

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 3 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	17~45		六~三一
(七) 關係人交易	46~48		三二
(八) 質抵押之資產	48		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	49~50		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、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 9 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 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 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，部份非重要子公司之財務報表及附註三七所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 102 年及 101 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 3,431,739 仟元及 2,896,813 仟元，分別佔期末合併資產總額之 20%及 28%；負債總額分別為新台幣 790,223 仟元及 445,760 仟元，分別佔期末合併負債總額之 10%及 14%；民國 102 年及 101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 77,359 仟元及(18,355)仟元、228,111 仟元及(65,427)仟元，各佔該期綜合損益總額之 12%及(6)%、10%及(6)%。

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 1 1 月 1 2 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 9 月 30 日暨民國 101 年 12 月 31 日、9 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9月30日		101年12月31日		101年9月30日		101年1月1日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產								
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 1,985,673	12	\$ 2,194,434	19	\$ 1,381,533	13	\$ 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)	214,849	1	75,534	1	335,473	3	510,756	5
1125	備供出售金融資產—流動(附註八)	813,996	5	609,407	5	578,967	6	476,263	5
1150	應收票據(附註十)	60,014	-	55,517	-	48,576	-	43,904	-
1170	應收帳款(附註十)	1,326,109	8	830,751	7	658,782	6	615,549	6
1200	其他應收款(附註十及三二)	107,991	1	350,739	3	73,537	1	55,799	1
1320	存貨(附註十一及三三)	4,064,249	24	467,980	4	-	-	-	-
1476	其他金融資產—流動(附註十二及三三)	989,052	6	356,661	3	358,825	4	336,718	3
1479	其他流動資產(附註十八)	79,541	-	57,480	1	62,357	1	68,800	1
11XX	流動資產總計	9,641,474	57	4,998,503	43	3,498,050	34	3,377,934	33
	非流動資產								
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註九)	292,139	2	128,640	1	150,791	1	154,084	2
1550	採用權益法之投資(附註十三)	11,190	-	3,528	-	3,596	-	2,913	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三三)	3,528,764	21	3,282,920	28	3,304,428	32	3,364,620	33
1760	投資性不動產(附註十五及三三)	2,827,781	17	2,860,617	24	2,867,178	28	2,930,161	29
1780	無形資產(附註十六及三五)	86,499	1	89,436	1	92,625	1	90,423	1
1840	遞延所得稅資產	12,471	-	15,108	-	12,035	-	33,896	-
1920	存出保證金(附註二九)	123,285	1	122,452	1	118,626	1	152,839	2
1930	長期應收款(附註十七)	229,196	1	214,237	2	209,196	2	-	-
1975	預付退休金—非流動(附註二二)	44,713	-	33,628	-	56,552	1	44,820	-
1990	其他非流動資產(附註十八)	4,506	-	5,427	-	5,703	-	4,203	-
15XX	非流動資產總計	7,160,544	43	6,755,993	57	6,820,730	66	6,777,959	67
1XXX	資 產 總 計	\$ 16,802,018	100	\$ 11,754,496	100	\$ 10,318,780	100	\$ 10,155,893	100
	負債及權益								
	流動負債								
2100	短期借款(附註十九及三三)	\$ 553,116	3	\$ 69,302	1	\$ 69,299	1	\$ 72,073	1
2150	應付票據	9,941	-	3,405	-	1,636	-	4,576	-
2200	其他應付款(附註二十)	2,412,687	14	1,958,129	17	1,607,490	16	1,649,975	16
2220	其他應付款項—關係人(附註十九、二十及三二)	90,312	1	79,711	1	75,707	1	70,311	1
2230	當期所得稅負債	296,089	2	162,583	1	207,712	2	67,540	1
2250	負債準備—流動(附註二一)	62,683	-	58,352	1	45,740	-	41,075	-
2305	其他金融負債—流動(附註二十)	152,963	1	174,797	1	130,770	1	146,842	1
2399	其他流動負債(附註二十)	111,870	1	120,310	1	86,352	1	99,117	1
21XX	流動負債總計	3,689,661	22	2,626,589	23	2,224,706	22	2,151,509	21
	非流動負債								
2540	長期借款(附註十九及三三)	3,195,044	19	700,000	6	-	-	-	-
2550	負債準備—非流動(附註二一)	2,617	-	3,537	-	3,813	-	2,313	-
2645	存入保證金(附註二九)	47,670	-	50,892	-	50,411	-	41,940	1
2670	其他非流動負債(附註二十)	905,506	6	890,252	8	982,589	10	1,041,914	10
2570	遞延所得稅負債	31,894	-	28,302	-	27,824	-	22,389	-
25XX	非流動負債總計	4,182,731	25	1,672,983	14	1,064,637	10	1,108,556	11
2XXX	負債總計	7,872,392	47	4,299,572	37	3,289,343	32	3,260,065	32
	歸屬於本公司業主之權益(附註二三)								
	股本								
3110	普通股	5,028,170	30	4,655,713	40	4,655,713	45	4,392,182	43
3200	資本公積	68,597	-	63,896	-	63,896	1	63,896	1
	保留盈餘								
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	2,053,040	12	1,345,279	11	946,356	9	1,287,949	13
3300	保留盈餘總計	3,464,023	21	2,621,151	22	2,222,228	21	2,432,872	24
	其他權益								
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	( 35,534 )	-	( 68,465 )	( 1 )	( 51,406 )	-	-	-
3425	備供出售金融資產未實現(損)益	283,030	1	63,048	1	29,566	-	( 97,712 )	( 1 )
3400	其他權益總計	247,496	1	( 5,417 )	-	( 21,840 )	-	( 97,712 )	( 1 )
31XX	本公司業主權益總計	8,808,286	52	7,335,343	62	6,919,997	67	6,791,238	67
36XX	非控制權益	121,340	1	119,581	1	109,440	1	104,590	1
3XXX	權益總計	8,929,626	53	7,454,924	63	7,029,437	68	6,895,828	68
	負債與權益總計	\$ 16,802,018	100	\$ 11,754,496	100	\$ 10,318,780	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 102 年 11 月 12 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 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 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7月1日至9月30日		101年7月1日至9月30日		102年1月1日至9月30日		101年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入								
4610 勞務收入	\$3,040,973	100	\$1,984,189	100	\$9,003,281	100	\$6,263,470	100
5000 營業成本(附註二四及三二)	<u>2,011,119</u>	<u>66</u>	<u>1,416,844</u>	<u>71</u>	<u>5,923,456</u>	<u>66</u>	<u>4,474,680</u>	<u>72</u>
5900 營業毛利	1,029,854	34	567,345	29	3,079,825	34	1,788,790	28
6000 營業費用(附註二四及三二)	<u>313,074</u>	<u>10</u>	<u>249,231</u>	<u>13</u>	<u>913,302</u>	<u>10</u>	<u>753,599</u>	<u>12</u>
6900 營業淨利	<u>716,780</u>	<u>24</u>	<u>318,114</u>	<u>16</u>	<u>2,166,523</u>	<u>24</u>	<u>1,035,191</u>	<u>16</u>
營業外收入及支出								
7110 租金收入(附註三二)	31,524	1	26,107	1	89,684	1	89,065	2
7130 股利收入	5,036	-	3,818	-	17,763	-	20,894	-
7100 利息收入(附註十七及二四)	14,475	1	8,916	1	40,569	-	16,775	-
7020 其他利益及損失(附註二四及三二)	8,131	-	15,974	1	127,776	1	41,493	1
7050 財務成本(附註二四及三二)	<u>(19,823)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2,338)</u>	<u>-</u>	<u>(39,548)</u>	<u>-</u>	<u>(6,931)</u>	<u>-</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>39,343</u>	<u>1</u>	<u>52,477</u>	<u>3</u>	<u>236,244</u>	<u>2</u>	<u>161,296</u>	<u>3</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	756,123	25	370,591	19	2,402,767	26	1,196,487	19
7950 所得稅費用(附註二五)	<u>(154,982)</u>	<u>(5)</u>	<u>(69,646)</u>	<u>(4)</u>	<u>(457,438)</u>	<u>(5)</u>	<u>(244,608)</u>	<u>(4)</u>
8200 本期淨利	<u>601,141</u>	<u>20</u>	<u>300,945</u>	<u>15</u>	<u>1,945,329</u>	<u>21</u>	<u>951,879</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	<u>(54,237)</u>	<u>(2)</u>	<u>(30,745)</u>	<u>(1)</u>	33,099	-	<u>(51,641)</u>	<u>(1)</u>
8325 備供出售金融資產未實現利益	<u>99,882</u>	<u>3</u>	<u>57,987</u>	<u>3</u>	<u>219,982</u>	<u>3</u>	<u>127,278</u>	<u>2</u>
8300 本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>45,645</u>	<u>1</u>	<u>27,242</u>	<u>2</u>	<u>253,081</u>	<u>3</u>	<u>75,637</u>	<u>1</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 646,786</u>	<u>21</u>	<u>\$ 328,187</u>	<u>17</u>	<u>\$2,198,410</u>	<u>24</u>	<u>\$1,027,516</u>	<u>16</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 589,683	20	\$ 291,593	15	\$1,913,686	21	\$ 931,323	15
8620 非控制權益	<u>11,458</u>	<u>-</u>	<u>9,352</u>	<u>-</u>	<u>31,643</u>	<u>1</u>	<u>20,556</u>	<u>-</u>
8600	<u>\$ 601,141</u>	<u>20</u>	<u>\$ 300,945</u>	<u>15</u>	<u>\$1,945,329</u>	<u>22</u>	<u>\$ 951,879</u>	<u>15</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 635,351	21	\$ 318,933	16	\$2,166,599	24	\$1,007,195	16
8720 非控制權益	<u>11,435</u>	<u>-</u>	<u>9,254</u>	<u>1</u>	<u>31,811</u>	<u>-</u>	<u>20,321</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 646,786</u>	<u>21</u>	<u>\$ 328,187</u>	<u>17</u>	<u>\$2,198,410</u>	<u>24</u>	<u>\$1,027,516</u>	<u>16</u>
每股盈餘(附註二六)								
來自繼續營業單位								
9710 基 本	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.58</u>		<u>\$ 3.81</u>		<u>\$ 1.85</u>	
9810 稀 釋	<u>\$ 1.17</u>		<u>\$ 0.58</u>		<u>\$ 3.80</u>		<u>\$ 1.85</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 11 月 12 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 9 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	普 通 股 資 本 公 積 保 留 盈 餘					其 他 權 益 項 目		總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
		普 通 股	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	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	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
	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 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	931,323	-	-	931,323	20,556	951,879
D3	101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 ( 損 ) 益	-	-	-	-	-	( 51,406)	127,278	75,872	( 235)	75,637
D5	101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 綜 合 ( 損 ) 益 總 額	-	-	-	-	931,323	( 51,406)	127,278	1,007,195	20,321	1,027,516
O1	非 控 制 權 益 變 動	-	-	-	-	-	-	-	-	( 15,471)	( 15,471)
Z1	101 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 4,655,713	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 946,356	(\$ 51,406)	\$ 29,566	\$ 6,919,997	\$ 109,440	\$ 7,029,437
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
	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)	-	-	-	-	-
	其他資本公積變動：										
M5	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 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	-	1,913,686	-	-	1,913,686	31,643	1,945,329
D3	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 稅 後 其 他 綜 合 ( 損 ) 益	-	-	-	-	-	32,931	219,982	252,913	168	253,081
D5	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 綜 合 ( 損 ) 益 總 額	-	-	-	-	1,913,686	32,931	219,982	2,166,599	31,811	2,198,410
O1	非 控 制 權 益 變 動	-	-	-	-	-	-	-	-	( 30,052)	( 30,052)
Z1	102 年 9 月 30 日 餘 額	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,053,040	(\$ 35,534)	\$ 283,030	\$ 8,808,286	\$ 121,340	\$ 8,929,626

