日

	要求即付或			
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ 1,037,275	\$ 2,383,830	\$ 1,055,734	\$ -
租賃負債	44,544	486,967	1,879,073	1,092,007
浮動利率工具	6,797	1,186,886	2,625,994	-
固定利率工具	7,845	576,278	4,878,540	-
	<u>\$ 1,096,461</u>	<u>\$ 4,633,961</u>	<u>\$10,439,341</u>	<u>\$ 1,092,007</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或				
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
租賃負債	<u>\$ 44,544</u>	<u>\$ 486,967</u>	<u>\$1,879,073</u>	<u>\$ 919,820</u>	<u>\$ 172,187</u>

113 年 6 月 30 日

	要求即付或			
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ 296,693	\$ 3,136,393	\$ 978,563	\$ -
租賃負債	46,086	484,447	1,871,252	1,090,520
浮動利率工具	6,491	198,791	3,721,623	-
固定利率工具	6,333	366,993	3,470,969	904,687
	<u>\$ 355,603</u>	<u>\$ 4,186,624</u>	<u>\$ 10,042,407</u>	<u>\$ 1,995,207</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或				
	短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
租賃負債	<u>\$ 46,086</u>	<u>\$ 484,447</u>	<u>\$1,871,252</u>	<u>\$ 917,368</u>	<u>\$ 173,152</u>
固定利率工具	6,333	366,993	3,470,969	904,687	-
	<u>\$ 52,419</u>	<u>\$ 851,440</u>	<u>\$ 5,342,221</u>	<u>\$1,822,055</u>	<u>\$ 173,152</u>

三二、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
宇澔股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東(註)
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
信義不動產估價師聯合事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡股份有限公司	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人
樂屋國際資訊股份有限公司	關聯企業
居家整聊股份有限公司	關聯企業
樂居科技股份有限公司	關聯企業

註：信義股份有限公司於113年5月22日辭任本公司董事，但仍為對本公司採權益法之法人股東。

## (二) 營業收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
勞務收入				
實質關係人	\$ -	\$ -	\$ 455	\$ -
對本公司間接採權益法之法人股東	31	2	73	58
	<u>\$ 31</u>	<u>\$ 2</u>	<u>\$ 528</u>	<u>\$ 58</u>

合併公司提供關係人勞務服務，並依照合約內容收款。

## (三) 應收關係人款項

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
對本公司間接採權益法之法人股東	<u>\$ 418</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

流通在外之應收關係人款項並未逾期，且未收取保證。應收關係人款項並未提列備抵損失。

## (四) 其他應付款項－關係人

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
實質關係人	\$ 20,622	\$ 1,245	\$ 1,932
關聯企業	1,257	1,472	111
	<u>\$ 21,879</u>	<u>\$ 2,717</u>	<u>\$ 2,043</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 29,934	\$ 33,079	\$ 57,542	\$ 58,032
其他長期員工福利	<u>2,881</u>	<u>2,642</u>	<u>4,750</u>	<u>3,188</u>
	<u>\$ 32,815</u>	<u>\$ 35,721</u>	<u>\$ 62,292</u>	<u>\$ 61,220</u>

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿2年，得於公司營運績效達到該獎金辦法所定標準或個別績效表現後，依該辦法規定計算領取獎金。

(六) 其他關係人交易

1. 租金收入

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係企業 實質關係人	\$ 2,325	\$ 1,837	\$ 4,874	\$ 3,950
對本公司採權益法之 法人股東	-	-	114	114
對本公司間接採權益 法之法人股東	-	-	57	57
關聯企業	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 2,325</u>	<u>\$ 1,837</u>	<u>\$ 5,079</u>	<u>\$ 4,155</u>

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

2. 其他利益

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 235</u>	<u>\$ 346</u>	<u>\$ 469</u>	<u>\$ 691</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

### 3. 勞務成本

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 33,144	\$ 4,541	\$ 36,548	\$ 8,190
關聯企業	<u>1,484</u>	<u>1,849</u>	<u>2,958</u>	<u>3,592</u>
	<u>\$ 34,628</u>	<u>\$ 6,390</u>	<u>\$ 39,506</u>	<u>\$ 11,782</u>

### 4. 管理及其他費用

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 2,873	\$ 4,265	\$ 4,272	\$ 9,609
關聯企業	<u>961</u>	<u>663</u>	<u>2,489</u>	<u>1,220</u>
	<u>\$ 3,834</u>	<u>\$ 4,928</u>	<u>\$ 6,761</u>	<u>\$ 10,829</u>

