

信義房屋仲介股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國 102 及 101 年度

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 查 核 報 告	3		-
四、	個 體 資 產 負 債 表	4		-
五、	個 體 綜 合 損 益 表	5~6		-
六、	個 體 權 益 變 動 表	7		-
七、	個 體 現 金 流 量 表	8~9		-
八、	個 體 財 務 報 表 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	10		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	10		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	10~13		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	13~25		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	25~26		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	27~56		六~二九
	(七) 關 係 人 交 易	57~60		三十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	60		三一
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	61		三二
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十二) 其 他	61		三三
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	62、70~75		三四
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	62、70~75		三四
	3. 大 陸 投 資 資 訊	62~63、78~79		三四
	(十四) 部 門 資 訊	63		三五
	(十五) 首 次 採 用 個 體 財 務 報 告 會 計 準 則	63~69		三六
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	80~90		-

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

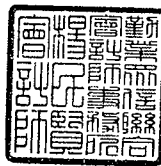
信義房屋仲介股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之個體財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司民國 102 年度個體財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 楊 民 賢



(Handwritten signature of Yang Minxian)

會計師 王 自 軍

(Handwritten signature of Wang Zijun)



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 103 年 3 月 25 日

民國 102 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	102年12月31日			101年12月31日			101年1月1日		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$	556,138	4	\$	1,046,065	10	\$	657,120	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及七）		23,965	-		13,486	-		501,564	5
1125	備供出售金融資產－流動（附註四及八）		277,431	2		223,241	2		178,572	2
1150	應收票據（附註四及十）		46,634	-		25,158	-		27,906	-
1170	應收帳款（附註四、五及十）		751,237	5		540,097	5		438,981	5
1180	應收帳款－關係人（附註四、五及三十）		185,432	1		175,829	2		102,001	1
1200	其他應收款（附註四、五、十及三十）		81,424	1		38,647	-		44,805	1
1210	其他應收款－關係人（附註四、五及三十）		8,184	-		11,542	-		129,746	1
1476	其他金融資產－流動（附註十一及三一）		637,616	4		105,650	1		129,315	1
1479	其他流動資產（附註十六）		23,185	-		20,001	-		28,498	-
11XX	流動資產總計		2,591,246	17		2,199,716	20		2,238,508	23
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註四及九）		130,053	1		84,675	1		108,361	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十二）		6,511,482	44		3,031,771	28		1,368,729	14
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十三及三一）		3,136,137	21		3,130,626	28		3,203,062	33
1760	投資性不動產（附註四、十四及三一）		2,403,466	16		2,452,687	22		2,490,368	26
1780	無形資產（附註四及十五）		26,477	-		27,022	-		24,207	-
1840	遞延所得稅資產（附註四、五及二三）		16,307	-		14,220	-		33,487	-
1920	存出保證金（附註二七）		98,634	1		97,688	1		131,074	2
1975	預付退休金－非流動（附註四及二十）		8,942	-		35,858	-		47,501	1
1990	其他非流動資產（附註十六）		4,623	-		5,427	-		4,203	-
15XX	非流動資產總計		12,336,121	83		8,879,974	80		7,410,992	77
1XXX	資 產 總 計		\$ 14,927,367	100		\$ 11,079,690	100		\$ 9,649,500	100
	流動負債									
2150	應付票據	\$	9,631	-	\$	3,405	-	\$	4,576	-
2200	其他應付款（附註十八及三十）		2,512,130	17		1,794,650	16		1,540,939	16
2220	其他應付款項－關係人（附註十八及三十）		160,221	1		-	-		-	-
2230	當期所得稅負債（附註四及二三）		347,925	2		140,087	1		60,250	1
2250	負債準備－流動（附註四及十九）		65,007	-		55,050	1		40,251	-
2305	其他金融負債－流動（附註十八）		65,664	1		49,312	-		64,266	1
2399	其他流動負債（附註十八）		124,358	1		97,114	1		83,046	1
21XX	流動負債總計		3,284,936	22		2,139,618	19		1,793,328	19
	非流動負債									
2540	長期借款（附註十七及三一）		1,135,000	8		700,000	7		-	-
2550	負債準備－非流動（附註四及十九）		2,733	-		3,537	-		2,313	-
2645	存入保證金（附註二七）		64,069	-		32,679	-		32,348	-
2670	其他非流動負債（附註十八）		922,638	6		840,211	8		1,007,884	11
2570	遞延所得稅負債（附註四及二三）		26,947	-		28,302	-		22,389	-
25XX	非流動負債總計		2,151,387	14		1,604,729	15		1,064,934	11
2XXX	負債總計		5,436,323	36		3,744,347	34		2,858,262	30
	權益（附註二一）									
	股 本									
3110	普 通 股		5,028,170	34		4,655,713	42		4,392,182	45
3200	資本公積		68,597	-		63,896	-		63,896	1
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		1,290,290	9		1,155,179	11		1,024,230	11
3320	特別盈餘公積		120,693	1		120,693	1		120,693	1
3350	未分配盈餘		2,579,654	17		1,345,279	12		1,287,949	13
3300	保留盈餘總計		3,990,637	27		2,621,151	24		2,432,872	25
	其他權益（附註四）									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		39,243	-	(68,465)	(1)		-	-	-
3425	備供出售金融資產未實現（損）益		364,397	3		63,048	1	(97,712)	(1)	(1)
3400	其他權益總計		403,640	3	(5,417)	-		(97,712)	(1)	(1)
3XXX	權益總計		9,491,044	64		7,335,343	66		6,791,238	70
	負債與權益總計		\$ 14,927,367	100		\$ 11,079,690	100		\$ 9,649,500	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉