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 11 月 12 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 9 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 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,402,767	\$ 1,196,487
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	102,699	137,164
A20200	攤銷費用	13,082	12,852
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	( 2,243)	( 5,613)
A20900	財務成本	39,548	6,931
A21200	利息收入	( 40,569)	( 16,775)
A21300	股利收入	( 17,763)	( 20,894)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	( 242)	( 274)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	610	749
A22700	處分投資性不動產損失	123	657
A23100	處分投資利益	( 84,915)	( 3,772)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	( 10,152)	( 445)
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)減少	( 136,120)	183,392
A31130	應收票據增加	( 4,497)	( 4,672)
A31150	應收帳款增加	( 495,358)	( 43,233)
A31180	其他應收款減少(增加)	242,748	( 17,738)
A31200	存貨增加	( 3,596,269)	-
A31240	其他流動資產(增加)減少	( 22,061)	6,814
A31990	其他營業資產增加	( 11,085)	( 11,732)
A32130	應付票據增加(減少)	6,536	( 2,940)
A32180	其他應付款增加(減少)	454,159	( 42,485)
A32190	其他應付款—關係人增加(減少)	5,379	( 810)
A32200	負債準備增加	3,411	6,165

( 接次頁 )



(承前頁)

代 碼		102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
A32220	其他金融負債減少	(\$ 21,834)	(\$ 16,072)
A32230	其他流動負債減少	( 8,440)	( 12,765)
A32990	其他營業負債增加(減少)	<u>15,254</u>	<u>(59,325)</u>
A33000	營運產生之現金	( 1,165,232)	1,291,666
A33100	收取之利息	24,866	7,043
A33300	支付之利息	( 36,742)	( 5,436)
A33500	支付之所得稅	<u>(317,703)</u>	<u>(77,140)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	<u>(1,494,811)</u>	<u>1,216,133</u>
投資活動之現金流量			
B00400	出售備供出售金融資產價款	17,380	13,027
B01200	取得以成本衡量之金融資產	( 168,555)	-
B01300	出售以成本衡量之金融資產價款	73,235	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資及清算 退回股款	7,433	1,689
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	( 336,623)	( 42,825)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	3,700	296
B03700	存出保證金增加	( 833)	-
B03800	存出保證金減少	-	34,223
B04500	購置無形資產	( 9,052)	( 7,489)
B05400	購置投資性不動產	-	( 17,317)
B05500	處分投資性不動產價款	48,909	18,698
B06100	長期應收款增加	-	( 200,000)
B06500	其他金融資產增加	( 631,647)	( 21,571)
B06700	其他非流動資產增加	-	( 1,500)
B06800	其他非流動資產減少	921	-
B07600	收取之股利	<u>18,001</u>	<u>21,179</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(971,368)</u>	<u>(211,592)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	480,970	-
C01600	舉借長期借款	6,860,044	-
C01700	償還長期借款	( 4,365,000)	-
C03000	收取存入保證金	-	8,471
C03100	存入保證金返還	( 3,222)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	4,711

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	101 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
C04500	支付本公司業主股利	(\$ 698,357)	(\$ 878,436)
C05800	非控制權益變動	( 30,052)	( 15,471)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>2,244,383</u>	<u>( 880,725)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>13,035</u>	<u>( 12,428)</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	( 208,761)	111,388
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>\$ 1,985,673</u>	<u>\$ 1,381,533</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 11 月 12 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 9 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 11 月 12 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	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21	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 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	100	100	100	100	
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	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	100	100	100	100	
"	翰江建設股份有限公司 (翰江建設)	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	
"	恆義不動產顧問股份有限公司 (恆義)	住宅大樓開發租售	100	-	-	-	(2)
"	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)	投資	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	(3)
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投資	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	2	19	(4)
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	98	81	(4)
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	

(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 9月30日	101年 12月31日	101年 9月30日	101年 1月1日	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投資	100	100	100	100	
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	-	-	(5)
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	RICHESE MANAGEMENT CO., LTD. (RICHESE 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	-	-	(5)
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	-	-	-	(6)

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 9 月新增投資之公司，資本額 20,000 仟元。
- (3) 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%。
- (4) 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%。

- (5) 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 9 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。
- (6) 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。
- (7) 列入合併報表之子公司財務報表，除 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 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。

### (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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 26,479	\$ 38,248	\$ 27,200	\$ 32,986
銀行支票及活期存款	1,840,194	1,780,468	1,059,966	510,628
約當現金	119,000	375,718	294,367	726,531
	<u>\$ 1,985,673</u>	<u>\$ 2,194,434</u>	<u>\$ 1,381,533</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。

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
銀行存款	0.02%-3.05%	0.17%-3.50%	0.05%-2.85%	0.17%-3.10%

截至 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日止，原始到期日超過三個月之銀行定期存款分別為 385,331 仟元、248,700 仟元、250,948 仟元及 229,000 仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十二）。

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
持有供交易之金融資產				
非衍生金融資產				
國內上市（櫃）股票	\$ 25,217	\$ 23,298	\$ 28,098	\$ 23,235
基金受益憑證	189,632	52,236	307,375	487,521
	<u>\$ 214,849</u>	<u>\$ 75,534</u>	<u>\$ 335,473</u>	<u>\$ 510,756</u>

合併公司於 102 年 3 月從事遠期外匯合約衍生性金融商品交易之目的，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 102 年 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 月 30 日及 1 月 1 日無尚未到期之遠期外匯合約。

## 八、備供出售金融資產－流動

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
國內投資				
上市（櫃）股票	\$ 243,931	\$ 223,241	\$ 349,651	\$ 178,572
國外投資				
上市（櫃）股票	568,786	384,910	228,049	293,354
貨幣基金	1,279	1,256	1,267	4,337
	<u>570,065</u>	<u>386,166</u>	<u>229,316</u>	<u>297,691</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 813,996</u>	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ 578,967</u>	<u>\$ 476,263</u>

## 九、以成本衡量之金融資產－非流動

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
國內未上市(櫃)股權投資	\$ 134,336	\$ 79,801	\$ 101,954	\$ 103,487
國外未上市(櫃)股權投資	157,803	48,839	48,837	50,597
	<u>\$ 292,139</u>	<u>\$ 128,640</u>	<u>\$ 150,791</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9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73,235仟元。