管理及其他費用主要係合併公司支付上述關係人提供代書手續費、管理諮詢或分店行銷廣告等服務支出及為推動倫理工作並創造永續價值之目的產生之捐贈支出（帳列管理費用）。

### 5. 承租協議

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
<u>取得使用權資產</u>				
其他關係企業				
Treasure Sage Sabah SDN.BHD. (Malaysia)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77,227</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 77,227</u>

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 9,346</u>	<u>\$ 9,521</u>	<u>\$ 10,065</u>

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
<u>利息費用</u>				
實質關係人	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 124</u>	<u>\$ 243</u>	<u>\$ 248</u>

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

## 6. 其他應收款

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
其他關係企業			
實質關係人	\$ 4,614	\$ 2,397	\$ 1,713
關聯企業	758	-	272
	<u>\$ 5,372</u>	<u>\$ 2,397</u>	<u>\$ 1,985</u>

## 三三、質抵押之資產

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

	114年6月30日	113年12月31日	113年6月30日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 4,251,453	\$ 4,125,647	\$ 4,125,647
建築物	345,121	336,215	343,921
其他金融資產－質押定存、活存	2,316,920	2,440,663	2,775,990
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	729,308	608,408	465,606
存貨	<u>5,457,332</u>	<u>5,174,693</u>	<u>4,805,374</u>
	<u>\$13,100,134</u>	<u>\$12,685,626</u>	<u>\$12,516,538</u>

## 三四、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司於 114 年 6 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 6,296,898 仟元。
- (四) 久信置業於 114 年 6 月 30 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 4,573 仟元。久信置業為大陸房地產業者，依當地實務所需，為購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由久信置業收取，倘購屋者違約，久信置業僅需將已預收

之房款返還銀行，據此並不會使久信置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭久信置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

### 三五、重大之期後事項

本公司董事會於 114 年 4 月 9 日決議授權子公司信義開發董事會參與不動產開發投標與簽約與簽約事宜，復於 114 年 7 月 2 日經子公司信義開發董事會決定與新北市政府捷運工程局分別簽訂土城樹林線 LG16 站出入口 A、B 捷運開發案之投資契約，預計投入金額分別為 1,999,070 仟元及 2,461,366 仟元。

### 三六、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

114 年 6 月 30 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	119,023		4.091	\$	486,924	
日 圓		3,852,821		0.2034		783,664	
美 金		145,214		29.300		4,254,767	
馬 幣		246,461		7.022		1,730,696	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		15,111		4.091		61,819	
日 圓		1,829,769		0.2034		372,175	
美 金		24,891		29.300		729,308	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		71,312		4.091		291,737	
日 圓		657,085		0.2034		133,651	
馬 幣		6,997		7.022		49,133	

113 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	174,358		4.478	\$	780,775	
日 圓		3,610,283		0.2099		757,798	
美 金		148,510		32.785		4,868,908	
馬 幣		274,583		7.338		2,014,809	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		7,211		4.478		32,289	
日 圓		1,912,989		0.2099		401,536	
美 金		24,659		32.785		808,446	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		77,337		4.478		346,316	
日 圓		578,956		0.2099		121,523	
馬 幣		10,669		7.338		78,285	

113 年 6 月 30 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	338,917		4.445	\$	1,506,487	
日 圓		2,969,024		0.2017		598,852	
美 金		124,173		32.45		4,029,417	
馬 幣		260,053		6.8823		1,789,760	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		5,831		4.445		25,917	
日 圓		1,993,898		0.2017		402,169	
美 金		24,513		32.45		795,447	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		72,014		4.445		320,102	
日 圓		519,983		0.2017		104,881	
美 金		3		32.45		83	
馬 幣		1,558		6.882		10,725	

合併公司主要承擔美元、人民幣、日圓及馬幣之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具重大影響之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	114年1月1日至6月30日		113年1月1日至6月30日	
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 ( 損 ) 益	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 ( 損 ) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 68,942)	1 (新台幣：新台幣)	\$ 39,561
美 元	31.859 (美元：新台幣)	19,455	31.901 (美元：新台幣)	( 65,009)
人 民 幣	4.386 (人民幣：新台幣)	2,721	4.412 (人民幣：新台幣)	6,870
日 圓	0.215 (日圓：新台幣)	13	0.210 (日圓：新台幣)	48
馬 幣	7.280 (馬幣：新台幣)	2,434	6.752 (馬幣：新台幣)	( 1,566)
港 幣	4.089 (港幣：新台幣)	388	4.080 (港幣：新台幣)	( 171)
		<u>(\$ 43,931)</u>		<u>(\$ 20,267)</u>

