

信義房屋仲介股份有限公司
及其子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一〇二及一〇一年第一季

地址：台北市信義路五段一〇〇號

電話：(〇二) 二七五五七六六六

§ 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	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29~30		五
(六) 重要會計科目之說明	30~63		六~二九
(七) 關係人交易	63~66		三十
(八) 質押之資產	66		三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	66~67		三二
(十) 重要契約	67		三三
(十一) 其他	67~68		三四
(十二) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	68~69、80~92		三五
2. 轉投資事業相關資訊	68~69、80~92		三五
3. 大陸投資資訊	69、93~95		三五
(十三) 部門資訊	69~71		三六
(十四) 首次採用國際財務報導準則	71~79		三七

會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除第三段及第四段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開合併財務報表整體表示查核意見。

如合併財務報表附註四所述，列入上開合併財務報表之子公司，其財務報表及相關資訊均未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國一〇二年及一〇一年三月三十一日之資產總額分別為新台幣 3,217,239 仟元及 2,602,001 仟元，分別佔期末合併資產總額之 23%及 26%；負債總額分別為新台幣 643,989 仟元及 374,138 仟元，佔期末合併負債總額之 11%及 13%；民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之營業收入淨額分別為 271,758 仟元及 150,546 仟元，佔該期合併總營業收入淨額之 11%及 8%；民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之純益（損）分別為 27,747 仟元及(32,935) 仟元，佔該期純益之 6%及(19%)。

如財務報表附註十三所述，合併公司民國一〇二年及一〇一年三月三十一日採用權益法投資分別為 3,810 仟元及 3,411 仟元，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日相關之投資損失均為 1 仟元，係以該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

依本會計師核閱結果，除第三段及第四段所述該等合併財務報表之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，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 楊 民 賢

會計師 王 自 軍

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 三 十 日

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	一〇二年三月三十一日		一〇一年十二月三十一日		一〇一年三月三十一日		一〇一年一月一日		代 碼	負 債 及 權 益	一〇二年三月三十一日		一〇一年十二月三十一日		一〇一年三月三十一日		一〇一年一月一日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產										流動負債								
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 3,748,515	27	\$ 2,194,434	19	\$ 832,751	8	\$ 1,270,145	12	2100	短期借款(附註十九及三一)	\$ 71,364	1	\$ 69,302	1	\$ 250,326	3	\$ 72,073	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	312,269	2	75,534	1	607,996	6	510,756	5	2150	應付票據	2,487	-	3,405	-	3,861	-	4,576	-
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及八)	676,139	5	609,407	5	571,336	6	476,263	5	2200	其他應付款(附註二十及三十)	1,680,533	12	1,969,216	17	1,192,484	12	1,659,805	16
1150	應收票據(附註四及十)	57,243	1	55,517	-	30,962	-	43,904	-	2230	當期所得稅負債(附註四)	271,396	2	162,583	1	96,257	1	67,540	1
1170	應收帳款(附註四、五及十)	1,019,327	8	830,751	7	792,436	8	615,549	6	2250	負債準備—流動(附註四及二一)	63,763	-	58,352	1	46,785	-	41,075	-
1200	其他應收款(附註四、五、十、十三及三一)	52,858	-	350,739	3	60,778	1	55,799	1	2305	其他金融負債—流動(附註二十)	300,477	2	174,797	1	188,513	2	146,842	1
1320	存貨(附註四、十二及三二)	480,631	4	467,980	4	-	-	-	-	2320	一年內到期之長期借款(附註十九及三一)	141,316	1	-	-	-	-	-	-
1476	其他金融資產—流動(附註四、十一及三一)	248,313	2	356,661	3	332,943	3	336,718	3	2399	其他流動負債(附註二十)	112,161	1	120,310	1	85,414	1	99,117	1
1479	其他流動資產(附註十八)	54,934	-	57,480	1	76,406	1	68,800	1	21XX	流動負債總計	2,714,960	20	2,626,589	23	1,930,524	20	2,151,509	21
11XX	流動資產總計	6,650,229	49	4,998,503	43	3,305,608	33	3,377,934	33		非流動負債								
	非流動資產									2540	長期借款(附註十九及三一)	2,200,913	16	700,000	6	-	-	-	-
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及九)	185,282	1	128,640	1	152,976	2	154,084	2	2550	負債準備—非流動(附註四及二一)	3,385	-	3,537	-	2,699	-	2,313	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	3,810	-	3,528	-	3,411	-	2,913	-	2645	存入保證金(附註二七)	47,192	-	50,892	-	44,296	-	41,940	1
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十四及三一)	3,522,816	26	3,282,920	28	3,351,628	34	3,364,620	33	2670	其他非流動負債(附註二十)	626,064	5	890,252	8	857,635	9	1,041,914	10
1760	投資性不動產(附註四、十五及三一)	2,855,656	21	2,860,617	24	2,886,416	29	2,930,161	29	2570	遞延所得稅負債(附註四)	29,908	-	28,302	-	23,221	-	22,389	-
1780	無形資產(附註四、五及、十六及三三)	89,977	1	89,436	1	85,476	1	90,423	1	25XX	非流動負債總計	2,907,462	21	1,672,983	14	927,851	9	1,108,556	11
1840	遞延所得稅資產(附註四及五)	15,857	-	15,108	-	14,634	-	33,896	-	2XXX	負債總計	5,622,422	41	4,299,572	37	2,858,375	29	3,260,065	32
1920	存出保證金(附註二七)	122,532	1	122,452	1	145,764	1	152,839	2		歸屬於母公司業主之權益(附註二三)								
1930	長期應收款(附註十七)	219,169	1	214,237	2	-	-	-	-	3110	股本								
1975	預付退休金—非流動(附註二二)	38,962	-	33,628	-	49,790	-	44,820	-	3200	普通股	4,655,713	34	4,655,713	40	4,392,182	44	4,392,182	43
1990	其他非流動資產(附註十八)	5,275	-	5,427	-	4,589	-	4,203	-	3300	資本公積	63,896	-	63,896	-	63,896	-	63,896	1
15XX	非流動資產總計	7,059,336	51	6,755,993	57	6,694,684	67	6,777,959	67	3310	保留盈餘								
	資產總計	\$ 13,709,565	100	\$ 11,754,496	100	\$ 10,000,292	100	\$ 10,155,893	100	3320	法定盈餘公積	1,155,179	9	1,155,179	10	1,024,230	10	1,024,230	10
										3330	特別盈餘公積	120,693	1	120,693	1	120,693	1	120,693	1
										3350	未分配盈餘	1,814,289	13	1,345,279	11	1,457,854	15	1,287,949	13
										3300	保留盈餘總計	3,090,161	23	2,621,151	22	2,602,777	26	2,432,872	24
										3410	其他權益(附註四)								
											國外營運機構財務報表換算之兌換差額	14,106	-	(68,465)	(1)	(35,372)	-	-	-
										3425	備供出售金融資產未實現(損)益	134,697	1	63,048	1	10,191	-	(97,712)	(1)
										3400	其他權益總計	148,803	1	(5,417)	-	(25,181)	-	(97,712)	(1)
										31XX	母公司業主權益總計	7,958,573	58	7,335,343	62	7,033,674	70	6,791,238	67
										36XX	非控制權益	128,570	1	119,581	1	108,243	1	104,590	1
										3XXX	權益總計	8,087,143	59	7,454,924	63	7,141,917	71	6,895,828	68
											負債與權益總計	\$ 13,709,565	100	\$ 11,754,496	100	\$ 10,000,292	100	\$ 10,155,893	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一〇二年四月三十日核閱報告)

董事長：周俊吉

經理人：薛健平

會計主管：周素香

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日		一 〇 二 年		一 〇 一 年	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入					
4610	\$2,553,355	100	\$1,816,507	100		
5000	<u>1,720,153</u>	<u>67</u>	<u>1,392,218</u>	<u>76</u>		
5900	833,202	33	424,289	24		
6000	<u>277,463</u>	<u>11</u>	<u>239,344</u>	<u>13</u>		
6900	<u>555,739</u>	<u>22</u>	<u>184,945</u>	<u>11</u>		
	營業外收入及支出					
7110	26,422	1	31,454	2		
7130	-	-	6,714	-		
7100	7,899	-	1,747	-		
7020	18,679	1	1,276	-		
7050	(<u>8,095</u>)	<u>-</u>	(<u>2,309</u>)	<u>-</u>		
7000	<u>44,905</u>	<u>2</u>	<u>38,882</u>	<u>2</u>		
7900	600,644	24	223,827	13		
7950	(<u>122,034</u>)	(<u>5</u>)	(<u>50,028</u>)	(<u>3</u>)		
8200	<u>478,610</u>	<u>19</u>	<u>173,799</u>	<u>10</u>		

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日		一 〇 二 年 一 〇 一 年	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合(損)益				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 82,571	3	(\$ 35,372)	(2)
8325	備供出售金融資產未實 現利益	<u>71,649</u>	<u>3</u>	<u>107,903</u>	<u>6</u>
8300	本期其他綜合(損) 益(稅後淨額)	<u>154,220</u>	<u>6</u>	<u>72,531</u>	<u>4</u>
8500	本期綜合(損)益總額	<u>\$ 632,830</u>	<u>25</u>	<u>\$ 246,330</u>	<u>14</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 469,010	18	\$ 169,905	10
8620	非控制權益	<u>9,600</u>	<u>1</u>	<u>3,894</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 478,610</u>	<u>19</u>	<u>\$ 173,799</u>	<u>10</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 623,230	25	\$ 242,436	14
8720	非控制權益	<u>9,600</u>	<u>-</u>	<u>3,894</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 632,830</u>	<u>25</u>	<u>\$ 246,330</u>	<u>14</u>
	每股盈餘(附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.01</u>		<u>\$ 0.36</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.01</u>		<u>\$ 0.36</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一〇二年四月三十日核閱報告)

董事長：周俊吉

經理人：薛健平

會計主管：周素香

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司
 合併權益變動表
 民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日
 (僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	歸屬於本公司業主之權益					其他權益項目		總計	非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	保留盈餘	盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現(損)益			
A1	一〇一年一月一日餘額	\$ 4,392,182	\$ 63,896	\$ 1,024,230	\$ 120,693	\$ 1,287,949	\$ -	(\$ 97,712)	\$ 6,791,238	\$ 104,590	\$ 6,895,828
D1	一〇一年一月一日至三月三十一日淨利	-	-	-	-	169,905	-	-	169,905	3,894	173,799
D3	一〇一年一月一日至三月三十一日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	(35,372)	107,903	72,531	-	72,531
D5	一〇一年一月一日至三月三十一日綜合(損)益總額	-	-	-	-	169,905	(35,372)	107,903	242,436	3,894	246,330
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(241)	(241)
Z1	一〇一年三月三十一日餘額	\$ 4,392,182	\$ 63,896	\$ 1,024,230	\$ 120,693	\$ 1,457,854	(\$ 35,372)	\$ 10,191	\$ 7,033,674	\$ 108,243	\$ 7,141,917
A1	一〇二年一月一日餘額	\$ 4,655,713	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 1,345,279	(\$ 68,465)	\$ 63,048	\$ 7,335,343	\$ 119,581	\$ 7,454,924
D1	一〇二年一月一日至三月三十一日淨利	-	-	-	-	469,010	-	-	469,010	9,600	478,610
D3	一〇二年一月一日至三月三十一日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-	82,571	71,649	154,220	-	154,220
D5	一〇二年一月一日至三月三十一日綜合(損)益總額	-	-	-	-	469,010	82,571	71,649	623,230	9,600	632,830
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(611)	(611)
Z1	一〇二年三月三十一日餘額	\$ 4,655,713	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 1,814,289	\$ 14,106	\$ 134,697	\$ 7,958,573	\$ 128,570	\$ 8,087,143

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一〇二年四月三十日核閱報告)

董事長：周俊吉

經理人：薛健平

會計主管：周素香

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日	
		一 〇 二 年	一 〇 一 年
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 600,644	\$ 223,827
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目：		
A20100	折舊費用	35,672	48,959
A20200	攤銷費用	4,258	4,457
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產淨(利益)損失	(1,709)	788
A20900	財務成本	8,095	2,309
A21200	利息收入	(7,899)	(1,747)
A21300	股利收入	-	(6,714)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損		
	益之份額	1	1
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	11	138
A22700	處分投資性不動產損失	116	-
A23100	處分投資利益	(3,270)	(748)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(4,212)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產增加	(234,923)	(97,280)
A31130	應收票據(增加)減少	(1,726)	12,942
A31150	應收帳款增加	(188,576)	(176,887)
A31180	其他應收款減少(增加)	297,881	(4,979)
A31240	其他流動資產減少(增加)	2,546	(7,606)
A31990	其他營業資產增加	(5,334)	(4,970)
A32130	應付票據減少	(918)	(715)
A32180	其他應付款減少	(291,131)	(467,401)
A32190	其他應付款—關係人減少	-	(5)
A32200	負債準備增加	5,259	6,096
A32220	其他金融負債增加	125,680	41,671
A32230	其他流動負債減少	(8,149)	(13,703)
A32990	其他營業負債減少	(264,188)	(184,279)
A33000	營運產生之現金	68,128	(625,846)
A33100	收取之利息	2,815	1,722
A33300	支付之利息	(4,850)	(1,456)
A33500	支付之所得稅	(12,364)	(1,217)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日	
		一 〇 二 年	一 〇 一 年
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	\$ 53,729	(\$ 626,797)
	投資活動之現金流量		
B00400	出售備供出售金融資產價款	17,368	2,970
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(62,000)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	6,667	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(269,719)	(7,135)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	197
B03700	存出保證金增加	(80)	-
B03800	存出保證金減少	-	7,075
B04500	購置無形資產	(3,200)	(1,129)
B05500	處分投資性不動產價款	19,366	-
B06500	其他金融資產減少	108,500	3,800
B06700	其他非流動資產增加	-	(386)
B06800	其他非流動資產減少	152	-
B07600	收取之股利	-	6,714
BBBB	投資活動之淨現金(流出)流入	(182,946)	12,106
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	180,000
C01600	舉借長期借款	2,435,000	-
C01700	償還長期借款	(792,771)	-
C03000	收取存入保證金	-	2,356
C03100	存入保證金返還	(3,700)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	5,635
C05800	非控制權益變動	(611)	(241)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,637,918	187,750
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	45,380	(10,453)
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,554,081	(437,394)
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,194,434	1,270,145
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 3,748,515	\$ 832,751

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一〇二年四月三十日核閱報告)

董事長：周俊吉

經理人：薛健平

會計主管：周素香

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司

合併財務報表附註

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋仲介股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於七十六年一月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

八十八年八月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票上櫃，同年十一月股票正式掛牌公開買賣。九十年九月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票轉上市。

本公司為因應集團建設事業之發展並整合集團資源於一〇一年七月八日經董事會決議以簡易合併方式吸收合併翰江建設股份有限公司(以下簡稱翰江建設)，以本公司為存續公司，翰江建設為消滅公司。該合併案以一〇一年七月十三日為合併基準日。

本公司之功能性貨幣為新台幣。由於本公司係於台灣上市，為增加財務報表之比較性及一致性，本合併財務報表係以新台幣表達。

本公司及合併子公司(以下簡稱合併公司)一〇二年及一〇一年三月三十一日員工人數分別為 4,533 人及 4,226 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於一〇二年四月三十日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

合併公司未適用下列業經國際會計準則理事會發布之國際財務報導準則。

截至本合併財務報告通過發布日止，金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)尚未發布下列新/修正/修訂準則及解釋之生效日。

