

信義房屋仲介股份有限公司  
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國 102 及 101 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	8~10		-
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	13~16		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16		五
(六) 重要會計科目之說明	16~46		六~三一
(七) 關係人交易	46~48		三二
(八) 質抵押之資產	49		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	49		三四
(十) 重要契約	49		三五
(十一) 其 他	50		三六
(十二) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	50~51、59~72		三七
2. 轉投資事業相關資訊	50~51、59~72		三七
3. 大陸投資資訊	51~52、73~75		三七
(十三) 部門資訊	52~53		三八
(十四) 首次採用國際財務報導準則	53~58		三九

## 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 102 年及 101 年 6 月 30 日之合併資產負債表、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，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中，部份非重要子公司民國 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日之財務報表及附註三七所揭露相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 102 年 6 月 30 日之資產總額為新台幣 3,262,825 仟元，佔期末合併資產總額之 21%；負債總額為新台幣 652,988 仟元，佔期末合併負債總額之 9%；民國 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 123,005 仟元及 150,752 仟元，各佔該期綜合損益總額之 14%及 10%。

依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司之財務報表及附註三七所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，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 1 0 2 年 8 月 1 3 日

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 102 年 6 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 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	102年6月30日		101年12月31日		101年6月30日		101年1月1日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 2,088,686	13	\$ 2,194,434	19	\$ 856,700	8	\$ 1,270,145	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註七)	419,201	3	75,534	1	1,206,435	11	510,756	5
1125	備供出售金融資產－流動(附註八)	720,064	5	609,407	5	537,367	5	476,263	5
1150	應收票據(附註十)	197,363	1	55,517	-	76,362	1	43,904	-
1170	應收帳款(附註十)	1,065,540	7	830,751	7	735,099	7	615,549	6
1200	其他應收款(附註十及三二)	86,253	1	350,739	3	61,579	-	55,799	1
1320	存貨(附註十一)	3,787,772	24	467,980	4	-	-	-	-
1476	其他金融資產－流動(附註十二及三三)	198,122	1	356,661	3	350,926	3	336,718	3
1479	其他流動資產(附註十八)	73,721	-	57,480	1	81,713	1	68,800	1
11XX	流動資產總計	<u>8,636,722</u>	<u>55</u>	<u>4,998,503</u>	<u>43</u>	<u>3,906,181</u>	<u>36</u>	<u>3,377,934</u>	<u>33</u>
	<b>非流動資產</b>								
1543	以成本衡量之金融資產－非流動(附註九)	293,591	2	128,640	1	153,317	1	154,084	2
1550	採用權益法之投資(附註十三)	10,463	-	3,528	-	3,267	-	2,913	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三三)	3,530,604	22	3,282,920	28	3,319,649	31	3,364,620	33
1760	投資性不動產(附註十五及三三)	2,837,830	18	2,860,617	24	2,885,457	27	2,930,161	29
1780	無形資產(附註十六及三五)	90,629	1	89,436	1	96,450	1	90,423	1
1840	遞延所得稅資產	16,800	-	15,108	-	12,030	-	33,896	-
1920	存出保證金(附註二九)	122,598	1	122,452	1	145,278	1	152,839	2
1930	長期應收款(附註十七)	224,155	1	214,237	2	204,155	2	-	-
1975	預付退休金－非流動(附註二二)	41,734	-	33,628	-	53,110	1	44,820	-
1990	其他非流動資產(附註十八)	4,553	-	5,427	-	5,350	-	4,203	-
15XX	非流動資產總計	<u>7,172,957</u>	<u>45</u>	<u>6,755,993</u>	<u>57</u>	<u>6,878,063</u>	<u>64</u>	<u>6,777,959</u>	<u>67</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 15,809,679</u>	<u>100</u>	<u>\$ 11,754,496</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,784,244</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,155,893</u>	<u>100</u>
	<b>負債及權益</b>								
	<b>流動負債</b>								
2100	短期借款(附註十九及三三)	\$ 72,831	-	\$ 69,302	1	\$ 70,863	1	\$ 72,073	1
2150	應付票據	3,587	-	3,405	-	3,450	-	4,576	-
2200	其他應付款(附註二十)	2,228,052	14	1,958,129	17	1,524,594	14	1,649,975	16
2220	其他應付款項－關係人(附註十九、二十及三二)	83,926	1	79,711	1	77,383	1	70,311	1
2230	當期所得稅負債	303,224	2	162,583	1	142,267	1	67,540	1
2250	負債準備－流動(附註二一)	74,249	1	58,352	1	45,450	-	41,075	-
2305	其他金融負債－流動(附註二十)	939,385	6	174,797	1	1,038,496	10	146,842	1
2320	一年內到期之長期借款(附註十九及三三)	195,663	1	-	-	-	-	-	-
2399	其他流動負債(附註二十)	142,734	1	120,310	1	124,415	1	99,117	1
21XX	流動負債總計	<u>4,043,651</u>	<u>26</u>	<u>2,626,589</u>	<u>23</u>	<u>3,026,918</u>	<u>28</u>	<u>2,151,509</u>	<u>21</u>
	<b>非流動負債</b>								
2540	長期借款(附註十九及三三)	2,635,400	17	700,000	6	-	-	-	-
2550	負債準備－非流動(附註二一)	2,662	-	3,537	-	3,460	-	2,313	-
2645	存入保證金(附註二九)	47,013	-	50,892	-	54,646	1	41,940	1
2670	其他非流動負債(附註二十)	766,720	5	890,252	8	974,194	9	1,041,914	10
2570	遞延所得稅負債	31,393	-	28,302	-	23,776	-	22,389	-
25XX	非流動負債總計	<u>3,483,188</u>	<u>22</u>	<u>1,672,983</u>	<u>14</u>	<u>1,056,076</u>	<u>10</u>	<u>1,108,556</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計	<u>7,526,839</u>	<u>48</u>	<u>4,299,572</u>	<u>37</u>	<u>4,082,994</u>	<u>38</u>	<u>3,260,065</u>	<u>32</u>
	<b>歸屬於本公司業主之權益(附註二三)</b>								
	<b>股本</b>								
3110	普通股	4,655,713	30	4,655,713	40	4,392,182	41	4,392,182	43
3150	待分配股票股利	372,457	2	-	-	263,531	2	-	-
3100	股本總計	<u>5,028,170</u>	<u>32</u>	<u>4,655,713</u>	<u>40</u>	<u>4,655,713</u>	<u>43</u>	<u>4,392,182</u>	<u>43</u>
3200	資本公積	68,597	1	63,896	-	63,896	1	63,896	1
	<b>保留盈餘</b>								
3310	法定盈餘公積	1,290,290	8	1,155,179	10	1,155,179	11	1,024,230	10
3320	特別盈餘公積	120,693	1	120,693	1	120,693	1	120,693	1
3350	未分配盈餘	1,463,357	9	1,345,279	11	654,763	6	1,287,949	13
3300	保留盈餘總計	<u>2,874,340</u>	<u>18</u>	<u>2,621,151</u>	<u>22</u>	<u>1,930,635</u>	<u>18</u>	<u>2,432,872</u>	<u>24</u>
	<b>其他權益</b>								
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	18,680	-	( 68,465 )	( 1 )	( 20,759 )	-	-	-
3425	備供出售金融資產未實現(損)益	183,148	1	63,048	1	( 28,421 )	( 1 )	( 97,712 )	( 1 )
3400	其他權益總計	<u>201,828</u>	<u>1</u>	<u>( 5,417 )</u>	<u>-</u>	<u>( 49,180 )</u>	<u>( 1 )</u>	<u>( 97,712 )</u>	<u>( 1 )</u>
31XX	本公司業主權益總計	<u>8,172,935</u>	<u>52</u>	<u>7,335,343</u>	<u>62</u>	<u>6,601,064</u>	<u>61</u>	<u>6,791,238</u>	<u>67</u>
36XX	非控制權益	109,905	-	119,581	1	100,186	1	104,590	1
3XXX	權益總計	<u>8,282,840</u>	<u>52</u>	<u>7,454,924</u>	<u>63</u>	<u>6,701,250</u>	<u>62</u>	<u>6,895,828</u>	<u>68</u>
	<b>負債與權益總計</b>	<u>\$ 15,809,679</u>	<u>100</u>	<u>\$ 11,754,496</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,784,244</u>	<u>100</u>	<u>\$ 10,155,893</u>	<u>100</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 102 年 8 月 13 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子公司