### 三七、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額。(附表四)
7. 被投資公司資訊。(附表五)

#### (二) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表六)

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

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。  
(無)
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。  
(無)
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

### 三八、部門資訊

#### (一) 營運部門財務資訊

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

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

觀光旅遊事業

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	114年1月1日至6月30日									
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計		
	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他				
來自外部客戶收入	\$ 4,046,453	\$ 450,918	\$ 46,868	\$ 5,200	\$ 3,013	\$ -	\$ -	\$ 4,552,452		
部門間收入	46,212	27,955	-	2,300	2,029	13,757	(92,253)	-		
部門收入	<u>\$ 4,092,665</u>	<u>\$ 478,873</u>	<u>\$ 46,868</u>	<u>\$ 7,500</u>	<u>\$ 5,042</u>	<u>\$ 13,757</u>	<u>(\$ 92,253)</u>	4,552,452		
投資性不動產租金收入								(46,868)		
合併營業收入								<u>\$ 4,505,584</u>		
部門(損)益	<u>\$ 147,025</u>	<u>\$ 85,896</u>	<u>(\$ 8,030)</u>	<u>(\$ 168,444)</u>	<u>(\$ 6,553)</u>	<u>(\$ 52,583)</u>	<u>\$ 57,977</u>	\$ 55,288		
投資性不動產營運利益								(29,887)		
合併營業利益								<u>\$ 25,401</u>		
部門資產	<u>\$ 10,558,907</u>	<u>\$ 7,266,124</u>	<u>\$ 8,445,046</u>	<u>\$ 4,212,583</u>	<u>\$ 555,466</u>	<u>\$ 3,605,880</u>	<u>(\$ 2,676,011)</u>	\$ 31,967,995		
採用權益法認列之投資								220,509		
資產合計								<u>\$ 32,188,504</u>		

	113年1月1日至6月30日									
	不 動 產 仲 介		不 動 產 開 發 租 售		觀 光 旅 遊 事 業		部 門 間 沖 銷	合 計		
	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他	國 內	大 陸 及 其 他				
來自外部客戶收入	\$ 6,967,625	\$ 376,938	\$ 45,485	\$ 77,919	\$ 2,740	\$ -	\$ -	\$ 7,470,707		
部門間收入	78,926	20,637	-	2,184	69	10,266	(112,082)	-		
部門收入	<u>\$ 7,046,551</u>	<u>\$ 397,575</u>	<u>\$ 45,485</u>	<u>\$ 80,103</u>	<u>\$ 2,809</u>	<u>\$ 10,266</u>	<u>(\$ 112,082)</u>	7,470,707		
投資性不動產租金收入								(45,485)		
合併營業收入								<u>\$ 7,425,222</u>		
部門(損)益	<u>\$ 1,550,316</u>	<u>\$ 54,695</u>	<u>(\$ 10,276)</u>	<u>(\$ 144,755)</u>	<u>\$ 22</u>	<u>(\$ 50,254)</u>	<u>\$ 13,353</u>	\$ 1,413,101		
投資性不動產營運利益								(27,446)		
合併營業利益								<u>\$ 1,385,655</u>		
部門資產	<u>\$ 12,606,900</u>	<u>\$ 8,611,512</u>	<u>\$ 7,655,145</u>	<u>\$ 4,936,019</u>	<u>\$ 25,102</u>	<u>\$ 2,398,750</u>	<u>(\$ 4,301,687)</u>	\$ 31,931,741		
採用權益法認列之投資								106,581		
資產合計								<u>\$ 32,038,322</u>		

營運部門損益主要係以營業損益為衡量，此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務、代銷業務與住宅及大樓開發業務，相關資訊如下：

	114年4月1日 至6月30日	113年4月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日	113年1月1日 至6月30日
房屋租售仲介收入	\$ 2,010,749	\$ 3,420,818	\$ 3,954,683	\$ 6,298,849
代銷服務收入	277,497	807,350	542,688	1,045,714
開發業務銷售收入	2,436	55,262	5,200	77,919
其 他	1,934	2,122	3,013	2,740
	<u>\$ 2,292,616</u>	<u>\$ 4,285,552</u>	<u>\$ 4,505,584</u>	<u>\$ 7,425,222</u>