新 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)	
<u>金管會已認可</u>		
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則之改善－對國際會計準則第 39 號之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號 (2009)	「金融工具」	2015 年 1 月 1 日
國際會計準則第 39 號之修正	「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
<u>金管會尚未認可</u>		
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則之改善－國際會計準則第 39 號之修正 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
國際財務報導準則之修正	「國際財務報導準則年度改善 (2009-2011 年系列)」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正	「國際財務報導準則第 7 號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正	「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 1 號之修正	「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號之修正	「揭露－金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號及第 7 號之修正	「強制生效日及過渡揭露」	2015 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 7 號之修正	「揭露－金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
國際財務報導準則第 9 號之修正	「金融工具」	2015 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號	「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 11 號	「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 12 號	「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號、第 11 號及第 12 號之修正	合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引	2013 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號、第 12 號及國際會計準則第 27 號之修正	「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 13 號	「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 1 號之修正	「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
國際會計準則第 12 號之修正	「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正	「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 27 號之修正	「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正	「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
國際會計準則第 32 號之修正	「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 20 號	「地表礦藏於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日

註：除另註明外，上述新 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。由於金管會尚未發布上述新 / 修正準則及解釋之生效日，因此尚無法評估於首次適用時對財務報表狀況與經營結果之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於九十八年五月十四日宣布之「我國企業採用國際會計準則推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自一〇二年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。

本合併財務報告為本公司及由本公司所控制個體（以下簡稱合併公司）之首份 IFRSs 年度合併財務報告（一〇二年度合併財務報告）所涵蓋部分期間之首份期中合併財務報告。合併公司轉換至 IFRSs 日為一〇一年一月一日。轉換至 IFRSs 對合併公司合併財務報告之影響說明，係列於附註三七。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」及國際會計準則第 34 號「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 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外（參閱下列會計政策之說明），本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

合併公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外（合併公司之豁免選擇參閱附註三七），合併公司係追溯適用 IFRSs 之規定。合併公司之重大會計政策彙總說明如下。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括主要為交易目的而持有之資產、預期於資產負債表日後十二個月內實現之資產及現金及約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者；不動產、廠房及設備、投資性不動產、無形資產及其他不屬於流動資

產之資產為非流動資產。流動負債包括主要為交易目的而持有之負債、預期於資產負債表日後十二個月內到期清償之負債，以及不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月之負債；負債不屬於流動負債者為非流動負債。

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。控制係指母公司有主導某一個體之財務及營運政策之權力，以從其活動中獲取利益。

合併綜合損益表已適當納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。

子公司之財務報告已予適當調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。

合併公司各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除。

對子公司之非控制權益與本公司業主之權益分開表達。

分攤綜合損益總額至非控制權益

子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

2. 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
			一〇二年 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日	
本公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	轉投資業務	100	100	100	100	
"	大家建設股份有限公司 (大家建設)	建設事業	100	100	100	100	
"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投 資	100	100	100	100	
"	輸江建設股份有限公司 (輸江建設)	不動產投資興建及租售	-	-	-	-	(1)
"	全球資產管理股份有限公司 (全球)	不動產仲介經紀	100	100	100	100	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司 (聚英)	管理諮詢	100	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
			一〇二年 三月 三十一日	一〇一年 十二月 三十一日	一〇一年 三月 三十一日	一〇一年 一月 一日	
本公司	信誠財產保險代理人股份有限公司(信誠)	財產保險代理人	100	100	100	100	
"	行義文化出版有限公司(行義文化)	出版事業	99	99	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	51	51	51	51	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投資	95	95	95	95	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	轉投資業務	100	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司(上海信義房屋)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	100	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司(北京信義)	房地產仲介服務、市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	100	100	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司(上海信義代書)	房屋租售之居間仲介	100	100	100	100	
"	成都世邦信義房屋地產經紀有限公司(成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	80	80	80	80	
"	青島城建信義房產經紀有限公司(青島信義)	房地產仲介、投資諮詢	80	80	80	80	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	轉投資業務	100	100	100	100	
上海信義房屋	浙江信義房產管理諮詢有限公司(浙江信義)	房地產仲介、投資諮詢	38	38	38	38	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司(蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	2	2	19	19	(2)
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	62	62	62	62	
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	98	98	81	81	(2)
科威香港	科威房產管理諮詢(上海)有限公司(科威上海)	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	100	100	100	100	
科威上海	上海信城房地產經紀有限公司(上海信城)	房地產經紀	99	99	99	99	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投資	100	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃、管理及鑑定等業務	100	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED	投資	100	100	-	-	(3)
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	100	
安信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	100	100	
日本信義	RICHESSSE MANAGEMENT CO., LTD. (RICHESSSE MANAGEMENT)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	100	
SINYI DEVELOPMENT LIMITED	信義置業(香港)有限公司	投資	100	100	-	-	(3)

說 明：

- (1) 本公司於一〇一年六月以 34,267 仟元取得翰江建設 100% 之股權，並於一〇一年七月以簡易合併方式吸收合併翰江建設。
- (2) 合併公司於一〇一年八月透過 MAX SUCCESS 新增投資蘇州信義人民幣 60,000 仟元，故上海信義房屋持股百分比由 19% 減少為 2%；MAX SUCCESS 持股百分比由 81% 增加為 98%。
- (3) 合併公司於一〇一年十一月新增投資之公司，預收資本額皆為美金 26,496 仟元。合併公司於一〇二年一月一日至三月三十一日分別新增投資美金 4,619 仟元，預收資本額皆為美金 31,115 仟元。
- (4) 列入合併報表之子公司財務報表，除一〇二年第一季 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT LIMITED 及信義置業（香港）有限公司之財務報表係經會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表編製。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。企業合併中之移轉對價係以公允價值衡量，其計算係以合併公司為取得對被收購者之控制所移轉之資產、對被收購者之原業主所產生之負債及所發行權益於收購日（亦即，合併公司取得控制之日）公允價值之總和。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

所取得之可辨認資產與承擔之負債係以收購日之公允價值認列。

商譽係按移轉對價、被收購者之非控制權益以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔之負債按上述基礎衡量之淨額衡量。

(六) 外 幣

編製合併公司之各個體財務報告時，以個體功能性貨幣（個體營運所處主要經濟環境之貨幣）以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。於每一資產負債表日，外幣貨幣性項目以收盤匯率換算。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率換算。以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

依公允價值衡量之外幣非貨幣性資產或負債（例如權益工具），按資產負債表日即期匯率調整所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

於編製合併財務報告時，合併公司國外營運機構之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。除匯率於當期劇烈波動者以交易當日匯率換算外，其餘收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額認列為其他綜合損益並適當歸屬予本公司業主及非控制權益。

在處分國外營運機構並構成對該國外營運機構喪失控制、聯合控制或重大影響時，所有與該國外營運機構相關可歸屬於本公司業主之權益將重分類為損益。

(七) 存 貨

存貨係待開發不動產。

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

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

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。重大影響係指參與被投資公司財務及營運政策決策之權力，但非控制或聯合控制該等政策。

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

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

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係用於勞務之提供或供管理目的而持有且預期使用超過一期之有形項目，於符合未來經濟效益很有可能流入合併公司以及成本能可靠衡量之條件時，以成本衡量認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

合併公司採直線基礎提列折舊，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時，將不動產、廠房及設備除列。除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損

失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十) 投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

合併公司採直線基礎提列折舊，即於投資性不動產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額。

於處分或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時將投資性不動產除列。除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 商 譽

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

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

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位或現金產生單位群組之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位或單位群組應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。合併公司以直線基礎進行攤銷，即於資產預計耐用年限內平均分攤資產成本減除殘值後之餘額，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除合併公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係依據國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」以推延方式處理。

2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列。企業合併所取得之無形資產後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。

3. 除 列

於處分或預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時除列無形資產。除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

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

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該

折現率係反映現時市場對貨幣時間價值及尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

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

(十四) 金融工具

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

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

金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

1. 衡量種類：

金融資產係分為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款四類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

合併公司所持有之金融資產種類為：

(1) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

若符合下列條件之一者，金融資產係分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具（財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外）。

若符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，可於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此外，對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約可指定整體混合（結合）合約為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。該認列於損益之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息（包含於投資當年度收到者）。公允價值之決定方式請參閱附註二九。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬於活絡市場無市場報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

(2) 備供出售金融資產

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

公允價值之決定方式請參閱附註二九。

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

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

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

(3) 放款及應收款

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他應收款及其他金融資產-流動）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

2. 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事

項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

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

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

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

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

- (1) 發行人或債務人之重大財務困難；
- (2) 違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；
- (3) 債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增；或
- (4) 由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

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

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

3. 金融資產之除列

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

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

金融負債

1. 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量（有效利息法之說明參閱上述會計政策）：

2. 金融負債之除列

合併公司僅於義務解除、取消或到期時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

衍生工具

合併公司簽訂之衍生工具為遠期外匯合約，用以管理合併公司之匯率風險。

衍生工具於簽訂衍生工具合約時，原始以公允價值認列，後續於資產負債表日按公允價值再衡量，後續衡量產生之利益或損失直接列入損益。

(十五) 負債準備

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

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值（若貨幣之時間價值影響重大）。

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

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

(十六) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十七) 租賃

租賃合約依據經金管會認可之國際會計準則第 17 號與經金管會認可之解釋公告第 4 號之規定，分為融資租賃及營業租賃。

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

(十八) 退職後福利

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

屬確定福利退休計畫之退休金，提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列，非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內，以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本，並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產，不得超過累積未認列前期服務成本，加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

期中期間之退休金成本係採用前一財務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，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(十九) 稅捐

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，期中期間之所得稅費用係以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中期間之稅前利益予以計算。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵百分之十所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

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

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

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企

業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本期之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

合併公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得資產及負債帳面金額之相關資訊，管理階層必須作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於財務報導結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之風險。

(一) 應收款之備抵呆帳

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

應收款帳面金額及備抵呆帳金額請參閱附註十。

(二) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或

公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

合併公司於一〇二年及一〇一年一〇一月一日至三月三十一日未針對資產認列任何損失。

(三) 負債準備

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

負債準備金額請參閱附註二一。

(四) 所得稅

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

(五) 衍生工具及其他金融工具之公允價值

非活絡市場或無報價之金融商品公允價值係以評價方法決定。在該情況下，公允價值係從類似金融商品之可觀察資料或模式評估。若無市場可觀察參數，金融商品之公允價值係以適當假設評估。當採用評價模型決定公允價值時，所有模型須經校準以確保產出結果反映實際資料與市場價格。模型盡可能只採用可觀察資料；但針對信用風險（自身與交易對手之風險）等部分，管理階層則須估計波動與關聯性。

(六) 不動產及設備之耐用年限

參閱上述附註四所述，合併公司於每一資產負債表日檢視不動產及設備之估計耐用年限。

六、現金及約當現金

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
庫存現金及週轉金	\$ 39,433	\$ 38,248	\$ 33,206	\$ 32,986
銀行支票及活期存款	1,195,411	1,780,468	637,400	510,628
約當現金	<u>2,513,671</u>	<u>375,718</u>	<u>162,145</u>	<u>726,531</u>
	<u>\$3,748,515</u>	<u>\$2,194,434</u>	<u>\$ 832,751</u>	<u>\$1,270,145</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
銀行存款	0.17%-0.935%	0.17%-0.935%	0.17%-0.935%	0.17%-0.935%

截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，原始到期日超過三個月之銀行定期存款分別為140,200仟元、248,700仟元、225,200仟元及229,000仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十一）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>持有供交易之金融資產</u>				
衍生工具(未指定避險)				
遠期外匯合約	\$ 1,799	\$ -	\$ -	\$ -
非衍生金融資產				
國內上市(櫃)股票	22,918	23,298	22,791	23,235
基金受益憑證	287,552	52,236	585,205	487,521
	<u>310,470</u>	<u>75,534</u>	<u>607,996</u>	<u>510,756</u>
	<u>\$ 312,269</u>	<u>\$ 75,534</u>	<u>\$ 607,996</u>	<u>\$ 510,756</u>

合併公司一〇二年三月三十一日未指定避險會計關係之持有供交易衍生工具係為從事遠期外匯交易，其主要係為規避外幣資產因匯率波動產生之風險。

合併公司於資產負債表日未適用避險會計且尚未到期之遠期外匯合約如下：

	一〇二年 幣別	年三月三十一日 到期期間	三十一日 合約金額(仟元)
買入遠期外匯	美金兌換人民幣	2013.06.06~2013.06.07	USD16,000/RMB99,964

一〇一年十二月三十一日：無。

一〇一年三月三十一日：無。

一〇一年一月一日：無。

八、備供出售金融資產－流動

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>國內投資</u>				
上市(櫃)股票	\$ 228,645	\$ 223,241	\$ 221,676	\$ 178,572
<u>國外投資</u>				
上市(櫃)股票	446,204	384,910	348,384	293,354
貨幣基金	1,290	1,256	1,276	4,337
	<u>447,494</u>	<u>386,166</u>	<u>349,660</u>	<u>297,691</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 676,139</u>	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ 571,336</u>	<u>\$ 476,263</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>國內未上市(櫃)股權 投資</u>	\$ 135,135	\$ 79,801	\$ 103,487	\$ 103,487
<u>國外未上市(櫃)股權 投資</u>	50,147	48,839	49,489	50,597
	<u>\$ 185,282</u>	<u>\$ 128,640</u>	<u>\$ 152,976</u>	<u>\$ 154,084</u>

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

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>應收票據及帳款</u>				
應收票據－因營業而發 生	\$ 57,243	\$ 55,517	\$ 30,962	\$ 43,904
應收帳款	1,051,081	862,350	834,634	654,199
減：備抵呆帳	(31,754)	(31,599)	(42,198)	(38,650)
	<u>\$1,076,570</u>	<u>\$ 886,268</u>	<u>\$ 823,398</u>	<u>\$ 659,453</u>
<u>其他應收款</u>				
應收押標金	\$ -	\$ 301,475	\$ -	\$ -
其他	59,420	55,826	65,599	60,620
減：備抵呆帳	(6,562)	(6,562)	(4,821)	(4,821)
	<u>\$ 52,858</u>	<u>\$ 350,739</u>	<u>\$ 60,778</u>	<u>\$ 55,799</u>

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金額。

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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

已逾期但未減損應收帳款之帳齡

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
61 天至 90 天	\$ 18,996	\$ 4,130	\$ 1,165	\$ 5,389
91 天至 180 天	11,098	13,164	2,417	25,149
181 天至 360 天	5,783	2,692	16,201	12,851
超過 360 天	<u>3,271</u>	<u>11,733</u>	<u>1,816</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 39,148</u>	<u>\$ 31,719</u>	<u>\$ 21,599</u>	<u>\$ 43,389</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

合併公司備抵呆帳之變動情形如下：

	一〇二年一月一日 至三月三十一日	一〇一年一月一日 至三月三十一日		
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 31,599	\$ 6,562	\$ 38,650	\$ 4,821
加(減): 本期(轉回)				
提列呆帳費用	(98)	-	3,694	-
外幣換算差額	<u>253</u>	<u>-</u>	<u>(146)</u>	<u>-</u>
期末餘額	<u>\$ 31,754</u>	<u>\$ 6,562</u>	<u>\$ 42,198</u>	<u>\$ 4,821</u>

