

信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國115及114年第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	10~13		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~14		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	14		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	14~51		六~三二
	(七) 關 係 人 交 易	52~55		三三
	(八) 質 抵 押 之 資 產	55		三四
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	55		三五
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	56~57		三六
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	57~58、60~64		三七
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	57~58、65~67		三七
	3. 大 陸 投 資 資 訊	58、60~62、 68~69		三七
	(十四) 部 門 資 訊	58~59		三八

會計師核閱報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

前 言

信義房屋股份有限公司及子公司民國 115 年及 114 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 115 年及 114 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十三所述，列入上開合併財務報表之子公司，部分非重要子公司之財務報表及附註三七所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 115 年及 114 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣 2,981,072 仟元及 3,289,545 仟元，分別佔期末合併資產總額之 9% 及 10%；負債總額分別為新台幣 1,327,112 仟元及 1,283,646 仟元，分別佔期末合併負債總額之 7% 及 6%；民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額

分別為 60,326 仟元及 170,900 仟元，各佔該期綜合損益總額之 14%及(13)%；民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 87,241 仟元及 190,948 仟元，各佔該期綜合損益總額之 11%及(20)%。又如合併財務報表附註十四所述，民國 115 年及 114 年 6 月 30 日採用權益法之投資分別為新台幣 216,046 仟元及 220,509 仟元，民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日認列之關聯企業綜合損益分別為新台幣 2,487 仟元及新台幣 3,680 仟元及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日認列之關聯企業綜合損益分別為新台幣 3,460 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採權益法評價之被投資公司財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達信義房屋股份有限公司及子公司民國 115 年及 114 年 6 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之合併財務績效，以及民國 115 年及 114 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 115 年 7 月 29 日

民國 115 年 6 月 30 日、114 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	115年6月30日		114年12月31日		114年6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
1100	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 4,603,150	15	\$ 4,474,574	15	\$ 4,979,718	16
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註八及三四）	1,632,069	5	1,503,807	5	1,266,816	4
1150	應收票據（附註九及二六）	23,073	-	21,262	-	26,104	-
1170	應收帳款（附註九、二六及三三）	1,333,657	4	1,205,666	4	1,064,432	4
1200	其他應收款（附註九及三三）	55,665	-	50,948	-	94,189	-
1220	本期所得稅資產（附註四）	39,217	-	55,847	-	31,843	-
1320	存貨（附註十及三四）	5,703,869	18	6,365,519	21	7,811,345	24
1460	待出售非流動資產淨額（附註十一）	-	-	98,077	-	-	-
1476	其他金融資產－流動（附註十二及三四）	2,714,056	9	2,521,455	8	3,190,919	10
1479	其他流動資產（附註十九）	436,597	1	427,158	1	390,968	1
11XX	流動資產總計	16,541,353	52	16,724,313	54	18,856,334	59
1510	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）	40,021	-	28,890	-	6,071	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註八）	88,846	-	107,669	-	150,212	-
1550	採用權益法之投資（附註十四）	216,046	1	226,462	1	220,509	1
1600	不動產、廠房及設備（附註十五及三四）	6,705,588	21	5,759,075	19	5,085,347	16
1755	使用權資產（附註十六及三三）	5,271,726	17	5,327,457	17	5,032,116	16
1760	投資性不動產（附註十七及三四）	2,316,386	7	2,262,059	7	2,296,946	7
1780	無形資產（附註十八）	27,220	-	23,642	-	27,580	-
1840	遞延所得稅資產（附註四）	121,003	-	123,126	-	134,149	-
1920	存出保證金	127,073	1	124,519	1	257,864	1
1975	淨確定福利資產－非流動（附註四）	176,225	1	169,108	1	113,353	-
1990	其他非流動資產（附註十九及二六）	9,394	-	9,028	-	8,023	-
15XX	非流動資產總計	15,099,528	48	14,161,035	46	13,332,170	41
1XXX	資 產 總 計	\$ 31,640,881	100	\$ 30,885,348	100	\$ 32,188,504	100
代 碼	負 債 及 權 益						
2100	流動負債						
2100	短期借款（附註二十及三四）	\$ 344,561	1	\$ 394,512	1	\$ 2,910,538	9
2130	合約負債（附註二六）	652,271	2	868,447	3	943,563	3
2150	應付票據	380	-	320	-	232	-
2170	應付帳款（附註二二）	444,049	1	530,862	2	357,657	1
2200	其他應付款（附註二三及三三）	2,407,950	8	2,528,785	8	3,451,473	11
2230	本期所得稅負債（附註四）	260,818	1	312,663	1	230,423	1
2250	負債準備－流動	923	-	1,076	-	815	-
2280	租賃負債－流動（附註十六及三三）	475,368	2	490,619	2	483,911	1
2320	一年內到期之長期負債（附註二十及三四）	200,000	1	-	-	1,600,000	5
2399	其他流動負債（附註二三）	380,581	1	358,115	1	304,180	1
21XX	流動負債總計	5,166,901	17	5,485,399	18	10,282,792	32
2530	非流動負債						
2530	應付公司債（附註二一）	900,000	3	900,000	3	900,000	3
2540	長期借款（附註二十及三四）	8,276,229	26	7,570,121	25	5,317,940	17
2550	負債準備－非流動	11,393	-	11,240	-	11,501	-
2560	所得稅負債－非流動（附註四）	76,459	-	114,689	-	152,919	-
2570	遞延所得稅負債（附註四）	136,964	1	134,969	-	118,277	-
2580	租賃負債－非流動（附註十六及三三）	2,914,752	9	2,956,767	10	2,834,274	9
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四）	919	-	919	-	881	-
2645	存入保證金	27,826	-	28,938	-	29,140	-
2670	其他非流動負債（附註二三）	731,790	2	640,243	2	875,974	3
25XX	非流動負債總計	13,076,332	41	12,357,886	40	10,240,906	32
2XXX	負債總計	18,243,233	58	17,843,285	58	20,523,698	64
3110	歸屬於本公司業主之權益（附註二五）						
3110	股本						
3110	普 通 股	7,368,465	23	7,368,465	24	7,368,465	23
3200	資本公積	64,115	-	63,983	-	63,790	-
3310	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	3,282,402	11	3,257,815	10	3,257,815	10
3320	特別盈餘公積	328,448	1	490,275	2	490,275	1
3350	未分配盈餘	2,237,616	7	2,059,814	7	1,782,105	6
3300	保留盈餘總計	5,848,466	19	5,807,904	19	5,530,195	17
3410	其他權益						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(449,747)	(1)	(642,245)	(2)	(1,625,757)	(5)
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	442,229	1	313,797	1	206,955	1
3400	其他權益總計	(7,518)	-	(328,448)	(1)	(1,418,802)	(4)
31XX	本公司業主權益總計	13,273,528	42	12,911,904	42	11,543,648	36
36XX	非控制權益（附註二五）	124,120	-	130,159	-	121,158	-
3XXX	權益總計	13,397,648	42	13,042,063	42	11,664,806	36
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 31,640,881	100	\$ 30,885,348	100	\$ 32,188,504	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 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 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及民國 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘（虧損）為元

代 碼		115年4月1日至6月30日		114年4月1日至6月30日		115年1月1日至6月30日		114年1月1日至6月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入（附註二六、三三及三八）									
4100	銷貨收入	\$ 310,867	10	\$ 2,436	-	\$ 1,018,974	17	\$ 5,200	-
4300	租賃收入	1,172	-	-	-	2,343	-	-	-
4600	勞務收入	2,747,667	90	2,290,180	100	4,914,564	83	4,500,384	100
4000	營業收入合計	3,059,706	100	2,292,616	100	5,935,881	100	4,505,584	100
營業成本（附註十、二七及三三）									
5110	銷貨成本	305,302	10	124,077	5	879,239	15	127,170	3
5600	勞務成本	1,887,127	62	1,758,654	77	3,524,989	59	3,501,685	77
5000	營業成本合計	2,192,429	72	1,882,731	82	4,404,228	74	3,628,855	80
5900	營業毛利	867,277	28	409,885	18	1,531,653	26	876,729	20
營業費用（附註九、二七及三三）									
6200	管理費用	488,441	16	414,218	18	942,269	16	850,726	19
6450	預期信用減損損失	627	-	662	-	2,318	-	602	-
6000	營業費用合計	489,068	16	414,880	18	944,587	16	851,328	19
6900	營業淨利（損）	378,209	12	(4,995)	-	587,066	10	25,401	1
營業外收入及支出									
7100	利息收入（附註二七）	48,186	2	70,527	3	92,122	2	138,100	3
7010	其他收入（附註三三）	30,977	1	29,057	1	55,968	1	52,898	1
7020	其他利益及損失（附註二七及三三）	34,856	1	(89,943)	(4)	47,983	1	(34,445)	(1)
7050	財務成本（附註二七及三三）	(52,349)	(2)	(52,407)	(2)	(110,807)	(2)	(105,221)	(2)
7000	營業外收入及支出合計	61,670	2	(42,766)	(2)	85,266	2	51,332	1
7900	繼續營業單位稅前淨利（損）	439,879	14	(47,761)	(2)	672,332	12	76,733	2
7950	所得稅費用（附註四及二八）	(107,516)	(3)	(71,461)	(3)	(176,968)	(3)	(103,633)	(2)
8200	本期淨利（損）	332,363	11	(119,222)	(5)	495,364	9	(26,900)	-
其他綜合（損）益									
8310	不重分類至損益之項目								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之權益工具投資未實現評價 利益	151,612	5	84,148	3	122,803	2	72,230	1
8320	採用權益法認列之關聯企業之其 他綜合（損）益之份額	1,070	-	1,068	-	(414)	-	1,907	-
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	(47,693)	(2)	(1,244,110)	(54)	192,498	3	(1,010,064)	(22)
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡 量之債務工具投資未實現評價 利益	153	-	1,841	-	3	-	7,393	-
8300	本期其他綜合（損）益	105,142	3	(1,157,053)	(51)	314,890	5	(928,534)	(21)
8500	本期綜合損益總額	\$ 437,505	14	(\$ 1,276,275)	(56)	\$ 810,254	14	(\$ 955,434)	(21)
淨利（損）歸屬於：									
8610	本公司業主	\$ 329,128	11	(\$ 122,585)	(5)	\$ 488,710	8	(\$ 31,842)	(1)
8620	非控制權益	3,235	-	3,363	-	6,654	-	4,942	-
8600		\$ 332,363	11	(\$ 119,222)	(5)	\$ 495,364	8	(\$ 26,900)	(1)
綜合損益總額歸屬於：									
8710	本公司業主	\$ 434,270	14	(\$ 1,279,639)	(56)	\$ 803,600	14	(\$ 960,369)	(21)
8720	非控制權益	3,235	-	3,364	-	6,654	-	4,935	-
8700		\$ 437,505	14	(\$ 1,276,275)	(56)	\$ 810,254	14	(\$ 955,434)	(21)
每股盈餘（虧損）（附註二九）									
來自繼續營業單位									
9710	基 本	\$ 0.45		(\$ 0.17)		\$ 0.66		(\$ 0.04)	
9810	稀 釋	\$ 0.45		(\$ 0.17)		\$ 0.66		(\$ 0.04)	