合併綜合損益表

民國 102 年及 101 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 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	102年4月1日至6月30日		101年4月1日至6月30日		102年1月1日至6月30日		101年1月1日至6月30日		
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	
	營業收入								
4610	勞務收入	\$3,408,953	100	\$2,462,774	100	\$5,962,308	100	\$4,279,281	100
5000	營業成本(附註二四及三二)	<u>2,192,184</u>	<u>64</u>	<u>1,665,618</u>	<u>68</u>	<u>3,912,337</u>	<u>65</u>	<u>3,057,836</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	1,216,769	36	797,156	32	2,049,971	35	1,221,445	29
6000	營業費用(附註二四及三二)	<u>322,765</u>	<u>10</u>	<u>265,024</u>	<u>11</u>	<u>600,228</u>	<u>10</u>	<u>504,368</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>894,004</u>	<u>26</u>	<u>532,132</u>	<u>21</u>	<u>1,449,743</u>	<u>25</u>	<u>717,077</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出								
7110	租金收入(附註三二)	31,738	1	31,504	1	58,160	1	62,958	1
7130	股利收入	12,727	-	10,362	1	12,727	-	17,076	-
7100	利息收入(附註十七及二四)	18,195	-	6,112	-	26,094	-	7,859	-
7020	其他利益及損失(附註二四及三二)	100,966	3	24,243	1	119,645	2	25,519	1
7050	財務成本(附註二四及三二)	<u>(11,630)</u>	<u>-</u>	<u>(2,284)</u>	<u>-</u>	<u>(19,725)</u>	<u>-</u>	<u>(4,593)</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>151,996</u>	<u>4</u>	<u>69,937</u>	<u>3</u>	<u>196,901</u>	<u>3</u>	<u>108,819</u>	<u>2</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,046,000	30	602,069	24	1,646,644	28	825,896	19
7950	所得稅費用(附註二五)	<u>(180,422)</u>	<u>(5)</u>	<u>(124,934)</u>	<u>(5)</u>	<u>(302,456)</u>	<u>(5)</u>	<u>(174,962)</u>	<u>(4)</u>
8200	本期淨利	<u>865,578</u>	<u>25</u>	<u>477,135</u>	<u>19</u>	<u>1,344,188</u>	<u>23</u>	<u>650,934</u>	<u>15</u>
	其他綜合(損)益								
8310	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	4,765	-	14,476	1	87,336	1	(20,896)	(1)
8325	備供出售金融資產未實現利(損)益	<u>48,451</u>	<u>2</u>	<u>(38,612)</u>	<u>(2)</u>	<u>120,100</u>	<u>2</u>	<u>69,291</u>	<u>2</u>
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>53,216</u>	<u>2</u>	<u>(24,136)</u>	<u>(1)</u>	<u>207,436</u>	<u>3</u>	<u>48,395</u>	<u>1</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 918,794</u>	<u>27</u>	<u>\$ 452,999</u>	<u>18</u>	<u>\$1,551,624</u>	<u>26</u>	<u>\$ 699,329</u>	<u>16</u>
	淨利歸屬於：								
8610	本公司業主	\$ 854,993	25	\$ 469,825	19	\$1,324,003	22	\$ 639,730	15
8620	非控制權益	<u>10,585</u>	<u>-</u>	<u>7,310</u>	<u>-</u>	<u>20,185</u>	<u>1</u>	<u>11,204</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 865,578</u>	<u>25</u>	<u>\$ 477,135</u>	<u>19</u>	<u>\$1,344,188</u>	<u>23</u>	<u>\$ 650,934</u>	<u>15</u>
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	本公司業主	\$ 908,018	27	\$ 445,826	18	\$1,531,248	26	\$ 688,262	16
8720	非控制權益	<u>10,776</u>	<u>-</u>	<u>7,173</u>	<u>-</u>	<u>20,376</u>	<u>-</u>	<u>11,067</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 918,794</u>	<u>27</u>	<u>\$ 452,999</u>	<u>18</u>	<u>\$1,551,624</u>	<u>26</u>	<u>\$ 699,329</u>	<u>16</u>
	每股盈餘(附註二六)								
	來自繼續營業單位								
9710	基 本	<u>\$ 1.70</u>		<u>\$ 0.93</u>		<u>\$ 2.63</u>		<u>\$ 1.27</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.70</u>		<u>\$ 0.93</u>		<u>\$ 2.63</u>		<u>\$ 1.27</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 102 年 8 月 13 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子公司  
 合併權益變動表  
 民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 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			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			
		普 通 股	待 分 配 股 票 股 利		法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘					
A1	101 年 1 月 1 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
B1	100 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	130,949	-	( 130,949 )	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	( 878,436 )	-	-	( 878,436 )	-	( 878,436 )
B9	本公司股東股票股利	-	263,531	-	-	-	( 263,531 )	-	-	-	-	-
D1	101 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	-	639,730	-	-	639,730	11,204	650,934
D3	101 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 ( 損 ) 益	-	-	-	-	-	-	( 20,759 )	69,291	48,532	( 137 )	48,395
D5	101 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 綜 合 ( 損 ) 益 總 額	-	-	-	-	-	639,730	( 20,759 )	69,291	688,262	11,067	699,329
O1	非 控 制 權 益 變 動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 15,471 )	( 15,471 )
Z1	101 年 6 月 30 日 餘 額	\$ 4,392,182	\$ 263,531	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 654,763	(\$ 20,759)	(\$ 28,421)	\$ 6,601,064	\$ 100,186	\$ 6,701,250
A1	102 年 1 月 1 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
B1	101 年 度 盈 餘 指 撥 及 分 配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	135,111	-	( 135,111 )	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	-	-	( 698,357 )	-	-	( 698,357 )	-	( 698,357 )
B9	本公司股東股票股利	-	372,457	-	-	-	( 372,457 )	-	-	-	-	-
M5	其他資本公積變動： 處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	4,701	-	-	-	-	-	4,701	-	4,701
D1	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	-	1,324,003	-	-	1,324,003	20,185	1,344,188
D3	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 ( 損 ) 益	-	-	-	-	-	-	87,145	120,100	207,245	191	207,436
D5	102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日 綜 合 ( 損 ) 益 總 額	-	-	-	-	-	1,324,003	87,145	120,100	1,531,248	20,376	1,551,624
O1	非 控 制 權 益 變 動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 30,052 )	( 30,052 )
Z1	102 年 6 月 30 日 餘 額	\$ 4,655,713	\$ 372,457	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 1,463,357	\$ 18,680	\$ 183,148	\$ 8,172,935	\$ 109,905	\$ 8,282,840

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 102 年 8 月 13 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子公司

合併現金流量表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 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		102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	101 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	\$ 1,646,644	\$ 825,896
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	69,980	92,281
A20200	攤銷費用	8,895	8,487
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	( 2,661)	( 1,786)
A20900	財務成本	19,725	4,593
A21200	利息收入	( 26,094)	( 7,859)
A21300	股利收入	( 12,727)	( 17,076)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資 損益之份額	1	3
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	96	665
A22700	處分投資性不動產損失	123	-
A23100	處分投資利益	( 83,897)	( 1,104)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	( 10,152)	-
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	( 340,888)	( 692,789)
A31130	應收票據增加	( 141,846)	( 32,458)
A31150	應收帳款增加	( 234,789)	( 119,550)
A31180	其他應收款減少(增加)	264,486	( 5,780)
A31200	存貨增加	( 3,319,792)	-
A31240	其他流動資產增加	( 16,241)	( 12,542)
A31990	其他營業資產增加	( 8,106)	( 8,290)
A32130	應付票據增加(減少)	182	( 1,126)
A32180	其他應付款增加(減少)	270,887	( 125,381)
A32190	其他應付款—關係人減少	( 904)	( 813)
A32200	負債準備增加	15,022	5,522
A32220	其他金融負債增加	66,231	13,218

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
A32230	其他流動負債增加	\$ 22,424	\$ 25,298
A32990	其他營業負債減少	( 123,532)	( 67,720)
A33000	營運產生之現金	( 1,936,933)	( 118,311)
A33100	收取之利息	15,441	3,641
A33300	支付之利息	( 19,064)	( 2,826)
A33500	支付之所得稅	( 160,416)	( 76,982)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 2,100,972)	( 194,478)
投資活動之現金流量			
B00400	出售備供出售金融資產價款	17,380	2,966
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 170,178)	-
B01300	出售以成本衡量之金融資產價款	73,067	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資及清算 退回股款	7,433	-
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	( 10,002)
B02300	處分子公司之淨現金流入	5,763	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 306,264)	( 16,320)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	274
B03700	存出保證金增加	( 146)	-
B03800	存出保證金減少	-	7,571
B04500	購置無形資產	( 8,138)	( 5,740)
B05500	處分投資性不動產價款	48,909	-
B06100	長期應收租賃款增加	-	( 200,000)
B06500	其他金融資產減少(增加)	159,274	( 14,145)
B06700	其他非流動資產增加	-	( 1,147)
B06800	其他非流動資產減少	874	-
B07600	收取之股利	12,727	17,076
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 159,299)	( 219,467)
籌資活動之現金流量			
C01600	舉借長期借款	3,825,000	-
C01700	償還長期借款	( 1,693,937)	-
C03000	收取存入保證金	-	12,706
C03100	存入保證金返還	( 3,879)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	6,118
C05800	非控制權益變動	( 30,052)	( 15,471)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	2,097,132	3,353

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 6 月 30 日
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>\$ 57,391</u>	<u>(\$ 2,853)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	( 105,748)	( 413,445)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>2,194,434</u>	<u>1,270,145</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,088,686</u>	<u>\$ 856,700</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 102 年 8 月 13 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子公司

合併財務報表附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 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 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

88 年 8 月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票上櫃，同年 11 月股票正式掛牌公開買賣。90 年 9 月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票轉上市。本公司之最終母公司為宇衡投資股份有限公司。

本公司為因應集團建設事業之發展並整合集團資源於 101 年 7 月 8 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 101 年 7 月 13 日為合併基準日。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣為新台幣。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 102 年 8 月 13 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋

除 102 年第 1 季合併財務報告附註三所述者外，本公司及由本公司所控制個體(以下稱「合併公司」)亦未適用下列業經國際會計準則理事會(IASB)發布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)。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」)尚未認可亦尚未發布該等新／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)
IAS 36 之修正	「非金融資產可回收金額之揭露」 2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正	「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」 2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21	「徵收款」 2014 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。

(二) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋造成之會計政策重大變動說明

除下列說明及 102 年第 1 季合併財務報告附註三所述者外，首次適用新／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

IFRS 9「金融工具」

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。若合併公司係以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，且其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。未符合前述條件之其他金融資產係以公允價值衡量。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益。

(三) 已發布但尚未生效之新／修正／修訂準則及解釋對合併公司財務報表影響之說明

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則及解釋對財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

依據金管會於 98 年 5 月 14 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 102 年起依證券發行人財務報告編製準則暨經金管會認可之 IFRS、IAS、IFRIC 解釋及 SIC 公告（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。合併公司轉換至 IFRSs 日為 101 年 1 月 1 日。轉換至 IFRSs 對合併公司合併財務報告之影響說明，係列於附註三九。

##### (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 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」及 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 IFRSs 揭露資訊。

##### (二) 合併基礎

###### 1. 合併報告編製之原則

除下列對子公司所有權權益變動外，本合併財務報告之編製原則與 102 年第 1 季合併財務報告相同，相關說明請參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註四。

###### 對子公司所有權權益變動

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

###### 2. 列入合併財務報告之子公司

本公司之子公司均已列入本合併財務報告。列入本合併財務報告編製主體之子公司如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比				說明
			102年 6月30日	101年 12月31日	101年 6月30日	101年 1月1日	
本公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	轉投資業務	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
			102年 6月30日	101年 12月31日	101年 6月30日	101年 1月1日	
本公司	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	-	-	100	-	(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	
"	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	65	80	80	80	(2)
"	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	(3)
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	(3)
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	

(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
			102年 6月30日	101年 12月31日	101年 6月30日	101年 1月1日	
SINYI INTERNATIONAL	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 (SINYI DEVELOPMENT)	投資	100	100	-	-	(4)
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	信義置業(香港)有限公司(香港信義置業)	投資	100	100	-	-	(4)
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	-	-	-	(5)

說 明：

- (1) 本公司於 101 年 6 月以 34,267 仟元取得翰江建設 100% 之股權，並於 101 年 7 月以簡易合併方式吸收合併翰江建設。
- (2) 合併公司於 102 年 5 月以人民幣 1,200 仟元轉讓青島信義 15% 之股權，持股百分比由 80% 減少為 65%。
- (3) 合併公司於 101 年 8 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%。
- (4) Sinyi Development 及香港信義置業為合併公司於 101 年 11 月新增投資之公司，預收資本額為美金 26,496 仟元。合併公司於 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日新增投資美金 104,504 仟元，預收資本額增加至美金 131,000 仟元。
- (5) 上海信義置業為合併公司於 102 年 5 月新增投資之公司，實收資本額為人民幣 802,513 仟元。

(6) 102年1月1日至6月30日列入合併報表之子公司財務報表，除SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業及上海信義置業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；101年1月1日至6月30日列入合併報表之子公司財務報表，係以該等被投資公司經會計師核閱之財務報表編製。

### (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。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

### (四) 其他重大會計政策說明

本合併財務報告所採用之會計政策與 102 年第 1 季合併財務報告相同，重大會計政策之彙總說明請參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註四。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 102 年第 1 季合併財務報告相同，相關說明參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註五。