## 十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	102年9月30日	101年12月31日	101年9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	\$ 60,014	\$ 55,517	\$ 48,576	\$ 43,904
應收帳款	1,358,760	862,350	691,120	654,199
減：備抵呆帳	( <u>32,651</u> )	( <u>31,599</u> )	( <u>32,338</u> )	( <u>38,650</u> )
	<u>\$ 1,386,123</u>	<u>\$ 886,268</u>	<u>\$ 707,358</u>	<u>\$ 659,453</u>
<u>其他應收款</u>				
應收押標金	\$ -	\$ 301,475	\$ -	\$ -
其他	112,215	55,826	78,358	60,620
減：備抵呆帳	( <u>4,224</u> )	( <u>6,562</u> )	( <u>4,821</u> )	( <u>4,821</u> )
	<u>\$ 107,991</u>	<u>\$ 350,739</u>	<u>\$ 73,537</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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
61 天至 90 天	\$ 119,887	\$ 4,130	\$ 9,998	\$ 5,389
91 天至 180 天	45,840	13,164	25,676	25,149
181 天至 360 天	5,407	2,692	9,177	12,851
超過 360 天	3,614	11,733	18,895	-
合 計	<u>\$ 174,748</u>	<u>\$ 31,719</u>	<u>\$ 63,746</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9月30日		101年1月1日至9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
加(減)：本期提列(轉 回)呆帳費用	698	-	( 6,048)	-
減：本期實際沖銷	-	( 2,338)	-	-
外幣換算差額	354	-	( 264)	-
期末餘額	<u>\$ 32,651</u>	<u>\$ 4,224</u>	<u>\$ 32,338</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9月30日	101年12月31日	101年9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	\$ 3,763,826	\$ 467,980	\$ -	\$ -
台北市士林區天母段 土地	300,423	-	-	-
	<u>\$ 4,064,249</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 9 月 30 日該價款業已全數支付。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三三。

十二、其他金融資產－流動

	102年9月30日	101年12月31日	101年9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)	\$ 385,331	\$ 248,700	\$ 250,948	\$ 229,000
受限制資產－流動(二)	603,721	107,961	107,877	107,718
	<u>\$ 989,052</u>	<u>\$ 356,661</u>	<u>\$ 358,825</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：

	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
原始到期日超過 3 個月之定期存款	0.22%-3.30%	0.935%-3.5%	1.08%-3.50%	0.88%-3.05%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司分別提供銀行定期存款予上海信義房屋及蘇州信義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

	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 11,190</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,596</u>	<u>\$ 2,913</u>

#### (一) 投資關聯企業

	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
非上市(櫃)公司 信邑室內設計股份有限公司	<u>\$ 11,190</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 3,596</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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>102年9月30日</u>	<u>101年12月31日</u>	<u>101年9月30日</u>	<u>101年1月1日</u>
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9月30日	101年12月31日	101年9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	345,713	353,718	356,386	359,956
運輸設備	3,629	4,055	4,375	2,652
辦公設備	87,709	101,473	109,906	126,886
租賃資產	-	-	-	-
租賃改良	116,202	117,683	128,721	164,657
其他設備	25,599	25,215	31,741	56,765
未完工程及預付設備款	279,873	10,737	3,260	4,720
	<u>\$ 3,528,764</u>	<u>\$ 3,282,920</u>	<u>\$ 3,304,428</u>	<u>\$ 3,364,620</u>

102年1月1日至9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	-	-	2,620	15,593	-	40,866	8,598	268,946	336,623
處分	-	-	( 3,407)	( 2,248)	-	( 6,895)	( 118,470)	-	( 131,020)
淨兌換差額	-	-	176	1,274	-	2,959	-	190	4,599
期末餘額	<u>2,670,039</u>	<u>418,777</u>	<u>7,405</u>	<u>281,782</u>	<u>4,671</u>	<u>409,837</u>	<u>56,890</u>	<u>279,873</u>	<u>4,129,274</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	-	8,005	946	29,262	-	41,300	8,155	-	87,668
處分	-	-	( 1,193)	( 1,719)	-	( 5,387)	( 118,411)	-	( 126,710)
淨兌換差額	-	-	62	840	-	2,498	-	-	3,400
期末餘額	-	<u>73,064</u>	<u>3,776</u>	<u>194,073</u>	<u>4,671</u>	<u>293,635</u>	<u>31,291</u>	-	<u>600,510</u>
期末淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 345,713</u>	<u>\$ 3,629</u>	<u>\$ 87,709</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,202</u>	<u>\$ 25,599</u>	<u>\$ 279,873</u>	<u>\$3,528,764</u>

101年1月1日至9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	-	-	2,591	13,792	-	22,709	1,218	2,515	42,825
重分類	21,055	4,619	-	242	-	( 9)	-	( 3,975)	21,932
處分	-	-	( 1,360)	( 2,300)	-	( 5,212)	-	-	( 8,872)
淨兌換差額	-	-	( 122)	( 1,436)	-	( 3,076)	-	-	( 4,634)
期末餘額	<u>2,670,039</u>	<u>418,777</u>	<u>8,016</u>	<u>270,033</u>	<u>4,671</u>	<u>369,275</u>	<u>166,761</u>	<u>3,260</u>	<u>3,910,832</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	-	7,969	778	30,337	-	56,807	26,242	-	122,133
重分類	-	220	-	( 59)	-	( 8)	-	-	153
處分	-	-	( 1,294)	( 2,170)	-	( 4,363)	-	-	( 7,827)
淨兌換差額	-	-	( 98)	( 830)	-	( 2,088)	-	-	( 3,016)
期末餘額	-	<u>62,391</u>	<u>3,641</u>	<u>160,127</u>	<u>4,671</u>	<u>240,554</u>	<u>135,020</u>	-	<u>606,404</u>
期末淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 356,386</u>	<u>\$ 4,375</u>	<u>\$ 109,906</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 128,721</u>	<u>\$ 31,741</u>	<u>\$ 3,260</u>	<u>\$3,304,428</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9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仍在興建中之預售不動產，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9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9月30日			101年12月31日			101年9月30日			101年1月1日		
土地	\$ 2,026,210			\$ 2,062,510			\$ 2,064,109			\$ 2,085,251		
房屋及建築	<u>801,571</u>			<u>798,107</u>			<u>803,069</u>			<u>844,910</u>		
	<u>\$ 2,827,781</u>			<u>\$ 2,860,617</u>			<u>\$ 2,867,178</u>			<u>\$ 2,930,161</u>		

  

	102年1月1日至9月30日			101年1月1日至9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
增添	-	-	-	16,807	510	17,317
處分	( 45,775)	( 3,565)	( 49,340)	( 16,917)	( 2,623)	( 19,540)
重分類	-	-	-	( 21,055)	( 4,619)	( 25,674)
淨兌換差額	-	<u>22,464</u>	<u>22,464</u>	-	( <u>21,914</u> )	( <u>21,914</u> )
期末餘額	<u>2,035,617</u>	<u>908,988</u>	<u>2,944,605</u>	<u>2,082,991</u>	<u>890,113</u>	<u>2,973,104</u>
累計折舊						
期初餘額	-	90,983	90,983	-	72,428	72,428
折舊費用	-	15,031	15,031	-	15,031	15,031
處分	-	( 308)	( 308)	-	( 185)	( 185)
重分類	-	-	-	-	( 220)	( 220)
淨兌換差額	-	<u>1,389</u>	<u>1,389</u>	-	( <u>1,009</u> )	( <u>1,009</u> )
期末餘額	-	<u>107,095</u>	<u>107,095</u>	-	<u>86,045</u>	<u>86,045</u>
累計減損						
期初餘額	18,882	999	19,881	18,905	1,421	20,326
本期迴轉	( <u>9,475</u> )	( <u>677</u> )	( <u>10,152</u> )	( <u>23</u> )	( <u>422</u> )	( <u>445</u> )
期末餘額	<u>9,407</u>	<u>322</u>	<u>9,729</u>	<u>18,882</u>	<u>999</u>	<u>19,881</u>
期末淨額	<u>\$ 2,026,210</u>	<u>\$ 801,571</u>	<u>\$ 2,827,781</u>	<u>\$ 2,064,109</u>	<u>\$ 803,069</u>	<u>\$ 2,867,178</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9月30日暨101年12月31日、9月30日及1月1日之公允價值分別為9,763,184仟元、8,760,693仟元、8,913,247仟元及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。合併公司設定抵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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
特許權(附註三五)	\$ 58,789	\$ 59,399	\$ 60,480	\$ 64,238
商譽	9,621	9,621	9,621	-
系統軟體成本	18,089	20,416	22,524	26,185
	<u>\$ 86,499</u>	<u>\$ 89,436</u>	<u>\$ 92,625</u>	<u>\$ 90,423</u>

	102年1月1日至9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	-	-	9,052	9,052
本期減少				
處分	-	-	(34,178)	(34,178)
淨兌換差額	<u>1,619</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,619</u>
期末餘額	<u>90,352</u>	<u>9,621</u>	<u>45,176</u>	<u>145,149</u>
<u>累計攤銷</u>				
期初餘額	29,334	-	49,886	79,220
攤銷費用	1,703	-	11,379	13,082
本期處分	-	-	(34,178)	(34,178)
淨兌換差額	<u>526</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>526</u>
期末餘額	<u>31,563</u>	<u>-</u>	<u>27,087</u>	<u>58,650</u>
期末淨額	<u>\$ 58,789</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 18,089</u>	<u>\$ 86,499</u>