(二) 其他應收款

1. 應收押標金主要係應收上海市嘉定區未競得之土地保證金。
2. 其他係代墊款及租金等款項。

十一、其他金融資產－流動

	一〇二 年 三月三十一日	一〇一 年十二 月三十一日	一〇一 年 三月三十一日	一〇一 年 一月一日
原始到期日超過三個月 之定期存款(一)	\$ 140,200	\$ 248,700	\$ 225,200	\$ 229,000
受限制資產－流動(二)	<u>108,113</u>	<u>107,961</u>	<u>107,743</u>	<u>107,718</u>
	<u>\$ 248,313</u>	<u>\$ 356,661</u>	<u>\$ 332,943</u>	<u>\$ 336,718</u>

(一) 原始到期日超過三個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	一〇二 年 三月三十一日	一〇一 年十二 月三十一日	一〇一 年 三月三十一日	一〇一 年 一月一日
原始到期日超過三個月 之定期存款	1.09%~1.355%	1.08%~1.355%	1.08%~1.355%	1.08%~1.355%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予上海信義房屋作為其向銀行借款之擔保品以及本公司不動產經紀營業保證金等，請參閱附註三一。

十二、存 貨

	一〇二 年 三月三十一日	一〇一 年十二 月三十一日	一〇一 年 三月三十一日	一〇一 年 一月一日
預付土地購置款 上海市嘉定區馬陸 鎮土地	<u>\$ 480,631</u>	<u>\$ 467,980</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

存貨主要係合併公司標得位於上海市嘉定區馬陸鎮土地，請參閱附註三二。

十三、採用權益法之投資

	一〇二 年 三月三十一日	一〇一 年十二 月三十一日	一〇一 年 三月三十一日	一〇一 年 一月一日
投資關聯企業	<u>\$ 3,810</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,411</u>	<u>\$ 2,913</u>

(一) 投資關聯企業

	一〇二 年 三月三十一日	一〇一 年十二 月三十一日	一〇一 年 三月三十一日	一〇一 年 一月一日
非上市(櫃)公司 信邑室內設計股 份有限公司	<u>\$ 3,810</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,411</u>	<u>\$ 2,913</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	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%	19%

有關合併公司之關聯企業彙整性財務資訊如下：

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
總資產	\$ 50,123	\$ 45,861	\$ 46,507	\$ 37,615
總負債	\$ 51	\$ 50	\$ 50	\$ 50

	一〇二年一月一日至三月三十一日	一〇一年一月一日至三月三十一日
本期營業收入	\$ -	\$ -
本期淨利	(\$ 3)	(\$ 6)
本期其他綜合損益	\$ 4,264	\$ 8,899

十四、不動產、廠房及設備

每一類別之帳面價值	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
土地	\$2,670,039	\$2,670,039	\$2,670,039	\$2,648,984
房屋及建築物	351,050	353,718	361,723	359,956
運輸設備	3,812	4,055	2,333	2,652
辦公設備	94,016	101,473	118,498	126,886
租賃資產	-	-	-	-
租賃改良	108,444	117,683	145,611	164,657
其他設備	22,741	25,215	48,419	56,765
未完工程及預付設備款	272,714	10,737	5,005	4,720
	<u>\$3,522,816</u>	<u>\$3,282,920</u>	<u>\$3,351,628</u>	<u>\$3,364,620</u>

	一〇二年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日	一〇一年一月一日
成本	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
期初餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,016	\$ 267,163	\$ 4,671	\$ 372,907	\$ 166,762	\$ 10,737	\$3,919,072
增添	-	-	-	2,151	-	5,283	446	261,839	269,719
處分	-	-	-	(526)	-	(80)	-	-	(606)
淨兌換差額	-	-	128	959	-	2,160	-	138	3,385
期末餘額	<u>2,670,039</u>	<u>418,777</u>	<u>8,144</u>	<u>269,747</u>	<u>4,671</u>	<u>380,270</u>	<u>167,208</u>	<u>272,714</u>	<u>4,191,570</u>
累計折舊									
期初餘額	-	65,059	3,961	165,690	4,671	255,224	141,547	-	636,152
折舊費用	-	2,668	322	9,926	-	14,863	2,920	-	30,699
處分	-	-	-	(515)	-	(80)	-	-	(595)
淨兌換差額	-	-	49	630	-	1,819	-	-	2,498
期末餘額	-	<u>67,727</u>	<u>4,332</u>	<u>175,731</u>	<u>4,671</u>	<u>271,826</u>	<u>144,467</u>	-	<u>668,754</u>
期末淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 351,050</u>	<u>\$ 3,812</u>	<u>\$ 94,016</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 108,444</u>	<u>\$ 22,741</u>	<u>\$ 272,714</u>	<u>\$3,522,816</u>

	一〇二〇年一月一日至三月三十一日								
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本									
期初餘額	\$2,648,984	\$ 414,158	\$ 6,907	\$ 259,735	\$ 4,671	\$ 354,863	\$ 165,543	\$ 4,720	\$3,859,581
增添	-	-	-	2,147	-	4,153	550	285	7,135
重分類	21,055	4,619	-	244	-	(244)	-	-	25,674
處分	-	-	(1,380)	(734)	-	(2,714)	-	-	(4,828)
淨兌換差額	-	-	(77)	(960)	-	(1,992)	-	-	(3,029)
期末餘額	<u>2,670,039</u>	<u>418,777</u>	<u>5,450</u>	<u>260,432</u>	<u>4,671</u>	<u>354,066</u>	<u>166,093</u>	<u>5,005</u>	<u>3,884,533</u>
累計折舊									
期初餘額	-	54,202	4,255	132,849	4,671	190,206	108,778	-	494,961
折舊費用	-	2,632	233	10,310	-	21,941	8,896	-	44,012
重分類	-	220	-	8	-	(8)	-	-	220
處分	-	-	(1,313)	(704)	-	(2,476)	-	-	(4,493)
淨兌換差額	-	-	(58)	(529)	-	(1,208)	-	-	(1,795)
期末餘額	-	<u>57,054</u>	<u>3,117</u>	<u>141,934</u>	<u>4,671</u>	<u>208,455</u>	<u>117,674</u>	-	<u>532,905</u>
期末淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 361,723</u>	<u>\$ 2,333</u>	<u>\$ 118,498</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,611</u>	<u>\$ 48,419</u>	<u>\$ 5,005</u>	<u>\$3,351,628</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	15~55年
運輸設備	5年
辦公設備	3~12年
租賃資產	3年
租賃改良	3~5年
其他設備	3~5年

(一) 一〇二〇年三月三十一日未完工程及預付設備款主要係合併公司購買位於蘇州市之預售不動產，該交易價款依不動產銷售合約約定業已全數支付。

(二) 合併公司一〇二〇年及一〇二〇年一月一日至三月三十一日皆無利息資本化情事。

(三) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三一。

十五、投資性不動產

	一〇二〇年 三月三十一日	一〇二〇年十二 月三十一日	一〇二〇年 三月三十一日	一〇二〇年 一月一日
土地	\$2,048,638	\$2,062,510	\$2,064,196	\$2,085,251
房屋及建築	<u>807,018</u>	<u>798,107</u>	<u>822,220</u>	<u>844,910</u>
	<u>\$2,855,656</u>	<u>\$2,860,617</u>	<u>\$2,886,416</u>	<u>\$2,930,161</u>

	一〇二年一月一日至三月三十一日			一〇一年一月一日至三月三十一日		
	土 地	房屋及建築	合 計	土 地	房屋及建築	合 計
成 本						
期初餘額	\$ 2,081,392	\$ 890,089	\$ 2,971,481	\$ 2,104,156	\$ 918,759	\$ 3,022,915
處 分	(17,739)	(1,903)	(19,642)	-	-	-
重 分 類	-	-	-	(21,055)	(4,619)	(25,674)
淨兌換差額	-	16,291	16,291	-	(13,803)	(13,803)
期末餘額	<u>2,063,653</u>	<u>904,477</u>	<u>2,968,130</u>	<u>2,083,101</u>	<u>900,337</u>	<u>2,983,438</u>
累計折舊						
期初餘額	-	90,983	90,983	-	72,428	72,428
折舊費用	-	4,973	4,973	-	4,947	4,947
處 分	-	(160)	(160)	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-	(220)	(220)
淨兌換差額	-	1,009	1,009	-	(459)	(459)
期末餘額	-	<u>96,805</u>	<u>96,805</u>	-	<u>76,696</u>	<u>76,696</u>
累計減損						
期初餘額	18,882	999	19,881	18,905	1,421	20,326
本期迴轉	(3,867)	(345)	(4,212)	-	-	-
期末餘額	<u>15,015</u>	<u>654</u>	<u>15,669</u>	<u>18,905</u>	<u>1,421</u>	<u>20,326</u>
期末淨額	<u>\$ 2,048,638</u>	<u>\$ 807,018</u>	<u>\$ 2,855,656</u>	<u>\$ 2,064,196</u>	<u>\$ 822,220</u>	<u>\$ 2,886,416</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按 9~56 年之耐用年限計提折舊。

合併公司之投資性不動產及自用不動產於一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之公允價值分別為 9,279,949 仟元、8,760,693 仟元、8,529,138 仟元及 8,539,110 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型進行評價。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據進行。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三一。

十六、無形資產

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
特許權（附註三三）	\$ 60,435	\$ 59,399	\$ 61,863	\$ 64,238
商 譽	9,621	9,621	-	-
系統軟體成本	<u>19,921</u>	<u>20,416</u>	<u>23,613</u>	<u>26,185</u>
	<u>\$ 89,977</u>	<u>\$ 89,436</u>	<u>\$ 85,476</u>	<u>\$ 90,423</u>

	一〇二年一月一日至三月三十一日			
	特許權	商譽	系統軟體成本	合計
<u>成本</u>				
期初餘額	\$ 88,733	\$ 9,621	\$ 70,302	\$ 168,656
本期增加				
購買	-	-	3,200	3,200
淨兌換差額	<u>2,399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,399</u>
期末餘額	<u>91,132</u>	<u>9,621</u>	<u>73,502</u>	<u>174,255</u>
<u>累計攤銷</u>				
期初餘額	29,334	-	49,886	79,220
攤銷費用	563	-	3,695	4,258
淨兌換差額	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>800</u>
期末餘額	<u>30,697</u>	<u>-</u>	<u>53,581</u>	<u>84,278</u>
期末淨額	<u>\$ 60,435</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 19,921</u>	<u>\$ 89,977</u>

	一〇一年一月一日至三月三十一日			
	特許權	商譽	系統軟體成本	合計
<u>成本</u>				
期初餘額	\$ 92,507	\$ -	\$ 62,271	\$ 154,778
本期增加				
購買	-	-	1,129	1,129
淨兌換差額	<u>(2,337)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,337)</u>
期末餘額	<u>90,170</u>	<u>-</u>	<u>63,400</u>	<u>153,570</u>
<u>累計攤銷</u>				
期初餘額	28,269	-	36,086	64,355
攤銷費用	756	-	3,701	4,457
淨兌換差額	<u>(718)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(718)</u>
期末餘額	<u>28,307</u>	<u>-</u>	<u>39,787</u>	<u>68,094</u>
期末淨額	<u>\$ 61,863</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,613</u>	<u>\$ 85,476</u>

合併公司於一〇二年一月一日至三月三十一日經評估商譽之可回收金額，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較，認為該商譽無減損之情事。

十七、長期應收款項

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 219,169</u>	<u>\$ 214,237</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

合併公司應收新濠建設事業股份有限公司之款項，主要係因業務往來而貸與該公司供作其營運資金，該公司以台北市大安區之土地不動產設定擔保，並約定於一〇四年四月三十日前清償全部本金及利息。資金融通情形揭露如下：

	一〇二年一月一日至三月三十一日				
	利率				
	最高餘額	期末餘額	區間%	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	\$ 200,000	\$ 200,000	10	\$ 4,932	\$ 19,169

一〇一年一月一日至三月三十一日：無。

十八、其他資產

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
預付費用	\$ 49,562	\$ 53,728	\$ 71,915	\$ 64,901
暫付款	3,725	2,094	2,845	2,237
催收款	3,385	3,537	2,699	2,313
其他	3,537	3,548	3,536	3,552
	<u>\$ 60,209</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 80,995</u>	<u>\$ 73,003</u>
流動	\$ 54,934	\$ 57,480	\$ 76,406	\$ 68,800
非流動	5,275	5,427	4,589	4,203
	<u>\$ 60,209</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 80,995</u>	<u>\$ 73,003</u>

十九、借 款

(一) 短期借款

	一〇二年三月三十一日	一〇一年十二月三十一日	一〇一年三月三十一日	一〇一年一月一日
擔保借款				
銀行借款(1)	\$ 71,364	\$ 69,302	\$ 250,326	\$ 72,073
無擔保借款				
關係人借款(2)(附註三十)	64,228	62,372	63,293	57,658
	<u>\$ 135,592</u>	<u>\$ 131,674</u>	<u>\$ 313,619</u>	<u>\$ 129,731</u>

1. 銀行借款之利率於一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日分別為 6.9% 及 1.20%-7.872%。

2. 關係人借款係合併公司應償還關係企業之金額，帳列其他應付款項—關係人。一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 3.75%-6.10% 及 4.68%-6.10% 計算。
3. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三一。

(二) 長期借款

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>擔保借款</u>				
銀行借款	\$2,142,229	\$ 700,000	\$ -	\$ -
<u>無擔保借款</u>				
銀行借款	200,000	-	-	-
減：列為一年內到 期部分	(141,316)	-	-	-
長期借款	<u>\$2,200,913</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

合併公司之長期借款包括：

借 款 內 容	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
玉山銀行 借款總額：1,050,000 仟元 借款期間：102.02.06~109.02.05 利率區間：固定利率 2.0% 還款辦法：按月本息平均償還	\$ 1,042,229	\$ -	\$ -	\$ -
玉山銀行 借款總額：1,000,000 仟元 借款期間：101.12.27~103.12.26 利率區間：固定利率 1.6% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償 本金	1,000,000	700,000	-	-
東亞銀行 借款總額：100,000 仟元 借款期間：102.02.04~105.02.03 利率區間：固定利率 2.5% 還款辦法：自 102.02.04 起算滿 18 個月之日為第一期，其後每 3 個為一期，共分七期攤還基準日之貸款餘額，第一至六期每期攤還 5%，第七期攤還 70%	100,000	-	-	-
上海商銀 借款總額：200,000 仟元 借款期間：102.03.22~105.03.21 利率區間：第 1 年依郵局定儲二年利率加碼 0.425%，機動計息；第 2 年起依郵局定儲二年利率加碼 0.65%，機動計息(惟不低於 2% 計收) 還款辦法：按月繳息，到期一次清償 本金	200,000	-	-	-
借款總額	<u>\$ 2,342,229</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三一。

二十、其他負債

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
應付費用	\$1,680,533	\$1,969,216	\$1,192,484	\$1,659,805
關係企業融資款（附註三十）				
關係人借款	64,228	62,372	63,293	57,658
應付利息	7,235	6,252	3,591	2,818
其他應付款-關係人	-	-	-	5
其他金融負債	300,477	174,797	188,513	146,842
應付獎金-長期	626,064	890,252	857,635	1,041,914
其他	112,161	120,310	85,414	99,117
	<u>\$2,790,698</u>	<u>\$3,223,199</u>	<u>2,390,930</u>	<u>\$3,008,159</u>
	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>流 動</u>				
其他應付款	<u>\$1,680,533</u>	<u>\$1,969,216</u>	<u>\$1,192,484</u>	<u>\$1,659,805</u>
其他應付款-關係人	<u>\$ 71,463</u>	<u>\$ 68,624</u>	<u>\$ 66,884</u>	<u>\$ 60,481</u>
其他金融負債	<u>\$ 300,477</u>	<u>\$ 174,797</u>	<u>\$ 188,513</u>	<u>\$ 146,842</u>
其他負債	<u>\$ 112,161</u>	<u>\$ 120,310</u>	<u>\$ 85,414</u>	<u>\$ 99,117</u>
<u>非流動</u>				
其他負債	<u>\$ 626,064</u>	<u>\$ 890,252</u>	<u>\$ 857,635</u>	<u>\$1,041,914</u>