## 六、現金及約當現金

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 40,067	\$ 38,248	\$ 27,858	\$ 32,986
銀行支票及活期存款	1,870,609	1,780,468	535,391	510,628
約當現金	178,010	375,718	293,451	726,531
	<u>\$ 2,088,686</u>	<u>\$ 2,194,434</u>	<u>\$ 856,700</u>	<u>\$ 1,270,145</u>

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

現金及約當現金其他相關資訊參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註六。

#### 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
<u>持有供交易之金融資產</u>				
非衍生金融資產				
國內上市(櫃)股票	\$ 25,126	\$ 23,298	\$ 24,075	\$ 23,235
基金受益憑證	394,075	52,236	1,182,360	487,521
	<u>\$ 419,201</u>	<u>\$ 75,534</u>	<u>\$ 1,206,435</u>	<u>\$ 510,756</u>

#### 八、備供出售金融資產－流動

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
<u>國內投資</u>				
上市(櫃)股票	\$ 233,103	\$ 223,241	\$ 209,361	\$ 178,572
<u>國外投資</u>				
上市(櫃)股票	485,663	384,910	326,714	293,354
貨幣基金	1,298	1,256	1,292	4,337
	<u>486,961</u>	<u>386,166</u>	<u>328,006</u>	<u>297,691</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 720,064</u>	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ 537,367</u>	<u>\$ 476,263</u>

#### 九、以成本衡量之金融資產－非流動

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
國內未上市(櫃)股權投資	\$ 134,336	\$ 79,801	\$ 103,487	\$ 103,487
國外未上市(櫃)股權投資	159,255	48,839	49,830	50,597
	<u>\$ 293,591</u>	<u>\$ 128,640</u>	<u>\$ 153,317</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。

合併公司於 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日出售帳面金額 0 仟元之以成本衡量之金融資產，並認列處分利益 73,076 仟元。

## 十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
<u>應收票據及帳款</u>				
應收票據—因營業而發生	\$ 197,363	\$ 55,517	\$ 76,362	\$ 43,904
應收帳款	1,097,348	862,350	764,734	654,199
減：備抵呆帳	( 31,808 )	( 31,599 )	( 29,635 )	( 38,650 )
	<u>\$ 1,262,903</u>	<u>\$ 886,268</u>	<u>\$ 811,461</u>	<u>\$ 659,453</u>
<u>其他應收款</u>				
應收押標金	\$ -	\$ 301,475	\$ -	\$ -
其他	92,815	55,826	66,400	60,620
減：備抵呆帳	( 6,562 )	( 6,562 )	( 4,821 )	( 4,821 )
	<u>\$ 86,253</u>	<u>\$ 350,739</u>	<u>\$ 61,579</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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
61 天至 90 天	\$ 20,036	\$ 4,130	\$ 22,195	\$ 5,389
91 天至 180 天	22,169	13,164	8,185	25,149
181 天至 360 天	8,009	2,692	16,209	12,851
超過 360 天	3,173	11,733	28,637	-
合計	<u>\$ 53,387</u>	<u>\$ 31,719</u>	<u>\$ 75,226</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：

	102年1月1日至6月30日		101年1月1日至6月30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
減：本期轉回呆帳費用	( 225 )	-	( 8,904 )	-
外幣換算差額	434	-	( 111 )	-
期末餘額	<u>\$ 31,808</u>	<u>\$ 6,562</u>	<u>\$ 29,635</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、存貨

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
土地購置款				
上海市嘉定區馬陸鎮土地	<u>\$ 3,787,772</u>	<u>\$ 467,980</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

存貨主要係合併公司經公開標售，標得位於上海市嘉定區馬陸鎮土地，其交易總價款（未稅）為人民幣 780,080 仟元，截至 102 年 6 月 30 日該價款業已全數支付。

## 十二、其他金融資產－流動

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
原始到期日超過 3 個月之定期存款(一)	\$ 117,539	\$ 248,700	\$ 243,081	\$ 229,000
受限制資產－流動(二)	<u>80,583</u>	<u>107,961</u>	<u>107,845</u>	<u>107,718</u>
	<u>\$ 198,122</u>	<u>\$ 356,661</u>	<u>\$ 350,926</u>	<u>\$ 336,718</u>

(一) 原始到期日超過三個月之定期存款其他相關資訊參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註十一。

(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，請參閱附註三三。

## 十三、採用權益法之投資

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
投資關聯企業	<u>\$ 10,463</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,267</u>	<u>\$ 2,913</u>

### (一) 投資關聯企業

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
非上市(櫃)公司				
信邑室內設計股份有限公司	<u>\$ 10,463</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,267</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	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%	19%

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益份額，係按未經會計師核閱之財務報表計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報表未經會計師核閱，尚不致產生重大之影響。

投資關聯企業其他相關資訊參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註十三。

#### 十四、不動產、廠房及設備

每一類別之帳面價值	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
土地	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039	\$ 2,648,984
房屋及建築物	348,382	353,718	359,055	359,956
運輸設備	4,965	4,055	4,764	2,652
辦公設備	89,892	101,473	110,666	126,886
租賃資產	-	-	-	-
租賃改良	111,694	117,683	130,968	164,657
其他設備	21,782	25,215	40,347	56,765
未完工程及預付設備款	283,850	10,737	3,810	4,720
	<u>\$ 3,530,604</u>	<u>\$ 3,282,920</u>	<u>\$ 3,319,649</u>	<u>\$ 3,364,620</u>

102年1月1日至6月30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	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,016	\$ 267,163	\$ 4,671	\$ 372,907	\$ 166,762	\$ 10,737	\$3,919,072
增 添	-	-	1,426	7,612	-	21,902	2,446	272,878	306,264
處 分	-	-	-	( 1,008)	-	( 80)	( 118,470)	-	( 119,558)
淨兌換差額	-	-	219	1,641	-	3,752	-	235	5,847
期末餘額	<u>2,670,039</u>	<u>418,777</u>	<u>9,661</u>	<u>275,408</u>	<u>4,671</u>	<u>398,481</u>	<u>50,738</u>	<u>283,850</u>	<u>4,111,625</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	-	5,336	648	19,702	-	28,478	5,820	-	59,984
處 分	-	-	-	( 971)	-	( 80)	( 118,411)	-	( 119,462)
淨兌換差額	-	-	87	1,095	-	3,165	-	-	4,347
期末餘額	-	<u>70,395</u>	<u>4,696</u>	<u>185,516</u>	<u>4,671</u>	<u>286,787</u>	<u>28,956</u>	-	<u>581,021</u>
期末淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 348,382</u>	<u>\$ 4,965</u>	<u>\$ 89,892</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111,694</u>	<u>\$ 21,782</u>	<u>\$ 283,850</u>	<u>\$3,530,604</u>

101年1月1日至6月30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	-	-	2,650	4,252	-	6,167	1,218	2,033	16,320
重 分 類	21,055	4,619	-	399	-	( 100)	-	( 2,943)	23,030
處 分	-	-	( 1,391)	( 1,563)	-	( 5,124)	-	-	( 8,078)
淨兌換差額	-	-	( 53)	( 649)	-	( 1,364)	-	-	( 2,066)
期末餘額	<u>2,670,039</u>	<u>418,777</u>	<u>8,113</u>	<u>262,174</u>	<u>4,671</u>	<u>354,442</u>	<u>166,761</u>	<u>3,810</u>	<u>3,888,787</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	-	5,300	456	20,444	-	38,408	17,636	-	82,244
重 分 類	-	220	-	8	-	( 8)	-	-	220
處 分	-	-	( 1,323)	( 1,453)	-	( 4,363)	-	-	( 7,139)
淨兌換差額	-	-	( 39)	( 340)	-	( 769)	-	-	( 1,148)
期末餘額	-	<u>59,722</u>	<u>3,349</u>	<u>151,508</u>	<u>4,671</u>	<u>223,474</u>	<u>126,414</u>	-	<u>569,138</u>
期末淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 359,055</u>	<u>\$ 4,764</u>	<u>\$ 110,666</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 130,968</u>	<u>\$ 40,347</u>	<u>\$ 3,810</u>	<u>\$3,319,649</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	21~55 年
運輸設備	5 年
辦公設備	3~5 年
租賃資產	3 年
租賃改良	3~5 年
其他設備	3~5 年

(一) 102 年 6 月 30 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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 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，請參閱附註三三。

#### 十五、投資性不動產

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
土 地	\$ 2,026,210	\$ 2,062,510	\$ 2,064,196	\$ 2,085,251
房屋及建築	811,620	798,107	821,261	844,910
	<u>\$ 2,837,830</u>	<u>\$ 2,860,617</u>	<u>\$ 2,885,457</u>	<u>\$ 2,930,161</u>

	102年1月1日至6月30日			101年1月1日至6月30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	( 45,775)	( 3,565)	( 49,340)	-	-	-
重 分 類	-	-	-	( 21,055)	( 4,619)	( 25,674)
淨兌換差額	-	27,877	27,877	-	( 9,561)	( 9,561)
期末餘額	<u>2,035,617</u>	<u>914,401</u>	<u>2,950,018</u>	<u>2,083,101</u>	<u>904,579</u>	<u>2,987,680</u>
累計折舊						
期初餘額	-	90,983	90,983	-	72,428	72,428
折舊費用	-	9,996	9,996	-	10,037	10,037
處 分	-	( 308)	( 308)	-	-	-
重 分 類	-	-	-	-	( 220)	( 220)
淨兌換差額	-	1,788	1,788	-	( 348)	( 348)
期末餘額	-	<u>102,459</u>	<u>102,459</u>	-	<u>81,897</u>	<u>81,897</u>
累計減損						
期初餘額	18,882	999	19,881	18,905	1,421	20,326
本期迴轉	( 9,475)	( 677)	( 10,152)	-	-	-
期末餘額	<u>9,407</u>	<u>322</u>	<u>9,729</u>	<u>18,905</u>	<u>1,421</u>	<u>20,326</u>
期末淨額	<u>\$ 2,026,210</u>	<u>\$ 811,620</u>	<u>\$ 2,837,830</u>	<u>\$ 2,064,196</u>	<u>\$ 821,261</u>	<u>\$ 2,885,457</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	8~55 年

合併公司之投資性不動產及自用不動產於 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日之公允價值分別為 9,566,283 仟元、8,760,693 仟元、8,660,767 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，請參閱附註三三。

#### 十六、無形資產

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
特許權（附註三五）	\$ 60,216	\$ 59,399	\$ 62,258	\$ 64,238
商 譽	9,621	9,621	9,621	-
系統軟體成本	20,792	20,416	24,571	26,185
	<u>\$ 90,629</u>	<u>\$ 89,436</u>	<u>\$ 96,450</u>	<u>\$ 90,423</u>
	102年1月1日至6月30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	-	-	8,138	8,138
本期減少				
處 分	-	-	( 34,178)	( 34,178)
淨兌換差額	2,933	-	-	2,933
期末餘額	<u>91,666</u>	<u>9,621</u>	<u>44,262</u>	<u>145,549</u>
<u>累計攤銷</u>				
期初餘額	29,334	-	49,886	79,220
攤銷費用	1,133	-	7,762	8,895
本期處分	-	-	( 34,178)	( 34,178)
淨兌換差額	983	-	-	983
期末餘額	<u>31,450</u>	<u>-</u>	<u>23,470</u>	<u>54,920</u>
期末淨額	<u>\$ 60,216</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 20,792</u>	<u>\$ 90,629</u>