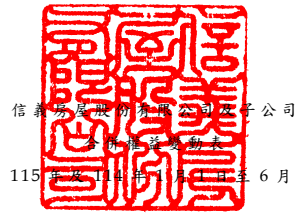
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 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

民國 115 年 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

		歸屬於本公司業主之權益						其他權益項目				
		保 留 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		總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額	
		普 通 股	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘						
代 碼												
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	
	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	
A1	115 年 1 月 1 日餘額	\$ 7,368,465	\$ 63,983	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 2,059,814	(\$ 642,245)	\$ 313,797	\$ 12,911,904	\$ 130,159	\$ 13,042,063	
	114 年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	24,587	-	(24,587)	-	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	(161,827)	161,827	-	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(442,108)	-	-	(442,108)	-	(442,108)	
M5	採用權益法認列之關聯企業變動數	-	132	-	-	-	-	-	132	-	132	
D1	115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日淨利	-	-	-	-	488,710	-	-	488,710	6,654	495,364	
D3	115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日稅後其他綜合（損）益	-	-	-	-	-	192,498	122,392	314,890	-	314,890	
D5	115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日綜合（損）益總額	-	-	-	-	488,710	192,498	122,392	803,600	6,654	810,254	
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(6,040)	-	6,040	-	-	-	-
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,693)	(12,693)	
Z1	115 年 6 月 30 日餘額	\$ 7,368,465	\$ 64,115	\$ 3,282,402	\$ 328,448	\$ 2,237,616	(\$ 449,747)	\$ 442,229	\$ 13,273,528	\$ 124,120	\$ 13,397,648	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業國際聯合會計師事務所民國 115 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 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		115年1月1日 至6月30日	114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	\$ 672,332	\$ 76,733
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	357,616	346,263
A20200	攤銷費用	10,537	9,920
A20300	預期信用減損損失	2,318	602
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失	869	-
A20900	財務成本	117,065	124,386
A21200	利息收入	(92,122)	(138,100)
A21300	股利收入	(5,837)	(6,030)
A22300	採用權益法認列之關聯企業利益 之份額	(3,874)	(7,391)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,311	1,305
A23000	處分待出售非流動資產利益	(40,462)	-
A23700	非金融資產減損損失	29,876	126,901
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(1,811)	55,169
A31150	應收帳款	(130,309)	106,552
A31180	其他應收款	4,627	(1,714)
A31200	存 貨	700,363	(280,685)
A31240	其他流動資產	(9,439)	26,482
A32125	合約負債	(115,061)	113,596
A32130	應付票據	60	(223)
A32150	應付帳款	(86,813)	(70,318)
A32180	其他應付款	(556,996)	(1,239,797)
A32200	負債準備	-	(435)
A32230	其他流動負債	22,466	(91,185)
A32990	其他營業負債	84,430	232,152
A33000	營運流入（出）之現金	962,146	(615,817)
A33100	收取之利息	95,980	142,227
A33300	支付之利息	(110,100)	(119,750)
A33500	支付之所得稅	(246,295)	(24,766)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	701,731	(618,106)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		115年1月1日 至6月30日	114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)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	33,960	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(12,000)	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(1,032,105)	(290,504)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	281	110
B03700	存出保證金增加	(9,088)	(137,419)
B04500	購置無形資產	(14,113)	(7,651)
B05400	購置投資性不動產	(8,700)	(28,400)
B06500	其他金融資產增加	(192,601)	-
B06600	其他金融資產減少	-	875,880
B06700	其他非流動資產增加	(366)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	1,607
B07600	收取之股利	6,640	6,030
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(1,228,092)	407,653
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	5,651,355	5,755,322
C00200	短期借款減少	(5,701,306)	(3,463,403)
C01600	舉借長期借款	37,279,040	37,341,868
C01700	償還長期借款	(36,372,932)	(37,918,900)
C03000	存入保證金增加	-	793
C03100	存入保證金減少	(1,095)	-
C04020	租賃負債本金償還	(245,480)	(238,693)
C05800	支付非控制權益現金股利	(12,693)	(20,389)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	596,889	1,456,598
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	58,048	(471,764)
EEEE	現金及約當現金淨增加	128,576	774,381
E00100	期初現金及約當現金餘額	4,474,574	4,205,337
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 4,603,150	\$ 4,979,718

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 115 年 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 115 年及 114 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 115 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) 初次適用新會計政策

企業以商業本票循環發行所得資金之負債分類

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

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

適用金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (三) 116 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	116 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 114 年之修正）	116 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	116 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」	116 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得選擇提前適用。

註 2：應於適用 IFRS 18 時，同時適用該等修正內容。

- (四) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註 1）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	116 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 114 年之修正）	116 年 1 月 1 日
IFRS 20「管制資產及管制負債」	118 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	116 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」	116 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報導期間生效。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

註 3：應於適用 IFRS 18 時，同時適用該等修正內容。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正暨 IAS 28 之修正「對投資關聯企業及合資之公允價值選項之修正」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 合併公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

於初次適用 IFRS 18 時，創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體之個體（或間接透過該等個體）得將其衡量投資關聯企業或合資之選擇，自權益法改變為透過損益按公允價值衡量。IAS 28 之修正係闡明前述「類似個體」包括依 IFRS 18 評估將投資於特定類型之資產作為主要經營活動之個體。若合併公司符合前述條件，得於初次適用日選擇作此變動。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 合併公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 合併公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若合併公司經評估具有特定主要經營活

動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

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

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

(三) 合併基礎

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

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 114 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 確定福利退職後福利

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

2. 所得稅費用

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

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

六、現金及約當現金

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 15,783	\$ 16,585	\$ 16,855
銀行支票及活期存款	4,221,196	4,365,285	4,837,776
約當現金			
原始到期日在3個月以內之銀行定期存款	366,171	92,704	125,087
	<u>\$ 4,603,150</u>	<u>\$ 4,474,574</u>	<u>\$ 4,979,718</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
銀行存款	0%~3.65%	0%~3.70%	0%~4.25%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	115年6月30日	114年12月31日	114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	\$ 40,021	\$ 28,890	\$ 6,071

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>債務工具投資</u>			
國外債券	\$ 779,930	\$ 785,088	\$ 729,308
<u>權益工具投資</u>			
國內投資			
上市（櫃）股票	175,122	171,563	165,333
未上市（櫃）股票	20,854	56,919	50,041
	<u>195,976</u>	<u>228,482</u>	<u>215,374</u>
國外投資			
上市（櫃）股票	677,017	513,196	372,175
未上市（櫃）股票	67,992	84,710	100,171
	<u>745,009</u>	<u>597,906</u>	<u>472,346</u>
	<u>\$ 1,720,915</u>	<u>\$ 1,611,476</u>	<u>\$ 1,417,028</u>
流動	\$ 1,632,069	\$ 1,503,807	\$ 1,266,816
非流動	88,846	107,669	150,212
	<u>\$ 1,720,915</u>	<u>\$ 1,611,476</u>	<u>\$ 1,417,028</u>

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

(二) 合併公司於 115 年 2 月處分漢宇創業投資股份有限公司，處分價款 33,960 仟元，並將其透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損失 6,040 仟元轉入未分配盈餘，請參閱附註二五。

(三) 國外債券之票面利率及有效利率如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114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，參閱附註三四。

(五) 合併公司僅投資於信用評等為投資等級以上（含）且於減損評估屬信用風險低之債務工具，信用評等資訊係由獨立評等機構提供。合併公司持續追蹤外部評等資訊以監督所投資債務工具之信用風險變化，以評估債務工具投資自原始認列後信用風險是否顯著增加。