信義房屋股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列	備抵	擔保	品名	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 847,000	\$ 847,000	\$ 847,000	1.86%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	-	\$ -	\$ 3,463,094 (註一)	\$ 4,617,459 (註一)	\$ 7,750
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	15,000	15,000	10,000	1.85%	"	-	"	-	-	-	-	3,463,094 (註一)	4,617,459 (註一)	48
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	120,000	120,000	120,000	1.86%	"	-	"	-	-	-	-	377,949 (註一)	629,915 (註二)	1,098
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	3,430,781 (美金)	820,400 (美金)	820,400 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	7,857,731 (註三)	9,822,164 (註三)	-
2	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	53,128 (美金)	46,880 (美金)	46,880 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	7,857,731 (註三)	9,822,164 (註三)	-
3	久信置業(無錫)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	199,383 (人民幣)	178,368 (人民幣)	178,368 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	1,028,225 (註四)	1,713,709 (註四)	4,567
3	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	13,719 (人民幣)	12,273 (人民幣)	12,273 (人民幣)	4.75%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	1,028,225 (註四)	1,713,709 (註四)	314
4	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	26,564 (美金)	23,440 (美金)	23,440 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	30,725 (註五)	46,087 (註五)	-
5	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	31,545 (美金)	27,835 (美金)	27,835 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	134,180 (註六)	167,725 (註六)	-
6	信義置業(香港)有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	35,529 (美金)	31,351 (美金)	31,351 (美金)	0%	" (註八)	-	"	-	-	-	-	170,573 (註七)	213,217 (註七)	-

註一：資金貸與總額以不超過本公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾本公司淨值之 30%。

註二：資金貸與對象若為信義全球資產管理股份有限公司(下稱信義全球)或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾信義全球淨值之 3 倍。

註三：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED(下稱 SINYI INTERNATIONAL)或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL 淨值之 80%。

註四：資金貸與對象若為久信置業(無錫)有限公司(下稱久信置業)或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過久信置業淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾久信置業(無錫)有限公司淨值 30%。

註五：資金貸與對象若為對薩摩亞 Sinyi Morefun Tourism Development Limited(下稱 Sinyi Morefun)或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Morefun 淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Morefun 淨值之 100%。

註六：資金貸與對象若為對英屬維京群島 Sinyi Limited 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Limited 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Limited 淨值之 80%。

註七：資金貸與對象若為對信義置業(香港)有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義置業(香港)有限公司淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(香港)有限公司淨值之 80%。

註八：本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外子公司間從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外公司對本公司從事資金貸與，屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之 40% 之限制，且不受貸與期限不得超過一年或營業週期之限制。

註九：當期認列之利息總額。

信義房屋股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高限額	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	\$ 9,234,918 (註一)	\$ 53,390 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 17,315,472 (註一)	是	否	否	註三
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司	9,234,918 (註一)	1,524,755 (美金 46,650 仟元)	1,318,500 (美金 45,000 仟元)	-	-	11.42%	17,315,472 (註一)	是	否	否	註四
0	"	信義開發股份有限公司	直接持股 100% 之公司	9,234,918 (註一)	66,410 (美金 2,000 仟元)	58,600 (美金 2,000 仟元)	49,040	50,000	0.51%	17,315,472 (註一)	是	否	否	註五
1	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	直接持股 100% 之母公司	7,857,731 (註二)	5,644,850 (美金 170,000 仟元)	4,981,000 (美金 170,000 仟元)	220,000	1,643,262 (美金 39,500 仟元、美元債券 16,854 仟元) (註九)	50.71%	9,822,614 (註二)	否	是	否	註六
1	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	7,857,731 (註二)	1,494,225 (美金 45,000 仟元)	1,318,500 (美金 45,000 仟元)	980,000	1,137,046 (美金 30,500 仟元、美元債券 8,307 仟元)	13.42%	9,822,614 (註二)	否	否	否	註七
1	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	同一母公司	7,857,731 (註二)	2,722,810 (美金 82,000 仟元)	2,402,600 (美金 82,000 仟元)	-	-	24.46%	9,822,614 (註二)	否	否	否	註八

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

註二：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (以下稱 SINYI INTERNATIONAL) 之母公司直接或間接持股比例達 100% 之子公司及 SINYI INTERNATIONAL 之母公司，以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 80% 為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 100% 為限。

註三：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與香港信義置業共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證，本額度已於 114 年 2 月終止。

註四：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供 SINYI INTERNATIONAL 背書保證，已於 114 年 2 月終止美金 1,650 仟元之額度。