	101年1月1日至6月30日			
	特許權	商譽	系統軟體成本	合計
成本				
期初餘額	\$ 92,507	\$ -	\$ 62,271	\$ 154,778
本期增加				
購買	-	9,621	5,740	15,361
淨兌換差額	( 1,207)	-	-	( 1,207)
期末餘額	<u>91,300</u>	<u>9,621</u>	<u>68,011</u>	<u>168,932</u>
累計攤銷				
期初餘額	28,269	-	36,086	64,355
攤銷費用	1,133	-	7,354	8,487
淨兌換差額	( 360)	-	-	( 360)
期末餘額	<u>29,042</u>	<u>-</u>	<u>43,440</u>	<u>72,482</u>
期末淨額	<u>\$ 62,258</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 24,571</u>	<u>\$ 96,450</u>

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司於102年1月1日至6月30日並未認列任何商譽之減損損失。

#### 十七、長期應收款項

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 224,155</u>	<u>\$ 214,237</u>	<u>\$ 204,155</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104年4月30日前清償全部本金及利息。資金融通情形揭露如下：

	102年1月1日至6月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間 %	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>	10	<u>\$ 9,918</u>	<u>\$ 24,155</u>

101年1月1日至6月30日

			利 率		應收利息
	最高餘額	期末餘額	區間	% 利息收入	
新濠建設事業股份有限公司	\$ 200,000	\$ 200,000	10	\$ 4,155	\$ 4,155

#### 十八、其他資產

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
預付費用	\$ 67,559	\$ 53,728	\$ 77,999	\$ 64,901
暫付款	6,152	2,094	2,029	2,237
催收款	2,662	3,537	3,460	2,313
其他	1,901	3,548	3,575	3,552
	<u>\$ 78,274</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 87,063</u>	<u>\$ 73,003</u>
流動	\$ 73,721	\$ 57,480	\$ 81,713	\$ 68,800
非流動	4,553	5,427	5,350	4,203
	<u>\$ 78,274</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 87,063</u>	<u>\$ 73,003</u>

#### 十九、借 款

##### (一) 短期借款

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
擔保借款				
銀行借款(1)	\$ 72,831	\$ 69,302	\$ 70,863	\$ 72,073
無擔保借款				
關係人借款(2) (附註三二)	65,062	62,372	63,776	57,658
	<u>\$ 137,893</u>	<u>\$ 131,674</u>	<u>\$ 134,639</u>	<u>\$ 129,731</u>

1. 銀行借款之利率於102年及101年1月1日至6月30日分別為5.7~6.9%及7.257%。
2. 關係人借款係合併公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項－關係人。102年及101年1月1日至6月30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，請參閱附註三三。

## (二) 長期借款

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
擔保借款				
銀行借款	\$ 2,631,063	\$ 700,000	\$ -	\$ -
無擔保借款				
銀行借款	200,000	-	-	-
減：列為一年內到期部分	( 195,663 )	-	-	-
長期借款	<u>\$ 2,635,400</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

### 合併公司之長期借款（含一年內到期部分）包括：

借 款 內 容	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
玉山銀行 借款總額：1,420,000 仟元 借款期間：102.02.06~109.06.28 利率區間：固定利率 2.0% 還款辦法：按月本息平均償還	\$ 1,381,063	\$ -	\$ -	\$ -
玉山銀行 借款總額：1,000,000 仟元 借款期間：102.02.06~104.06.28 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：250,000 仟元 借款期間：102.02.04~105.02.04 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%	250,000	-	-	-
上海商銀 借款總額：200,000 仟元 借款期間：102.03.29~105.03.29 利率區間：浮動利率 1.8% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-	-	-
借款總額	<u>\$ 2,831,063</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

## 二十、其他負債

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
應付費用	\$ 2,228,052	\$ 1,958,129	\$ 1,524,594	\$ 1,649,975
關係企業融資款（附註三二）				
關係人借款	65,062	62,372	63,776	57,658
應付利息	8,195	6,252	4,466	2,818
其他應付款—關係人	10,669	11,087	9,141	9,835
其他金融負債	939,385	174,797	1,038,496	146,842
應付獎金—長期	766,720	890,252	974,194	1,041,914
其 他	142,734	120,310	124,415	99,117
	<u>\$ 4,160,817</u>	<u>\$ 3,223,199</u>	<u>\$ 3,739,082</u>	<u>\$ 3,008,159</u>

（接次頁）

(承前頁)

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
<u>流 動</u>				
其他應付款	\$ 2,228,052	\$ 1,958,129	\$ 1,524,594	\$ 1,649,975
其他應付款－關係人	\$ 83,926	\$ 79,711	\$ 77,383	\$ 70,311
其他金融負債	\$ 939,385	\$ 174,797	\$ 1,038,496	\$ 146,842
其他負債	\$ 142,734	\$ 120,310	\$ 124,415	\$ 99,117
<u>非 流 動</u>				
其他負債	\$ 766,720	\$ 890,252	\$ 974,194	\$ 1,041,914

(一) 應付費用明細如下：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
應付獎金及薪資	\$ 1,877,966	\$ 1,609,238	\$ 1,235,056	\$ 1,336,405
應付廣告費	83,324	105,017	58,578	81,654
應付勞、健保費	55,554	63,060	41,457	44,627
應付休假給付	63,125	52,246	63,845	57,363
應付勞務費	15,891	15,816	15,629	21,696
應付員工紅利及董事酬勞	39,862	23,652	29,174	21,517
其 他	92,330	89,100	80,855	86,713
	\$ 2,228,052	\$ 1,958,129	\$ 1,524,594	\$ 1,649,975

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日止，金額分別為 766,720 仟元、890,252 仟元、974,194 仟元及 1,041,914 仟元。

(二) 其他金融負債

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
應付股利	\$ 698,357	\$ -	\$ 878,436	\$ -
代收買賣房地款	167,162	90,519	85,992	61,025
其他代收款	48,466	58,291	31,926	39,648
應付賠償款	-	-	20,000	20,000
應付設備款	1,314	3,326	401	7,926
代收款－成屋履保	236	1,720	1,384	1,188
其 他	23,850	20,941	20,357	17,055
	\$ 939,385	\$ 174,797	\$ 1,038,496	\$ 146,842

1. 本公司股東常會分別於 102 年 6 月 14 日及 101 年 6 月 15 日通過 101 及 100 年度盈餘分配案，決議配發現金股利 698,357 仟元及 878,436 仟元，截至 102 年及 101 年 6 月 30 日止尚未支付，請參閱附註二三。

2. 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。
3. 101年6月30日及1月1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98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101年7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。
4. 代收款－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：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
代收款－成屋履保	\$18,858,288	\$11,069,385	\$10,855,282	\$ 7,491,033
應付利息	18,517	17,238	16,918	7,442
專戶存款	( 18,875,520)	( 11,084,172)	( 10,869,904)	( 7,496,498)
應收利息	( 1,049)	( 731)	( 912)	( 789)
	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 1,720</u>	<u>\$ 1,384</u>	<u>\$ 1,188</u>

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至102年6月30日暨101年12月31日、6月30日及1月1日止，年利率皆為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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
勞務收入折讓	<u>\$ 76,911</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 48,910</u>	<u>\$ 43,388</u>
流動	\$ 74,249	\$ 58,352	\$ 45,450	\$ 41,075
非流動	<u>2,662</u>	<u>3,537</u>	<u>3,460</u>	<u>2,313</u>
	<u>\$ 76,911</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 48,910</u>	<u>\$ 43,388</u>

	<u>勞務收入折讓</u>
102年1月1日餘額	\$ 61,889
本期新增	15,966
本期迴轉未使用餘額	( 875)
淨兌換差額	( 69)
102年6月30日餘額	<u>\$ 76,911</u>
101年1月1日餘額	\$ 43,388
本期新增	5,565
重分類	( 11)
淨兌換差額	( 32)
101年6月30日餘額	<u>\$ 48,910</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

合併公司之退休金計畫包含確定提撥及確定福利退休金計畫。其中關於確定福利退休金計畫，合併公司係採用101年12月31日及1月1日精算決定之退休金成本率分別認列各期間之退休金費用。確定福利退休金計畫資訊請參閱102年第1季合併財務報告附註二二。

確定福利計畫相關退休金費用係分別列入下列項目：

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
營業成本	<u>\$ 318</u>	<u>\$ 235</u>	<u>\$ 1,018</u>	<u>\$ 572</u>
營業費用	<u>\$ 54</u>	<u>\$ 4</u>	<u>\$ 121</u>	<u>\$ 114</u>

## 二三、權益

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
股本				
普通股	\$ 4,655,713	\$ 4,655,713	\$ 4,392,182	\$ 4,392,182
待分配股票股利	372,457	-	263,531	-
資本公積	68,597	63,896	63,896	63,896
保留盈餘	2,874,340	2,621,151	1,930,635	2,432,872
其他權益項目	201,828	( 5,417)	( 49,180)	( 97,712)
非控制權益	109,905	119,581	100,186	104,590
	<u>\$ 8,282,840</u>	<u>\$ 7,454,924</u>	<u>\$ 6,701,250</u>	<u>\$ 6,895,828</u>

### (一) 股本

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$10,000,000</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	\$ 4,655,713	\$ 4,655,713	\$ 4,392,182	\$ 4,392,182
增資準備	<u>372,457</u>	<u>-</u>	<u>263,531</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,028,170</u>	<u>\$ 4,655,713</u>	<u>\$ 4,655,713</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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896	\$ 63,896	\$ 63,896
處分子公司股權價格與 帳面價值差額	<u>4,701</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 68,597</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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日對於應付員工紅利估列金額分別為 13,081 仟元及 6,995 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 6,540 仟元及 3,497 仟元。前述員工紅利及董事酬勞係按擬分配盈餘（已扣除員工紅利及董事酬勞之金額）之 1% 及 0.5% 計算。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 101 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 102 年起，本公司依金管會於 101 年 4 月 6 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」規定提列及迴轉特別盈餘公積。
  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. 本公司分別於 102 年 6 月 14 日及 101 年 6 月 15 日舉行股東常會，決議通過 101 及 100 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	101年度	100年度	101年度	100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. 本公司分別於 102 年 6 月 14 日及 101 年 6 月 15 日之股東會，決議配發 101 及 100 年度員工紅利及董事酬勞之現金紅利如下：

	101年度		100年度	
	員工紅利	董事酬勞	員工紅利	董事酬勞
股東會決議配發金額	\$ 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> )

股東會決議配發之員工紅利及董事酬勞與 101 及 100 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，已調整為 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之損益。