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

合併公司現行信用風險評等機制如下：

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

各信用等級債務工具投資之總帳面金額及適用之預期信用損失率如下：

信用等級	預期信用損失率	115年6月30日 總帳面金額	114年12月31日 總帳面金額	114年6月30日 總帳面金額
正 常	0%	\$ 779,930	\$ 785,088	\$ 729,308

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應收票據			
按攤銷後成本衡量			
因營業而發生—總帳面金額	\$ 23,073	\$ 21,262	\$ 26,104

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>應收帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,347,801	\$ 1,217,104	\$ 1,075,114
減：備抵損失	(<u>14,144</u>)	(<u>11,438</u>)	(<u>10,682</u>)
	<u>\$ 1,333,657</u>	<u>\$ 1,205,666</u>	<u>\$ 1,064,432</u>
<u>其他應收款</u>			
應收利息	\$ 14,719	\$ 18,580	\$ 29,770
其 他	42,068	33,790	67,267
減：備抵損失	(<u>1,122</u>)	(<u>1,422</u>)	(<u>2,848</u>)
	<u>\$ 55,665</u>	<u>\$ 50,948</u>	<u>\$ 94,189</u>

(一) 應收帳款

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

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

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法，按應收帳款存續期間預期信用損失認列備抵損失。應收帳款存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP（國內生產毛額）預測及產業展望。因合併公司之應收帳款信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

合併公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

115 年 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%~7%	28%~100%	
總帳面金額	\$ 1,001,363	\$ 121,697	\$ 163,454	\$ 68,526	\$ 25,228	\$ 1,380,268
退款負債（註 2）	(32,770)	(6,646)	(5,428)	(1,878)	(9,394)	(56,116)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(143)	(5)	(346)	(4,173)	(9,477)	(14,144)
攤銷後成本	<u>\$ 968,450</u>	<u>\$ 115,046</u>	<u>\$ 157,680</u>	<u>\$ 62,475</u>	<u>\$ 6,357</u>	<u>\$ 1,310,008</u>

114 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~6%	9%~100%	
總帳面金額	\$ 930,465	\$ 124,241	\$ 136,420	\$ 32,666	\$ 23,602	\$ 1,247,394
退款負債（註 2）	(27,202)	(7,602)	(4,672)	(1,463)	(9,028)	(49,967)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(102)	(3)	(530)	(1,718)	(9,085)	(11,438)
攤銷後成本	<u>\$ 903,161</u>	<u>\$ 116,636</u>	<u>\$ 131,218</u>	<u>\$ 29,485</u>	<u>\$ 5,489</u>	<u>\$ 1,185,989</u>

114 年 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）	(161)	(16)	(128)	(206)	(10,171)	(10,682)
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>

註 1：不包含已認列退款負債者。

註 2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	115年1月1日至6月30日	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 11,438	\$ 1,422
加：本期提列減損損失	2,318	-
減：本期迴轉減損損失	-	(300)
外幣換算差額	388	-
期末餘額	<u>\$ 14,144</u>	<u>\$ 1,122</u>

	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	(779)	-
期末餘額	<u>\$ 10,682</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	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
開發中不動產				
新北市新莊區	117 年底前	\$ 1,676,505	\$ 1,523,683	\$ 1,382,055
新北市板橋區	115 年底前	945,895	946,243	2,795,061
待開發不動產				
高雄市楠梓區		1,280,216	1,280,216	1,280,216
新北市樹林區		23,231	13,151	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		1,704,189	2,050,570	2,271,956
上海市嘉定區		73,343	73,612	78,587
新北市板橋區		-	477,554	-
		<u>\$ 5,703,869</u>	<u>\$ 6,365,519</u>	<u>\$ 7,811,345</u>

115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日銷貨成本金額分別 305,302 仟元、124,077 仟元、879,239 仟元及 127,170 仟元。銷貨成本於 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別包括存貨跌價損失 28,136 仟元、119,694 仟元、28,136 仟元及 121,221 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 學 案	玉山商業銀行	111/7/1～信託目的完成日止

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

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三四。

十一、待出售非流動資產

合併公司擬出售位於大陸之不動產，已於 114 年 12 月 19 日簽訂不動產買賣合約，所有權業於 115 年 6 月全數移轉，該房屋及建築物原先係作為投資性不動產，由於出售價款超過淨資產之帳面金額，故將投資性不動產分類為待出售非流動資產時，並無應認列之減損損失，115 年 1 月 1 日至 6 月 30 日亦無減損情形。簽約時已取得之全數款項帳列合約負債，並於本期移轉所有權時認列處分利益 8,785 仟元人民幣。

十二、其他金融資產－流動

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	\$ 613,911	\$ 224,577	\$ 873,999
受限制資產	<u>2,100,145</u>	<u>2,296,878</u>	<u>2,316,920</u>
	<u>\$ 2,714,056</u>	<u>\$ 2,521,455</u>	<u>\$ 3,190,919</u>

(一) 原始到期日超過 3 個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	0.60%~3.50%	1.45%~3.25%	1.28%~5.16%

(二) 受限制資產主要係本公司及子公司 Sinyi International Limited 分別提供存款供合併公司向銀行借款或發行商業本票之擔保品、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；以及子公司久信置業（無錫）有限公司因供應商履約爭議而受司法保全之款項，請參閱附註十及三四。

用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
質押存款	0.64%~4.10%	0.64%~4.14%	0.64%~4.53%

十三、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			115年 6月30日	114年 12月31日	114年 6月30日	
本公司	陸摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司 (信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投 資	100	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司 (信義全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司 (恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	80	80	80	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司 (聚英)	管理諮詢	100	100	100	
"	行義文化出版有限公司 (行義文化)	各種圖書之出版及發行等	99	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司 (安信)	建築經理	51	51	51	
"	信義生活股份有限公司 (信義生活)	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	100	(1)
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. (SIN CHIUN)	投 資	100	100	100	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投 資	100	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投 資	100	100	100	
"	京美旅行社有限公司 (京美)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	100	
"	承景企業股份有限公司 (承景)	投 資	100	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產 (香港) 有限公司 (科威香港)	投 資	99	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司 (上海信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司 (上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
上海信義	蘇州信義置業房產經紀有限公司 (蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社 (日本信義)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD. (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司 (上海商拓)	房地產仲介服務、市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	
"	華韻裝修工程 (上海) 有限公司 (華韻裝修)	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料批發、進出口、及其相關配套	100	100	100	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			115年 6月30日	114年 12月31日	114年 6月30日	
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	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港信義置業)	投 資	100	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先貿易)	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品批發及進出口業務	100	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義置地)	投 資	100	100	100	
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司(上海信義置業)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	100	100	100	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司(久信置業)	房地產開發經營	100	100	100	
信義生活	恆 義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	20	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD. (FIDELITY)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	49	49	49	
SIN CHIUN	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	51	51	51	
SINJU	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD. (SINHONG)	投 資	-	-	100	(2)
SINYI MOREFUN	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投 資	-	-	100	(3)
承 景	北觀休閒農場股份有限公司(北觀)	休閒觀光服務	100	100	100	

說 明：

- (1) 有無科技股份有限公司於 114 年 12 月變更名稱為信義生活股份有限公司。
- (2) SINHONG 已於 114 年第三季完成註銷。
- (3) SINYI ELITE 已於 114 年第二季完成註銷。
- (4) 115 年 1 月 1 日至 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、ZHANCHENG、SINYI LIMITED 及 SINYI DEVELOPMENT 之財務報告係經會計師核閱外，其餘子公司財務報告未經會計師核閱；114 年 1 月 1 日至 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，其餘子公司財務報告未經會計師核閱。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十四、採用權益法之投資

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
投資關聯企業	<u>\$ 216,046</u>	<u>\$ 226,462</u>	<u>\$ 220,509</u>
<u>投資關聯企業</u>			
	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
非上市（櫃）公司			
信邑室內設計股份有限公司	\$ 19,572	\$ 20,794	\$ 19,836
樂屋國際資訊股份有限公司	59,131	62,147	55,645
樂居科技股份有限公司	105,920	108,789	107,187
居家整聊股份有限公司	28,267	31,269	33,805
國際創新長壽社企股份有限公司	<u>3,156</u>	<u>3,463</u>	<u>4,036</u>
	<u>\$ 216,046</u>	<u>\$ 226,462</u>	<u>\$ 220,509</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	115年6月30日	114年12月31日	114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%	20%
居家整聊股份有限公司	24%	24%	24%
國際創新長壽社企股份有限公司	14%	15%	18%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114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	\$ 1,417	\$ 2,612	\$ 3,874	\$ 7,391
其他綜合損益	<u>1,070</u>	<u>1,068</u>	<u>(414)</u>	<u>1,907</u>
綜合損益總額	<u>\$ 2,487</u>	<u>\$ 3,680</u>	<u>\$ 3,460</u>	<u>\$ 9,298</u>