	101年1月1日至9月30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	-	9,621	7,489	17,110
淨兌換差額	<u>(2,994)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,994)</u>
期末餘額	<u>89,513</u>	<u>9,621</u>	<u>69,760</u>	<u>168,894</u>
<u>累計攤銷</u>				
期初餘額	28,269	-	36,086	64,355
攤銷費用	1,702	-	11,150	12,852
淨兌換差額	<u>(938)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(938)</u>
期末餘額	<u>29,033</u>	<u>-</u>	<u>47,236</u>	<u>76,269</u>
期末淨額	<u>\$ 60,480</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 22,524</u>	<u>\$ 92,625</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9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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
新濠建設事業股份有限公司	\$ 229,196	\$ 214,237	\$ 209,196	\$ -

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9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	\$ 200,000	\$ 200,000	10	\$ 14,959	\$ 29,196

  

	101年1月1日至9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	\$ 200,000	\$ 200,000	10	\$ 9,196	\$ 9,196

## 十八、其他資產

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
預付費用	\$ 68,740	\$ 53,728	\$ 49,222	\$ 64,901
暫付款	9,641	2,094	11,473	2,237
催收款	2,616	3,537	3,813	2,313
應收退稅款	1,160	-	1,653	-
其他	1,890	3,548	1,899	3,552
	<u>\$ 84,047</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 68,060</u>	<u>\$ 73,003</u>
流動	\$ 79,541	\$ 57,480	\$ 62,357	\$ 68,800
非流動	4,506	5,427	5,703	4,203
	<u>\$ 84,047</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 68,060</u>	<u>\$ 73,003</u>

## 十九、借 款

### (一) 短期借款

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
擔保借款				
銀行借款(1)	\$ 553,116	\$ 69,302	\$ 69,299	\$ 72,073
無擔保借款				
關係人借款(2) (附註三二)	63,969	62,372	62,369	57,658
	<u>\$ 617,085</u>	<u>\$ 131,674</u>	<u>\$ 131,668</u>	<u>\$ 129,731</u>



1. 銀行借款之利率於 102 年及 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別為 5.7%-7.4% 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 9 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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
<u>擔保借款</u>				
銀行借款	\$ 2,723,000	\$ 700,000	\$ -	\$ -
<u>無擔保借款</u>				
信用借款	472,044	-	-	-
長期借款	<u>\$ 3,195,044</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

### 合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
玉山銀行	借款總額：190,000 仟元 借款期間：102.09.10~105.09.10 利率區間：固定利率 2.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 163,000	\$ -	\$ -	\$ -
玉山銀行	借款總額：2,420,000 仟元 借款期間：101.12.27~104.09.30 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	2,110,000	700,000	-	-
東亞銀行	借款總額：1,300,000 仟元 借款期間：102.06.28~105.02.04 利率區間：浮動利率 2.48%-2.57% 還款辦法：自 102.06.28 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%，第七期為 105.02.04 攤還 70%	450,000	-	-	-
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	-	-	-
Ultra Success Offshore Ltd.	借款總額：美金 9,200 仟元 借款期間：102.09.12~104.09.11 利率區間：固定利率 5.0% 還款辦法：到期一次清償本金及利息	272,044	-	-	-
借款總額		<u>\$ 3,195,044</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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
應付費用	\$ 2,412,687	\$ 1,958,129	\$ 1,607,490	\$ 1,649,975
關係企業融資款（附註三二）				
關係人借款	63,969	62,372	62,369	57,658
應付利息	8,915	6,252	4,313	2,818
其他應付款－關係人	17,428	11,087	9,025	9,835
其他金融負債	152,963	174,797	130,770	146,842
應付獎金－長期	905,506	890,252	982,589	1,041,914
其他	111,870	120,310	86,352	99,117
	<u>\$ 3,673,338</u>	<u>\$ 3,223,199</u>	<u>\$ 2,882,908</u>	<u>\$ 3,008,159</u>
<u>流    動</u>				
其他應付款	\$ 2,412,687	\$ 1,958,129	\$ 1,607,490	\$ 1,649,975
其他應付款－關係人	\$ 90,312	\$ 79,711	\$ 75,707	\$ 70,311
其他金融負債	\$ 152,963	\$ 174,797	\$ 130,770	\$ 146,842
其他負債	\$ 111,870	\$ 120,310	\$ 86,352	\$ 99,117
<u>非流動</u>				
其他負債	\$ 905,506	\$ 890,252	\$ 982,589	\$ 1,041,914

### （一）應付費用明細如下：

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
應付獎金及薪資	\$ 2,035,916	\$ 1,609,238	\$ 1,303,270	\$ 1,336,405
應付廣告費	101,995	105,017	79,620	81,654
應付勞、健保費	56,048	63,060	43,964	44,627
應付休假給付	67,788	52,246	64,295	57,363
應付勞務費	19,654	15,816	15,393	21,696
應付員工紅利及董事酬勞	29,351	23,652	16,443	21,517
其他	101,935	89,100	84,505	86,713
	<u>\$ 2,412,687</u>	<u>\$ 1,958,129</u>	<u>\$ 1,607,490</u>	<u>\$ 1,649,975</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至102年9月30日暨101年12月31日、9月30日及1月1日止，金額分別為905,506仟元、890,252仟元、982,589仟元及1,041,914仟元。

### （二）其他金融負債

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
代收買賣房地款	\$ 90,372	\$ 90,519	\$ 82,830	\$ 61,025
其他代收款	37,222	58,291	25,594	39,648
應付賠償款	-	-	-	20,000
應付設備款	5,914	3,326	3,483	7,926
代收款－成屋履保	263	1,720	1,402	1,188
其他	19,192	20,941	17,461	17,055
	<u>\$ 152,963</u>	<u>\$ 174,797</u>	<u>\$ 130,770</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。
- 101年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。
- 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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
代收款－成屋				
履保	\$17,018,705	\$11,069,385	\$10,839,572	\$ 7,491,033
應付利息	18,911	17,238	17,205	7,442
專戶存款	( 17,036,370)	( 11,084,172)	( 10,854,747)	( 7,496,498)
應收利息	( 983)	( 731)	( 628)	( 789)
	<u>\$ 263</u>	<u>\$ 1,720</u>	<u>\$ 1,402</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9月30日暨101年12月31日、9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，依約存入銀行專戶之款項。

## 二一、負債準備

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
勞務收入折讓	<u>\$ 65,300</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 49,553</u>	<u>\$ 43,388</u>
流動	\$ 62,683	\$ 58,352	\$ 45,740	\$ 41,075
非流動	<u>2,617</u>	<u>3,537</u>	<u>3,813</u>	<u>2,313</u>
	<u>\$ 65,300</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 49,553</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	4,571
本期迴轉未使用餘額	( 1,088)
淨兌換差額	( 72)
102年9月30日餘額	<u>\$ 65,300</u>
101年1月1日餘額	\$ 43,388
本期新增	6,203
重分類	( 11)
淨兌換差額	( 27)
101年9月30日餘額	<u>\$ 49,553</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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
營業成本	<u>\$ 508</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 1,526</u>	<u>\$ 857</u>
營業費用	<u>\$ 62</u>	<u>\$ 70</u>	<u>\$ 183</u>	<u>\$ 184</u>

## 二三、權益

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
股本—普通股	\$ 5,028,170	\$ 4,655,713	\$ 4,655,713	\$ 4,392,182
資本公積	68,597	63,896	63,896	63,896
保留盈餘	3,464,023	2,621,151	2,222,228	2,432,872
其他權益項目	247,496	( 5,417)	( 21,840)	( 97,712)
非控制權益	121,340	119,581	109,440	104,590
	<u>\$ 8,929,626</u>	<u>\$ 7,454,924</u>	<u>\$ 7,029,437</u>	<u>\$ 6,895,828</u>

### (一) 股本

	102年9月30日	101年12月31日	101年9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>502,817</u>	<u>465,571</u>	<u>465,571</u>	<u>439,218</u>
已發行股本	<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9月30日	101年12月31日	101年9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、庫藏股票交易及取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

### (三) 保留盈餘及股利政策

1. 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 9 月 30 日對於應付員工紅利估列金額分別為 18,355 仟元及 10,107 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 9,177 仟元及 5,053 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 9 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

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9月30日	101年12月31日	101年9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	(\$ 35,534)	(\$ 68,465)	(\$ 51,406)	\$ -
備供出售金融資產未實現 損益	<u>283,030</u>	<u>63,048</u>	<u>29,566</u>	<u>( 97,712)</u>
	<u>\$ 247,496</u>	<u>(\$ 5,417)</u>	<u>(\$ 21,840)</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9月30日	101年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$119,581	\$104,590
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	31,643	20,556
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	168	( 235)
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	<u>( 31,105)</u>	<u>( 15,406)</u>
期末餘額	<u>\$121,340</u>	<u>\$109,440</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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 9,431	\$ 3,402	\$ 24,866	\$ 7,043
長期應收款	5,041	5,041	14,959	9,196
其他	3	473	744	536
	<u>\$ 14,475</u>	<u>\$ 8,916</u>	<u>\$ 40,569</u>	<u>\$ 16,775</u>