10. 101 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 101 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 101 年 12 月 31 日資產負債表作為董事會擬議盈餘分配議案之基礎。
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

本公司首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積如下：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
特別盈餘公積	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 18,680	(\$ 68,465)	(\$ 20,759)	\$ -
備供出售金融資產未實 現損益	<u>183,148</u>	<u>63,048</u>	<u>(28,421)</u>	<u>(97,712)</u>
	<u>\$ 201,828</u>	<u>(\$ 5,417)</u>	<u>(\$ 49,180)</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

	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
期初餘額	<u>\$119,581</u>	<u>\$104,590</u>
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	20,185	11,204
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	191	(137)

(接次頁)

(承前頁)

	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
處分子公司部分權益	\$ 1,053	\$ -
取得子公司非控制權益	-	( 65)
發放予非控制權益之現金股利	( 31,105)	( 15,406)
期末餘額	<u>\$109,905</u>	<u>\$100,186</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

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 12,620	\$ 1,919	\$ 15,435	\$ 3,641
長期應收款	4,986	4,155	9,918	4,155
其他	589	38	741	63
	<u>\$ 18,195</u>	<u>\$ 6,112</u>	<u>\$ 26,094</u>	<u>\$ 7,859</u>

##### (二) 其他利益及損失

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
投資性不動產減損迴轉				
利益	\$ 5,940	\$ -	\$ 10,152	\$ -
處分投資利益	80,627	356	83,897	1,104
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產利益	952	2,574	2,661	1,786
處分不動產、廠房及設				
備損失	( 85)	( 527)	( 96)	( 665)
處分投資性不動產損失	( 7)	-	( 123)	-
淨外幣兌換利益	2,243	2,062	1,462	2,394
採用權益法認列之關聯				
企業及合資損失之份				
額	-	( 2)	( 1)	( 3)
壞帳轉回利益	-	8,904	-	8,904
其他	11,296	10,876	21,693	11,999
	<u>\$ 100,966</u>	<u>\$ 24,243</u>	<u>\$ 119,645</u>	<u>\$ 25,519</u>

### (三) 財務成本

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 10,827	\$ 1,442	\$ 18,135	\$ 2,906
向關係人借款利息	803	842	1,590	1,687
	<u>\$ 11,630</u>	<u>\$ 2,284</u>	<u>\$ 19,725</u>	<u>\$ 4,593</u>

### (四) 折舊及攤銷

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 29,285	\$ 38,232	\$ 59,984	\$ 82,244
投資性不動產	5,023	5,090	9,996	10,037
無形資產	4,637	4,030	8,895	8,487
	<u>\$ 38,945</u>	<u>\$ 47,352</u>	<u>\$ 78,875</u>	<u>\$ 100,768</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 19,750	\$ 28,249	\$ 50,467	\$ 70,026
營業費用	14,558	15,073	19,513	22,255
	<u>\$ 34,308</u>	<u>\$ 43,322</u>	<u>\$ 69,980</u>	<u>\$ 92,281</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,668	\$ 2,637	\$ 7,335	\$ 6,440
營業費用	969	1,393	1,560	2,047
	<u>\$ 4,637</u>	<u>\$ 4,030</u>	<u>\$ 8,895</u>	<u>\$ 8,487</u>

### (五) 投資性不動產之直接營運費用

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	\$ 9,778	\$ 14,581	\$ 19,714	\$ 22,882
未產生租金收入之投資 性不動產之直接營運 費用	30	54	68	110
	<u>\$ 9,808</u>	<u>\$ 14,635</u>	<u>\$ 19,782</u>	<u>\$ 22,992</u>

### (六) 員工福利費用

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 1,758,500	\$ 1,306,876	\$ 3,098,877	\$ 2,323,372
退職後福利(附註二二)				
確定提撥計畫	45,587	41,280	79,174	72,557
確定福利計畫	372	239	1,139	686
	45,959	41,519	80,313	73,243
其他員工福利	46,676	41,645	94,905	83,291
員工福利費用合計	<u>\$ 1,851,135</u>	<u>\$ 1,390,040</u>	<u>\$ 3,274,095</u>	<u>\$ 2,479,906</u>

(接次頁)

(承前頁)

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,663,910	\$ 1,248,965	\$ 2,933,953	\$ 2,223,136
營業費用	<u>187,225</u>	<u>141,075</u>	<u>340,142</u>	<u>256,770</u>
	<u>\$ 1,851,135</u>	<u>\$ 1,390,040</u>	<u>\$ 3,274,095</u>	<u>\$ 2,479,906</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：

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 181,849	\$ 110,415	\$ 289,364	\$ 140,349
未分配盈餘加徵	15,761	-	15,761	-
以前年度之調整	( 4,068)	11,360	( 4,068)	11,360
遞延所得稅				
當期產生者	( <u>13,120</u> )	<u>3,159</u>	<u>1,399</u>	<u>23,253</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 180,422</u>	<u>\$ 124,934</u>	<u>\$ 302,456</u>	<u>\$ 174,962</u>

合併公司係以估計之年度平均有效稅率計算期中所得稅費用，因全年預估與期中實際之不可減除之費損項目具重大差異，致使期中所得稅費用與當期課稅所得乘以適用稅率並考量遞延所得稅變動所得之結果不同，故不予揭露 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日會計所得與課稅所得之調節。

101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日會計所得與當年度所得稅費用之調節如下：

	101年1月1日 至6月30日
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 825,896</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用 (17%)	140,402
暫時性差異	23,253
於其他轄區營運之子公司不同稅率之影響數	( 53)
以前年度之當期所得稅費用於本期之調整	<u>11,360</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 174,962</u>

## (二) 兩稅合一相關資訊

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
87年度以後未分配盈餘	<u>\$ 1,468,006</u>	<u>\$ 1,345,279</u>	<u>\$ 654,763</u>	<u>\$ 1,287,949</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 120,670</u>	<u>\$ 226,411</u>	<u>\$ 90,130</u>	<u>\$ 266,830</u>

100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 87 年度(含)以後之盈餘時，本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。

101 年度之預計稅額扣抵比率為 20.51%，係以所得稅法修正草案為基礎計算。截至本合併財務報告通過發布日止，所得稅法修正案尚未經立法院審查通過。此外，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 101 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 97 年度以前及 99 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 100 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 99 年度。

## 二六、每股盈餘

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 1.70</u>	<u>\$ 0.93</u>	<u>\$ 2.63</u>	<u>\$ 1.27</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.70</u>	<u>\$ 0.93</u>	<u>\$ 2.63</u>	<u>\$ 1.27</u>

單位：每股元

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於 102 年 7 月 20 日，因追溯調整，101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日基本及稀釋每股盈餘，基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前		追 溯 調 整 後	
	101年4月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	\$ 1.01	\$ 1.37	\$ 0.93	\$ 1.27
稀釋每股盈餘	\$ 1.01	\$ 1.37	\$ 0.93	\$ 1.27

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

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 854,993	\$ 469,825	\$ 1,324,003	\$ 639,730

### 股 數

單位：仟股

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101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	502,817	502,817	502,817	502,817
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工分紅	432	94	480	165
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	503,249	502,911	503,297	502,982

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、企業合併

### (一) 收購子公司

	主要營運活動	收 購 日	具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%)	移 轉 對 價
翰江建設	不動產投資興 建及租售	101年7月13日	100%	\$ 34,269

合併公司收購翰江建設係為因應集團建設事業之發展並整合集團資源；移轉對價均以現金支付。

(二) 收購日取得之資產及承擔之負債

	<u>翰 江 建 設</u>
流動資產	
現    金	\$ 24,267
其他流動資產	371
非流動資產	
存出保證金	<u>10</u>
淨 資 產	<u>\$ 24,648</u>

(三) 因收購產生之商譽

	<u>翰 江 建 設</u>
移轉對價	\$ 34,269
減：所取得可辨認淨資產之 公允價值	( <u>24,648</u> )
因收購產生之商譽	<u>\$ 9,621</u>

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

(四) 取得子公司之淨現金流出

	<u>102年1月1日 至6月30日</u>	<u>101年1月1日 至6月30日</u>
現金支付之對價	\$ -	\$ 34,269
減：取得之現金餘額	<u>-</u>	( <u>24,267</u> )
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,002</u>

二八、與非控制權益之權益交易

合併公司於 101 年 2 月分別以 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。

合併公司於 102 年 5 月轉讓青島信義 15% 之股權，致持股比例由 80% 下降為 65%。

由於上述交易並未改變合併公司對該等子公司之控制，合併公司係視為權益交易處理。

	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
	青島信義	大家建設
收取(給付)之現金對價	\$ 5,763	(\$ 65)
子公司淨資產帳面金額按相對 權益變動計算應(轉入)轉出 非控制權益之金額	( 1,053)	65
調整歸屬於本公司業主之其他 權益項目		
— 國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	( 9)	-
權益交易差額	<u>\$ 4,701</u>	<u>\$ -</u>
<u>權益交易差額調整科目</u>		
資本公積—處分子公司股權價 格與帳面價值差額	<u>\$ 4,701</u>	<u>\$ -</u>

## 二九、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5至10年。所有租賃期間超過5年之營業租賃均包括每5年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至102年6月30日暨101年12月31日、6月30日及1月1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92,928仟元、89,428仟元、88,608仟元及87,769仟元。

截至102年6月30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	102年7月至12月 \$ 240,762
	103年 405,996
	104年 265,442
	105年 139,612
	106年 75,856
	107年1月至6月 33,531
	<u>\$ 1,161,199</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 1 至 5 年。

截至 102 年 6 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、6 月 30 日及 1 月 1 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 32,245 仟元、33,934 仟元、38,351 仟元及 28,629 仟元。

截至 102 年 6 月 30 日止，出租情形彙總如下：

<u>租金之計算及收取方法</u>	<u>未來五年應收租金總額</u>
按月計算及收取	102 年 7 月至 12 月 \$ 57,642
	103 年 121,114
	104 年 124,430
	105 年 126,763
	106 年 104,142
	107 年 1 月至 6 月 220
	<u>\$ 534,311</u>

## 三十、資本風險管理

合併公司之資本風險管理之目標、政策及程序，以及合併公司資本結構之組成與 102 年第 1 季合併財務報告所述者相同，相關說明參閱 102 年第 1 季合併財務報告附註二八。

## 三一、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。

#### 2. 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

合併公司以公允價值衡量之金融資產及金融負債，其衡量方式係依照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。

102年6月30日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 25,126	\$ -	\$ -	\$ 25,126
基金受益憑證	394,075	-	-	394,075
合 計	<u>\$ 419,201</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 419,201</u>
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 233,103	\$ -	\$ -	\$ 233,103
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	485,663	-	-	485,663
基金受益憑證	1,298	-	-	1,298
合 計	<u>\$ 720,064</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 720,064</u>

101年12月31日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 23,298	\$ -	\$ -	\$ 23,298
基金受益憑證	52,236	-	-	52,236
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	1,256	-	-	1,256
合 計	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 609,407</u>