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

115 年及 114 年 1 月 1 日至 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。

十五、不動產、廠房及設備

自 用

	土 地	房屋及建築物	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 改 良	其 他 設 備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本								
115 年 1 月 1 日餘額	\$ 3,551,423	\$ 819,094	\$ 10,519	\$ 475,187	\$ 730,092	\$ 196,205	\$ 1,311,426	\$ 7,093,946
增 添	-	-	-	9,210	8,221	2,508	999,254	1,019,193
處 分	-	-	-	(11,028)	(16,951)	-	-	(27,979)
重 分 類	-	(5,331)	-	2,547	28,328	5,345	(30,889)	-
淨兌換差額	-	9,301	186	701	2,512	(39)	(4,207)	8,454
115 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 823,064</u>	<u>\$ 10,705</u>	<u>\$ 476,617</u>	<u>\$ 752,202</u>	<u>\$ 204,019</u>	<u>\$ 2,275,584</u>	<u>\$ 8,093,614</u>
累計折舊								
115 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 294,318	\$ 6,504	\$ 320,239	\$ 580,825	\$ 132,985	\$ -	\$ 1,334,871
折舊費用	-	11,726	408	26,837	25,410	9,205	-	73,586
處 分	-	-	-	(10,632)	(14,755)	-	-	(25,387)
重 分 類	-	(146)	-	-	-	146	-	-
淨兌換差額	-	1,503	155	673	2,608	17	-	4,956
115 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 307,401</u>	<u>\$ 7,067</u>	<u>\$ 337,117</u>	<u>\$ 594,088</u>	<u>\$ 142,353</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,388,026</u>
115 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 3,551,423</u>	<u>\$ 515,663</u>	<u>\$ 3,638</u>	<u>\$ 139,500</u>	<u>\$ 158,114</u>	<u>\$ 61,666</u>	<u>\$ 2,275,584</u>	<u>\$ 6,705,588</u>
成 本								
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>
累計折舊								
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>

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	2~10 年
其他設備	3~30 年

(一) 合併公司 115 年及 114 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，請參閱附註三四。

(三) 未完工程主要係馬來西亞觀光旅遊事業酒店建造成本投入。

十六、租賃協議

(一) 使用權資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
使用權資產帳面金額			
土地	\$ 2,029,828	\$ 2,025,690	\$ 1,846,452
房屋及建築物	3,227,578	3,286,573	3,172,451
其他設備	14,320	15,194	13,213
	<u>\$ 5,271,726</u>	<u>\$ 5,327,457</u>	<u>\$ 5,032,116</u>

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
使用權資產之增添	<u>\$ 104,801</u>	<u>\$ 162,104</u>	<u>\$ 192,941</u>	<u>\$ 325,392</u>
使用權資產之折舊費用				
土地	\$ 7,014	\$ 5,371	\$ 14,099	\$ 10,919
房屋及建築物	126,027	124,468	251,141	249,269
其他設備	1,376	1,618	2,928	3,271
	<u>\$ 134,417</u>	<u>\$ 131,457</u>	<u>\$ 268,168</u>	<u>\$ 263,459</u>

(二) 租賃負債

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 475,368</u>	<u>\$ 490,619</u>	<u>\$ 483,911</u>
非流動	<u>\$ 2,914,752</u>	<u>\$ 2,956,767</u>	<u>\$ 2,834,274</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
房屋及建築物	0.93%~5.1%	0.93%~5.1%	0.93%~5.7%
其他設備	0.93%~2.50%	0.93%~2.04%	0.93%~2.05%

(三) 重要承租活動及條款

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

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

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

(四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十七。

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
短期及低價值資產租賃費用	\$ 5,425	\$ 5,315	\$ 12,293	\$ 17,409
租賃之現金流出總額			\$ 289,931	\$ 284,722

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

十七、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
115 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,586,472		\$ 871,283		\$ 2,457,755
增 加	-		8,700		8,700
重 分 類	-		58,409		58,409
淨兌換差額	-		24,840		24,840
115 年 6 月 30 日餘額	\$ 1,586,472		\$ 963,231		\$ 2,549,703

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>累計折舊及減損</u>					
115 年 1 月 1 日餘額	\$	3,527	\$ 192,169	\$	195,696
折舊費用		-	15,862		15,862
重分類		-	17,766		17,766
減損損失		-	1,740		1,740
淨兌換差額		-	2,254		2,254
115 年 6 月 30 日餘額	\$	<u>3,527</u>	\$ <u>229,791</u>	\$	<u>233,318</u>
115 年 6 月 30 日淨額	\$	<u>1,582,945</u>	\$ <u>733,441</u>	\$	<u>2,316,386</u>
<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>

為提供集團同仁更優質教育訓練場地及發展觀光旅遊事業，合併公司於 113 年取得宜蘭縣頭城鎮休閒農場土地及建物，114 年度重分類減少係將其轉列為自用。部分投資性不動產轉列為待出售非流動資產，請參閱附註十一。

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
第1年	\$ 108,964	\$ 98,380	\$ 99,573
第2年	21,860	73,475	93,786
第3年	16,233	9,511	10,302
第4年	16,065	8,321	8,641
第5年	16,091	8,419	8,378
超過5年	96,715	72,420	77,533
	<u>\$ 275,928</u>	<u>\$ 270,526</u>	<u>\$ 298,213</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主建物	30~60年

投資性不動產於115年6月30日暨114年12月31日及6月30日之公允價值分別為5,732,664仟元、5,375,785仟元及5,492,798仟元，自用不動產於115年6月30日暨114年12月31日及6月30日之公允價值分別為8,416,109仟元、7,993,664仟元及8,001,455仟元，該公允價值係由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第3等級輸入值衡量。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三四。

十八、無形資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
特許權	\$ -	\$ -	\$ -
商譽	-	-	-
系統軟體成本	27,220	23,642	27,580
專利權	-	-	-
	<u>\$ 27,220</u>	<u>\$ 23,642</u>	<u>\$ 27,580</u>

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	專 利 權	合 計
<u>成 本</u>					
115 年 1 月 1 日餘額	\$ 96,036	\$ 17,943	\$ 301,965	\$ 5,000	\$ 420,944
新 增	-	-	14,113	-	14,113
淨兌換差額	<u>1,284</u>	<u>-</u>	<u>826</u>	<u>-</u>	<u>2,110</u>
115 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 97,320</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 316,904</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 437,167</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
115 年 1 月 1 日餘額	\$ 96,036	\$ 17,943	\$ 278,323	\$ 5,000	\$ 397,302
攤銷費用	-	-	10,537	-	10,537
淨兌換差額	<u>1,284</u>	<u>-</u>	<u>824</u>	<u>-</u>	<u>2,108</u>
115 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 97,320</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 289,684</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 409,947</u>
115 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,220</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,220</u>
<u>成 本</u>					
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 100,177	\$ 17,943	\$ 361,594	\$ 5,000	\$ 484,714
新 增	-	-	7,651	-	7,651
淨兌換差額	<u>(10,649)</u>	<u>-</u>	<u>(1,871)</u>	<u>-</u>	<u>(12,520)</u>
114 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 89,528</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 367,374</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 479,845</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
114 年 1 月 1 日餘額	\$ 100,177	\$ 17,943	\$ 331,726	\$ 5,000	\$ 454,846
攤銷費用	-	-	9,920	-	9,920
淨兌換差額	<u>(10,649)</u>	<u>-</u>	<u>(1,852)</u>	<u>-</u>	<u>(12,501)</u>
114 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 89,528</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 339,794</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 452,265</u>
114 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,580</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,580</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系統軟體成本	2~5 年
專 利 權	4 年

十九、其他資產

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
預付稅款	\$ 305,205	\$ 273,871	\$ 246,812
留抵稅額	57,620	53,958	74,189
預付費用	53,962	67,426	41,556
暫 付 款	19,810	31,903	28,411
催 收 款	<u>9,394</u>	<u>9,028</u>	<u>8,023</u>
	<u>\$ 445,991</u>	<u>\$ 436,186</u>	<u>\$ 398,991</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
流 動	\$ 436,597	\$ 427,158	\$ 390,968
非 流 動	<u>9,394</u>	<u>9,028</u>	<u>8,023</u>
	<u>\$ 445,991</u>	<u>\$ 436,186</u>	<u>\$ 398,991</u>

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

二十、借 款

短期借款

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>擔保借款</u>			
短期應付商業本票	\$ 300,000	\$ -	\$ -
減：短期應付商業本票折價	(<u>439</u>)	-	-
	<u>299,561</u>	-	-
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	45,000	45,000	20,000
短期應付商業本票	-	350,000	2,900,000
減：短期應付商業本票折價	-	(<u>488</u>)	(<u>9,462</u>)
	<u>45,000</u>	<u>\$ 394,512</u>	<u>\$ 2,910,538</u>
短期借款	<u>\$ 344,561</u>	<u>\$ 394,512</u>	<u>\$ 2,910,538</u>

合併公司之短期借款利率如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>無擔保借款</u>			
年 利 率	2.10%	2.10%	2.10%
<u>短期應付商業本票</u>			
年 利 率	1.91%	1.82%	1.77%~1.83%

尚未到期之應付短期票券如下：

115 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	<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 439</u>	<u>\$ 299,561</u>	1.91%	美金定存 及美元債券	<u>\$ 467,173</u>

114 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 350,000	\$ 488	\$ 349,512	1.82%	-	\$ -

114 年 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						
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	1,400,000	5,219	1,394,781	1.78%	-	-
	\$ 2,900,000	\$ 9,462	\$ 2,890,538			\$ -