註五：因應信義開發股份有限公司營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途，並依額度條件提供背書保證。

註六：因應本公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註七：因應信義開發股份有限公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為該公司發行保證商業本票額度之用途。

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

註九：SINYI INTERNATIONAL 對信義房屋股份有限公司以財產擔保之背書保證金額美金定存 39,500 仟元。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券

民國 114 年 6 月 30 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	
信義房屋股份有限公司	上市股票							
"	玉山金融控股股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	5,032,953	\$ 165,333	-	\$ 165,333	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
"	Orix Corp.	"	"	561,300	372,175	-	372,175	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	債券							
"	匯豐控股 (HSBC)－美元債券	"	"	60,000	181,598	-	181,598	質押 60,000 單位予 金融機構作為借 款之擔保品
"	摩根士丹利 (MS)－美元債券	"	"	60,000	181,196	-	181,196	"
"	美國銀行 (BAC)－美元債券	"	"	60,000	182,252	-	182,252	"
"	瑞銀集團 (UBS)－美元債券	"	"	60,000	184,262	-	184,262	"

信義房屋股份有限公司及子公司  
母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額  
民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表四

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形		條件	佔合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額		
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應收款	\$ 847,000	營運資金融通，利率為 1.86%	3
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	120,000	營運資金融通，利率為 1.86%	-
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	820,400	營運資金融通	3
3	信義開發股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	預付費用（註三）	108,583	依合約條件	-
4	久信置業（無錫）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	178,368	營運資金融通，利率為 4.75%	1

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

- (1) 母公司填 0。
- (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

- (1) 母公司對子公司。
- (2) 子公司對母公司。
- (3) 子公司對子公司。

註三：本交易係信義開發支付本公司提供代銷尚未交屋之「嘉學。」案服務費。

註四：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註五：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示，惟該等金額於合併報表編制基礎下均已沖銷。

信義房屋股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊  
民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末		持有	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	期末	去年	年底				
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 8,054,165	\$ 8,054,165	271,648,785	100	\$ 9,822,164	\$ 18,975	\$ 18,975	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4 <sup>th</sup> Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,905,584	1,905,584	57,277,000	100	199,480	11,091	11,091	
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,000	2,035,000	203,500,000	100	1,771,316	( 36,068 )	( 36,068 )	
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	100	109,361	20,277	20,277	
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務業	28,000	28,000	1,200,000	80	6,592	( 8 )	( 6 )	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	680	( 33 )	( 33 )	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,073	( 332 )	( 328 )	
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	126,099	10,075	5,138	
"	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	233,000	233,000	1,500,000	100	4,759	( 67 )	( 67 )	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	570,500	530,500	57,050,000	100	563,877	( 6,541 )	( 6,541 )	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,842,325	1,842,325	250,537,766	100	1,771,316	( 36,068 )	( 36,068 )	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	57,158	57,158	8,200,000	100	35,059	1,351	1,351	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	130,679	130,679	14,390	100	27,140	( 346 )	( 346 )	
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光服務	19,310	19,310	-	100	18,504	861	861	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	115,428	85,928	20,000,000	100	63,379	( 5,053 )	( 5,053 )	

( 接次頁 )

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		被 投 資 公 司		本 期 認 列 之		備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 %	帳 面 金 額	本 期 ( 損 ) 益	投 資 ( 損 ) 益		
信義房屋股份有限公司	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	\$ 7,112	\$ 7,112	1,000,000	100	\$ 4,704	(\$ 360)	(\$ 360)		
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	1,868,708	1,542,176	267,304,000	100	1,836,792	( 18,260)	( 18,260)		
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	19,836	( 28)	( 5)		
"	樂星國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	2,580,745	23	55,645	26,053	5,864		
"	樂居科技股份有限公司	臺北市中正區金華街 25 號 1 樓	廣告服務	108,913	108,913	3,635,236	20	107,187	17,946	3,621		
"	居家整聊股份有限公司	台北市中山區松江路 65 號 6 樓	建築物清潔服務	35,000	35,000	8,333,335	24	33,805	( 6,062)	( 1,445)		
"	國際創新長壽社企股份有限公司	臺北市大安區金山南路 2 段 141 巷 7 號	顧問服務	5,000	5,000	500,000	18	4,036	( 3,606)	( 644)		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投 資	68,741	68,741	2,216,239	100	170,320	( 13,573)	( 13,573)		
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	587,829	84,428	84,428		
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	231,177	423,766	8,706,209	100	4,893	2,815	2,815		
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,517,746	4,517,746	148,510,749	100	3,477,994	( 150,716)	( 150,716)		
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,647,792	1,647,792	51,935,839	100	( 218,260)	4,012	4,012		
"	科威房產(香港)有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	95,129	95,129	2,675,000	99	( 558)	811	803		
安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	119,965	5,686	5,686		
信義房屋不動產株式會社	信義房屋物業管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理業務	10,746	10,746	600	100	99,931	12,143	12,143		
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	171,868	364,457	6,840,200	100	25,033	3,502	3,502		