### (二) 其他利益及損失

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
投資性不動產減損迴轉				
利益	\$ -	\$ 445	\$ 10,152	\$ 445
處分投資利益	1,018	2,668	84,915	3,772
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產(損)				
益	( 418)	3,827	2,243	5,613
處分不動產、廠房及設				
備損失	( 514)	( 84)	( 610)	( 749)
處分投資性不動產損失	-	( 657)	( 123)	( 657)
淨外幣兌換損失	( 2,710)	( 5,379)	( 1,248)	( 2,985)
採用權益法認列之關聯				
企業及合資利益之份				
額	243	277	242	274
壞帳轉回利益	-	( 2,856)	-	6,048
其他	10,512	17,733	32,205	29,732
	<u>\$ 8,131</u>	<u>\$ 15,974</u>	<u>\$ 127,776</u>	<u>\$ 41,493</u>

### (三) 財務成本

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 17,666	\$ 1,536	\$ 35,801	\$ 4,442
向關係人借款利息	803	802	2,393	2,489
其他	1,354	-	1,354	-
	<u>\$ 19,823</u>	<u>\$ 2,338</u>	<u>\$ 39,548</u>	<u>\$ 6,931</u>

#### (四) 折舊及攤銷

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 27,684	\$ 39,889	\$ 87,668	\$ 122,133
投資性不動產	5,035	4,994	15,031	15,031
無形資產	4,187	4,365	13,082	12,852
	<u>\$ 36,906</u>	<u>\$ 49,248</u>	<u>\$ 115,781</u>	<u>\$ 150,016</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 17,243	\$ 33,798	\$ 67,710	\$ 103,824
營業費用	15,476	11,085	34,989	33,340
	<u>\$ 32,719</u>	<u>\$ 44,883</u>	<u>\$ 102,699</u>	<u>\$ 137,164</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 3,383	\$ 3,288	\$ 10,718	\$ 9,728
營業費用	804	1,077	2,364	3,124
	<u>\$ 4,187</u>	<u>\$ 4,365</u>	<u>\$ 13,082</u>	<u>\$ 12,852</u>

#### (五) 投資性不動產之直接營運費用

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
產生租金收入之投資性 不動產之直接營運費 用	\$ 9,594	\$ 12,466	\$ 29,308	\$ 35,348
未產生租金收入之投資 性不動產之直接營運 費用	23	47	91	157
	<u>\$ 9,617</u>	<u>\$ 12,513</u>	<u>\$ 29,399</u>	<u>\$ 35,505</u>

#### (六) 員工福利費用

	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 1,530,893	\$ 1,037,956	\$ 4,629,770	\$ 3,361,328
退職後福利(附註二二)				
確定提撥計畫	42,477	31,875	121,651	104,432
確定福利計畫	570	355	1,709	1,041
	43,047	32,230	123,360	105,473
其他員工福利	55,504	45,398	150,409	128,689
員工福利費用合計	<u>\$ 1,629,444</u>	<u>\$ 1,115,584</u>	<u>\$ 4,903,539</u>	<u>\$ 3,595,490</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,454,166	\$ 995,878	\$ 4,388,119	\$ 3,219,014
營業費用	175,278	119,706	515,420	376,476
	<u>\$ 1,629,444</u>	<u>\$ 1,115,584</u>	<u>\$ 4,903,539</u>	<u>\$ 3,595,490</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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 146,487	\$ 65,241	\$ 435,851	\$ 205,590
未分配盈餘加徵	-	-	15,761	-
以前年度之調整	3,665	363	( 403 )	11,723
遞延所得稅				
當期產生者	<u>4,830</u>	<u>4,042</u>	<u>6,229</u>	<u>27,295</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 154,982</u>	<u>\$ 69,646</u>	<u>\$ 457,438</u>	<u>\$ 244,608</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 9 月 30 日會計所得與課稅所得之調節。

101 年 1 月 1 日至 9 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9月30日
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,196,487</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用 (17%)	203,403
暫時性差異	27,295
於其他轄區營運之子公司不同稅率之影響數	2,187
以前年度之當期所得稅費用於本期之調整	<u>11,723</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 244,608</u>

### (二) 兩稅合一相關資訊

	102年9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 2,053,040</u>	<u>\$ 1,345,279</u>	<u>\$ 946,356</u>	<u>\$ 1,287,949</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 124,448</u>	<u>\$ 226,411</u>	<u>\$ 90,296</u>	<u>\$ 266,830</u>

101 及 100 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 20.51%( 預計 ) 及 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。

依台財稅字第 10204562810 號規定，首次採用 IFRSs 之當年度計算稅額扣抵比率時，其帳載累積未分配盈餘應包含因首次採用國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

### (三) 所得稅核定情形

除 98 年度外，本公司截至 100 年度之營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定。本公司對 100 年度之核定內容尚有不服，擬予申請復查。全球、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 101 年度。安信、大家建設及聚英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。

## 二六、每股盈餘

	單位：每股元			
	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 1.17	\$ 0.58	\$ 3.81	\$ 1.85
稀釋每股盈餘	\$ 1.17	\$ 0.58	\$ 3.80	\$ 1.85

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 9 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	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
	101年7月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.63	\$ 2.00	\$ 0.58	\$ 1.85
稀釋每股盈餘	\$ 0.63	\$ 2.00	\$ 0.58	\$ 1.85

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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 589,683	\$ 291,593	\$ 1,913,686	\$ 931,323

股 數

	單位：仟股			
	102年7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9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	<u>358</u>	<u>89</u>	<u>493</u>	<u>254</u>
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>503,175</u>	<u>502,906</u>	<u>503,310</u>	<u>503,071</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、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%	<u>\$ 34,269</u>

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	( 24,648)
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9月30日</u>	<u>101年1月1日 至9月30日</u>
現金支付之對價	\$ -	\$ 34,269
減：取得之現金餘額	-	( 24,267)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,002</u>

(五) 企業合併對經營成果之影響

自收購日起，來自被收購公司之經營成果如下：

	<u>101年7月1日 至9月30日</u>	<u>101年1月1日 至9月30日</u>
營業收入		
—翰江建設	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
本期淨利		
—翰江建設	<u>\$ 180</u>	<u>\$ 180</u>

倘該等企業合併係發生於收購日所屬之會計年度開始日，101年1月1日至9月30日之合併公司擬制營業收入及淨利分別為6,273,470仟元及954,817仟元。該等金額無法反映若企業合併於收購當年度開始日完成時，合併公司實際可產生之收入及營運結果，亦不應作為預測未來營運結果之用。

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，合併公司視為權益交易處理。

	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9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 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 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 100,109 仟元、89,428 仟元、89,087 仟元及 87,769 仟元。

截至 102 年 9 月 30 日止，承租情形彙總如下：

<u>租金之計算及支付方法</u>	<u>未來五年應付租金總額</u>	
按月計算及支付	102年10月至12月	\$ 126,959
	103年	431,630
	104年	294,186
	105年	163,498
	106年	98,413
	107年1月至9月	97,481
		<u>\$ 1,212,167</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 9 月 30 日暨 101 年 12 月 31 日、9 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 32,782 仟元、33,934 仟元、34,697 仟元及 28,629 仟元。

截至 102 年 9 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 10 月至 12 月 \$ 28,893
	103 年 121,401
	104 年 124,732
	105 年 127,081
	106 年 104,475
	107 年 1 月至 9 月 331
	<u>\$ 506,913</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 9 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	\$ 25,217	\$ -	\$ -	\$ 25,217
基金受益憑證	189,632	-	-	189,632
合 計	<u>\$ 214,849</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 214,849</u>
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－				
權益投資	\$ 243,931	\$ -	\$ -	\$ 243,931
國外上市（櫃）有價證券－				
權益投資	568,786	-	-	568,786
基金受益憑證	1,279	-	-	1,279
合 計	<u>\$ 813,996</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 813,996</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9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	\$ 28,098	\$ -	\$ -	\$ 28,098
基金受益憑證	<u>307,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>307,375</u>
合 計	<u>\$ 335,473</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 335,473</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券—權益投資	\$ 349,651	\$ -	\$ -	\$ 349,651
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	228,049	-	-	228,049
基金受益憑證	<u>1,267</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,267</u>
合 計	<u>\$ 578,967</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 578,967</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9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9月30日	101年12月31日	101年9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	\$ 214,849	\$ 75,534	\$ 335,473	\$ 510,756
放款及應收款 (註 1)	4,821,320	4,124,791	2,849,075	2,474,954
備供出售金融資產 (註 2)	1,106,135	738,047	729,758	630,347
<u>金融負債</u>				
以攤銷後成本衡量 (註 3)	7,367,239	3,926,488	2,917,902	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請參閱附註三六。