（一）應付費用明細如下：

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
應付獎金及薪資	\$1,327,754	\$1,609,238	\$ 907,222	\$1,336,405
應付廣告費	86,426	105,017	50,808	81,654
應付勞、健保費	62,101	63,060	43,161	44,627
應付休假給付	58,296	52,246	61,670	57,363
應付勞務費	24,023	26,897	30,405	31,526
應付員工紅利及董 事酬勞	32,462	23,652	24,140	21,517
其他	89,471	89,106	75,078	86,713
	<u>\$1,680,533</u>	<u>\$1,969,216</u>	<u>\$1,192,484</u>	<u>\$1,659,805</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於一年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，金額分別為 626,064 仟元、890,252 仟元、857,635 仟元及 1,041,914 仟元。

(二) 其他金融負債

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
代收買賣房地款	\$ 227,803	\$ 90,519	\$ 108,853	\$ 61,025
其他代收款	40,878	58,291	32,365	39,648
應付賠償款	-	-	20,000	20,000
應付設備款	5,797	3,326	6,578	7,926
代收款一成屋履保	1,655	1,720	1,114	1,188
其他	24,344	20,941	19,603	17,055
	<u>\$ 300,477</u>	<u>\$ 174,797</u>	<u>\$ 188,513</u>	<u>\$ 146,842</u>

- 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、北京信義、成都信義及青島信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
- 一〇〇年十二月三十一日帳列應付賠償款 20,000 仟元，係合併公司在仲介台北市基隆路某買賣案件時，已明確告知買方有關建物產權及土地持分並不相當之事實，事後買方卻主張土地持分共有問題而提起訴訟，合併公司基於穩健考量，業於九十八年度依台北地方法院一審判決結果先行提列賠償損失，並已提存 20,000 仟元至法院作為免假執行擔保金，帳列存出保證金項下。該仲介糾紛案一〇一年七月經高等法院判決本公司勝訴，原告未再上訴，全案已告定讞。
- 代收款一成屋履保係安信辦理房屋仲介保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
代收款一成屋履保	\$ 14,683,656	\$ 11,069,385	\$ 8,431,153	\$ 7,491,033
應付利息	17,572	17,238	7,414	7,442
專戶存款	(14,698,680)	(11,084,172)	(8,437,046)	(7,496,498)
應收利息	(<u>893</u>)	(<u>731</u>)	(<u>407</u>)	(<u>789</u>)
	<u>\$ 1,655</u>	<u>\$ 1,720</u>	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,188</u>

- (1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，年利率分別為 0.17%~0.26%、0.17%~0.26%、0.26%及 0.17%~0.26%。

(2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前之款項，為增加賣方之孳息，暫先存入銀行帳戶。

二一、負債準備

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
勞務收入折讓	<u>\$ 67,148</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 49,484</u>	<u>\$ 43,388</u>
流動	\$ 63,763	\$ 58,352	\$ 46,785	\$ 41,075
非流動	<u>3,385</u>	<u>3,537</u>	<u>2,699</u>	<u>2,313</u>
	<u>\$ 67,148</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 49,484</u>	<u>\$ 43,388</u>

	勞務收入折讓
一〇二年一月一日餘額	\$ 61,889
本期新增	6,920
本期迴轉未使用餘額	(1,621)
淨兌換差額	(40)
一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 67,148</u>
一〇一年一月一日餘額	\$ 43,388
本期新增	5,776
重分類	386
淨兌換差額	(66)
一〇一年三月三十一日餘額	<u>\$ 49,484</u>

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

二二、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之本公司、安信、全球、大家建設及聚英適用本國「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

合併公司於國外地區之子公司之員工，均屬當地政府營運之退休福利計畫成員。該子公司須提撥薪資成本之特定比例至退休福利計畫，以提供該計畫資金。合併公司對於此政府營運之退休福利計畫之義務僅為提撥特定金額。

因 SINYI LIMITED、SINYI INTERNATIONAL、FOREVER SUCCESS、INANE、科威（香港）、MAX SUCCESS、SINYI DEVELOPMENT LIMITED、信義置業（香港）有限公司、信誠、安新及行義文化均無專職員工，其業務活動由本公司代為執行，故無相關之退休金義務及費用。

合併公司於一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日依照計畫中明定比例應付之提撥金額已於合併綜合損益表認列費用總額分別為 33,587 仟元及 31,277 仟元。截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，尚未支付予計畫之已到期提撥金額分別為 35,479 仟元、36,995 仟元、11,440 仟元及 22,499 仟元，該等金額均已於資產負債表日後支付。

(二) 確定給付計畫

合併公司中之本公司及安信所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前六個月平均工資計算。本公司及安信按員工每月薪資總額百分之二提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

最近期計畫資產及確定福利義務現值之精算評價，係由我國精算學會會員葉崇琦先生於一〇一年十二月三十一日執行。確定福利義務現值及相關之當年度與前期服務成本，係採用預計單位福利法衡量。合併公司係採用一〇一年十二月三十一日及一月一日一精算決定之退休金成本率分別認列一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之退休金費用。

精算評價之主要假設列示如下：

	衡	量	日
	一〇一年	一〇一年	一〇一年
	十二月三十一日	一月一日	一月一日
折現率	1.625%	1.75%	
計畫資產之預期報酬率	1.875%	2.00%	
薪資預期增加率	2.25%~3.00%	2.25%~3.00%	

一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日相關退休金費用
係列入下列各單行項目：

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
營業成本	\$ 700	\$ 337
營業費用	\$ 67	\$ 110

合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之
金額列示如下：

	一 〇 一 年 十二月三十一日	一〇一年一月一日
已提撥確定福利義務之現值	\$434,745	\$403,375
計畫資產之公允價值	(468,373)	(448,195)
提撥餘絀	(33,628)	(44,820)
未認列前期服務成本	-	-
確定福利資產	<u>(\$ 33,628)</u>	<u>(\$ 44,820)</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如
下：

	一 〇 一 年 十二月三十一日	一〇一年一月一日
權益工具	38%	41%
現 金	23%	23%
債務工具	22%	20%
固定收益類	16%	16%
其 他	1%	-
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關
義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休基金監
理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行
二年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

合併公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊：

	一〇一一年 十二月三十一日	一〇一一年一月一日
確定福利義務現值	(<u>\$434,745</u>)	(<u>\$403,375</u>)
計畫資產公允價值	<u>\$468,373</u>	<u>\$448,195</u>
提撥餘絀	<u>\$ 33,628</u>	<u>\$ 44,820</u>
計畫負債之經驗調整	(<u>\$ 21,123</u>)	<u>\$ _____</u>
計畫資產之經驗調整	(<u>\$ 4,664</u>)	<u>\$ _____</u>

合併公司預期於一〇二年三月三十一日以後一年內對確定福利計畫提撥為 5,454 仟元。

二三、權益

	一〇二年 三月三十一日	一〇一一年十二 月三十一日	一〇一一年 三月三十一日	一〇一一年 一月一日
股本—普通股	\$4,655,713	\$4,655,713	\$4,392,182	\$4,392,182
資本公積	63,896	63,896	63,896	63,896
保留盈餘	3,090,161	2,621,151	2,602,777	2,432,872
其他權益項目	148,803	(5,417)	(25,181)	(97,712)
非控制權益	<u>128,570</u>	<u>119,581</u>	<u>108,243</u>	<u>104,590</u>
	<u>\$8,087,143</u>	<u>\$7,454,924</u>	<u>\$7,141,917</u>	<u>\$6,895,828</u>

(一) 股本—普通股

	一〇二年 三月三十一日	一〇一一年十二 月三十一日	一〇一一年 三月三十一日	一〇一一年 一月一日
額定股數(仟股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$5,000,000</u>	<u>\$5,000,000</u>	<u>\$5,000,000</u>	<u>\$5,000,000</u>
已發行且已收足股 款之股數(仟股)	<u>465,571</u>	<u>465,571</u>	<u>439,218</u>	<u>439,218</u>
已發行股本	<u>\$4,655,713</u>	<u>\$4,655,713</u>	<u>\$4,392,182</u>	<u>\$4,392,182</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	一〇二年 三月三十一日	一〇一一年十二 月三十一日	一〇一一年 三月三十一日	一〇一一年 一月一日
員工認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額(包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與之部

分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 本公司章程規定年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十法定盈餘公積，其餘再加計累積未分配盈餘，於依證券交易法提列特別盈餘公積後為累積可分配盈餘；前述累積可分配盈餘授權董事會依下列股利政策，擬具分配議案，提請股東會決議後行之。
2. 本公司為房屋仲介流通業，企業發展正處於成長擴充期，為配合公司長期財務規劃及資金需求，以因應持續擴展，採取剩餘股利政策。當年度擬分派數額不得低於累積可分配盈餘之百分之五十，分派時依下列比例為之：
 - (1) 員工紅利至少百分之一，如員工紅利分配股票股利，對象得包括符合一定條件之從屬公司之員工，其一定條件及分配比例，由董事會決定之。
 - (2) 董事酬勞以百分之一為上限。
 - (3) 扣除前兩項後之餘額，依據公司最佳資本預算及滿足資本預算所需之資金分配股票股利，剩餘部分分派現金股利。其中現金股利不得低於股利總額百分之十。
3. 本公司一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日對於應付員工紅利估列金額分別為 5,525 仟元及 3,011 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 2,218 仟元及 1,806 仟元。前述員工紅利及董事酬勞一〇二年一月一日至三月三十一日係按擬分配盈餘（已扣除員工紅利及董事酬勞之金額）之 1% 及 0.5% 計算；一〇一年一月一日至三月三十一日係按擬分配盈餘（已扣除員工紅利及董事酬勞之金額）之 1% 及 0.6% 計算。年度終了後，董事會決議之發放金額如有變動，依會計變動估計處理，惟若有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，於股東會決議日時，若

金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅利、股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定，股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考慮除權除息之影響為計算基礎。

4. 本公司於分配一〇一年度以前之盈餘時，必須依(89)台財證(一)字第 100116 號函及金管證一字第 0950000507 號函令等相關規定，就其他股東權益減項淨額（如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益、現金流量避險中屬有效避險部分之避險工具利益及損失等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。
5. 自一〇二年起，本公司依金管會於一〇一年四月六日發布之金管證發字第 1010012865 號函令及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值及累積換算調整數（利益），因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。（參閱(四)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明）。
6. 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。

7. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。
8. 本公司於一〇二年三月二十六日及一〇一年六月十五日分別舉行董事會及股東會，分別擬議及決議通過一〇一及一〇〇年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	一〇一年度	一〇〇年度	一〇一年度	一〇〇年度
提列法定盈				
餘公積	\$ 135,111	\$ 130,949	\$ -	\$ -
現金股利	698,357	878,436	1.5	2.0
股票股利	372,457	263,531	0.8	0.6

9. 本公司於一〇二年三月二十六日及一〇一年六月十五日之董事會及股東會，分別擬議及決議配發一〇一及一〇〇年度員工紅利及董事酬勞之現金紅利如下：

	一 〇 一 年 度		一 〇 〇 年 度	
	員 工 紅 利	董 事 酬 勞	員 工 紅 利	董 事 酬 勞
董事會/股東				
會決議配				
發金額	\$ 12,544	\$ 6,272	\$ 11,803	\$ 5,902
減：各年度財				
務報表認				
列金額	(<u>14,347</u>)	(<u>7,174</u>)	(<u>12,620</u>)	(<u>7,572</u>)
	(<u>\$ 1,803</u>)	(<u>\$ 902</u>)	(<u>\$ 817</u>)	(<u>\$ 1,670</u>)

董事會擬議及股東會決議配發之員工紅利及董事酬勞與各年度財務報表認列之員工分紅及董事酬勞之差異主要係因估計改變，已分別調整為一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之損益。

10. 一〇一年度之盈餘分配案、員工紅利及董事酬勞係按本公司依據修訂前證券發行人財務報告編製準則及中華民國一般公認會計原則所編製之一〇一年度財務報表並參考本公司依據修訂後證券發行人財務報告編製準則及 IFRSs 所編製之一〇一年十二

月三十一日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎，均尚待預計於一〇二年六月十四日召開之股東常會決議。

11. 有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(四) 首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益項目

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	\$ 14,106	(\$ 68,465)	(\$ 35,372)	\$ -
備供出售金融資產 未實現損益	<u>134,697</u>	<u>63,048</u>	<u>10,191</u>	<u>(97,712)</u>
	<u>\$ 148,803</u>	<u>(\$ 5,417)</u>	<u>(\$ 25,181)</u>	<u>(\$ 97,712)</u>

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 備供出售金融資產未實現損益

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

(六) 非控制權益

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 一 年
期初餘額	\$119,581	\$104,590
本期淨利歸屬於非控制權益 之份額	9,600	3,894
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	(611)	(241)
期末餘額	<u>\$128,570</u>	<u>\$108,243</u>

二四、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

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 一 年
利息收入		
銀行存款	\$ 2,815	\$ 1,722
長期應收款	4,932	-
其 他	<u>152</u>	<u>25</u>
	<u>\$ 7,899</u>	<u>\$ 1,747</u>

(二) 其他利益及損失

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 一 年
投資性不動產減損迴轉利益	\$ 4,212	\$ -
處分投資利益	3,270	748
透過損益按公允價值衡量之 金融資產(損)益	1,709	(788)
處分不動產、廠房及設備損失	(11)	(138)
處分投資性不動產損失	(116)	-
淨外幣兌換(損)益	(781)	332
採用權益法認列之關聯企業 及合資損失之份額	(1)	(1)
其 他	<u>10,397</u>	<u>1,123</u>
	<u>\$ 18,679</u>	<u>\$ 1,276</u>

(三) 財務成本

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
銀行借款利息	\$ 7,308	\$ 1,464
向關係人借款利息	<u>787</u>	<u>845</u>
	<u>\$ 8,095</u>	<u>\$ 2,309</u>

(四) 折舊及攤銷

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
不動產、廠房及設備	\$ 30,699	\$ 44,012
投資性不動產	4,973	4,947
無形資產	<u>4,258</u>	<u>4,457</u>
	<u>\$ 39,930</u>	<u>\$ 53,416</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 30,717	\$ 41,777
營業費用	<u>4,955</u>	<u>7,182</u>
	<u>\$ 35,672</u>	<u>\$ 48,959</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,667	\$ 3,803
營業費用	<u>591</u>	<u>654</u>
	<u>\$ 4,258</u>	<u>\$ 4,457</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
產生租金收入之投資性不動 產之直接營運費用	\$ 9,936	\$ 8,301
未產生租金收入之投資性不 動產之直接營運費用	<u>38</u>	<u>56</u>
	<u>\$ 9,974</u>	<u>\$ 8,357</u>

(六) 員工福利費用

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
退職後福利(附註二二)		
確定提撥計畫	\$ 33,587	\$ 31,277
確定福利計畫	<u>767</u>	<u>447</u>
	34,354	31,724
其他員工福利	<u>48,229</u>	<u>41,646</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 82,583</u>	<u>\$ 73,370</u>

(接次頁)