長期借款

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 4,260,800	\$ 3,760,800	\$ 3,120,800
長期應付商業本票	-	960,000	980,000
減：長期應付商業本票折價	-	(679)	(1,123)
	<u>4,260,800</u>	<u>4,720,121</u>	<u>4,099,677</u>
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	<u>4,215,429</u>	<u>2,850,000</u>	<u>2,818,263</u>
	8,476,229	7,570,121	6,917,940
減：列為一年內到期部分	(200,000)	-	(1,600,000)
長期借款	<u>\$ 8,276,229</u>	<u>\$ 7,570,121</u>	<u>\$ 5,317,940</u>

合併公司之長期借款利率及到期日如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>擔保借款</u>			
年 利 率	1.81%~2.82%	1.72%~2.82%	1.81%~3.01%
到 期 日	118 年 1 月前 陸續到期	117 年 9 月前 陸續到期	116 年 5 月前 陸續到期
<u>無擔保借款</u>			
年 利 率	1.84%~2.79%	1.84%~1.9%	1.84%~3.01%
到 期 日	118 年 1 月前 陸續到期	116 年 12 月前 陸續到期	116 年 6 月前 陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>			
年 利 率	-	1.72%	1.72%~1.74%
到 期 日	-	116 年 2 月前 陸續到期	116 年 2 月前 陸續到期

尚未到期之應付長期票券如下：

115年6月30日：無

114年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品 帳面金額
應付商業本票						
國際票券	\$ 960,000	\$ 679	\$ 959,321	1.72%	美金定存 及美元債券	\$ 1,204,744

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

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，請參閱附註三四。

二一、應付公司債

	115年6月30日	114年12月31日	114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

二二、應付帳款

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
應付工程款	\$ 444,049	\$ 530,862	\$ 357,657

二三、其他負債

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>流動</u>			
其他應付款	\$ 2,407,950	\$ 2,528,785	\$ 3,451,473
其他負債	380,581	358,115	304,180
	\$ 2,788,531	\$ 2,886,900	\$ 3,755,653
<u>非流動</u>			
其他負債	\$ 731,790	\$ 640,243	\$ 875,974

(一) 其他應付款明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>其他應付款－應付費用</u>			
應付薪資及獎金	\$ 1,212,666	\$ 1,699,029	\$ 1,390,885
應付休假給付	203,720	173,509	197,972
應付工程款	111,877	124,789	30,236
應付廣告費	107,433	104,253	107,168
應付勞、健保費	74,594	94,471	74,691
應付員工及董事酬勞	16,967	25,412	32,288
應付利息	9,764	2,799	10,301
應付勞務費	7,780	7,464	9,360
其 他	167,166	184,110	191,518
	<u>\$ 1,911,967</u>	<u>\$ 2,415,836</u>	<u>\$ 2,044,419</u>
<u>其他應付款－其他</u>			
應付股利	\$ 442,108	\$ -	\$ 1,326,324
其他代收款	51,016	108,703	55,230
代收買賣房地款	-	990	3,621
	<u>\$ 493,124</u>	<u>\$ 109,693</u>	<u>\$ 1,385,175</u>
<u>其他應付款－關係人</u>			
其 他	\$ 2,859	\$ 3,256	\$ 21,879

代收房地款主要係蘇州信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。應付工程款係合併公司興建酒店所產生之應付工程款項。

(二) 其他負債明細如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>流 動</u>			
應付營業稅及稅款	\$ 298,453	\$ 261,730	\$ 233,196
退款負債	46,722	40,939	39,414
其 他	35,406	55,446	31,570
	<u>\$ 380,581</u>	<u>\$ 358,115</u>	<u>\$ 304,180</u>
<u>非 流 動</u>			
應付長期獎金	\$ 722,396	\$ 631,215	\$ 867,951
退款負債	9,394	9,028	8,023
	<u>\$ 731,790</u>	<u>\$ 640,243</u>	<u>\$ 875,974</u>

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

2. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發放予高階經理人及分店業務同仁之獎金列於其他非流動負債科目。
3. 應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及久信置業於大陸地區預售不動產所產生之應付稅款。

二四、退職後福利計畫

115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 115 年及 114 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 114 年及 113 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率計算，金額分別為(471)仟元、(252)仟元、(941)仟元及(502)仟元。

二五、權益

(一) 股本

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數(仟股)	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至 115 年 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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本</u>			
已失效認股權	\$ 63,790	\$ 63,790	\$ 63,790
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
採用權益法認列關聯企業淨值之變動數	<u>325</u>	<u>193</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,115</u>	<u>\$ 63,983</u>	<u>\$ 63,790</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二七之(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 115 年 5 月 18 日及 114 年 5 月 21 日舉行股東常會，決議通過 114 及 113 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	114年度	113年度	114年度	113年度
法定盈餘公積	\$ 24,587	\$ 184,507	\$ -	\$ -
迴轉特別盈餘公積	(161,827)	(756,018)	-	-
現金股利	442,108	1,326,324	0.6	1.80

(四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 313,797	\$ 125,425
當期產生		
未實現損益－權益工具投資	122,803	72,230
未實現損益－債務工具投資	3	7,393
採用權益法之關聯企業之份額	(414)	1,907
處分權益工具累計損益移轉至		
保留盈餘	6,040	-
期末餘額	<u>\$ 442,229</u>	<u>\$ 206,955</u>

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

(五) 非控制權益

	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$ 130,159	\$ 136,612
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	6,654	4,942
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	(12,693)	(20,389)
期末餘額	<u>\$ 124,120</u>	<u>\$ 121,158</u>

二六、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三八。

(二) 合約餘額

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

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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日	114年1月1日
應收票據、應收帳款及 催收款（附註九及 十九）	<u>\$ 1,366,124</u>	<u>\$ 1,235,956</u>	<u>\$ 1,098,559</u>	<u>\$ 1,262,489</u>
合約負債	<u>\$ 652,271</u>	<u>\$ 868,447</u>	<u>\$ 943,563</u>	<u>\$ 829,967</u>

二七、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 36,124	\$ 58,949	\$ 68,974	\$ 114,658
透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產—流動	12,029	11,473	23,082	23,280
其 他	<u>33</u>	<u>105</u>	<u>66</u>	<u>162</u>
	<u>\$ 48,186</u>	<u>\$ 70,527</u>	<u>\$ 92,122</u>	<u>\$ 138,100</u>

(二) 其他收入

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
租金收入	\$ 25,140	\$ 23,027	\$ 50,131	\$ 46,868
股利收入	<u>5,837</u>	<u>6,030</u>	<u>5,837</u>	<u>6,030</u>
	<u>\$ 30,977</u>	<u>\$ 29,057</u>	<u>\$ 55,968</u>	<u>\$ 52,898</u>

(三) 其他利益及損失

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
處分待出售資產利益	\$ 39,934	\$ -	\$ 40,462	\$ -
採用權益法之關聯企業 利益份額	1,417	2,612	3,874	7,391
透過損益按公允價值衡 量之金融資產損失	-	-	(869)	-
淨外幣兌換(損失)利益	(469)	(85,080)	13,568	(43,931)
處分不動產、廠房及設備 損失	(964)	(978)	(2,311)	(1,305)
投資性不動產減損損失	(1,740)	(5,680)	(1,740)	(5,680)
其 他	(3,322)	(817)	(5,001)	9,080
	<u>\$ 34,856</u>	<u>(\$ 89,943)</u>	<u>\$ 47,983</u>	<u>(\$ 34,445)</u>

(四) 財務成本

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 36,519	\$ 44,724	\$ 79,277	\$ 89,755
無擔保公司債利息	2,805	2,805	5,579	5,579
租賃負債之利息	16,210	14,512	32,158	28,620
其 他	45	426	51	432
	<u>55,579</u>	<u>62,467</u>	<u>117,065</u>	<u>124,386</u>
減：列入符合要件資產 (存貨－開發中不 動產)成本之金額	(3,230)	(10,060)	(6,258)	(19,165)
	<u>\$ 52,349</u>	<u>\$ 52,407</u>	<u>\$ 110,807</u>	<u>\$ 105,221</u>

利息資本化相關資訊如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
利息資本化利率	2.79%~2.82%	1.54%~3.01%	2.79%~2.82%	1.54%~3.01%

(五) 折舊及攤銷

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
使用權資產	\$ 134,417	\$ 131,457	\$ 268,168	\$ 263,459
不動產、廠房及設備	36,746	34,402	73,586	68,878
投資性不動產	7,999	6,790	15,862	13,926
無形資產	6,060	5,001	10,537	9,920
	<u>\$ 185,222</u>	<u>\$ 177,650</u>	<u>\$ 368,153</u>	<u>\$ 356,183</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 133,307	\$ 135,811	\$ 268,231	\$ 272,282
管理費用	37,856	30,048	73,523	60,055
其他損失	7,999	6,790	15,862	13,926
	<u>\$ 179,162</u>	<u>\$ 172,649</u>	<u>\$ 357,616</u>	<u>\$ 346,263</u>

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 2,071	\$ 1,561	\$ 3,692	\$ 2,961
管理費用	<u>3,989</u>	<u>3,440</u>	<u>6,845</u>	<u>6,959</u>
	<u>\$ 6,060</u>	<u>\$ 5,001</u>	<u>\$ 10,537</u>	<u>\$ 9,920</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114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	\$ 7,978	\$ 8,173	\$ 15,776	\$ 16,822
未產生租金收入	<u>2,036</u>	<u>142</u>	<u>4,007</u>	<u>159</u>
	<u>\$ 10,014</u>	<u>\$ 8,315</u>	<u>\$ 19,783</u>	<u>\$ 16,981</u>