101年6月30日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
持有供交易之非衍 生性金融資產				
國內上市(櫃)				
有價證券— 權益投資	\$ 24,075	\$ -	\$ -	\$ 24,075
基金受益憑證	<u>1,182,360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,182,360</u>
合 計	<u>\$ 1,206,435</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,206,435</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券—權益投資	\$ 209,361	\$ -	\$ -	\$ 209,361
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	326,714	-	-	326,714
基金受益憑證	<u>1,292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>
合 計	<u>\$ 537,367</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 537,367</u>

101年1月1日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
持有供交易之非衍 生性金融資產				
國內上市(櫃)				
有價證券— 權益投資	\$ 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>

102年及101年1月1日至6月30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工具公允價值係參照市場報價決定。

(2) 上述以外之其他金融工具公允價值係依現金流量折現分析之一般公認定價模式決定。

## (二) 金融工具之種類

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
<u>金融資產</u>				
透過損益按公允價值衡量				
持有供交易放款及應收款(註1)	\$ 419,201	\$ 75,534	\$ 1,206,435	\$ 510,756
備供出售金融資產(註2)	3,982,717	4,124,791	2,430,099	2,474,954
(註2)	1,013,655	738,047	690,684	630,347
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量(註3)	6,972,577	3,926,488	3,743,626	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：餘額係包含備供出售之金融資產及以成本衡量金融資產。

註3：餘額係包含短期借款、應付票據、其他應付款、其他應付款項—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。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：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
<u>資 產</u>				
人 民 幣	\$ 630,300	\$ 741,651	\$ 523,334	\$ 496,562
日 圓	144,788	94,807	97,086	76,483
美 金	123,158	84,201	86,746	82,093
<u>負 債</u>				
人 民 幣	604,545	415,538	510,343	472,717
日 圓	29,878	10,964	11,166	8,462
美 金	1,009	992	1,139	1,154

### 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）當年度權益或淨利之金額。

	102年1月1日至6月30日			101年1月1日至6月30日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 258	\$ 1,149	\$ 1,221	\$ 130	\$ 859	\$ 856
損益影響數	-	-	-	-	-	-

### (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：

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
具公允價值利率風險				
金融資產	\$ 576,132	\$ 932,379	\$ 844,377	\$ 1,063,249
金融負債	2,631,063	700,000	-	-
具現金流量利率風險				
金融負債	337,893	131,674	134,639	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 102 年及 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之淨利將分別減少 845 仟元及 337 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。

### 三二、關係人交易

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

#### (一) 向關係人借款

##### 其他應付款項－關係人

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
其他關係企業－實質關係人	\$ 37,534	\$ 36,349	\$ 34,700	\$ 27,521
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	10,643	9,443	8,739	9,185
其他－本公司之副董事長	35,749	33,919	33,944	33,605
	<u>\$ 83,926</u>	<u>\$ 79,711</u>	<u>\$ 77,383</u>	<u>\$ 70,311</u>

上述款項部分係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	102年1月1日至6月30日				
	最高餘額	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	\$ 33,988	\$ 33,988	6.10%	\$ 1,014	\$ 3,520
其他－本公司之副董事長	31,074	31,074	3.75%	576	4,675
	<u>\$ 65,062</u>	<u>\$ 65,062</u>		<u>\$ 1,590</u>	<u>\$ 8,195</u>

貸 予 對 象	101年1月1日至6月30日				
	最高餘額	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	\$ 33,069	\$ 33,069	6.10%	\$ 788	\$ 1,229
其他－本公司之副董事長	30,707	30,707	4.68%~ 5.88%	899	3,237
	<u>\$ 63,776</u>	<u>\$ 63,776</u>		<u>\$ 1,687</u>	<u>\$ 4,466</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

102年及101年1月1日至6月30日對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 29,954	\$ 27,455	\$ 65,503	\$ 54,170
其他長期員工福利	-	3,978	5,683	4,624
	<u>\$ 29,954</u>	<u>\$ 31,433</u>	<u>\$ 71,186</u>	<u>\$ 58,794</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，高階經理人需於取得領取該獎金之資格後之次年起繼續服務滿3年後，原依公司股價之增幅情形計算得領取之獎金，自102年1月1日起，改以公司營運績效於該繼續服務期間達到上開辦法所定之標準時，得依該辦法規定計算領取獎金。

## (三) 其他關係人交易

### 1. 租金收入

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,342	\$ 1,453	\$ 2,683	\$ 2,905
實質關係人	2,727	2,923	4,098	5,841
關聯企業	9	10	17	16
	<u>\$ 4,078</u>	<u>\$ 4,386</u>	<u>\$ 6,798</u>	<u>\$ 8,762</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

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 864	\$ 733	\$ 1,692	\$ 1,466
實質關係人	2,749	2,356	5,462	4,477
	<u>\$ 3,613</u>	<u>\$ 3,089</u>	<u>\$ 7,154</u>	<u>\$ 5,943</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

	102年4月1日 至6月30日	101年4月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日	101年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 29,341	\$ 24,921	\$ 53,410	\$ 46,355
實質關係人	<u>1,230</u>	<u>943</u>	<u>2,108</u>	<u>1,673</u>
	<u>\$ 30,571</u>	<u>\$ 25,864</u>	<u>\$ 55,518</u>	<u>\$ 48,028</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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,469	\$ 1,383	\$ 1,281	\$ 2,350
實質關係人	<u>9,636</u>	<u>5,115</u>	<u>9,521</u>	<u>6,296</u>
	<u>\$ 11,105</u>	<u>\$ 6,498</u>	<u>\$ 10,802</u>	<u>\$ 8,646</u>

### 5. 財產交易

合併公司於 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 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。

### 三三、質抵押之資產

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

	102年6月30日	101年12月31日	101年6月30日	101年1月1日
不動產、廠房及設備(含投資性不動產)				
土地	\$ 3,256,722	\$ 3,290,251	\$ 2,004,088	\$ 2,004,088
建築物	427,287	436,194	276,881	280,983
其他金融資產-流動-質押定存	80,583	107,961	107,845	107,718
	<u>\$ 3,764,592</u>	<u>\$ 3,834,406</u>	<u>\$ 2,388,814</u>	<u>\$ 2,392,789</u>

### 三四、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及蘇州信義申請融資額度提供之背書保證分別計 339,500 仟元（人民幣 70,000 仟元）及 528,650 仟元（人民幣 109,000 仟元），請參閱附註三七之附表二。

### 三五、重要契約

SINYI LIMITED 於 88 年 10 月 12 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 88 年 10 月 12 日起至 128 年 10 月 11 日，雙方於合約期滿前 3 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 40 年，至 168 年 10 月 11 日止。SINYI LIMITED 於 89 年 8 月 1 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 97 年度簽訂特許權增補合約。

### 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：

102年及101年6月30日

單位：各外幣仟元

	102年6月30日			101年6月30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	\$ 129,815	4.85	\$ 630,300	\$ 110,778	4.92	\$ 523,334
日圓	476,905	0.30	144,788	258,611	0.38	97,086
美金	2,398	30.00	71,926	1,306	29.88	39,024
<u>非貨幣性項目</u>						
人民幣	31,796	4.85	154,382	9,516	4.72	44,955
日圓	1,599,681	0.30	485,663	870,281	0.38	326,714
美金	43	30.00	1,298	43	29.88	1,292
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	113,959	4.85	553,313	72,124	4.72	340,728
日圓	98,412	0.30	29,878	29,743	0.38	11,166
美金	34	30.00	1,009	38	29.88	1,139

101年12月31日及1月1日

單位：各外幣仟元

	101年12月31日			101年1月1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。(無)
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 41 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

合併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：

	102年1月1日至6月30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	\$ 5,572,083	\$ 390,225	\$ -	\$ 5,962,308
來自母公司及合併 子公司之收入	20,280	-	( 20,280)	-
收入合計	<u>\$ 5,592,363</u>	<u>\$ 390,225</u>	<u>( \$ 20,280)</u>	<u>\$ 5,962,308</u>
部門(損)益	\$ 1,905,583	\$ 164,668	( \$ 20,280)	\$ 2,049,971
營業費用	( 478,113)	( 164,735)	42,620	( 600,228)
營業(損)益	<u>\$ 1,427,470</u>	<u>( \$ 67)</u>	<u>\$ 22,340</u>	1,449,743
營業外收入及支出				196,901
繼續營業單位稅前 利益				<u>\$ 1,646,644</u>
可辨認資產	<u>\$ 9,714,864</u>	<u>\$ 6,118,528</u>	<u>( \$ 34,176)</u>	\$15,799,216
採用權益法之投資				10,463
資產合計				<u>\$15,809,679</u>

101年1月1日至6月30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	\$ 4,068,882		\$ 210,399	\$ -		\$ 4,279,281
來自母公司及合併 子公司之收入		16,943	-	(16,943)		-
收入合計	<u>\$ 4,085,825</u>		<u>\$ 210,399</u>	<u>(\$ 16,943)</u>		<u>\$ 4,279,281</u>
部門(損)益	\$ 1,200,746		\$ 37,642	(\$ 16,943)		\$ 1,221,445
營業費用	(403,296)		(136,441)	35,369		(504,368)
營業(損)益	<u>\$ 797,450</u>		<u>(\$ 98,799)</u>	<u>\$ 18,426</u>		717,077
營業外收入及利益						108,819
繼續營業單位稅前 利益						<u>\$ 825,896</u>
可辨認資產	<u>\$ 9,284,894</u>		<u>\$ 1,629,436</u>	<u>(\$ 133,353)</u>		\$10,780,977
採用權益法之投資						3,267
資產合計						<u>\$10,784,244</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支出與所得稅費用。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

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務；另本期新增住宅及大樓開發業務，截至 102 年 6 月 30 日，尚未有收入產生。

#### (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。

### 三九、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 102 年第 2 季之合併財務報告之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 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定。

## (二) 轉換至 IFRSs 之影響

除以下所揭露之額外資訊外，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，相關說明參閱 102 年第 1 暨合併財務報告附註三七。