(承前頁)

	一月一日至三月三十一日	
	一〇二年	一〇一年
依功能別彙總		
營業成本	\$ 52,229	\$ 49,300
營業費用	<u>30,354</u>	<u>24,070</u>
	<u>\$ 82,583</u>	<u>\$ 73,370</u>

二五、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：

	一月一日至三月三十一日	
	一〇二年	一〇一年
當期所得稅		
當期產生者	\$107,515	\$ 29,934
遞延所得稅		
當期產生者	<u>14,519</u>	<u>20,094</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$122,034</u>	<u>\$ 50,028</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
八十七年度以後未 分配盈餘	<u>\$1,814,289</u>	<u>\$1,345,279</u>	<u>\$1,457,854</u>	<u>\$1,287,949</u>
股東可扣抵稅額帳 戶餘額	<u>\$ 226,428</u>	<u>\$ 226,411</u>	<u>\$ 266,926</u>	<u>\$ 266,830</u>

一〇〇年度實際盈餘分配適用之稅額扣抵比率為 20.52%。

依所得稅法規定，本公司分配屬於八十七年度（含）以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。

一〇一年度之預計稅額扣抵比率為 20.87%，實際分配予股東之可扣抵稅額，係以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準。因此本公司預計一〇一年度盈餘分配之稅額扣抵比率可能與將來實際分配予股東時所適用之稅額扣抵比率有所差異。

(三) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅結算申報截至九十七年度以前及九十九年度之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。安信、大家建設、聚英、信誠及行義文化營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至一〇〇年度。全球營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至九十九年度。

二六、每股盈餘

單位：每股元

	一月一日至三月三十一日 一〇二年	一月一日至三月三十一日 一〇一年
基本每股盈餘	<u>\$ 1.01</u>	<u>\$ 0.36</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.01</u>	<u>\$ 0.36</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響已追溯調整。一〇〇年度無償配股基準日訂於一〇一年七月二十二日，因追溯調整，一〇一年一月一日至三月三十一日基本及稀釋每股盈餘，分別由 0.39 元減少為 0.36 元。

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	一月一日至三月三十一日 一〇二年	一月一日至三月三十一日 一〇一年
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$469,010</u>	<u>\$169,905</u>

股數

單位：仟股

	一月一日至三月三十一日 一〇二年	一月一日至三月三十一日 一〇一年
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	465,571	465,539
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	<u>388</u>	<u>315</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>465,959</u>	<u>465,854</u>

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

二七、營業租賃協議

(一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為五至十年。所有租賃期間超過五年之營業租賃均包括每五年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，合併公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 96,413 仟元、95,323 仟元、91,685 仟元及 91,232 仟元。

截至一〇二年三月三十一日止，承租情形彙總如下：

租金之計算及支付方法	未來五年應付租金總額
按月計算及支付	一〇二年四月至十二月
	\$310,256
	一〇三年
	327,401
	一〇四年
	201,823
	一〇五年
	92,521
	一〇六年
	38,204
	一〇七年一月至三月
	13,002
	<u>\$983,207</u>

(二) 合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為一至五年。

截至一〇二年三月三十一日暨一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 31,860 仟元、33,934 仟元、26,205 仟元及 28,629 仟元。

截至一〇二年三月三十一日止，出租情形彙總如下：

租金之計算及收取方法	未來五年應收租金總額
按月計算及收取	一〇二年四月至十二月 \$ 83,671
	一〇三年 102,026
	一〇四年 109,929
	一〇五年 113,510
	一〇六年 115,934
	一〇七年一月至三月 9,817
	<u>\$534,887</u>

二八、資本風險管理

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

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

二九、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產其公允價值無法可靠衡量。

2. 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

下表提供了金融工具於原始認列後以公允價值衡量方式之分析，衡量方式係基於公允價值可觀察之程度分為第一至三級。

(1) 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價（未經調整）。

(2) 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）可觀察之輸入值推導公允價值。

(3) 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值（不可觀察之輸入值）推導公允價值。

一〇二年三月三十一日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
衍生工具	\$ -	\$ 1,799	\$ -	\$ 1,799
持有供交易之非衍生性金融商品				
國內上市（櫃）有價證券－				
權益投資	22,918	-	-	22,918
基金受益憑證	<u>287,552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>287,552</u>
合 計	<u>\$ 310,470</u>	<u>\$ 1,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 312,269</u>
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－				
權益投資	\$ 228,645	\$ -	\$ -	\$ 228,645
國外上市（櫃）有價證券－				
權益投資	446,204	-	-	446,204
基金受益憑證	<u>1,290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,290</u>
合 計	<u>\$ 676,139</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 676,139</u>

一〇一年十二月三十一日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融商品				
國內上市（櫃）有價證券－				
權益投資	\$ 23,298	\$ -	\$ -	\$ 23,298
基金受益憑證	<u>52,236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,236</u>
合 計	<u>\$ 75,534</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 75,534</u>
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－				
權益投資	\$ 223,241	\$ -	\$ -	\$ 223,241
國外上市（櫃）有價證券－				
權益投資	384,910	-	-	384,910
基金受益憑證	<u>1,256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,256</u>
合 計	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 609,407</u>

一〇一年三月三十一日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
持有供交易之非衍 生性金融商品				
國內上市(櫃)				
有價證券— 權益投資	\$ 22,791	\$ -	\$ -	\$ 22,791
基金受益憑證	<u>585,205</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>585,205</u>
合 計	<u>\$ 607,996</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 607,996</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券—權益投資	\$ 221,676	\$ -	\$ -	\$ 221,676
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	348,384	-	-	348,384
基金受益憑證	<u>1,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,276</u>
合 計	<u>\$ 571,336</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 571,336</u>

一〇一年一月一日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
持有供交易之非衍 生性金融商品				
國內上市(櫃)				
有價證券— 權益投資	\$ 23,235	\$ -	\$ -	\$ 23,235
基金受益憑證	<u>487,521</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>487,521</u>
合 計	<u>\$ 510,756</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 510,756</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券—權益投資	\$ 178,572	\$ -	\$ -	\$ 178,572
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	293,354	-	-	293,354
基金受益憑證	<u>4,337</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,337</u>
合 計	<u>\$ 476,263</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 476,263</u>

一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- (1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計。合併公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。
- (2) 衍生工具如有活絡市場公開報價時，則以此市場價格為公允價值。若無市場價格可供參考時，非選擇權衍生工具係採用衍生商品存續期間適用殖利率曲線以現金流量折現分析計算公允價值，選擇權衍生工具係採用選擇權定價模式計算公允價值。合併公司採用評價方法所使用之估計及假設，與市場參與者於金融商品訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

遠期外匯合約之公允價值係以遠期匯率報價及由配合合約到期期間之報價利率推導之殖利率曲線衡量。

- (3) 其他金融資產及金融負債（除上述外）之公允價值係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(二) 金融工具之種類

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>金融資產</u>				
透過損益按公允價值衡量				
持有供交易	\$ 312,269	\$ 75,534	\$ 607,996	\$ 510,756
放款及應收款(註1)	5,467,957	4,124,791	2,195,634	2,474,954
備供出售金融資產(註2)	861,421	738,047	724,312	630,347
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量(註3)	5,141,809	3,926,488	2,603,999	3,027,631

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

註 2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註 3：餘額係包含短期借款、應付票據、其他應付款、其他應付款項－關係人、其他金融負債、長期借款、存入保證金及其他非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

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

1. 市場風險

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

(1) 匯率風險

合併公司於台灣地區營業產生之款項收付幾乎均為新台幣，故主要營業項目無外幣匯率風險。

因合併公司所間接投資之信義置業(香港)有限公司，於一〇一年十一月標得上海市嘉定區馬陸鎮土地，依規定需以美元形式暫時存放於上海市政府押標金專戶，其所產生之美金兌換人民幣的匯率風險，合併公司於一〇二年二月採用無本金遠期外匯合約進行避險。此類衍生金融工具

之使用，可協助本公司減少但仍無法完全排除外幣匯率變動所造成之影響。

除上述以外之國外營運機構淨投資主要係以外幣進行交易，因此產生外幣匯率風險，由於國外營運機構淨投資係為策略性投資，合併公司並未對其避險。

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額如下：

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>資 產</u>				
人 民 幣	\$ 641,907	\$ 741,651	\$ 511,051	\$ 496,562
日 圓	87,969	94,807	88,084	76,483
美 金	1,886,015	84,201	80,845	82,093
<u>負 債</u>				
人 民 幣	562,901	415,538	511,093	472,717
日 圓	12,202	10,964	9,044	8,462
美 金	1,003	992	1,125	1,154

合併公司於資產負債表日具匯率風險暴險之衍生工具帳面金額如下：

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
<u>資 產</u>				
美 金	\$ 1,799	\$ -	\$ -	\$ -

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，將減少（增加）當年度權益或淨利之金額。

	一〇二年一月一日至三月三十一日			一〇一年一月一日至三月三十一日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	(\$ 790)	(\$ 758)	(\$18,850)	\$ -	(\$ 790)	(\$ 797)
損益影響數	(5)	-	-	-	-	-

(2) 利率風險

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動及現金流量變動之風險。合併公司之利率風險，主要係來自於固定及浮動利率收益投資與借款。

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：

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
具公允價值利率 風險				
金融資產	\$ 2,961,984	\$ 932,379	\$ 495,088	\$ 1,063,249
金融負債	2,142,229	700,000	180,000	-
具現金流量利率 風險				
金融負債	335,592	131,674	133,619	129,731

利率敏感度分析

合併公司以 0.5% 增加或減少作為向管理階層報導利率變動之合理風險評估。倘其他條件維持不變，且未考慮利息資本化之因素外，利率上升 0.5%，合併公司於一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之淨利將分別減少 420 仟元及 167 仟元。

2. 信用風險

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

營運相關信用風險

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

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務管理部門衡量並監控。由於合併公司之交易對

象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

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

三十、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) 向關係人借款

其他應付款項－關係人

	一〇二年 三月三十一日	一〇一年十二 月三十一日	一〇一年 三月三十一日	一〇一年 一月一日
其他關係企業－實質關係人	\$ 36,245	\$ 34,705	\$ 33,645	\$ 26,871
其他－本公司之副董事長	<u>35,218</u>	<u>33,919</u>	<u>33,239</u>	<u>33,605</u>
	<u>\$ 71,463</u>	<u>\$ 68,624</u>	<u>\$ 66,884</u>	<u>\$ 60,476</u>

合併公司向關係人借款之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸予對象	一〇二年一月一日至三月三十一日 最高餘額	一〇二年一月一日至三月三十一日 期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 33,303	\$ 33,303	6.10%	\$ 501	\$ 2,942
其他－本公司之副董事長	<u>30,925</u>	<u>30,925</u>	3.75%	<u>286</u>	<u>4,293</u>
	<u>\$ 64,228</u>	<u>\$ 64,228</u>		<u>\$ 787</u>	<u>\$ 7,235</u>

貸予對象	一〇一年一月一日至三月三十一日 最高餘額	一〇一年一月一日至三月三十一日 期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 32,818	\$ 32,818	6.10%	\$ 395	\$ 827
其他－本公司之副董事長	<u>30,475</u>	<u>30,475</u>	4.68%- 5.88%	<u>450</u>	<u>2,764</u>
	<u>\$ 63,293</u>	<u>\$ 63,293</u>		<u>\$ 845</u>	<u>\$ 3,591</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(二) 對主要管理階層之獎酬

一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
短期員工福利	\$ 35,549	\$ 26,715
其他長期員工福利	<u>5,683</u>	<u>646</u>
	<u>\$ 41,232</u>	<u>\$ 27,361</u>

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係依據高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效，經董事會核定固定金額之獎金，高階經理人於取得領取該獎金之資格並需自一〇二年度起繼續服務滿三年後，得以現金方式領取該獎金。

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東	\$ 1,341	\$ 1,452
實質關係人	1,371	2,918
關聯企業	<u>8</u>	<u>6</u>
	<u>\$ 2,720</u>	<u>\$ 4,376</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

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東	\$ 828	\$ 733
實質關係人	<u>2,713</u>	<u>2,121</u>
	<u>\$ 3,541</u>	<u>\$ 2,854</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東 實質關係人	\$ 24,069 <u>878</u> <u>\$ 24,947</u>	\$ 21,434 <u>730</u> <u>\$ 22,164</u>

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

4. 其他應收款

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東 實質關係人	\$ 1,358 <u>7,458</u> <u>\$ 8,816</u>	\$ 1,284 <u>7,656</u> <u>\$ 8,940</u>

5. 其他應付款

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東 實質關係人	\$ 10,292 <u>71</u> <u>\$ 10,363</u>	\$ 9,012 <u>292</u> <u>\$ 9,304</u>

6. 其他應付款項－關係人

	一 月 一 日 至 三 月 三 十 一 日 一 〇 二 年	一 〇 一 年
其他關係企業		
本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東	\$ -	\$ 5

7. 財產交易

合併公司於一〇一年一月一日至三月三十一日分別以 54 仟元及 11 仟元向周俊吉董事長及周王美文副董事長取得大家建設股份有限公司股票 5 仟股及 1 仟股。上述交易價格係依大家建設股份有限公司財務報表之淨值為依據。

三一、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：

	一 〇 二 年 三 月 三 十 一 日	一〇一年十二 月 三 十 一 日	一 〇 一 年 三 月 三 十 一 日	一 〇 一 年 一 月 一 日
不動產、廠房及設備(含 投資性不動產)				
土地	\$3,290,251	\$3,290,251	\$2,004,088	\$2,004,088
建築物	403,782	436,194	278,932	280,983
其他應收款－質押定存	<u>108,113</u>	<u>107,961</u>	<u>107,743</u>	<u>107,718</u>
	<u>\$3,802,146</u>	<u>\$3,834,406</u>	<u>\$2,390,763</u>	<u>\$2,392,789</u>

三二、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因仲介交易過程發生爭議，而成為法律訴訟之被告，依據法律諮詢意見，合併公司管理階層認為可成功辯護此訴訟案件，因此預計將不會發生損失。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司為上海信義房屋申請融資額度提供之背書保證計 336,210 仟元（人民幣 70,000 仟元），請參閱附註三五之附表二。
- (四) 合併公司於一〇一年十一月經公開標售，標得上海市嘉定區馬陸鎮土地，預計進行不動產開發事業，其交易總價金為人民幣 780,080 仟元，將於簽訂土地出讓合同日及其後 10 個、90 個工作日，分別給

付總價金之 20%、30%及 50%。截至一〇二年三月三十一日，業已支付之押標金美金 16,115 仟元（折合人民幣 101,023 仟元），將做為土地出讓合同簽訂日應繳交款項抵減之用，尚有剩餘款項人民幣 679,057 仟元尚未支付。

三三、重要契約

SINYI LIMITED 於八十八年十月十二日與 Cendant Global Services B. V. (以下簡稱“GLOBAL”)及 Coldwell Banker Real Estate Corporation (以下簡稱“GOLDWELL BANKER”)簽訂特許權合約，由 GLOBAL 授權 SINYI LIMITED 在中國大陸、香港及澳門享有 GOLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期間自八十八年十月十二日起至一二八年十月十一日，雙方於合約期滿前三個月議定終止該合約，若未議定終止，則該合約自動延續生效四十年，至一六八年十月十一日止。SINYI LIMITED 於八十九年八月一日將本合約移轉予科威上海；GLOBAL 因組織架構調整更名為 Realogy Corporation (以下簡稱“Realogy”)，科威上海與 Realogy 並於九十七年度簽訂特許權增補合約。