#### 敏感度分析

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

	102年1月1日至9月30日			101年1月1日至9月30日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 328	\$ 1,604	\$ 694	\$ 4,239	\$ 812	\$ 386
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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
具公允價值利率風險				
金融資產	\$ 1,308,052	\$ 932,379	\$ 853,192	\$ 1,063,249
金融負債	3,026,015	700,000	-	-
具現金流量利率風險				
金融負債	786,114	131,674	131,668	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 9 月 30 日之淨利將分別減少 2,948 仟元及 494 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9月30日	101年12月31日	101年9月30日	101年1月1日
其他關係企業－實質關係人	\$ 44,615	\$ 36,349	\$ 34,330	\$ 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	10,481	9,443	8,624	9,185
其他－本公司之副董事長	35,216	33,919	32,753	33,605
	<u>\$ 90,312</u>	<u>\$ 79,711</u>	<u>\$ 75,707</u>	<u>\$ 70,311</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，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9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	\$ 33,668	6.10%	\$ 1,531	\$ 4,000
其他－本公司之副董事長	31,074	30,301	3.75%	862	4,915
	<u>\$ 65,062</u>	<u>\$ 63,969</u>		<u>\$ 2,393</u>	<u>\$ 8,915</u>

貸 予 對 象	101年1月1日至9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	\$ 32,340	6.10%	\$ 1,183	\$ 1,589
其他－本公司之副董事長	30,707	30,029	4.68%- 5.88%	1,306	2,724
	<u>\$ 63,776</u>	<u>\$ 62,369</u>		<u>\$ 2,489</u>	<u>\$ 4,313</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9月30日對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	102年7月1日至9月30日	101年7月1日至9月30日	102年1月1日至9月30日	101年1月1日至9月30日
短期員工福利	\$ 35,426	\$ 26,597	\$ 100,929	\$ 80,767
其他長期員工福利	2,841	1,969	8,524	6,593
	<u>\$ 38,267</u>	<u>\$ 28,566</u>	<u>\$ 109,453</u>	<u>\$ 87,360</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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9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	\$ 1,304	\$ 1,455	\$ 3,987	\$ 4,360
實質關係人	2,547	2,871	6,645	8,712
關聯企業	<u>9</u>	<u>10</u>	<u>26</u>	<u>26</u>
	<u>\$ 3,860</u>	<u>\$ 4,336</u>	<u>\$ 10,658</u>	<u>\$ 13,098</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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9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	\$ 770	\$ 833	\$ 2,462	\$ 2,299
實質關係人	<u>3,202</u>	<u>2,183</u>	<u>8,664</u>	<u>6,660</u>
	<u>\$ 3,972</u>	<u>\$ 3,016</u>	<u>\$ 11,126</u>	<u>\$ 8,959</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7月1日 至9月30日	101年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	101年1月1日 至9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	\$ 30,004	\$ 25,400	\$ 83,414	\$ 71,755
實質關係人	<u>950</u>	<u>819</u>	<u>3,058</u>	<u>2,492</u>
	<u>\$ 30,954</u>	<u>\$ 26,219</u>	<u>\$ 86,472</u>	<u>\$ 74,247</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9月30日	101年12月31日	101年9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	\$ 1,334	\$ 1,383	\$ 1,417	\$ 2,350
實質關係人	<u>11,600</u>	<u>5,115</u>	<u>11,632</u>	<u>6,296</u>
	<u>\$ 12,934</u>	<u>\$ 6,498</u>	<u>\$ 13,049</u>	<u>\$ 8,646</u>

### 5. 財產交易

合併公司於101年1月1日至9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9月30日	101年12月31日	101年9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	424,025	436,194	274,830	280,983
其他金融資產-流動-質押				
定存	603,721	107,961	107,877	107,718
存貨	<u>300,423</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,584,891</u>	<u>\$ 3,834,406</u>	<u>\$ 2,386,795</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 336,680 仟元（人民幣 70,000 仟元）及 524,258 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“COLDWELL 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 COLDWELL 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 9 月 30 日

單位：各外幣仟元

	102年9月30日			101年9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	\$ 300,388	4.81	\$ 1,444,781	\$ 162,204	4.62	\$ 749,371
日圓	669,184	0.30	202,152	240,345	0.38	90,778
美金	11,603	29.57	343,107	1,353	29.30	39,623

(接次頁)

(承前頁)

	102年9月30日			101年9月30日		
	外幣	匯率	新台幣	外幣	匯率	新台幣
<u>非貨幣性項目</u>						
人民幣	\$ 31,796	4.81	\$ 152,929	\$ 9,516	4.62	\$ 43,963
日圓	1,882,854	0.30	568,786	925,737	0.38	349,651
美金	43	29.57	1,279	43	29.30	1,267
<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣	293,570	4.81	1,411,984	70,451	4.62	325,479
日圓	138,139	0.30	41,730	25,300	0.38	9,556
美金	9,258	29.57	273,747	34	29.30	1,000

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。(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。(附表一)
  - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

### 三八、部門資訊

#### (一) 營運部門財務資訊

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

#### 不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

#### 不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	102年1月1日至9月30日								
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發 租 售			部 門 間 沖 銷	合 計	
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸	小 計			
來自外部客戶收入	\$ 8,381,733	\$ 621,548	\$ 9,003,281	\$ 59,033	\$ 30,651	\$ 89,684	\$ -	\$ 9,092,965	
部門間收入	34,830	-	34,830	8,063	-	8,063	( 42,893)	-	
部門收入	<u>\$ 8,416,563</u>	<u>\$ 621,548</u>	<u>\$ 9,038,111</u>	<u>\$ 67,096</u>	<u>\$ 30,651</u>	<u>\$ 97,747</u>	<u>( 42,893)</u>	9,092,965	
投資性不動產租金收入								( 89,684)	
合併營業收入								<u>\$ 9,003,281</u>	
部門(損)益	<u>\$ 2,146,292</u>	<u>\$ 15,824</u>	<u>\$ 2,162,116</u>	<u>\$ 30,938</u>	<u>\$ 11,365</u>	<u>\$ 42,303</u>	<u>\$ 22,389</u>	\$ 2,226,808	
投資性不動產營運利益								( 60,285)	
合併營業利益								<u>\$ 2,166,523</u>	
部門資產	<u>\$ 7,050,594</u>	<u>\$ 2,203,533</u>	<u>\$ 9,254,127</u>	<u>\$ 3,014,426</u>	<u>\$ 5,126,666</u>	<u>\$ 8,141,092</u>	<u>( \$ 614,012)</u>	\$16,781,207	
採用權益法之投資及商譽								20,811	
資產合計								<u>\$16,802,018</u>	

	101年1月1日至9月30日								
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發 租 售			部 門 間 沖 銷	合 計	
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸	小 計			
來自外部客戶收入	\$ 5,946,787	\$ 316,683	\$ 6,263,470	\$ 59,068	\$ 29,997	\$ 89,065	\$ -	\$ 6,352,535	
部門間收入	24,851	-	24,851	7,620	-	7,620	( 32,471)	-	
部門收入	<u>\$ 5,971,638</u>	<u>\$ 316,683</u>	<u>\$ 6,288,321</u>	<u>\$ 66,688</u>	<u>\$ 29,997</u>	<u>\$ 96,685</u>	<u>( 32,471)</u>	6,352,535	
投資性不動產租金收入								( 89,065)	
合併營業收入								<u>\$ 6,263,470</u>	
部門(損)益	<u>\$ 1,163,577</u>	<u>( \$ 148,648)</u>	<u>\$ 1,014,929</u>	<u>\$ 35,301</u>	<u>\$ 18,516</u>	<u>\$ 53,817</u>	<u>\$ 20,005</u>	\$ 1,088,751	
投資性不動產營運利益								( 53,560)	
合併營業利益								<u>\$ 1,035,191</u>	
部門資產	<u>\$ 5,700,851</u>	<u>\$ 1,335,018</u>	<u>\$ 7,035,869</u>	<u>\$ 2,895,856</u>	<u>\$ 517,634</u>	<u>\$ 3,413,490</u>	<u>( \$ 143,796)</u>	\$10,305,563	
採用權益法之投資及商譽								13,217	
資產合計								<u>\$10,318,780</u>	

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

## (二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務；另本期新增住宅及大樓開發業務，截至 102 年 9 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 3 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 季合併財務報告附註三七。

#### 1. 101 年 9 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 項 目	
<b>資 產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金及約當現金	\$ 1,632,481	\$ - (\$ 250,948)	\$ 1,381,533 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	335,473	-	335,473 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	578,967	-	578,967 備供出售金融資產—流動
應收票據	48,576	-	48,576 應收票據
應收帳款	613,042	- 45,740	658,782 應收帳款 (7)
其他金融資產—流動	73,537	-	73,537 其他應收款
其他金融資產—流動	107,877	- 250,948	358,825 其他金融資產—流動 (6)
其他流動資產	11,780	- ( 11,780)	- (1)
其他流動資產	62,357	-	62,357 其他流動資產
流動資產合計	3,464,090	- 33,960	3,498,050