### 1. 101 年 6 月 30 日合併資產負債表之調節

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	認列及衡量差異	表達差異	金額	
<b>資產</b>				
<b>流動資產</b>				
現金及約當現金	\$ 1,099,781	\$ - (\$ 243,081)	\$ 856,700	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	1,206,435	-	1,206,435	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	537,367	-	537,367	備供出售金融資產—流動
應收票據	76,362	-	76,362	應收票據淨額
應收帳款	689,649	-	735,099	應收帳款淨額 (7)
其他金融資產—流動	61,579	-	61,579	其他應收款
其他金融資產—流動	107,845	-	350,926	其他金融資產—流動 (6)
"	11,775	( 11,775)	-	(1)
其他流動資產	81,713	-	81,713	其他流動資產
流動資產合計	3,872,506	-	3,906,181	
<b>長期投資</b>				
以成本衡量之金融資產—非流動	153,317	-	153,317	以成本衡量之金融資產—非流動
採權益法之長期股權投資	3,267	-	3,267	採用權益法之投資
長期投資合計	156,584	-	156,584	
<b>固定資產</b>				
	3,278,647	-	3,319,649	不動產、廠房及設備 (5)
<b>無形資產</b>				
特許權	62,258	-	62,258	特許權
商譽	9,621	-	9,621	商譽
	-	-	24,571	無形資產 (5)
無形資產合計	71,879	-	96,450	
<b>其他資產</b>				
出租資產	2,831,433	-	2,831,433	投資性不動產
閒置資產	54,024	-	54,024	投資性不動產
存出保證金	145,278	-	145,278	存出保證金
長期應收款項	204,155	-	204,155	長期應收款項
遞延費用	65,573	( 65,573)	-	(5)
遞延所得稅資產—非流動	255	-	12,030	遞延所得稅資產 (1)
其他	57,959	( 2,959)	58,460	其他非流動資產 (2)、(7)
其他資產合計	3,358,677	( 2,959)	3,305,380	
<b>資產總計</b>				
	\$ 10,738,293	(\$ 2,959)	\$ 10,784,244	
<b>負債及股東權益</b>				
<b>流動負債</b>				
短期借款	\$ 70,863	\$ -	\$ 70,863	短期借款
應付票據	3,450	-	3,450	應付票據
應付所得稅	142,267	-	142,267	當期所得稅負債
	-	-	45,450	負債準備—流動 (7)
應付費用	1,460,749	63,845	1,524,594	其他應付款 (3)
其他應付款—關係人	77,383	-	77,383	其他應付款—關係人
其他金融負債—流動	1,038,496	-	1,038,496	其他金融負債—流動
其他流動負債	124,415	-	124,415	其他流動負債
流動負債合計	2,917,623	63,845	3,026,918	
<b>其他負債</b>				
	-	-	3,460	負債準備—非流動 (7)
存入保證金	54,646	-	54,646	存入保證金
遞延所得稅負債—非流動	23,776	-	23,776	遞延所得稅負債
其他	974,194	-	974,194	其他非流動負債
其他負債合計	1,052,616	-	1,056,076	
<b>負債合計</b>				
	3,970,239	63,845	4,082,994	

(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	項	目	說	明								
項	目	金	額	認列及衡量差異	表	達	差	異	金	額	項	目	說	明
股東權益														
普通股	\$ 4,392,182	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,392,182	普通股								
待分配股票股利	263,531	-	-	-	263,531	待分配股票股利								
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	1,155,179	-	-	-	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	684,609	( 29,846)	-	-	654,763	未分配盈餘							(2)、(3)、(4)	
股東權益其他項目														
累積換算調整數	15,708	( 36,467)	-	-	( 20,759)	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	( 28,421)	-	-	-	( 28,421)	備供出售金融資產未實現損益								
母公司股東權益合計	6,667,377	( 66,313)	-	-	6,601,064									
少數股權	100,677	( 491)	-	-	100,186	非控制權益							(2)、(3)	
股東權益合計	6,768,054	( 66,804)	-	-	6,701,250									
負債及股東權益總計	\$ 10,738,293	(\$ 2,959)	\$ 48,910	\$ 10,784,244										

## 2. 101年1月1日至6月30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	項	目	說	明								
項	目	金	額	認列及衡量差異	表	達	差	異	金	額	項	目	說	明
營業收入						營業收入淨額								
勞務收入	\$ 4,454,396	\$ -	\$ -	\$ -	4,454,396	勞務收入								
減：勞務退回及折讓	( 175,115)	-	-	-	( 175,115)	減：勞務退回及折讓								
營業收入淨額	4,279,281	-	-	-	4,279,281	營業收入淨額								
營業成本	( 3,052,394)	( 5,442)	-	-	( 3,057,836)	營業成本							(2)、(3)	
營業毛利	1,226,887	( 5,442)	-	-	1,221,445	營業毛利								
營業費用	( 503,432)	( 936)	-	-	( 504,368)	營業費用							(2)、(3)	
營業利益	723,455	( 6,378)	-	-	717,077	營業利益								
營業外收入及利益						營業外收入及利益								
利息收入	7,859	-	-	-	7,859	利息收入								
股利收入	17,076	-	-	-	17,076	股利收入								
處分投資利益	1,104	-	-	-	1,104	處分投資利益								
兌換利益	2,394	-	-	-	2,394	兌換利益								
租金收入	62,958	-	-	-	62,958	租金收入								
壞帳轉回利益	8,904	-	-	-	8,904	壞帳轉回利益								
金融資產評價利益	1,786	-	-	-	1,786	金融資產評價利益								
什項收入	28,714	-	-	-	28,714	什項收入								
合計	130,795	-	-	-	130,795	合計								
營業外費用及損失						營業外費用及損失								
利息費用	4,593	-	-	-	4,593	利息費用								
採權益法認列之投資損失	3	-	-	-	3	採權益法認列之投資損失								
處分固定資產損失	665	-	-	-	665	處分固定資產損失								
什項支出	16,715	-	-	-	16,715	什項支出								
合計	21,976	-	-	-	21,976	合計								
稅前合併利益	832,274	( 6,378)	-	-	825,896	稅前合併利益								
所得稅費用	( 174,962)	-	-	-	( 174,962)	所得稅費用								
合併總純益	\$ 657,312	(\$ 6,378)	\$ -	\$ 650,934										
						( 20,896)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額							
						69,291	備供出售金融資產未實現評價損益							
						48,395	當期其他綜合損益(稅後淨額)							
						\$ 699,329	當期綜合損益總額							

### 3. 101年4月1日至6月30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 IFRSs 之影響	國際財務報導準則	項	目	說	明
金額	認列及衡量差異	金額	金額	金額	金額	金額
營業收入						
勞務收入	\$ 2,565,764	\$ -	\$ -	\$ 2,565,764		
減：勞務退回及折讓	( 102,990)	-	-	( 102,990)		
營業收入淨額	2,462,774	-	-	2,462,774		
營業成本	( 1,663,797)	( 1,821)	-	( 1,665,618)		(2)、(3)
營業毛利	798,977	( 1,821)	-	797,156		
營業費用	( 264,711)	( 313)	-	( 265,024)		(2)、(3)
營業利益	534,266	( 2,134)	-	532,132		
營業外收入及利益						
利息收入	6,112	-	-	6,112		
股利收入	10,362	-	-	10,362		
處分投資利益	356	-	-	356		
兌換利益	2,243	-	-	2,243		
租金收入	31,504	-	-	31,504		
壞帳轉回利益	8,904	-	-	8,904		
金融資產評價利益	2,574	-	-	2,574		
什項收入	19,331	-	-	19,331		
合計	81,386	-	-	81,386		
營業外費用及損失						
利息費用	2,284	-	-	2,284		
採權益法認列之投資	2	-	-	2		
損失						
處分固定資產損失	527	-	-	527		
什項支出	8,636	-	-	8,636		
合計	11,449	-	-	11,449		
稅前合併利益	604,203	( 2,134)	-	602,069		
所得稅費用	( 124,934)	-	-	( 124,934)		
合併總純益	\$ 479,269	( \$ 2,134)	\$ -	477,135		
			14,476			
			( 38,612)			
			( 24,136)			
			\$ 452,999			

### 4. IFRS 1 之豁免選項

101年1月1日合併公司採用之主要豁免選項與102年第1季合併財務報告所述相同，相關說明參閱102年第1季合併財務報告附註三七。

### 5. 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101年6月30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—非流動之金額為11,775仟元。

- (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。

101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日依照 IAS 第 19 號公報「員工福利」認列精算損益。故於 101 年 6 月 30 日調整減少確定福利資產 2,959 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 2,731 仟元及 228 仟元；另 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別調整減少營業成本 89 仟元及營業費用 15 仟元，101 年 4 月 1 日至 6 月 30 日分別調整減少營業成本 35 仟元及營業費用 6 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 101 年 1 月 1 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。

101 年 6 月 30 日評估調整增加應付費用 6,482 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別（減少）增加 (6,619) 仟元及 137 仟元；另 101 年 1 月 1 日至 6 月 30 日分別調整增加營業成本 5,531 仟元及營業費用 951 仟元，101 年 4 月 1 日至 6 月 30 日分別調整增加營業成本 1,856 仟元及營業費用 319 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 100 年 12 月 31 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 101 年 6 月 30 日，合併公司調整未攤銷費用至不動產、廠房及設備之金額為 41,002 仟元；調整未攤銷費用至無形資產之金額為 24,571 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 3 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 3 個月。截至 101 年 6 月 30 日，合併公司將現金及約當現金重分類至其他金融資產－流動之金額為 243,081 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 101 年 6 月 30 日備抵折讓（應收帳款淨額項下）重分類至負債準備－流動，金額為 45,450 仟元。截至 101 年 6 月 30 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，金額為 3,460 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	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
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 (註一)	\$ 272,458 (註二)
"	"	信義房屋仲介股份有限公司	"	200,000	200,000	-	依合約	短期融通資金	-	集團資金運用	-	-	-	217,966 (註三)	544,915 (註三)
2	蘇州信義置業房產經紀有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	485,000 (人民幣 100,000 仟元)	485,000 (人民幣 100,000 仟元)	-	依合約	"	-	營運資金周轉	-	-	-	561,893 (註四)	1,123,785 (註四)
"	"	上海信義中介諮詢有限公司	"	97,400 (人民幣 20,000 仟元)	97,000 (人民幣 20,000 仟元)	87,300 (人民幣 18,000 仟元)	4%	"	-	參與策略投資案之增資認股	-	-	-	561,893 (註四)	1,123,785 (註四)

註一：與大家建設有業務往來之公司，其個別對象資金貸與限額以不超過雙方間最近 1 年業務往來金額為限。

註二：最高限額以不超過大家建設股份有限公司淨值 50% 為限。

註三：大家建設之資金貸與，所貸與對象為持有大家建設 100% 者，貸與個別對象之限額，最高以不超過大家建設淨值 40% 為限。資金貸與總限額以不超過大家建設淨值 100% 為限。

註四：蘇州信義之資金貸與，所貸與對象均為同一母公司直接或間接 100% 持有者，貸與個別對象之限額，不得逾蘇州信義淨值 150% 為限，資金貸與總限額不得逾蘇州信義淨值 300% 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	\$ 6,538,348	\$ 340,900 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 339,500 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 72,750 (人民幣 15,000 仟元)	\$ 72,750 (定存單)	4	\$ 8,172,935
"	"	蘇州信義置業房產經紀有限 公司	"	6,538,348	528,650 (人民幣 109,000 仟元)	528,650 (人民幣 109,000 仟元)	-	-	6	8,172,935