(七) 員工福利費用

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
薪資費用	\$ 1,498,791	\$ 1,220,563	\$ 2,754,939	\$ 2,503,965
勞健保費用	<u>104,843</u>	<u>106,794</u>	<u>213,673</u>	<u>223,785</u>
	<u>1,603,634</u>	<u>1,327,357</u>	<u>2,968,612</u>	<u>2,727,750</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	52,025	53,233	103,178	109,632
確定福利計畫				
(附註二四)	(<u>471</u>)	(<u>252</u>)	(<u>941</u>)	(<u>502</u>)
	<u>51,554</u>	<u>52,981</u>	<u>102,237</u>	<u>109,130</u>
其他員工福利費用	<u>53,101</u>	<u>55,779</u>	<u>130,160</u>	<u>137,107</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,708,289</u>	<u>\$ 1,436,117</u>	<u>\$ 3,201,009</u>	<u>\$ 2,973,987</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,436,420	\$ 1,198,060	\$ 2,645,495	\$ 2,471,871
管理費用	<u>271,869</u>	<u>238,057</u>	<u>555,514</u>	<u>502,116</u>
	<u>\$ 1,708,289</u>	<u>\$ 1,436,117</u>	<u>\$ 3,201,009</u>	<u>\$ 2,973,987</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。115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 115 年及 114 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

	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.41%	1%

金 額

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
	現 金	現 金	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 4,462	(\$ 828)	\$ 6,027	\$ 479
董事酬勞	935	(771)	2,500	479

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

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

	114 年度	113 年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 3,675	\$ 22,833
董事酬勞	3,675	5,000

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

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

(九) 非金融資產（迴轉利益）減損損失

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
存貨（包含於營業成本）	\$ 28,136	\$ 119,694	\$ 28,136	\$ 121,221
投資性不動產（包含於其他利益及損失淨額）	1,740	5,680	1,740	5,680
	<u>\$ 29,876</u>	<u>\$ 125,374</u>	<u>\$ 29,876</u>	<u>\$ 126,901</u>

二八、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
當期產生者				
當期所得稅	\$ 114,072	\$ 54,320	\$ 155,645	\$ 71,638
未分配盈餘加徵	-	54,513	-	54,513
土地增值稅	-	-	11,270	-
遞延所得稅	(6,503)	(26,659)	3,708	1,323
	<u>107,569</u>	<u>82,174</u>	<u>170,623</u>	<u>127,474</u>
以前年度之調整				
當期所得稅	(53)	(8,231)	6,345	(21,359)
遞延所得稅	-	(2,482)	-	(2,482)
	<u>(53)</u>	<u>(10,713)</u>	<u>6,345</u>	<u>(23,841)</u>
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 107,516</u>	<u>\$ 71,461</u>	<u>\$ 176,968</u>	<u>\$ 103,633</u>

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

(二) 所得稅核定情形

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

二九、每股盈餘（虧損）

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.45</u>	<u>(\$ 0.17)</u>	<u>\$ 0.66</u>	<u>(\$ 0.04)</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.45</u>	<u>(\$ 0.17)</u>	<u>\$ 0.66</u>	<u>(\$ 0.04)</u>

單位：每股元

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本期淨利（損）

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
歸屬於本公司業主之 淨利（損）	\$ 329,128	(\$ 122,585)	\$ 488,710	(\$ 31,842)

股 數

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	736,847	736,847	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	187	-	239	-
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>737,034</u>	<u>736,847</u>	<u>737,086</u>	<u>736,847</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。

三十、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

115年1月1日至6月30日

	115年1月1日	現金流量	非現金之變動	屬營業活動之現金流量	115年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	394,512	(49,951)	-	-	344,561
長期借款（含一年內到期部分）	7,570,121	906,108	-	-	8,476,229
存入保證金	28,938	(1,095)	-	(17)	27,826
租賃負債	<u>3,447,386</u>	<u>(245,480)</u>	<u>192,941</u>	<u>(32,158)</u>	<u>3,390,120</u>
	<u>\$12,340,957</u>	<u>\$ 609,582</u>	<u>\$ 192,941</u>	<u>(\$ 32,158)</u>	<u>\$13,138,736</u>

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
			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	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>\$ 6,224</u>	<u>\$14,075,803</u>

三一、資本風險管理

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

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

三二、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

115 年 6 月 30 日

	帳面價值	公允價值	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<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>\$ -</u>	<u>\$ 879,571</u>	<u>\$ 879,571</u>	

114 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<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>\$ -</u>	<u>\$ 880,951</u>	<u>\$ 880,951</u>	

114 年 6 月 30 日

	帳面價值	公允價值	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<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>\$ -</u>	<u>\$ 872,908</u>	<u>\$ 872,908</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

115 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	\$ -	\$ -	\$ 40,021	\$ 40,021
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 175,122	\$ -	\$ -	\$ 175,122
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	20,854	20,854
－國外上市（櫃）有價證券	677,017	-	-	677,017
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	67,992	67,992
債務工具投資				
－國外債券	-	779,930	-	779,930
合 計	\$ 852,139	\$ 779,930	\$ 88,846	\$1,720,915

114 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 28,890	\$ 28,890
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）有價證券	\$ 171,563	\$ -	\$ -	\$ 171,563
－國內未上市（櫃）有價證券	-	-	56,919	56,919
－國外上市（櫃）有價證券	513,196	-	-	513,196
－國外未上市（櫃）有價證券	-	-	84,710	84,710
債務工具投資				
－國外債券	-	785,088	-	785,088
合 計	\$ 684,759	\$ 785,088	\$ 141,629	\$1,611,476

114 年 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

115 年及 114 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

115 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	\$ 28,890	\$ 141,629
本期新增	12,000	-
本期處分	-	(33,960)
認列於（損）益	(869)	-
認列於其他綜合（損）益	-	(21,014)
匯率變動	-	2,191
期末餘額	\$ 40,021	\$ 88,846

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
認列於綜合（損）益	-	28,052
匯率變動	-	(5,120)
期末餘額	<u>\$ 6,071</u>	<u>\$ 150,212</u>

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

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

(三) 金融工具之種類

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值 衡量			
強制透過損益按 公允價值衡量	\$ 40,021	\$ 28,890	\$ 6,071
按攤銷後成本衡量之 金融資產(註1)	8,866,068	8,407,452	9,621,249
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產	1,720,915	1,611,476	1,417,028
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	10,725,534	10,055,588	11,619,511

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。

	115年1月1日至6月30日				114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	\$ 9,150	\$ 7,483	\$ 23,369	\$ 8,358	\$ 1,952	\$ 6,500	\$ 42,548	\$ 16,816
損益影響數	2	11	1,525	1,582	2	4	1,281	7,079

(2) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 3,745,055	\$ 3,394,247	\$ 4,040,314
金融負債	7,611,729	10,756,219	12,138,084
具現金流量利率風險			
金融資產	5,000	5,000	5,000
金融負債	5,499,561	1,555,800	1,909,063

利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場年利率每上升／下降 1%，將使 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別增加／減少現金流出 27,473 仟元及 9,520 仟元。

(3) 其他價格風險

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

若權益價格上漲／下跌 1%，115 年及 114 年 1 月 1 日至 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 400 仟元及 61 仟元，115 年及 114 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 17,209 仟元及 14,170 仟元。

2. 信用風險

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

營運相關信用風險

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

財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至115年6月30日暨114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：

	115年6月30日	114年12月31日	114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	\$ 4,406,242	\$ 3,245,000	\$ 5,772,003
— 未動用金額	<u>16,181,072</u>	<u>16,767,500</u>	<u>10,459,157</u>
	<u>\$20,587,314</u>	<u>\$20,012,500</u>	<u>\$16,231,160</u>
有擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)			
— 已動用金額	\$ 4,609,840	\$ 4,769,840	\$ 4,149,840
— 未動用金額	<u>11,385,660</u>	<u>11,412,100</u>	<u>11,976,160</u>
	<u>\$15,995,500</u>	<u>\$16,181,940</u>	<u>\$16,126,000</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。

115 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	\$ 611,418	\$ 2,240,581	\$ 750,222	\$ -
租賃負債	44,445	484,887	1,818,020	1,293,325
浮動利率工具	7,267	124,851	4,251,809	-
固定利率工具	9,599	593,203	5,061,652	-
	<u>\$ 672,729</u>	<u>\$ 3,443,522</u>	<u>\$ 11,881,703</u>	<u>\$ 1,293,325</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 ~ 1 0 年	1 0 ~ 2 0 年
租賃負債	<u>\$ 44,445</u>	<u>\$ 484,887</u>	<u>\$ 1,818,020</u>	<u>\$ 1,031,758</u>	<u>\$ 261,567</u>

114 年 12 月 31 日

	要 求 即 付 或 短 於 1 個 月	1 個 月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年	5 年 以 上
無附息負債	\$ 1,547,658	\$ 1,511,989	\$ 660,153	\$ -
租賃負債	45,461	498,839	1,852,785	1,328,008
浮動利率工具	2,576	72,516	1,534,461	-
固定利率工具	360,509	120,971	7,085,469	-
	<u>\$ 1,956,204</u>	<u>\$ 2,204,315</u>	<u>\$ 11,132,868</u>	<u>\$ 1,328,008</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要 求 即 付 或 短 於 1 個 月	1 個 月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年	5 ~ 1 0 年	1 0 ~ 2 0 年
租賃負債	<u>\$ 45,461</u>	<u>\$ 498,839</u>	<u>\$ 1,852,785</u>	<u>\$ 1,047,037</u>	<u>\$ 280,971</u>