三四、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：

一〇二年及一〇一年三月三十一日

單位：各外幣仟元

	一〇二年三月三十一日			一〇一年三月三十一日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
金融資產						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 134,922	4.76	\$ 641,907	\$ 109,004	4.69	\$ 511,051
日圓	277,340	0.32	87,969	245,225	0.36	88,084
美金	61,566	29.83	1,836,207	1,181	29.51	34,857
<u>非貨幣性項目</u>						
人民幣	9,516	4.76	45,274	9,516	4.69	44,615
日圓	1,406,745	0.32	446,204	969,901	0.36	348,384
美金	104	29.83	3,809	43	29.51	1,276
金融負債						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	107,847	4.76	513,093	73,297	4.69	343,643
日圓	38,469	0.32	12,202	19,379	0.36	6,961
美金	34	29.83	1,003	38	29.51	1,125

一〇一年十二月三十一日及一月一日

單位：各外幣仟元

	一〇一年十二月三十一日			一〇一年一月一日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 160,525	4.62	\$ 741,651	\$ 103,346	4.80	\$ 496,562
日圓	281,829	0.34	94,807	195,806	0.39	76,483
美金	1,255	29.04	36,457	1,173	30.28	35,508
<u>非貨幣性項目</u>						
人民幣	9,516	4.62	43,965	9,516	4.80	45,723
日圓	1,144,206	0.34	384,910	751,019	0.39	293,354
美金	43	29.04	1,256	143	30.28	4,337
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	79,107	4.62	365,487	62,987	4.80	302,646
日圓	32,593	0.34	10,964	21,663	0.39	8,462
美金	34	29.04	992	38	30.28	1,154

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。(附表五)
6. 處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額百分之二十以上。(附表六)
9. 從事衍生工具交易。(附註七)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表七)

11. 被投資公司資訊。(附表八)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表九)
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。(無)
 - (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)

三六、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。依財務會計準則公報第四十一號「營運部門資訊之揭露」之規定，合併公司之應報導部門如下：

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

部門收入、營運結果及部門資產

本公司繼續營業單位之收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	一〇二一年一月一日至三月三十一日					
	國	內	大陸及其他	調整及沖銷	合	併
來自母公司及合併子公司以外客戶之收入	\$ 2,366,615		\$ 186,740	\$ -		\$ 2,553,355
來自母公司及合併子公司之收入		<u>9,264</u>	<u>-</u>	<u>(9,264)</u>		<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 2,375,879</u>		<u>\$ 186,740</u>	<u>(\$ 9,264)</u>		<u>\$ 2,553,355</u>
部門(損)益	\$ 763,508		\$ 78,958	(\$ 9,264)		\$ 833,202
營業費用	(<u>224,123</u>)		(<u>72,867</u>)	<u>19,527</u>		(<u>277,463</u>)
營業(損)益	<u>\$ 539,385</u>		<u>\$ 6,091</u>	<u>\$ 10,263</u>		<u>555,739</u>
營業外收入及支出						<u>44,905</u>
繼續營業單位稅前利益						<u>\$ 600,644</u>
可辨認資產	<u>\$ 8,835,488</u>		<u>\$ 4,890,633</u>	<u>(\$ 20,366)</u>		<u>\$ 13,705,755</u>
採用權益法之投資						<u>3,810</u>
資產合計						<u>\$ 13,709,565</u>

	一〇一一年一月一日至三月三十一日					
	國	內	大陸及其他	調整及沖銷	合	併
來自母公司及合併子公司以外客戶之收入	\$ 1,717,822		\$ 98,685	\$ -		\$ 1,816,507
來自母公司及合併子公司之收入		<u>7,517</u>	<u>-</u>	<u>(7,517)</u>		<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 1,725,339</u>		<u>\$ 98,685</u>	<u>(\$ 7,517)</u>		<u>\$ 1,816,507</u>
部門(損)益	\$ 421,337		\$ 10,469	(\$ 7,517)		\$ 424,289
營業費用	(<u>186,255</u>)		(<u>67,629</u>)	<u>14,540</u>		(<u>239,344</u>)
營業(損)益	<u>\$ 235,082</u>		<u>(\$ 57,160)</u>	<u>\$ 7,023</u>		<u>184,945</u>
營業外收入及利益						<u>38,882</u>
繼續營業單位稅前利益						<u>\$ 223,827</u>
可辨認資產	<u>\$ 8,465,947</u>		<u>\$ 1,665,337</u>	<u>(\$ 134,403)</u>		<u>\$ 9,996,881</u>
採用權益法之投資						<u>3,411</u>
資產合計						<u>\$ 10,000,292</u>

部門損益係指各部門所賺取之利潤，不包含應分攤之營業外收入及利益、營業外費用及損失與所得稅費用。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

合併公司業務全部為房屋租售之居間仲介業務，屬單一產業，並無產品別及勞務別資訊可資提供。

(三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

(四) 重要客戶資訊

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

三七、首次採用國際財務報導準則

(一) IFRSs 資訊之編製基礎

合併公司一〇二年第一季之合併財務報告係為首份 IFRSs 期中財務報告，其編製基礎除了遵循附註四說明之重大會計政策外，合併公司亦遵循國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」之規定。

(二) 轉換至 IFRSs 之影響

轉換至 IFRSs 後，對合併公司之合併資產負債表暨合併綜合損益表之影響如下：

1. 一〇一年一月一日合併資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs 之影響	國際財務報導準則				
項 目	認列及衡量差異	金 額	項 目 說 明			
資 產						
流動資產						
現金及約當現金	\$ 1,499,145	\$ - (\$ 229,000)	\$ 1,270,145	現金及約當現金	(6)	
公平價值變動列入損益之金融資產—流動	510,756	-	510,756	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動		
備供出售金融資產—流動	476,263	-	476,263	備供出售金融資產—流動		
應收票據	43,904	-	43,904	應收票據淨額		
應收帳款	574,474	-	41,075	615,549	應收帳款淨額	(7)
其他金融資產—流動	55,799	-	55,799	其他應收款		
"	107,718	-	229,000	336,718	其他金融資產—流動	(6)
遞延所得稅資產—流動	33,663	-	(33,663)	-		(1)
其他流動資產	68,604	-	196	68,800	其他流動資產	(5)
流動資產合計	3,370,326	-	7,608	3,377,934		
長期投資						
以成本衡量之金融資產—非流動	154,084	-	-	154,084	以成本衡量之金融資產—非流動	
採權益法之長期股權投資	2,913	-	-	2,913	採用權益法之投資	
長期投資合計	156,997	-	-	156,997		
固定資產	3,306,892	-	57,728	3,364,620	不動產、廠房及設備	(5)
無形資產						
特許權	64,238	-	-	64,238	特許權	
無形資產合計	-	-	26,185	26,185	無形資產	(5)
其他資產						
出租資產	2,875,804	-	-	2,875,804	投資性不動產	
閒置資產	54,357	-	-	54,357	投資性不動產	
存出保證金	152,839	-	-	152,839	存出保證金	
遞延費用	84,109	-	(84,109)	-		(5)
遞延所得稅資產—非流動	233	-	33,663	33,896	遞延所得稅資產	(1)
其他	49,773	(3,063)	2,313	49,023	其他非流動資產	(2)、(7)
其他資產合計	3,217,115	(3,063)	(48,133)	3,165,919		
資產總計	\$10,115,568	(\$ 3,063)	\$ 43,388	\$10,155,893		

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉換至IFRSs之影響	國際財務報導準則	說明
項 目 金 額	認列及衡量差異 表 達 差 異	金 額 項 目	
負債及股東權益			
流動負債			
短期借款	\$ 72,073	\$ - \$ - \$ 72,073	短期借款
應付票據	4,576	- - - 4,576	應付票據
應付所得稅	67,540	- - - 67,540	當期所得稅負債
	-	- 41,075	負債準備—流動 (7)
應付費用	1,602,442	57,363 - - 1,659,805	其他應付款 (3)
其他應付款—關係人	60,481	- - - 60,481	其他應付款—關係人
其他金融負債—流動	146,842	- - - 146,842	其他金融負債—流動
其他流動負債	99,117	- - - 99,117	其他流動負債
流動負債合計	<u>2,053,071</u>	<u>57,363</u> <u>41,075</u> <u>2,151,509</u>	
其他負債			
存入保證金	41,940	- - - 41,940	存入保證金
遞延所得稅負債—非流動	22,389	- - - 22,389	遞延所得稅負債
其他	1,041,914	- - - 1,041,914	其他非流動負債 (7)
其他負債合計	<u>1,106,243</u>	<u>-</u> <u>2,313</u> <u>1,108,556</u>	
負債合計	<u>3,159,314</u>	<u>57,363</u> <u>43,388</u> <u>3,260,065</u>	
股東權益			
普通股	4,392,182	- - - 4,392,182	普通股
資本公積			資本公積
員工認股權	63,896	- - - 63,896	員工認股權
保留盈餘			
法定盈餘公積	1,024,230	- - - 1,024,230	法定盈餘公積
特別盈餘公積	120,693	- - - 120,693	特別盈餘公積
未分配盈餘	1,311,265	(23,316) - - 1,287,949	未分配盈餘 (2)、(3)、(4)
股東權益其他項目			
累積換算調整數	36,467	(36,467) - - -	國外營運機構財務報表換算之兌換差額 (4)
金融商品未實現損失	(97,712)	- - - (97,712)	備供出售金融資產未實現損益
母公司股東權益合計	6,851,021	(59,783) - - 6,791,238	
少數股權	105,233	(643) - - 104,590	非控制股權 (2)、(3)
股東權益合計	<u>6,956,254</u>	<u>(60,426)</u> <u>-</u> <u>6,895,828</u>	
負債及股東權益總計	<u>\$10,115,568</u>	<u>(\$ 3,063)</u> <u>\$ 43,388</u> <u>\$10,155,893</u>	

2. 一〇一年三月三十一日資產負債表之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換至IFRSs之影響	國際財務報導準則	說明
項 目 金 額	表 達 差 異 認列及衡量差異	金 額 項 目	
資 產			
流動資產			
現金及約當現金	\$ 1,057,951	\$ - (\$ 225,200) \$ 832,751	現金及約當現金 (6)
公平價值變動列入損益之金融資產—流動	607,996	- - - 607,996	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動
備供出售金融資產—流動	571,336	- - - 571,336	備供出售金融商品—流動
應收票據	30,962	- - - 30,962	應收票據淨額
應收帳款	745,651	- 46,785 - 792,436	應收帳款淨額 (7)
其他金融資產—流動	60,778	- - - 60,778	其他應收款
"	107,743	- 225,200 - 332,943	其他金融資產—流動 (6)
遞延所得稅資產—流動	14,401	- (14,401) - -	(1)
其他流動資產	76,241	- 165 - 76,406	其他流動資產 (5)
流動資產合計	<u>3,273,059</u>	<u>-</u> <u>32,549</u> <u>3,305,608</u>	
長期投資			
以成本衡量之金融資產—非流動	152,976	- - - 152,976	以成本衡量之金融資產—非流動
採權益法之長期股權投資	3,411	- - - 3,411	採用權益法之投資
長期投資合計	<u>156,387</u>	<u>-</u> <u>-</u> <u>156,387</u>	
固定資產	<u>3,302,402</u>	<u>-</u> <u>49,226</u> <u>3,351,628</u>	不動產、廠房及設備 (5)
無形資產			
特許權	61,863	- - - 61,863	特許權
	-	- 23,613 - 23,613	無形資產 (5)
無形資產合計	<u>61,863</u>	<u>-</u> <u>23,613</u> <u>85,476</u>	
其他資產			
出租資產	2,832,115	- - - 2,832,115	投資性不動產
閒置資產	54,301	- - - 54,301	投資性不動產
存出保證金	145,764	- - - 145,764	存出保證金
遞延費用	73,004	- (73,004) - -	(5)

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉換至 I F R S s 之影響	國際財務報導準則	說明			
項目金額	表達差異	金額	項目			
遞延所得稅資產—非流動	\$ 233	\$ -	\$ 14,401	\$ 14,634	遞延所得稅資產	(1)
其他	54,680	(3,000)	2,699	54,379	其他非流動資產	(2)、(7)
其他資產合計	3,160,097	(3,000)	(55,904)	3,101,193		
資產總計	\$ 9,953,808	(\$ 3,000)	\$ 49,484	\$ 10,000,292		
負債及股東權益						
流動負債						
短期借款	\$ 250,326	\$ -	\$ -	\$ 250,326	短期借款	
應付票據	3,861	-	-	3,861	應付票據	
應付所得稅	96,257	-	-	96,257	當期所得稅負債	
	-	-	46,785	46,785	負債準備—流動	(7)
應付費用	1,130,814	61,670	-	1,192,484	其他應付款	(3)
其他應付款—關係人	66,884	-	-	66,884	其他應付款—關係人	
其他金融負債—流動	188,513	-	-	188,513	其他金融負債—流動	
其他流動負債	85,414	-	-	85,414	其他流動負債	
流動負債合計	1,822,069	61,670	46,785	1,930,524		
其他負債	-	-	2,699	2,699	負債準備—非流動	(7)
存入保證金	44,296	-	-	44,296	存入保證金	
遞延所得稅負債—非流動	23,221	-	-	23,221	遞延所得稅負債	
其他	857,635	-	-	857,635	其他非流動負債	
其他負債合計	925,152	-	2,699	927,851		
負債合計	2,747,221	61,670	49,484	2,858,375		
股東權益						
普通股	4,392,182	-	-	4,392,182	普通股	
資本公積					資本公積	
員工認股權	63,896	-	-	63,896	員工認股權	
保留盈餘						
法定盈餘公積	1,024,230	-	-	1,024,230	法定盈餘公積	
特別盈餘公積	120,693	-	-	120,693	特別盈餘公積	
未分配盈餘	1,485,482	(27,628)	-	1,457,854	未分配盈餘	(2)、(3)、(4)
股東權益其他項目						
累積換算調整數	1,095	(36,467)	-	(35,372)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(4)
金融商品未實現利益	10,191	-	-	10,191	備供出售金融資產未實現損益	
母公司股東權益合計	7,097,769	(64,095)	-	7,033,674		
少數股權	108,818	(575)	-	108,243	非控制股權	(2)、(3)
股東權益合計	7,206,587	(64,670)	-	7,141,917		
負債及股東權益總計	\$ 9,953,808	(\$ 3,000)	\$ 49,484	\$ 10,000,292		

3. 一〇一一年十二月三十一日合併資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換至 I F R S s 之影響	國際財務報導準則	說明			
項目金額	認列及衡量差異	金額	項目			
資產						
流動資產						
現金及約當現金	\$ 2,443,134	\$ -	\$ 248,700	\$ 2,194,434	現金及約當現金	(6)
公平價值變動列入損益之金融資產—流動	75,534	-	-	75,534	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	
備供出售金融資產—流動	609,407	-	-	609,407	備供出售金融資產—流動	
應收票據	55,517	-	-	55,517	應收票據淨額	
應收帳款	772,399	-	58,352	830,751	應收帳款淨額	(7)
其他金融資產—流動	350,739	-	-	350,739	其他應收款	
"	107,961	-	248,700	356,661	其他金融資產—流動	(6)
存貨	467,980	-	-	467,980	存貨	
遞延所得稅資產—流動	14,831	-	(14,831)	-		(1)
其他流動資產	57,480	-	-	57,480	其他流動資產	
流動資產合計	4,954,982	-	43,521	4,998,503		
長期投資						
以成本衡量之金融資產—非流動	128,640	-	-	128,640	以成本衡量之金融資產—非流動	
採權益法之長期股權投資	3,528	-	-	3,528	採權益法之投資	
長期投資合計	132,168	-	-	132,168		
固定資產	3,257,354	-	25,566	3,282,920	不動產、廠房及設備	(5)