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	\$ 233,103	-	\$ 233,103	
"	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	15,793	-	15,793	
"	股 票 英屬維京群島 SINYI LIMITED	子 公 司	採用權益法之投資	62,075,721	1,578,185 (註二)	100	1,578,185 (註二)	
"	大家建設股份有限公司	"	"	53,500,000	547,631 (註二)	100	547,631 (註二)	
"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	133,845,895	4,017,714 (註二)	100	4,017,714 (註二)	含預付股款 3,868,747 仟元
"	全球資產管理股份有限公司	"	"	2,000,000	66,591 (註二)	100	66,591 (註二)	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	"	"	500,000	4,302 (註二)	100	4,302 (註二)	
"	信誠財產保險代理人股份有限公司	"	"	300,000	3,396 (註二)	100	3,396 (註二)	
"	行義文化出版有限公司	"	"	496,000	1,776 (註二)	99	1,776 (註二)	
"	安信建築經理股份有限公司	"	"	6,630,000	110,613 (註二)	51	110,613 (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	10,463	19	10,463	
"	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	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	-	
"	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	990,104 (註二)	100	990,104 (註二)	
"	科威房產(香港)有限公司	"	"	475,000	( 37,793 ) (註二)	95	( 37,793 ) (註二)	
"	Orix Corp.	無	備供出售金融資產—流動	1,180,800	485,663	-	485,663	
"	貨幣基金							
"	SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,261	1,298	-	1,298	
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	-	( 37,085 ) (註二)	100	( 37,085 ) (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	"	"	-	102 (註二)	99	102 (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	\$ 9,278 (註二)	100	\$ 9,278 (註二)	
"	信義房屋不動產株式會社	"	"	16,000	88,954 (註二)	100	88,954 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	"	"	131,000,200	3,891,547 (註二)	100	3,891,547 (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	"	"	-	8,658 (註二)	100	8,658 (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	"	"	-	588,737 (註二)	100	588,737 (註二)	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司	"	"	-	( 28,909 ) (註二)	100	( 28,909 ) (註二)	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	"	"	-	13,920 (註二)	100	13,920 (註二)	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司	"	"	-	6,245 (註二)	80	6,245 (註二)	
"	青島城建信義房產經紀有限公司	"	"	-	3,812 (註二)	65	3,812 (註二)	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	"	"	12,454,780	391,252 (註二)	100	391,252 (註二)	
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	股票 浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	-	513 (註二)	62	513 (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	-	390,715 (註二)	98	390,715 (註二)	
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	-	312 (註二)	38	312 (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	蘇州信義置業房產經紀有限公司	採權益法評價之被投資公司	採用權益法之投資	-	\$ 8,953 (註二)	2	\$ 8,953 (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	-	154,381	2	154,381	
安信建築經理股份有限公司	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)	
"	受益憑證 台新 1699 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	3,496,381	46,054	-	46,054	
信義房屋不動產株式會社	Richesse Management Co., Ltd.	子公司	採用權益法之投資	600	10,827 (註二)	100	10,827 (註二)	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	"	"	131,000,200	3,891,544 (註二)	100	3,891,544 (註二)	註一
信義置業(香港)有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	"	-	3,891,021 (註二)	100	3,891,021 (註二)	
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	2,155	-	2,155	
大家建設股份有限公司	中鼎工程股份有限公司	"	"	170,940	9,333	-	9,333	
"	受益憑證 日盛貨幣市場證券投資信託基金	"	"	16,905,347	243,631	-	243,631	
"	台新 1699 貨幣市場基金	"	"	3,796,507	50,008	-	50,008	
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	"	"	3,964,987	52,227	-	52,227	

註一：截至 102 年 6 月 30 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	-	\$ -	14,666,225	\$ 193,000	14,666,225	\$ 193,024	\$ 193,000	\$ 24	-	\$ -
"	復華貨幣市場基金	"	"	"	-	-	11,586,886	163,000	11,586,886	163,030	163,030	30	-	-
"	復華有利貨幣市場基金	"	"	"	-	-	12,558,386	165,000	12,558,386	165,024	165,000	24	-	-
"	股票 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採權益法之長期投資款(含預付長期投資款)	無	子公司	29,342,189	860,470	104,503,706	3,095,414	-	-	-	-	133,845,895	3,955,884 (含預付股款 3,868,747 仟元) (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	243,631 (註三)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	股票 SINYI DEVELOPMENT LTD.	預付長期投資款	無	子公司	26,496,294	773,333	104,503,906	3,095,414	-	-	-	-	131,000,200	3,868,747 (註一、二及四)
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	"	"	"	26,496,294	773,333	104,503,906	3,095,414	-	-	-	-	131,000,200	3,868,747 (註一、二及四)
信義置業(香港)有限公司	信義置業(上海)有限公司	採權益法之長期投資款	無	子公司	-	-	-	3,868,747	-	-	-	-	-	3,868,747 (註一及四)
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票 上海中城聯盟投資管理有限公司	以成本衡量之金融資產—非流動	"	無	-	43,965 (人民幣 9,516 仟元)	-	106,944 (人民幣 22,280 仟元)	-	-	-	-	-	150,909 (人民幣 31,796 仟元) (註一)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：截至 102 年 6 月 30 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 631 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收回金額	提列備抵帳金額
					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	\$ 180,850	- (註)	\$ -	-	\$ 180,850	\$ -

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>102年1月1日至6月30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	\$ 14,084	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	全球資產管理股份有限公司	1	其他應付款	17,425	無	-
1	全球資產管理股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	其他應收款	17,425	無	-
2	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	14,084	按每件履保金額收取固定金額手續費	-
3	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	29,163	無	-
3	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	12,591	無	-
4	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	12,591	無	-
4	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,479	無	-
5	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	9,479	無	-
6	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	3	其他應付款	29,163	無	-
	<u>101年1月1日至6月30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	11,453	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	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	5,463	按件計酬	-

(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			佔合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額	交易條件	
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	什項收入	\$ 5,483	定期結算，付款期間約30天	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	5,341	收取方式每季一期	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	全球資產管理股份有限公司	1	應收股利	10,600	無	-
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	121,893	短期營運資金融通，利率區間為 3.726%~3.896%	1
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	11,453	按每件履保金額收取固定金額手續費	-
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	推廣費	5,483	定期結算，付款期間約30天	-
2	聚英企業管理股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	營業收入	5,463	按件計酬	-
3	全球資產管理股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	應付股利	10,600	無	-
4	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	26,844	無	-
4	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	11,437	無	-
5	信義房屋不動產株式會社	信義房屋仲介股份有限公司	2	管理顧問費	5,341	收取方式每季一期	-
6	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	11,437	無	-
6	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,441	無	-
6	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	121,893	短期營運資金融通，利率區間為 3.726%~3.896%	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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率%
7	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	\$ 9,441	無	-
8	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	3	其他應付款	26,884	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 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
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	62,075,721	100	\$ 1,578,185 (註二)	\$ 50,365	\$ 50,365 (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	547,631 (註二)	2,831	2,831 (註二)	
"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投 資	3,955,884	860,470	133,845,895	100	4,017,714 (註二)	39,822	39,822 (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	66,591 (註二)	15,827	15,827 (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	4,302 (註二)	41	41 (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	3,396 (註二)	80	80 (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	1,776 (註二)	267	265 (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	110,613 (註二)	42,921	21,890 (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	10,463	( 7 )	( 1 )	
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	990,104 (註二)	( 13,586 )	( 13,586 ) (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	( 37,793 ) (註二)	( 10,085 )	( 10,085 ) (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	( 37,085 ) (註二)	( 10,085 )	( 10,085 ) (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	102 (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	9,278 (註二)	( 7,862 )	( 7,862 ) (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	88,954 (註二)	25,090	25,090 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	3,868,747	773,333	131,000,200	100	3,891,547 (註二)	( 4,844 )	( 4,844 ) (註二)	註一
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	8,658 (註二)	( 7,804 )	( 7,804 ) (註二)	

(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			
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	\$ 588,737 (註二)	\$ 2,667	\$ 2,667 (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	( 28,909) (註二)	( 11,117)	( 11,117) (註二)	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	上海市浦東街新區乳山路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	13,920 (註二)	( 5,401)	( 5,401) (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	6,245 (註二)	( 3,023)	( 2,418) (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	-	65	3,812 (註二)	( 2,913)	( 2,136) (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	391,252 (註二)	4,738	4,738 (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	513 (註二)	( 2,985)	( 1,856) (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	蘇州工業園區蘇州大道西2號國際大廈1606-1608室	房地產仲介、投資諮詢服務	313,197	313,197	-	98	390,715 (註二)	6,746	6,595	
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	312 (註二)	( 2,985)	( 1,129) (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	蘇州工業園區蘇州大道西2號國際大廈1606-1608室	房地產仲介、投資諮詢服務	5,824	5,824	-	2	8,953 (註二)	6,746	151 (註二)	
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	10,000	10,000	1,000,000	100	10,289 (註二)	46	46 (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	10,827 (註二)	715	715 (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	3,868,747	773,333	131,000,200	100	3,891,544 (註二)	( 4,848)	( 4,848) (註二)	註一
信義置業(香港)有限公司	信義置業(上海)有限公司	上海市嘉定工業區永盛路1218號1708室	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	3,868,747	-	-	100	3,891,021 (註二)	( 5,369)	( 5,369) (註二)	

註一：截至102年6月30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	\$ -	(\$ 73,076)	\$ - (註九)	-	\$ -	\$ -	\$ -
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	( 10,085) (註十一)	( 37,085) (註十一)	-
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 209,186	"	888,456	-	-	888,456	100	2,667 (註十一)	588,737 (註十一)	-
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	( 11,117) (註十一)	( 28,909) (註十一)	-
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	( 5,401) (註十一)	13,920 (註十一)	-

(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	\$ 6,746 (註十一)	\$ 399,668 (註十一)	\$ -
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 1,025,700	"	-	-	-	-	2	-	154,381	-
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	( 2,985) (註十一)	825 (註十一)	-
上海信城房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀	RMB 1,000	"	-	-	-	-	94	- (註十一)	102 (註十一)	-
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	( 7,804) (註十一)	8,658 (註十一)	-
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	( 2,418) (註十一)	6,245 (註十一)	-
青島城建信義房產經紀有限公司(註八)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	"	29,225	-	-	29,225	65	( 2,136) (註十一)	3,812 (註十一)	-

(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	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	匯回					
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	RMB 802,513	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	\$ -	\$ 3,868,747	\$ -	\$ 3,868,747	100	(\$ 5,369) (註十一)	\$ 3,891,021 (註十一)	\$ -

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(註十)
\$5,345,021	\$5,626,291	\$ -

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102年6月30日之匯率新台幣30.00元對1美元及1美元對6.1787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，98年度及101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99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。101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99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。100年度又由台灣匯出新台幣44,543仟元。

註七：期初匯出金額中包含以債作股方式之間接投資款新台幣116,200仟元。截至102年6月30日止，上海信義房屋中介諮詢有限公司實收資本額已變更完成。

註八：本公司持股100%之INANE於102年5月以人民幣1,200仟元轉讓青島信義15%股權，故持股比例自80%減少為65%。

註九：英屬維京群島SINYI LIMITED於102年度以新台幣73,076仟元，將間接持有之上海昆侖台灣商城有限公司持股全數出售予三商行股份有限公司，出售價款業已收回，該案業經經濟部投資審議委員會經審二字第1020009900號函核准在案。

註十：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。

註十一：業已全數沖銷。