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	14,786	4,593,817	4,395,735	-
	<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 ~ 1 0 年	1 0 ~ 2 0 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>

三三、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

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

(二) 營業收入

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
勞務收入				
實質關係人	\$ 193	\$ -	\$ 193	\$ 455
對本公司間接採權益法之法人股東	37	31	71	73
	<u>\$ 230</u>	<u>\$ 31</u>	<u>\$ 264</u>	<u>\$ 528</u>

合併公司提供關係人勞務服務，並依照合約內容收款。

(三) 應收關係人款項

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
對本公司間接採權益法之法人股東	<u>\$ -</u>	<u>\$ 51</u>	<u>\$ 418</u>

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

(四) 其他應付款項－關係人

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
實質關係人	\$ 1,356	\$ 1,535	\$ 20,622
關聯企業	<u>1,503</u>	<u>1,721</u>	<u>1,257</u>
	<u>\$ 2,859</u>	<u>\$ 3,256</u>	<u>\$ 21,879</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 27,270	\$ 29,934	\$ 52,113	\$ 57,542
其他長期員工福利	<u>647</u>	<u>2,881</u>	<u>647</u>	<u>4,750</u>
	<u>\$ 27,917</u>	<u>\$ 32,815</u>	<u>\$ 52,760</u>	<u>\$ 62,292</u>

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

(六) 其他關係人交易

1. 租金收入

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
實質關係人	\$ 4,219	\$ 2,325	\$ 8,036	\$ 4,874
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>\$ 4,219</u>	<u>\$ 2,325</u>	<u>\$ 8,241</u>	<u>\$ 5,079</u>

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

2. 其他利益

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 295</u>	<u>\$ 235</u>	<u>\$ 589</u>	<u>\$ 469</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務成本

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
其他關係企業 實質關係人	\$ 3,780	\$ 33,144	\$ 7,002	\$ 36,548
關聯企業	<u>5,821</u>	<u>1,484</u>	<u>7,241</u>	<u>2,958</u>
	<u>\$ 9,601</u>	<u>\$ 34,628</u>	<u>\$ 14,243</u>	<u>\$ 39,506</u>

4. 管理及其他費用

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
其他關係企業 實質關係人	\$ -	\$ 2,873	\$ 5,000	\$ 4,272
關聯企業	<u>717</u>	<u>961</u>	<u>2,245</u>	<u>2,489</u>
	<u>\$ 717</u>	<u>\$ 3,834</u>	<u>\$ 7,245</u>	<u>\$ 6,761</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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 9,476</u>	<u>\$ 9,010</u>	<u>\$ 9,346</u>

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
利息費用				
實質關係人	<u>\$ 115</u>	<u>\$ 120</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$ 243</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

	115年6月30日	114年12月31日	114年6月30日
其他關係企業			
實質關係人	\$ 3,705	\$ 1,578	\$ 4,614
關聯企業	<u>9,319</u>	<u>-</u>	<u>758</u>
	<u>\$ 13,024</u>	<u>\$ 1,578</u>	<u>\$ 5,372</u>

三四、質抵押之資產

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

	115年6月30日	114年12月31日	114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	\$ 4,251,453	\$ 4,251,453
建築物	328,913	337,017	345,121
其他金融資產－質押定存、活存	2,100,145	2,296,878	2,316,920
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	779,930	785,088	729,308
存貨	<u>2,094,523</u>	<u>4,227,696</u>	<u>5,457,332</u>
	<u>\$ 9,554,964</u>	<u>\$11,898,132</u>	<u>\$13,100,134</u>

三五、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因房屋仲介交易、辦理買賣價金履約保證及住宅大樓開發、租售等事宜，於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、履約保證及住宅大樓開發、租售之糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司於 115 年 6 月 30 日已簽約尚未支付之款項分別為住宅大樓開發工程款為 513,970 仟元及酒店工程款 5,112,087 仟元。

三六、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

115 年 6 月 30 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 259,523 4.690	\$ 1,217,161
日 圓	4,494,632 0.1963	882,296
美 金	73,371 31.850	2,336,869
馬 幣	121,004 7.8179	946,000
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	8,970 4.690	42,069
日 圓	3,448,891 0.1963	677,017
美 金	24,488 31.850	779,930
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	64,417 4.690	302,117
日 圓	682,476 0.1963	133,970
馬 幣	14,093 7.8179	110,177

114 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 152,636 4.496	\$ 686,253
日 圓	4,428,196 0.2008	889,182
美 金	167,392 31.430	5,261,142
馬 幣	178,994 7.7490	1,387,027
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	13,076 4.496	58,787
日 圓	2,555,756 0.2008	513,196
美 金	24,979 31.430	785,088
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	67,508 4.496	303,514
日 圓	751,676 0.2008	150,937
馬 幣	17,653 7.749	136,794

114 年 6 月 30 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
貨幣性項目							
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	
非貨幣性項目							
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	
金 融 負 債							
貨幣性項目							
人 民 幣		71,312		4.091		291,737	
日 圓		657,085		0.2034		133,651	
美 金		-		-		-	
馬 幣		6,997		7.022		49,133	

合併公司於 115 年及 114 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 115 年及 114 年 1 月 1 日至 6 月 30 日外幣兌換（損失）利益（含已實現及未實現）分別為（469）仟元、（85,080）仟元、13,568 仟元及（43,931）仟元，由於集團個體之功能性貨幣種類繁多，故無法按各重大影響之外幣別揭露兌換損益。

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：

	115年1月1日至6月30日							
	仲介		開發		觀光旅遊事業		部門間沖銷	合計
	不 國	動 內	產 大	仲 陸	不 國	動 內	產 大	
來自外部客戶收入	\$ 4,522,347	\$ 388,879	\$ 652,994	\$ 418,454	\$ 3,338	\$ -	\$ -	\$ 5,986,012
部門間收入	41,197	33,962	-	(307)	1,867	22,619	(99,338)	-
部門收入	<u>\$ 4,563,544</u>	<u>\$ 422,841</u>	<u>\$ 652,994</u>	<u>\$ 418,147</u>	<u>\$ 5,205</u>	<u>\$ 22,619</u>	<u>(\$ 99,338)</u>	5,986,012
投資性不動產租金收入								(50,131)
合併營業收入								<u>\$ 5,935,881</u>
部門（損）益	<u>\$ 520,485</u>	<u>\$ 74,560</u>	<u>\$ 96,811</u>	<u>(\$ 47,946)</u>	<u>(\$ 9,641)</u>	<u>(\$ 56,848)</u>	<u>\$ 39,993</u>	\$ 617,414
投資性不動產營運利益								(30,348)
合併營業利益								<u>\$ 587,066</u>
部門資產	<u>\$ 11,276,796</u>	<u>\$ 7,228,136</u>	<u>\$ 6,633,743</u>	<u>\$ 4,472,646</u>	<u>\$ 557,311</u>	<u>\$ 5,149,890</u>	<u>(\$ 3,893,687)</u>	\$ 31,424,835
採用權益法認列之投資								216,046
資產合計								<u>\$ 31,640,881</u>

	114年1月1日至6月30日							
	仲介		開發		觀光旅遊事業		部門間沖銷	合計
	不 國	動 內	產 大	仲 陸	不 國	動 內	產 大	
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>

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

(二) 產品別及勞務別之資訊

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

	115年4月1日 至6月30日	114年4月1日 至6月30日	115年1月1日 至6月30日	114年1月1日 至6月30日
房屋租售仲介收入	\$ 2,504,872	\$ 2,010,749	\$ 4,433,969	\$ 3,954,683
代銷服務收入	240,714	277,497	477,257	542,688
開發業務銷售收入	310,867	2,436	1,018,974	5,200
租賃收入	1,172	-	2,343	-
其他	<u>2,081</u>	<u>1,934</u>	<u>3,338</u>	<u>3,013</u>
	<u>\$ 3,059,706</u>	<u>\$ 2,292,616</u>	<u>\$ 5,935,881</u>	<u>\$ 4,505,584</u>

信義房屋股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 115 年 1 月 1 日至 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	提列帳金	抵擔名	保品稱價	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註(註九)
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 500,000	\$ 500,000	\$ 500,000	1.94%	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	—	\$ -	\$ 3,982,058 (註一)	\$ 5,309,411 (註一)	\$ 2,796
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	20,000	10,000	10,000	1.85%	"	-	"	-	—	-	3,982,058 (註一)	5,309,411 (註一)	94
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	160,000	160,000	160,000	1.94%	"	-	"	-	—	-	381,069 (註二)	635,115 (註二)	1,500
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	895,860 (美金 28,000 仟元)	891,800 (美金 28,000 仟元)	891,800 (美金 28,000 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	6,579,075 (註三)	8,223,844 (註三)	-
2	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	51,192 (美金 1,600 仟元)	50,960 (美金 1,600 仟元)	50,960 (美金 1,600 仟元)	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	6,579,075 (註三)	8,223,844 (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	"	"	204,484 (人民幣 43,600 仟元)	204,484 (人民幣 43,600 仟元)	204,484 (人民幣 43,600 仟元)	4.75%	" (註八)	-	"	-	—	-	884,327 (註四)	1,473,878 (註四)	4,796
3	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	14,070 (人民幣 3,000 仟元)	14,070 (人民幣 3,000 仟元)	14,070 (人民幣 3,000 仟元)	4.75%	" (註八)	-	"	-	—	-	884,327 (註四)	1,473,878 (註四)	330
4	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	25,172 (美金 800 仟元)	-	-	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	28,849 (註五)	43,273 (註五)	-
5	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	29,892 (美金 950 仟元)	-	-	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	310,168 (註六)	387,710 (註六)	-
6	信義置業(香港)有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	33,668 (美金 1,070 仟元)	-	-	0%	" (註八)	-	"	-	—	-	34,078 (註七)	51,117 (註七)	-