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額		期 末 持 有		被 投 資 公 司 本 期 ( 損 ) 益	本 期 認 列 之 投 資 ( 損 ) 益	備 註	
				本 期 期 末	去 年 年 底	股 數	比 率 %				帳 面 金 額
SINYI ESTATE LTD.	信義置地(香港)有限公司	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	\$ 4,508,824	\$ 4,508,824	147,010,749	100	\$ 3,461,642	(\$ 150,711)	(\$ 150,711)	
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000	100	229	( 34)	( 34)	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000	100	151	( 34)	( 34)	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	42,864	41,492	5,823,209	49	2,482	( 1,328)	( 651)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	45,350	43,727	6,161,840	100	2,615	( 834)	( 834)	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	44,611	43,086	6,069,891	51	2,583	( 1,328)	( 677)	
有無科技股份有限公司	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務業	7,000	7,000	300,000	20	1,648	( 8)	( 2)	
SINJU HOLDING SDN. BHD.	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	-	-	-	-	-	-	-	註一
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	92	3,000	-	-	-	-	註二
承景企業股份有限公司	北觀休閒農場股份有限公司	宜蘭縣頭城鎮更新路 203-1 號	休閒觀光服務	137,690	93,690	9,500,000	100	129,120	( 6,978)	( 6,978)	註三

註一：係合併公司於 109 年度成立之子公司，截至 114 年 6 月 30 日尚未注資完成。

註二：已於 114 年第二季註銷完成。

註三：投資公司認列之投資損益包括順逆流交易認列及投資成本與股數權淨值間差異攤銷。

信義房屋股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表六

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期末匯出或收回投資金額			本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益(註一)	期末帳面價值(註二)	截至本期末已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回	匯出						
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註九)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB -	係透過科威房產(香港)有限公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -	\$ 81,859	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -	
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	-	1,294,418	9,401	100	9,401	( 210,823 )	-	
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註十)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	-	-	-	-	-	
上海執信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	( 5,390 )	100	( 5,390 )	( 7,378 )	-	
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	-	22,414	4,398	100	4,398	( 80,906 )	-	
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(註八)	-	(註八)	-	-	
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註九)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	-	43,766	-	-	-	-	-	
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	( 4,916 )	100	( 4,916 )	43,651	-	
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	-	-	-	-	-	
青島城建信義房產經紀有限公司(註六)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	-	-	-	-	-	
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	USD 6,200	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	1,515,839	-	-	1,515,839	3,064	100	3,064	27,056	1,218,297	
華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	40,465	-	-	40,465	( 8,543 )	100	( 8,543 )	145,223	-	

( 接次頁 )

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資(損)益(註一)	期末帳面價值(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
				匯出累積投資金額	匯出	匯入	匯出累積投資金額					
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	\$ 31,020	\$ -	\$ -	\$ 31,020	(\$ 663)	100	(\$ 663)	(\$ 11,536)	\$ -
上海昶苑實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	( 4,718)	100	( 4,718)	7,026	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 147,000	係透過信義置地(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	-	3,900,696	( 151,276)	100	( 151,276)	3,427,419	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000	係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	926	100	926	( 4,438)	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢,商務諮詢,財務諮詢,市場營銷策劃,企業營銷策劃	RMB 11,400	係透過華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	( 2,080)	100	( 2,080)	101,806	-
信義置業(無錫)有限公司(註四)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	係透過華韻裝修工程(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	( 282)	100	( 282)	425	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢,訊息諮詢服務,室內裝飾裝修,市場營銷策劃	RMB 1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(註八)	-	(註八)	-	-

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

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

註二：期末投資帳面價值係以114年6月30日之匯率新台幣29.30元兌1美元及1美元兌7.16元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已於108年第二季註銷完成。

註六：已於106年第二季註銷完成。

註七：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

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

註九：已於112年第三季註銷完成。

註十：已於113年第二季註銷完成。