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉換至 I F R S s 之影響	國際財務報導準則	說明
項 目 金 額	認列及衡量差異 表 達 差 異	金 額	項 目
無形資產			
特許權	\$ 59,399	\$ -	特許權
商譽	9,621	-	商譽
	-	20,416	無形資產 (5)
無形資產合計	69,020	20,416	89,436
其他資產			
出租資產	2,809,920	-	投資性不動產
閒置資產	50,697	-	投資性不動產
存出保證金	122,452	-	存出保證金
遞延費用	45,982	(45,982)	- (5)
長期應收款項	214,237	-	214,237 長期應收款項
遞延所得稅資產—非流動	277	14,831	15,108 遞延所得稅資產 (1)
其他	64,160	(28,642)	3,537 其他非流動資產 (2)、(7)
其他資產合計	3,307,725	(28,642)	(27,614) 3,251,469
資產總計	\$11,721,249	(\$ 28,642)	\$ 61,889 \$11,754,496
負債及股東權益			
流動負債			
短期借款	\$ 69,302	\$ -	\$ 69,302 短期借款
應付票據	3,405	-	3,405 應付票據
應付所得稅	162,583	-	162,583 當期所得稅負債
	-	58,352	58,352 負債準備—流動 (7)
應付費用	1,916,970	52,246	1,969,216 其他應付款 (3)
其他應付款—關係人	68,624	-	68,624 其他應付款—關係人
其他金融負債—流動	174,797	-	174,797 其他金融負債—流動
其他流動負債	120,310	-	120,310 其他流動負債
流動負債合計	2,515,991	52,246	58,352 2,626,589
長期負債			
長期借款	700,000	-	700,000 長期借款
其他負債	-	-	3,537 負債準備—非流動 (7)
存入保證金	50,892	-	50,892 存入保證金
遞延所得稅負債—非流動	28,302	-	28,302 遞延所得稅負債
其他	890,252	-	890,252 其他非流動負債
其他負債合計	969,446	-	3,537 972,983
負債合計	4,185,437	52,246	61,889 4,299,572
股東權益			
普通股	4,655,713	-	4,655,713 普通股
資本公積			
員工認股權	63,896	-	63,896 員工認股權
保留盈餘			
法定盈餘公積	1,155,179	-	1,155,179 法定盈餘公積
特別盈餘公積	120,693	-	120,693 特別盈餘公積
未分配盈餘	1,389,464	(44,185)	1,345,279 未分配盈餘 (2)、(3)、(4)
股東權益其他項目			
累積換算調整數	(31,998)	(36,467)	- (68,465) 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 (4)
金融商品未實現利益	63,048	-	63,048 備供出售金融資產未實現損益
母公司股東權益合計	7,415,995	(80,652)	- 7,335,343
少數股權	119,817	(236)	- 119,581 非控制股權 (2)、(3)
股東權益合計	7,535,812	(80,888)	- 7,454,924
負債及股東權益總計	\$11,721,249	(\$ 28,642)	\$ 61,889 \$11,754,496

4. 一〇一一年一月一日至三月三十一日合併綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換至 I F R S s 之影響	國際財務報導準則	說明
項 目 金 額	表 達 差 異 認列及衡量差異	金 額	項 目
營業收入			營業收入淨額
勞務收入	\$ 1,888,632	\$ -	\$ 1,888,632 勞務收入
減：勞務退回及折讓	(72,125)	-	(72,125) 減：勞務退回及折讓
營業收入淨額	1,816,507	-	1,816,507 營業收入淨額
營業成本	(1,388,597)	(3,621)	(1,392,218) 營業成本 (2)、(3)
營業毛利	427,910	(3,621)	- 424,289 營業毛利
營業費用	(238,721)	(623)	- (239,344) 營業費用 (2)、(3)
營業利益	189,189	(4,244)	- 184,945 營業利益
營業外收入及利益			營業外收入及利益
利息收入	1,747	-	1,747 利息收入
股利收入	6,714	-	6,714 股利收入
處分投資利益—淨額	748	-	748 處分投資利益—淨額
租金收入	31,454	-	31,454 租金收入
什項收入	9,383	-	9,383 什項收入
合計	50,046	-	- 50,046 合計

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs 之影響	國際財務報導準則	說明
項 目	金 額	表 達 差 異	項 目
營業外費用及損失			營業外費用及損失
利息費用	\$ 2,309	\$ -	利息費用
採權益法認列之投資損失	1	-	採權益法認列之投資損失
處分固定資產損失	138	-	處分固定資產損失
金融資產評價損失-淨額	788	-	金融資產評價損失-淨額
什項支出	7,928	-	什項支出
合 計	11,164	-	合 計
稅前合併利益	228,071	(4,244)	稅前合併利益
所得稅費用	(50,028)	-	所得稅費用
合併總純益	\$ 178,043	(\$ 4,244)	合併總純益
		(35,372)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
		107,903	備供出售金融資產未實現評價損益
		72,531	當期其他綜合損益(稅後淨額)
		\$ 246,330	當期綜合損益總額

5. 一〇一年度合併綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs 之影響	國際財務報導準則	說明
項 目	金 額	表 達 差 異	項 目
營業收入			營業收入淨額
勞務收入	\$ 9,128,151	\$ -	勞務收入
減：勞務退回及折讓	(377,905)	-	減：勞務退回及折讓
營業收入淨額	8,750,246	-	營業收入淨額
營業成本	(6,164,553)	4,545	營業成本 (2)、(3)
營業毛利	2,585,693	4,545	營業毛利
營業費用	(1,044,329)	780	營業費用 (2)、(3)
營業利益	1,541,364	5,325	營業利益
營業外收入及利益			營業外收入及利益
利息收入	22,288	-	利息收入
權益法認列之投資收益	264	-	權益法認列之投資收益
股利收入	21,125	-	股利收入
處分投資利益	5,372	-	處分投資利益
租金收入	124,133	-	租金收入
壞帳轉回利益	2,138	-	壞帳轉回利益
什項收入	82,702	-	什項收入
合 計	258,022	-	合 計
營業外費用及損失			營業外費用及損失
利息費用	9,601	-	利息費用
處分固定資產損失	1,621	-	處分固定資產損失
兌換損失	5,245	-	兌換損失
資產跌價損失	21,708	-	資產跌價損失
金融資產評價損失	258	-	金融資產評價損失
什項支出	33,268	-	什項支出
合 計	71,701	-	合 計
稅前合併利益	1,727,685	5,325	稅前合併利益
所得稅費用	(346,276)	-	所得稅費用
合併總純益	\$ 1,381,409	\$ 5,325	合併總純益
		(68,465)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
		160,760	備供出售金融資產未實現評價(損)益
		(25,787)	確定福利計劃精算損失 (2)
		66,508	當期其他綜合(損)益(稅後淨額)
		\$ 1,453,242	當期綜合(損)益總額

6. 國際財務報導準則第 1 號之豁免選項

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報告之基礎時應遵循之程序。依據該準則，合併公司應建立 IFRSs 下之會計

政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日（一〇一年一月一日）之初始合併資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。合併公司採用之主要豁免選項說明如下：

企業合併

合併公司對於轉換至國際財務報導準則日前發生之企業合併選擇不予追溯適用國際財務報導準則第 3 號「企業合併」。因此，於合併初始資產負債表中，納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依一〇〇年十二月三十一日按我國先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

員工福利

合併公司選擇將與員工福利計畫有關之所有累積精算損益於轉換至國際財務報導準則日一次認列於未分配盈餘。

累積換算調整

合併公司選擇於轉換至國際財務報導準則日將累積換算差異數重設為零，並於一〇〇年十二月三十一日認列於未分配盈餘。因而，後續處分任何國外營運機構之損益予以排除轉換至國際財務報導準則日之前所產生之換算差異數。

以上合併公司擬依選擇性豁免規定辦理之部分，可能因管理階層經其他考量及評估後而改變，故與實際結果可能有所差異。

7. 轉換至 IFRSs 之重大調節說明

合併公司依中華民國一般公認會計原則所採用之會計政策與依 IFRSs 編製合併財務報表所採用之會計政策二者間存在之重大差異如下：

- (1) 我國一般公認會計原則下，遞延所得稅資產及負債依其相關資產或負債之分類劃分為流動或非流動項目，無相關之資產或負債者，依預期迴轉期間之長短劃分為流動或非流動項目。轉換至 IFRSs 後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。截至一〇一年一月一日、三月三十一日

及十二月三十一日，合併公司將遞延所得稅資產－流動重分類至遞延所得稅資產－非流動之金額分別為 33,663 仟元、14,401 仟元及 14,831 仟元。

- (2) 合併公司依 IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」之規定，選擇於轉換至國際財務報導準則日將與員工福利計劃有關之所有累積精算損益一次認列。故於一〇一年一月一日調整減少遞延確定福利資產 3,063 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 2,820 仟元及 243 仟元。

一〇一年一月一日至三月三十一日依照 IAS 第 19 號公報「員工福利」認列精算損益。故調整減少確定福利資產 3,000 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 2,770 仟元及 230 仟元；另分別調整減少營業成本 54 仟元及營業費用 9 仟元。

一〇一年度依照 IAS 第 19 號公報「員工福利」認列精算損益。故調整減少確定福利資產 28,642 仟元、營業成本 178 仟元及營業費用 30 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 28,430 仟元及 212 仟元，另確定福利計劃精算損失增加 25,787 仟元。

- (3) 因我國會計準則未有明文規定，合併公司於報導期間結束日，對於員工未使用且可累積之支薪假給付並未估列入帳；惟依 IFRSs 規定，於員工提供服務而增加其未來應得之支薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積支薪假，企業預期額外支付的金額，認列為費用。故於一〇一年一月一日調整增加應付費用 57,363 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 56,963 仟元及 400 仟元。

另於一〇一年三月三十一日評估調整增加應付費用 4,307 仟元、營業成本 3,675 仟元及營業費用 632 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別（減少）增加(4,362)仟元及 55 仟元。

另於一〇一年十二月三十一日評估調整增加應付費用 52,246 仟元。調整減少營業成本 4,367 仟元、營業費用 750 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別增加 4,741 仟元及 376 仟元。

- (4) 合併公司選擇於轉換至國際財務報導準則日將累積換算差異數重設為零，並於一〇〇年十二月三十一日認列於未分配盈餘。因而，後續處分任何國外營運機構之損益予以排除轉換至國際財務報導準則日之前所產生之換算差異數。故調整減少累積換算差異數 36,467 仟元，未分配盈餘因而增加 36,467 仟元

- (5) 遞延費用之重分類

中華民國一般公認會計原則下，遞延費用帳列其他資產項下。轉換至 IFRSs 後，應將遞延費用依性質重分類至其他流動資產、不動產、廠房及設備、無形資產及其他資產－其他項下。

截至一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日，合併公司調整未攤銷費用至其他流動資產之金額分別為 196 仟元、165 仟元及 0 仟元；調整未攤銷費用至不動產、廠房及設備之金額分別為 57,728 仟元、49,226 仟元及 25,566 仟元；調整未攤銷費用至無形資產之金額分別為 26,185 仟元、23,613 仟元及 20,416 仟元。

- (6) 因我國會計準則對於現金及約當現金之定義係指庫存現金及週轉金、活期存款、支票存款及可隨時解約且不損及本金之定期存款；惟依 IFRSs 規定，符合約當現金定義之投資，必須可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。因此，通常只有短期內（例如，自取得日起三個月內）到期之投資方可視為約當現金。合併公司所持有之部分定存單，存續期間自投資日起算超過三個月。截至一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日，合併公司將現

金及約當現金重分類至其他金融資產－流動之金額分別為 229,000 仟元、225,200 仟元及 248,700 仟元。

- (7) 備抵折讓以原按法令規定以淨額表達，依據 IFRS，其不符合資產負債相抵之條件，故按其性質重分類至負債準備-流動或負債準備－非流動。截至一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日備抵折讓（應收帳款淨額項下）重分類至負債準備－流動，金額分別為 41,075 仟元、46,785 仟元及 58,352 仟元。截至一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日備抵折讓-催收款（其他資產項下）重分類至負債準備－非流動，金額分別為 2,313 仟元、2,699 仟元及 3,537 仟元。

附表一 資金貸與他人：

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	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	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額 (註一)	資金貸與總限額 (註二)
												名稱	價值		
1	大家建設股份有限公司	新濠建設事業股份有限公司	其他應收款	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	10%	業務往來	\$ 201,000	—	\$ -	土地不動產	\$ 312,000	\$ 201,000	\$ 273,323

註一：與本公司有業務往來之公司，其個別對象資金貸與限額以不超過雙方最近一年業務往來金額為限。

註二：最高限額以不超過大家建設股份有限公司淨值百分之五十為限。

附表二 為他人背書保證

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 背書保證限額 (註一)	本期最高背書 保證餘額	期 末 背 書 保 證 餘 額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率%	背書保證最高 限額(註二)
		公 司 名 稱	關 係							
0	信義房屋仲介股 份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限 公司	間接持股 100%之公 司	\$ 6,366,858	\$ 336,210 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 336,210 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 72,045 (人民幣 15,000 仟元)	\$ 100,734 (定存單)	4	\$ 7,958,573

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達百分之八十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

附表三 期末持有有價證券情形：

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	帳面成本	持股比例%	市價	
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	12,737,895	\$ 228,645	-	\$ 228,645	
"	上櫃股票 網路家庭國際資訊股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	100,271	12,935	-	12,935	
"	股票 英屬維京群島 SINYI LIMITED	子公司	採用權益法之投資	64,538,684	1,539,474 (註二)	100	1,539,474 (註二)	
"	大家建設股份有限公司	"	"	53,500,000	546,647 (註二)	100	546,647 (註二)	
"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	94,342,189	2,816,407 (註二)	100	2,816,407 (註二)	含預付股款 2,687,219 仟元
"	全球資產管理股份有限公司	"	"	2,000,000	52,249 (註二)	100	52,249 (註二)	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	"	"	500,000	4,269 (註二)	100	4,269 (註二)	
"	信誠財產保險代理人股份有限公司	"	"	300,000	3,737 (註二)	100	3,737 (註二)	
"	行義文化出版有限公司	"	"	496,000	1,496 (註二)	99	1,496 (註二)	
"	安信建築經理股份有限公司	"	"	6,630,000	130,350 (註二)	51	130,350 (註二)	
"	信邑室內設計股份有限公司	採權益法評價之被投資公司	"	95,000	3,810	19	3,810	
"	吉家網股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產－非流動	518,256	-	17	-	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	"	"	1,900,000	9,960	12	9,960	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 係 關 之	帳 列 科 目	期 末				備 註
				單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	市 價	
信義房屋仲介股份有限公司	千翔保全股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	3,100,000	\$ 62,000	10	\$ 62,000	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	世界生技創業投資股份有限公司	"	"	406,977	799	6	799	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	2,666,666	10,118	3	10,118	
"	漢新創業投資股份有限公司	"	"	411,600	2,305	1	2,305	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	4,874	1	4,874	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	890	1	890	
"	新新聞文化事業股份有限公司	"	"	2,903	-	1	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	子 公 司	採用權益法之投資	44,890,999	988,049 (註二)	100	988,049 (註二)	
"	科威房產(香港)有限公司	"	"	475,000	(30,431) (註二)	95	(30,431) (註二)	
"	Asiadawn Ventures Inc.	無	以成本衡量之金融資產—非流動	2,462,963	-	9	-	
"	Orix Corp.	"	備供出售金融資產—流動	118,080	446,204	-	446,204	
"	貨幣基金							
"	SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,257	1,290	-	1,290	
科威房產(香港)有限公司	股票							
"	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	子 公 司	採用權益法之投資	-	(29,727) (註二)	100	(29,727) (註二)	
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	股票							
"	上海信城房地產經紀有限公司	"	"	-	100 (註二)	99	100 (註二)	