(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	說明	
目	認列及衡量差異	表 達 差 異	金 額		
長期投資					
以成本衡量之金融資產—非流動	\$ 150,791	\$ -	\$ -	\$ 150,791	以成本衡量之金融資產—非流動
採權益法之長期股權投資	3,596	-	-	3,596	採用權益法之投資
長期投資合計	154,387	-	-	154,387	
固定資產	3,272,184	-	32,244	3,304,428	不動產、廠房及設備 (5)
無形資產					
特許權	60,480	-	-	60,480	特許權
商譽	9,621	-	-	9,621	商譽
	-	-	22,524	22,524	無形資產 (5)
無形資產合計	70,101	-	22,524	92,625	
其他資產					
出租資產	2,814,794	-	-	2,814,794	投資性不動產
閒置資產	52,384	-	-	52,384	投資性不動產
存入保證金	118,626	-	-	118,626	存入保證金
長期應收款項	209,196	-	-	209,196	長期應收款項
遞延費用	54,768	-	( 54,768)	-	(5)
遞延所得稅資產—非流動	255	-	11,780	12,035	遞延所得稅資產 (1)
其他	61,335	( 2,893)	3,813	62,255	其他非流動資產 (2)、(7)
其他資產合計	3,311,358	( 2,893)	( 39,175)	3,269,290	
資產總計	\$ 10,272,120	( \$ 2,893)	\$ 49,553	\$ 10,318,780	
負債及股東權益					
流動負債					
短期借款	\$ 69,299	\$ -	\$ -	\$ 69,299	短期借款
應付票據	1,636	-	-	1,636	應付票據
應付所得稅	207,712	-	-	207,712	當期所得稅負債
	-	-	45,740	45,740	負債準備—流動 (7)
應付費用	1,543,195	64,295	-	1,607,490	其他應付款 (3)
其他應付款—關係人	75,707	-	-	75,707	其他應付款—關係人
其他金融負債—流動	130,770	-	-	130,770	其他金融負債—流動
其他流動負債	86,352	-	-	86,352	其他流動負債
流動負債合計	2,114,671	64,295	45,740	2,224,706	
其他負債					
	-	-	3,813	3,813	負債準備—非流動 (7)
存入保證金	50,411	-	-	50,411	存入保證金
遞延所得稅負債—非流動	27,824	-	-	27,824	遞延所得稅負債
其他	982,589	-	-	982,589	其他非流動負債
其他負債合計	1,060,824	-	3,813	1,064,637	
負債合計	3,175,495	64,295	49,553	3,289,343	
股東權益					
普通股	4,655,713	-	-	\$ 4,655,713	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	1,155,179	-	-	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	976,689	( 30,333)	-	946,356	未分配盈餘 (2)、(3)、(4)
股東權益其他項目					
累積換算調整數	( 14,939)	( 36,467)	-	( 51,406)	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	29,566	-	-	29,566	備供出售金融資產未實現損失
母公司股東權益合計	6,986,797	( 66,800)	-	6,919,997	
少數股權	109,828	( 388)	-	109,440	非控制權益 (2)、(3)
股東權益合計	7,096,625	( 67,188)	-	7,029,437	
負債及股東權益總計	\$ 10,272,120	( \$ 2,893)	\$ 49,553	\$ 10,318,780	

## 2. 101年1月1日至9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	說明	
項目金額	認列及衡量差異	表達差異	項目金額	
營業收入			營業收入淨額	
勞務收入	\$ 6,524,028	\$ -	\$ 6,524,028	勞務收入
減：勞務退回及折讓	( 260,558)	-	( 260,558)	減：勞務退回及折讓
營業收入淨額	6,263,470	-	6,263,470	營業收入淨額
營業成本	( 4,468,910)	( 5,770)	( 4,474,680)	營業成本 (2)、(3)
營業毛利	1,794,560	( 5,770)	1,788,790	營業毛利
營業費用	( 752,607)	( 992)	( 753,599)	營業費用 (2)、(3)
營業利益	1,041,953	( 6,762)	1,035,191	營業利益
營業外收入及利益			營業外收入及利益	
股利收入	20,894	-	20,894	股利收入
權益法認列之投資收益	274	-	274	權益法認列之投資收益
利息收入	16,775	-	16,775	利息收入
處分投資利益	3,772	-	3,772	處分投資利益
租金收入	89,065	-	89,065	租金收入
壞帳轉回利益	6,048	-	6,048	壞帳轉回利益
減損迴轉利益	445	-	445	減損迴轉利益
金融資產評價利益	5,613	-	5,613	金融資產評價利益
什項收入	54,639	-	54,639	什項收入
合計	197,525	-	197,525	合計
營業外費用及損失			營業外費用及損失	
利息費用	6,931	-	6,931	利息費用
處分固定資產損失	1,406	-	1,406	處分固定資產損失
兌換損失	2,985	-	2,985	兌換損失
什項支出	24,907	-	24,907	什項支出
合計	36,229	-	36,229	合計
稅前合併利益	1,203,249	( 6,762)	1,196,487	稅前合併利益
所得稅費用	( 244,608)	-	( 244,608)	所得稅費用
合併總純益	\$ 958,641	( \$ 6,762)	\$ 951,879	合併總純益
			( 51,641)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
			127,278	備供出售金融資產未實現評價損益
			75,637	當期其他綜合損益(稅後淨額)
			\$ 1,027,516	當期綜合損益總額

## 3. 101年7月1日至9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	說明	
項目金額	認列及衡量差異	表達差異	項目金額	
營業收入			營業收入淨額	
勞務收入	\$ 2,069,632	\$ -	\$ 2,069,632	勞務收入
減：勞務退回及折讓	( 85,443)	-	( 85,443)	減：勞務退回及折讓
營業收入淨額	1,984,189	-	1,984,189	營業收入淨額
營業成本	( 1,416,516)	( 328)	( 1,416,844)	營業成本 (2)、(3)
營業毛利	567,673	( 328)	567,345	營業毛利
營業費用	( 249,175)	( 56)	( 249,231)	營業費用 (2)、(3)
營業利益	318,498	( 384)	318,114	營業利益
營業外收入及利益			營業外收入及利益	
利息收入	8,916	-	8,916	利息收入
權益法認列之投資收益	277	-	277	權益法認列之投資收益
股利收入	3,818	-	3,818	股利收入
處分投資利益	2,668	-	2,668	處分投資利益
租金收入	26,107	-	26,107	租金收入
減損迴轉利益	445	-	445	減損迴轉利益
金融資產評價利益	3,827	-	3,827	金融資產評價利益
什項收入	25,925	-	25,925	什項收入
合計	71,983	-	71,983	合計
營業外費用及損失			營業外費用及損失	
利息費用	2,338	-	2,338	利息費用
兌換損失	5,379	-	5,379	兌換損失
處分固定資產損失	741	-	741	處分固定資產損失
什項支出	11,048	-	11,048	什項支出
合計	19,506	-	19,506	合計
稅前合併利益	370,975	( 384)	370,591	稅前合併利益
所得稅費用	( 69,646)	-	( 69,646)	所得稅費用
合併總純益	\$ 301,329	( \$ 384)	\$ 300,945	合併總純益
			( 30,745)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額
			57,987	備供出售金融資產未實現評價損益
			27,242	當期其他綜合損益(稅後淨額)
			\$ 328,187	當期綜合損益總額

#### 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 9 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 11,780 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 9 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 9 月 30 日調整減少確定福利資產 2,893 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 2,680 仟元及 213 仟元；另 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別調整減少營業成本 145 仟元及營業費用 25 仟元，101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日分別調整減少營業成本 56 仟元及營業費用 10 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 9 月 30 日評估調整增加應付費用 6,932 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 7,157 仟元及增加 225 仟元；另 101 年 1 月 1 日至 9 月 30 日分別調整增加營業成本 5,915 仟元及營業費用 1,017 仟元，101 年 7 月 1 日至 9 月 30 日分別調整增加營業成本 384 仟元及營業費用 66 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不動產、廠房及設備及無形資產項下。

截至 101 年 9 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 32,244 仟元；調整未攤銷費用至無形資產之金額為 22,524 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 9 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 250,948 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 9 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 45,740 仟元。截至 101 年 9 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 3,813 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	170,000	170,000	1.8%	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	"	489,200 (人民幣 100,000 仟元)	480,971 (人民幣 100,000 仟元)	480,971 (人民幣 100,000 仟元)	7.4%	"	-	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	"	97,840 (人民幣 20,000 仟元)	96,194 (人民幣 20,000 仟元)	86,575 (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	\$ 7,046,629	\$ 342,440 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 336,680 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 72,146 (人民幣 15,000 仟元)	\$ 72,146 (定存單)	4	\$ 8,808,286
"	"	蘇州信義置業房產經紀有限 公司	"	7,046,629	533,228 (人民幣 109,000 仟元)	524,258 (人民幣 109,000 仟元)	524,258 (人民幣 109,000 仟元)	524,258 (定存單)	6	8,808,286