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

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

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

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

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

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

註七：資金貸與對象若為對信義置業（香港）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100%之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義置業（香港）有限公司淨值之 300%為限，個別貸與金額不得逾信義置業(香港)有限公司淨值之 200%。

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

註九：當期認列之利息總額。

信義房屋股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 115 年 1 月 1 日至 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		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期 末 背 書 保 證 餘 額	實際動支金額	背書保證以財產設定擔保金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背 書 保 證 最 高 限 額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備 註
		公 司 名 稱	關 係											
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	直接持股 100%之公司	\$ 10,618,822 (註一)	\$ 63,990 (美金 2,000 仟元)	\$ 63,700 (美金 2,000 仟元)	\$ 49,040	\$ 50,000	0.48%	\$ 19,910,292 (註一)	是	否	否	註五
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100%之公司	10,618,822 (註一)	1,439,775 (美金 45,000 仟元)	1,433,250 (美金 45,000 仟元)	-	-	10.80%	19,910,292 (註一)	是	否	否	註六
1	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	直接持股 100%之母公司	8,223,844 (註二)	5,439,150 (美金 170,000 仟元)	5,414,500 (美金 170,000 仟元)	1,820,000	2,160,057 (美金 51,500 仟元、美元債券 16,320 仟元)	65.84%	12,335,766 (註二)	否	是	否	註七
1	"	信義開發股份有限公司	同一母公司	8,223,844 (註二)	1,439,775 (美金 45,000 仟元)	1,433,250 (美金 45,000 仟元)	300,000	467,173 (美金 6,500 仟元、美元債券 8,168 仟元)	17.43%	12,335,766 (註二)	否	否	否	註八
1	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	同一母公司	8,223,844 (註二)	2,623,590 (美金 82,000 仟元)	2,611,700 (美金 82,000 仟元)	-	-	31.76%	12,335,766 (註二)	否	否	否	註九
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	間接持股 100%之公司	666,909 (註三)	501,250 (日幣 2,500,000 仟元)	490,750 (日幣 2,500,000 仟元)	-	333,710 (日幣定存 1,700,000 仟元)	73.59%	666,909 (註三)	否	否	否	註十
3	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	間接持股 100%之公司	107,093 (註四)	90,225 (日幣 450,000 仟元)	88,335 (日幣 450,000 仟元)	-	58,890 (日幣定存 300,000 仟元)	82.48%	107,093 (註四)	否	否	否	註十一

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

註二：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（以下稱 SINYI INTERNATIONAL）之母公司直接或間接持股比例達 100%之子公司及 SINYI INTERNATIONAL 之母公司，以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 100%為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 150%為限。

註三：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋不動產株式會社（以下稱日本信義）之母公司直接或間接持股比例達 100%之子公司及日本信義之母公司，單一限額以不超過日本信義淨值 100%為限。

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

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

註六：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供 SINYI INTERNATIONAL 背書保證。

註七：因應本公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註八：因應信義開發股份有限公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註九：因應 ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD 營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註十：因應信義房屋不動產株式會社營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途，並依額度條件提供背書保證。

註十一： 因應信義房屋物業管理株式會社營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途，並依額度條件提供背書保證。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券

民國 115 年 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	<u>上市股票</u>							
"	玉山金融控股股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	5,083,358	\$ 175,122	-	\$ 175,122	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	<u>股 票</u>							
	Orix Corp.	"	"	561,300	677,017	-	677,017	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	<u>債 券</u>							
"	匯豐控股（HSBC）－美元債券	"	"	60,000	194,686	-	194,686	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	193,884	-	193,884	"
"	美國銀行（BAC）－美元債券	"	"	60,000	194,616	-	194,616	"
"	瑞銀集團（UBS）－美元債券	"	"	60,000	196,744	-	196,744	"

信義房屋股份有限公司及子公司
母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額
民國 115 年 1 月 1 日至 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		
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	\$ 164,484	營運資金融通，利率為 1.94%	1
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	891,800	營運資金融通	3
3	信義開發股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	預付費用（註三）	108,583	依合約條件	-
	"	"	2	其他應付款	500,000	營運資金融通，利率為 1.94%	2
4	久信置業（無錫）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	236,639	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 115 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		帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期	期末	股數	比率 %				
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 5,766,679	\$ 6,583,198	195,848,785	100	\$ 8,223,844	\$ 118,670	\$ 118,670	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4 th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,848,290	1,905,584	57,277,000	100	387,710	5,222	5,222	
"	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	1,975,417	46,526	46,526	
"	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	130,051	37,158	37,158	
"	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	6,606	(8)	(7)	
"	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	588	(93)	(93)	
"	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	1,212	(15)	(15)	
"	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	129,182	13,581	6,927	
"	信義生活股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	233,000	233,000	1,500,000	100	4,723	(7)	(7)	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	570,500	570,500	57,050,000	100	563,749	(8,429)	(8,429)	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,866,453	1,842,325	253,537,766	100	1,635,298	(22,475)	(22,475)	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	57,158	57,158	8,200,000	100	40,070	605	605	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	105,311	130,679	14,390	100	3,812	57	57	
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光服務	19,310	19,310	-	100	18,268	20	20	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	115,427	115,427	20,000,000	100	54,829	(7,721)	(7,721)	

(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	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	\$ 4,909	(\$ 216)	(\$ 216)	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	3,037,248	2,232,978	419,304,000	100	3,193,197	(24,114)	(24,114)	
"	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	19,572	(26)	(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	59,131	24,345	5,500	
"	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	105,920	8,631	1,820	
"	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	28,267	(12,767)	(3,002)	
"	國際創新長壽社企股份有限公司	臺北市大安區金山南路 2 段 141 巷 7 號	顧問服務	5,000	5,000	500,000	14	3,156	(2,457)	(439)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投 資	68,794	68,741	2,269,239	100	173,181	(11,299)	(11,299)	
"	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、租賃及管理等業務	58,064	58,064	16,000	100	704,281	53,304	53,304	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	231,130	231,177	7,659,209	100	13,516	50,484	50,484	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,502,770	4,517,746	133,534,749	100	3,004,650	(52,748)	(52,748)	
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	1,647,831	1,647,792	51,974,840	100	(295,516)	(693)	(693)	
"	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	(652)	(46)	(45)	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	119,820	4,462	4,462	
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、管理等業務	10,746	10,746	600	100	121,869	17,499	17,499	
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	170,798	171,868	5,770,200	100	23,886	39,333	39,333	

(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		帳 面 金 額	被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 投 資 (損) 益	備 註
				本 期 期 末	去 年 年 底	數	比 率 %				
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	132,010,749	100	\$ 3,004,650	(\$ 52,748)	(\$ 52,748)	
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	195	(35)	(35)	
"	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	117	(35)	(35)	
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 賃及管理等業務	42,864	42,864	6,215,209	49	3,321	(3,896)	(1,909)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	45,350	45,350	6,569,840	100	3,459	(3,599)	(3,599)	
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 賃及管理等業務	44,611	44,611	6,060,891	51	3,457	(3,896)	(1,987)	
信義生活股份有限公司	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服 務業	7,000	7,000	300,000	20	1,652	(8)	(1)	
承景企業股份有限公司	北觀休閒農場股份有限公 司	宜蘭縣頭城鎮更新路 203-1 號	休閒觀光服務	137,690	137,690	9,500,000	100	125,440	(9,545)	(9,545)	

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

信義房屋股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 115 年 1 月 1 日至 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	本期期初自台灣 匯出累積投資 金額	本期匯出或收回投資金額			本期期末自台灣 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 帳 末 面 價 值 (註 二)	截至本期止已匯回 台灣之投資收益
					匯 出	收 回	回						
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註八)	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	(2,260)	100	(2,260)	(293,070)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註九)	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	1,566	100	1,566	(3,467)	-
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	1,389	100	1,389	(99,418)	-
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	-	-	-		-	-	-	-	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註八)	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	(6,802)	100	(6,802)	39,006	-
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	39,109	100	39,109	60,193	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	(4,363)	100	(4,363)	152,790	-

(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	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	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)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
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	\$ 11,150	100	\$ 11,150	(\$ 1,681)	\$ -
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	-	-	-	-	(589)	100	(589)	3,390	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 145,500 (註十)	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	(53,317)	100	(53,317)	2,947,757	-
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	-	-	-	-	996	100	996	(1,301)	-
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	-	-	-	-	(4,470)	100	(4,470)	110,263	-
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	-	-	-	-	(974)	100	(974)	(876)	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

註二：期末投資帳面價值係以 115 年 6 月 30 日之匯率新台幣 31.850 元兌 1 美元及 1 美元兌 6.791 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：已於 112 年第三季註銷完成。

註九：已於 113 年第二季註銷完成。

註十：115 年第二季減資 1,500 萬美元尚未匯回。