(接次頁)

(承前頁)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係之關係	帳列科目	期末				備註
				單位數 / 股數	帳面金額	持股比例	市價	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	股票 模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	子公司	採用權益法之投資	930,000	\$ 12,894 (註二)	100	\$ 12,894 (註二)	
"	信義房屋不動產株式會社	"	"	16,000	72,474 (註二)	100	72,474 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	"	"	31,114,969	928,006 (註二)	100	928,006 (註二)	註一
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	股票 上海商拓投資管理顧問有限公司	"	"	-	12,218 (註二)	100	12,218 (註二)	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	股票 上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	-	578,603 (註二)	100	578,603 (註二)	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司	"	"	-	(21,777) (註二)	100	(21,777) (註二)	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	"	"	-	16,863 (註二)	100	16,863 (註二)	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司	"	"	-	7,198 (註二)	80	7,198 (註二)	
"	青島城建信義房產經紀有限公司	"	"	-	6,073 (註二)	80	6,073 (註二)	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	"	"	12,454,780	391,235 (註二)	100	391,235 (註二)	
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	股票 浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	-	1,904 (註二)	62	1,904 (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	-	389,307 (註二)	98	389,307 (註二)	

(接次頁)

(承前頁)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係之關係	帳列科目	期末				備註
				單位數 / 股數	帳面金額	持股比例	市價	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票 浙江信義房產管理諮詢有限公司	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	-	\$ 1,158 (註二)	38	\$ 1,158 (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	-	8,920 (註二)	2	8,920 (註二)	
"	上海中城聯盟投資管理有限公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	-	45,273	2	45,273	
安信建築經理股份有限公司	股票 安新建築經理股份有限公司	子公司	採用權益法之投資	1,000,000	10,289 (註二)	100	10,289 (註二)	
信義房屋不動產株式會社	股票 Richesse Management Co., Ltd.	"	"	600	11,027 (註二)	100	11,027 (註二)	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	股票 信義置業(香港)有限公司	"	"	31,114,969	928,006 (註二)	100	928,006 (註二)	註一
信誠財產保險代理人股份有限公司	受益憑證 匯達貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	146,290	2,151	-	2,151	
大家建設股份有限公司	股票 中鼎工程股份有限公司	"	"	170,940	9,983	-	9,983	
"	受益憑證 日盛貨幣市場證券投資信託基金	"	"	16,905,347	243,253	-	243,253	
全球資產管理股份有限公司	受益憑證 台新1699貨幣市場基金	"	"	3,204,933	42,148	-	42,148	

註一：截至一〇二年三月三十一日止未完成增資程序，故帳列預付長期投資款。

註二：業已全數沖銷。

附表四 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元／股

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		初買		入賣		出期		末	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額		
信義房屋仲介股份有限公司	受益憑證 台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	基金公司	無	-	\$ -	4,564,612	\$ 60,000	4,564,612	\$ 60,013	\$ 60,000	\$ 13	-	\$ -
"	復華貨幣市場基金 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	" 預付長期投資款	" 無	" 子公司	-	-	7,115,513	100,000	7,115,513	100,019	100,000	19	-	2,687,219 (註一及四)
大家建設股份有限公司	受益憑證 日盛貨幣市場證券投資信託基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	基金公司	無	-	-	16,905,347	243,000	-	-	-	-	16,905,347	243,253 (註三)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI DEVELOPMENT LTD.	預付長期投資款	無	子公司	26,496,294	773,333	4,618,981	134,524	-	-	-	-	31,115,275	907,857 (註二及四)
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	"	"	"	26,496,294	773,333	4,618,981	134,524	-	-	-	-	31,115,275	907,857 (註二及四)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：截至一〇二年三月三十一日止尚未完成增資程序，故帳列預付長期投資款。

註三：期末金額係期末投資成本 243,000 元加計金融評價利益 253 仟元。

註四：業已全數沖銷。

附表五 取得不動產之金額達一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

取得之公司	財產名稱	交易日或事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
							所有人	與發行人之關係	移轉日期				
蘇州信義置業房產經紀有限公司	房屋及建築	102.3.20	合約總價 RMB56,000 仟元	已支付總價 RMB56,000 仟元	蘇州乾寧置業有限公司	無	-	-	-	\$ -	參考市價行情，議價訂定	擴充營運規模	無

附表六 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後金額	提列備抵
					金額	處理方式		
信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 158,598	- (註)	\$ -	-	\$ 158,598	\$ -

註：上述應收帳款係安信建築經理股份有限公司承辦履約保證業務代本公司向客戶所收取之仲介服務費，待履約完成時再撥交予本公司之款項。

附表七 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%
	<u>一〇二年一月一日至</u> <u>三月三十一日</u>						
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 6,261	按每件履保金額支付固定金額手續費	-
1	安信建築經理股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	營業收入	6,261	按每件履保金額收取固定金額手續費	-
2	英屬維京群島 SINYI LIMITED	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	3	其他應收款	28,295	無	-
2	英屬維京群島 SINYI LIMITED	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	12,090	無	-
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	3	其他應付款	12,090	無	-
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付費用	9,423	無	-
4	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	9,423	無	-
5	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	3	其他應付費用	28,295	無	-
	<u>一〇一年一月一日至</u> <u>三月三十一日</u>						
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	5,104	按每件履保金額支付固定金額手續費	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	1	其他應收款	121,462	利率為 3.726%，短期營運資金融通	1

(接次頁)

(承前頁)

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			估合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額	交易條件	
1	安信建築經理股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	營業收入	\$ 5,104	按每件履保金額收取固定金額手續費	-
2	英屬維京群島 SINYI LIMITED	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	3	其他應收款	26,226	無	-
2	英屬維京群島 SINYI LIMITED	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	11,158	無	-
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	其他應付款	121,462	利率為 3.726%，短期營運資金融通	1
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	3	其他應付款	11,158	無	-
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付費用	8,604	無	-
4	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	8,604	無	-
5	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	3	其他應付費用	26,226	無	-

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

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

附表八 被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊：

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			被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註
				本期期末	上期期末	股數	比率%	帳面金額			
信義房屋仲介股份有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	\$ 2,026,224	\$ 2,026,224	64,538,684	100	\$ 1,539,474 (註二)	\$ 2,141	\$ 2,141 (註二)	
"	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段100號	建設事業	535,005	535,005	53,500,000	100	546,647 (註二)	1,846	1,846 (註二)	
"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	2,774,356	860,470	94,342,189	100	2,816,407 (註二)	3,093	3,093 (註二)	
"	全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段100號	不動產仲介經紀	10,000	10,000	2,000,000	100	52,249 (註二)	1,484	1,484 (註二)	
"	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	4,269 (註二)	8	8 (註二)	
"	信誠財產保險代理人股份有限公司	台北市信義路五段100號	財產保險代理人	3,000	3,000	300,000	100	3,737 (註二)	121	121 (註二)	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段100號	出版事業	4,960	4,960	496,000	99	1,496 (註二)	(16)	(16) (註二)	
"	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	6,630,000	51	130,350 (註二)	19,612	10,002 (註二)	
"	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	3,810 (註二)	(3)	(1) (註二)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,434,497	1,434,497	44,890,999	100	988,049 (註二)	8,315	8,315 (註二)	
"	科威房產(香港)有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK	投資	29,140	29,140	475,000	95	(30,431) (註二)	(3,438)	(3,438) (註二)	
科威房產(香港)有限公司	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	上海市浦東新區灘坊六村627號302室	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	30,674	30,674	-	100	(29,727) (註二)	(3,438)	(3,438) (註二)	
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	上海信城房地產經紀有限公司	上海市長寧區定西路650號9樓	房屋產經紀	1,240	1,240	-	99	100 (註二)	-	- (註二)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	28,276	28,276	930,000	100	12,894 (註二)	(4,024)	(4,024) (註二)	
"	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、管理及鑑定等業務	58,064	58,064	16,000	100	72,474 (註二)	5,167	5,167 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	907,857	773,333	31,114,969	100	928,006 (註二)	(1)	(1) (註二)	註一

(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	上 期 期 末	股 數	比 率 %	帳 面 金 額			
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	上海商拓投資管理顧問有限公司	上海市浦東新區清溪路574號3幢103室	投資管理、房地產投資、物業管理服務、企業管理、房地產市場信息及商務諮詢	\$ 27,432	\$ 27,432	-	100	\$ 12,218 (註二)	(\$ 4,024)	(\$ 4,024) (註二)	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	上海信義房屋中介諮詢有限公司	上海市浦東新區東昌路520號底樓	房屋租售之居間仲介	888,456	888,456	-	100	578,603 (註二)	4,025	4,025 (註二)	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司	北京市朝陽區朝陽門外大街甲6號萬通中心C座7樓	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢、商務諮詢	102,012	102,012	-	100	(21,777) (註二)	(4,518)	(4,518) (註二)	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	上海市浦東新區乳山路227號101室39座	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	15,773	15,773	-	100	16,863 (註二)	(2,155)	(2,155) (註二)	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司	成都市金牛區二環路北二段233號	房地產仲介、投資諮詢服務	29,342	29,342	-	80	7,198 (註二)	(1,655)	(1,324) (註二)	
"	青島城建信義房產經紀有限公司	青島市市北區福州北路135號3#寫字樓329室	房地產仲介、投資諮詢服務	29,225	29,225	-	80	6,073 (註二)	(1,058)	(846) (註二)	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投 資	399,792	399,792	12,454,780	100	391,235 (註二)	12,438	12,438 (註二)	
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	浙江信義房產管理諮詢有限公司	杭州市下城區文暉路118號	房地產仲介、投資諮詢服務	53,694	53,694	-	62	1,904 (註二)	(726)	(451) (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	蘇州工業園區蘇華路2號國際大廈16樓1607室	房地產仲介、投資諮詢服務	313,197	313,197	-	98	389,307 (註二)	13,184	12,889	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	浙江信義房產管理諮詢有限公司	杭州市下城區文暉路118號	房地產仲介、投資諮詢服務	34,483	34,483	-	38	1,158 (註二)	(726)	(275) (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	蘇州工業園區蘇華路2號國際大廈16樓1607室	房地產仲介、投資諮詢服務	5,824	5,824	-	2	8,920 (註二)	13,184	295 (註二)	
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	10,000	10,000	1,000,000	100	10,289 (註二)	45	45 (註二)	
信義房屋不動產株式會社	Richesse Management Co., Ltd.	東京都涉谷區代代木2-7-1昇立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100	11,027 (註二)	448	448 (註二)	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai HK	投 資	907,857	773,333	31,114,969	100	928,006 (註二)	(1)	(1) (註二)	註一

註一：截至一〇二年三月三十一日止未完成增資程序，故帳列預付長期投資款。

註二：業已全數沖銷。

附表九 大陸投資資訊：

單位：RMB 仟元 / 新台幣仟元

大陸被投資 公司名稱	主要營業項目	實收 資本	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	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)	期末投資 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					
上海昆侖台灣商城有 限公司	百貨零售、餐飲及 服務娛樂為主 要業務	RMB 335,625	係透過第三地 區投資設立 100%持股之 子公司，再 投資大陸公 司	\$ 238,231	\$ -	\$ -	\$ 238,231	9	\$ -	\$ -	\$ -
科威房產管理諮詢 (上海)有限公司	房地產仲介服 務、房地產市 場調查、管銷 諮詢	RMB 6,160	"	15,870	-	-	15,870	95	(3,438) (註十)	(29,727) (註十)	-
上海信義房屋中介諮 詢有限公司 (註七)	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 207,246	"	888,456	-	-	888,456	100	4,025 (註十)	578,603 (註十)	-
北京世邦信義房地產 經紀有限公司(註 三)	房地產經紀、房地 產信息諮詢、 市場諮詢	RMB 21,883	"	86,157	-	-	86,157	100	(4,518) (註十)	(21,777) (註十)	-
上海信義代書房地產 服務諮詢有限公 司(註四)	房地產投資諮詢 提供市場資 訊、評估測 量、房地產代 理銷售仲介業 務	RMB 4,138	"	-	-	-	-	100	(2,155) (註十)	16,863 (註十)	-

(接次頁)

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資方式	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	本公司直接或間接持股比例%	本期認列投資(損)益(註一)	期末投資帳面價值(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回					
蘇州信義置業房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過第三地區投資設立100%持股之子公司,再投資大陸公司	\$ 355,249	\$ -	\$ -	\$ 355,249	100	\$ 13,184 (註十)	\$ 398,227 (註十)	\$ -
上海中城聯盟投資管理有限公司(註四)	管理房地產基金型專業投資	RMB 445,400	"	-	-	-	-	2	-	45,273	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註六)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 20,200	"	44,543	-	-	44,543	100	(726) (註十)	3,062 (註十)	-
上海信城房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀	RMB 1,000	"	-	-	-	-	94	- (註十)	100 (註十)	-
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	"	27,432	-	-	27,432	100	(4,024) (註十)	12,218 (註十)	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	"	29,342	-	-	29,342	80	(1,324) (註十)	7,198 (註十)	-

(接次頁)

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資方式	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	本公司直接或間接持股比例%	本期認列投資(損)益(註一)	期末投資帳面價值(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回					
青島城建信義房產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	係透過第三地區投資設立100%持股之子公司，再投資大陸公司	\$ 29,225	\$ -	\$ -	\$ 29,225	80	(\$ 846) (註十)	\$ 6,073 (註十)	\$ -
信義置業(上海)有限公司(註八)	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	-	-	-

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(註九)
\$1,714,505	\$5,547,825	\$ -

註一：係依據未經會計師核閱之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以一〇二年三月三十一日之匯率新台幣 29.825 元對 1 美元及 1 美元對 6.268 元人民幣換算而得。

註三：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資 RMB4,138 仟元，九十八年度及一〇一年度又由台灣匯出新台幣 50,805 仟元及 35,352 仟元。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資 19% 之股權，另於九十九年度向信義不動產顧問股份有限公司購入 MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED 股權，因而間接取得 81% 之股權。一〇一年度又由台灣匯出新台幣 285,190 仟元。

註六：係以大陸轉投資公司之投資款間接投資 75% 之股權，另於九十九年度向信義不動產顧問股份有限公司購入 MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED 股權，因而間接取得 25% 之股權。一〇〇年度又由台灣匯出新台幣 44,543 仟元。

註七：期初匯出金額中新台幣 116,200 仟元，係以債作股方式間接投資，截至一〇二年三月三十一日止，上海信義房屋中介諮詢有限公司實收資本額尚未完成變更。

註八：本期信義置業(香港)有限公司於一〇一年十一月標得上海市嘉定區馬陸鎮土地。截至一〇二年三月三十一日，業已支付並將做為土地出讓合同簽訂日應繳交款項一部分之押標金美金 16,115 仟元(折合人民幣 101,023 仟元)。信義置業(香港)有限公司於標得前開土地後，業已依法申請設立信義置業(上海)有限公司中。

註九：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。

註十：業已全數沖銷。