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：

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				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	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	\$ 243,931	-	\$ 243,931	
"	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	17,046	-	17,046	
"	受益憑證 新光吉星貨幣市場基金	"	"	3,304,933	50,002	-	50,002	
"	股票 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	子公司	採用權益法之投資	133,845,895	3,987,074 (註二)	100	3,987,074 (註二)	含預付股款 3,868,747 仟元
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	"	"	62,075,721	1,633,861 (註二)	100	1,633,861 (註二)	
"	大家建設股份有限公司	"	"	53,500,000	547,530 (註二)	100	547,530 (註二)	
"	全球資產管理股份有限公司	"	"	2,000,000	56,368 (註二)	100	56,368 (註二)	
"	恆義不動產顧問股份有限公司	"	"	2,000,000	19,824 (註二)	100	19,824 (註二)	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	"	"	500,000	4,415 (註二)	100	4,415 (註二)	
"	信誠財產保險代理人股份有限公司	"	"	300,000	3,391 (註二)	100	3,391 (註二)	
"	行義文化出版有限公司	"	"	496,000	1,366 (註二)	99	1,366 (註二)	
"	安信建築經理股份有限公司	"	"	6,630,000	123,274 (註二)	51	123,274 (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	11,190	19	11,190	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	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	957,603 (註二)	100	957,603 (註二)	
"	科威房產(香港)有限公司	"	"	475,000	( 30,862 ) (註二)	95	( 30,862 ) (註二)	
"	Orix Corp.	無	備供出售金融資產—流動	1,180,800	568,786	-	568,786	
"	貨幣基金							
"	SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,265	1,279	-	1,279	
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	-	( 30,165 ) (註二)	100	( 30,165 ) (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	"	"	-	101 (註二)	99	101 (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	\$ 7,779 (註二)	100	\$ 7,779 (註二)	
"	信義房屋不動產株式會社	"	"	16,000	112,500 (註二)	100	112,500 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	"	"	131,000,200	3,839,298 (註二)	100	3,839,298 (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	"	"	-	7,167 (註二)	100	7,167 (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	"	"	-	565,387 (註二)	100	565,387 (註二)	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司	"	"	-	( 35,010 ) (註二)	100	( 35,010 ) (註二)	
"	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	"	"	-	12,308 (註二)	100	12,308 (註二)	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司	"	"	-	4,905 (註二)	80	4,905 (註二)	
"	青島城建信義房產經紀有限公司	"	"	-	3,086 (註二)	65	3,086 (註二)	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	"	"	12,454,780	392,094 (註二)	100	392,094 (註二)	
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	股票 浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	-	( 453 ) (註二)	62	( 453 ) (註二)	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	-	392,523 (註二)	98	392,523 (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	"	-	( 276 ) (註二)	38	( 276 ) (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	-	\$ 8,994 (註二)	2	\$ 8,994 (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	-	152,929	2	152,929	
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	10,143 (註二)	100	10,143 (註二)	
"	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	7,290,317	96,176	-	96,176	
信義房屋不動產株式會社	Riches Management Co., Ltd.	子公司	採用權益法之投資	600	11,089 (註二)	100	11,089 (註二)	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	"	"	131,000,200	3,839,769 (註二)	100	3,839,769 (註二)	註一
信義置業(香港)有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	"	-	3,839,254 (註二)	100	3,839,254 (註二)	
信誠財產保險代理人股份有限公司	聯博貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	146,290	2,158	-	2,158	
大家建設股份有限公司	中鼎工程股份有限公司	"	"	170,940	8,171	-	8,171	
全球資產管理股份有限公司	台新 1699 貨幣市場基金	"	"	3,130,283	41,296	-	41,296	

註一：截至 102 年 9 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		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	"	"	-	-	21,159,815	298,000	21,159,815	298,049	298,000	49	-	-
	"	復華有利貨幣市場基金	"	"	-	-	20,159,707	265,000	20,159,707	265,037	265,000	37	-	-
	"	寶來得寶貨幣市場基金	"	"	-	-	18,777,580	220,000	18,777,580	220,015	220,000	15	-	-
"	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) (註一及三)
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	243,698	243,000	698	-	-
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、二及三)
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、二及三)
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 (註一及三)
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 9 月 30 日止尚未完成增資程序，故帳列預付長期投資款。

註三：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 所 有 人 與 發 行 人 之 關 係	移 轉 日 期	移 轉 資 料 金 額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
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
大家建設股份有限公司	存貨—營建用地	102.7.26	合約總價\$296,490 仟元	已支付總價 \$296,490 仟元	自然人	無	—	—	-	〃	營建用地	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
					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	\$ 173,859	- (註)	\$ -	-	\$ 173,859	\$ -

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			佔合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額	交易條件	
	102年1月1日至9月30日						
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	\$ 20,439	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	9,023	按件計酬	-
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	13,728	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	10,988	收取方式每季一期	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	大家建設股份有限公司	1	短期借款	170,000	集團資金運用，利率1.8%	1
1	大家建設股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	其他應收款	170,000	集團資金運用，利率1.8%	1
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	20,439	按每件履保金額收取固定金額手續費	-
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	推廣費	13,728	定期結算付款期間約30天	-
3	聚英企業管理顧問股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	營業收入	9,023	按件計酬	-
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	47,910	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	12,723	無	-
5	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	12,723	無	-
5	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	9,342	無	-

(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	
5	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	3	其他應付款	\$ 86,575	利率為4%	1
6	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	9,342	無	-
7	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	47,910	無	-
8	蘇州信義置業房產經紀有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	86,575	利率為4%	1
8	蘇州信義置業房產經紀有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	其他應收款	480,971	營運資金融通, 利率為7.4%	3
9	信義置業(上海)有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	3	其他應付款	480,971	營運資金融通, 利率為7.4%	3
10	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	10,988	收取方式每季一期	-
	<b>101年1月1日至9月30日</b>						
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	16,966	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	7,272	按件計酬	-
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	10,524	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	8,322	收取方式每季一期	-
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	118,133	營運資金融通, 利率為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	16,966	按每件履保金額收取固定金額手續費	-

(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	
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	\$ 10,524	定期結算，付款期間約30天	-
2	聚英企業管理顧問股份有限公司	信義房屋仲介股份有限公司	2	營業收入	7,272	按件計酬	-
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	25,843	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	10,995	無	-
4	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	8,322	收取方式每季一期	-
5	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	10,995	無	-
5	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	9,232	無	-
5	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	118,133	營運資金融通，利率為3.726%-3.896%	1
6	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	9,232	無	-
7	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	25,843	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	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	\$ 3,987,074 (註二)	\$ 47,029	\$ 47,029 (註二)	註一
"	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	1,633,861 (註二)	34,076	34,076 (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	547,530 (註二)	2,730	2,730 (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	56,368 (註二)	28,604	28,604 (註二)	
"	恆義不動產顧問有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發租售	20,000	-	2,000,000	100	19,824 (註二)	( 176 )	( 176 ) (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	4,415 (註二)	154	154 (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	3,391 (註二)	75	75 (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	1,366 (註二)	( 147 )	( 146 ) (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	123,274 (註二)	67,746	34,551 (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	11,190 (註二)	1,276	242 (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	957,603 (註二)	( 36,651 )	( 36,651 ) (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	( 30,862 ) (註二)	( 3,614 )	( 3,614 ) (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	( 30,165 ) (註二)	( 3,614 )	( 3,614 ) (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	101 (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	7,779 (註二)	( 9,313 )	( 9,313 ) (註二)	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代木2-7-1 昇立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理及鑑定等業務	58,064	58,064	16,000	100	112,500 (註二)	49,313	49,313 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,868,747	773,333	131,000,200	100	3,839,298 (註二)	( 20,436 )	( 20,436 ) (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	\$ 7,167 (註二)	(\$ 9,255)	(\$ 9,255) (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	565,387 (註二)	( 15,027)	( 15,027) (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	( 35,010) (註二)	( 17,523)	( 17,523) (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	12,308 (註二)	( 6,908)	( 6,908) (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	4,905 (註二)	( 4,633)	( 3,707) (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	3,086 (註二)	( 3,989)	( 2,831) (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	392,094 (註二)	9,265	9,265 (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	( 453) (註二)	( 4,542)	( 2,824) (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	392,523 (註二)	12,366	12,089	
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	( 276) (註二)	( 4,542)	( 1,718) (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	8,994 (註二)	12,366	277 (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	10,143 (註二)	100	100 (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	11,089 (註二)	1,030	1,030 (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	3,839,769 (註二)	( 19,961)	( 19,961) (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	3,839,254 (註二)	( 20,484)	( 20,484) (註二)	

註一：截至 102 年 9 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	\$ - (註六)	-	\$ -	\$ -	\$ -
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	( 3,614) (註八)	( 30,165) (註八)	-
上海信義房屋中介諮 詢有限公司 (註三)	房地產投資諮詢 提供市場資 訊、評估測 量、房地產代 理銷售仲介業 務	RMB 209,186	"	888,456	-	-	888,456	100	( 15,027) (註八)	565,387 (註八)	-
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	( 17,523) (註八)	( 35,010) (註八)	-
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	"	17,095	-	-	17,095	100	( 6,908) (註八)	12,308 (註八)	-

(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(註三)	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	\$ 12,366 (註八)	\$ 401,517 (註八)	\$ -
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	-	152,929	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 20,200	"	44,543	-	-	44,543	100	( 4,542) (註八)	( 729) (註八)	-
上海信城房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀	RMB 1,000	"	-	-	-	-	94	- (註八)	101 (註八)	-
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	( 9,255) (註八)	7,167 (註八)	-
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	( 3,707) (註八)	4,905 (註八)	-
青島城建信義房產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	"	29,225	-	-	29,225	65	( 2,831) (註八)	3,086 (註八)	-

(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	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	(\$ 20,484) (註八)	\$ 3,839,254 (註八)	\$ -

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註七)
\$ 5,362,116	\$ 5,798,954	\$ -

註一：除上海置業之財務報表係經母公司會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以102年9月30日之匯率新台幣29.57元對1美元及1美元對6.1480元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：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%。

註六：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他人，出售價款業已收回。

註七：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註八：業已全數沖銷。