經理人：薛健平

會計主管：周素香

信義房屋股份有限公司

合併損益表

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	\$ 10,813,053	100	\$ 7,911,062	100
5000	營業成本（附註二二及三十）	<u>7,298,042</u>	<u>68</u>	<u>5,554,269</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	3,515,011	32	2,356,793	30
6000	營業費用（附註二二及三十）	<u>878,771</u>	<u>8</u>	<u>768,824</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<u>2,636,240</u>	<u>24</u>	<u>1,587,969</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註三十）	89,955	1	94,180	1
7130	股利收入	6,423	-	10,326	-
7100	利息收入（附註二二及三十）	9,907	-	5,855	-
7020	其他利益及損失（附註二二及三十）	101,918	1	50,666	1
7050	財務成本（附註二二及三十）	(32,088)	-	(673)	-
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額（附註四及十二）	<u>150,613</u>	<u>1</u>	<u>(79,578)</u>	<u>(1)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>326,728</u>	<u>3</u>	<u>80,776</u>	<u>1</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,962,968	27	1,668,745	21
7950	所得稅費用（附註四及二三）	<u>(487,941)</u>	<u>(4)</u>	<u>(312,545)</u>	<u>(4)</u>
8200	本期淨利	<u>2,475,027</u>	<u>23</u>	<u>1,356,200</u>	<u>17</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合(損)益				
8310	國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 107,708	1	(\$ 68,465)	(1)
8325	備供出售金融資產未實 現利益	68,370	1	53,603	1
8360	確定福利之精算損失	(41,450)	(1)	(26,128)	-
8370	採用權益法認列之關聯 企業及合資之其他綜 合損益之份額	232,655	2	107,331	1
8390	與其他綜合損益組成部 分相關之所得稅利益 (附註二三)	7,047	-	-	-
8300	本期其他綜合(損) 益(稅後淨額)	374,330	3	66,341	1
8500	本期綜合損益總額	\$ 2,849,357	26	\$ 1,422,541	18
	每股盈餘(附註二四)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	\$ 4.92		\$ 2.70	
9810	稀 釋	\$ 4.92		\$ 2.70	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉

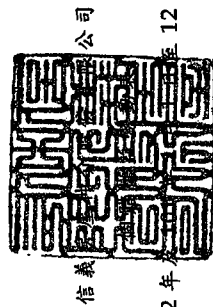


經理人：薛健平



會計主管：周素香





民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	101 年 1 月 1 日餘額	普 通 股 資 本 公 積	保 法 定 盈 餘 公 積	留 特 別 盈 餘 公 積	盈 未 分 配 盈 餘	其 他 權 益 項 目			
						國外 財務 之 兌 換	運 轉 報 表 換 算 差 額	備 金 未 實 現	出 賣 產 益
A1	\$ 4,392,182	\$ 63,896	\$ 1,024,230	\$ 120,693	\$ 1,287,949	\$ -	-	(\$ 97,712)	\$ 6,791,238
100 年度盈餘指撥及分配									
B1	-	-	130,949	-	(130,949)	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(878,436)	-	-	-	(878,436)
B9	263,531	-	-	-	(263,531)	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	1,356,200	-	-	-	1,356,200
D3	-	-	-	-	(25,954)	(68,465)	-	160,760	66,341
D5	-	-	-	-	1,330,246	(68,465)	-	160,760	1,422,541
Z1	4,655,713	63,896	1,155,179	120,693	1,345,279	(68,465)	-	63,048	7,335,343
101 年度盈餘指撥及分配									
B1	-	-	135,111	-	(135,111)	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(698,357)	-	-	-	(698,357)
B9	372,457	-	-	-	(372,457)	-	-	-	-
其他資本公積變動：									
C7	-	4,701	-	-	-	-	-	-	4,701
D1	-	-	-	-	2,475,027	-	-	-	2,475,027
D3	-	-	-	-	(34,727)	107,708	-	301,349	374,330
D5	-	-	-	-	2,440,300	107,708	-	301,349	2,849,357
Z1	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,579,654	\$ 39,243	-	\$ 364,397	\$ 9,491,044

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：周俊吉



經理人：薛健平

會計主管：周素香



民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		102 年度	101 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,962,968	\$ 1,668,745
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	102,407	142,708
A20200	攤銷費用	12,554	13,319
A23500	金融資產減損損失	3,518	22,153
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨（利益）損失	(10,479)	3,085
A20900	財務成本	32,088	673
A21200	利息收入	(9,907)	(5,855)
A21300	股利收入	(6,423)	(10,326)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	(150,613)	79,578
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	530	900
A22700	處分投資性不動產（利益）損失	(95)	657
A23100	處分投資利益	(3,363)	(3,882)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(10,565)	(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	196	487,599
A31130	應收票據	(21,476)	2,748
A31150	應收帳款	(211,140)	(101,116)
A31160	應收帳款－關係人	(9,603)	(73,828)
A31180	其他應收款	(42,777)	6,158
A31190	其他應收款－關係人	1,051	(2,975)
A31240	其他流動資產	(3,184)	8,872
A31990	其他營業資產	(14,534)	(14,485)
A32130	應付票據	6,226	(1,171)
A32180	其他應付款	717,480	253,711
A32200	負債準備	9,153	16,023
A32220	其他金融負債	16,352	(14,954)
A32230	其他流動負債	27,244	14,068
A32990	其他營業負債	82,427	(167,673)
A33000	營運產生之現金	3,480,035	2,324,287
A33100	收取之利息	12,214	5,934

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
A33300	支付之利息	(\$ 31,867)	(\$ 673)
A33500	支付之所得稅	(276,498)	(207,528)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>3,183,884</u>	<u>2,122,020</u>
投資活動之現金流量			
B01800	取得採用權益法之投資	(3,115,413)	(875,596)
B02000	預付長期投資款增加	-	(773,333)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	76,217	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	17,380	10,054
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(62,000)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資及清算退 回股款	13,071	1,689
B02200	對子公司之收購	-	24,460
B02700	購置不動產、廠房及設備	(101,329)	(40,445)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	1,680	82
B03700	存出保證金增加	(946)	-
B03800	存出保證金減少	-	33,386
B04500	購置無形資產	(12,009)	(2,882)
B05400	購置投資性不動產	(11,542)	(15,669)
B05500	處分投資性不動產價款	62,624	18,698
B04300	其他應收款—關係人增加	-	4,900
B06500	其他金融資產增加	(531,966)	-
B06600	其他金融資產減少	-	23,665
B06700	其他非流動資產增加	-	(1,224)
B06800	其他非流動資產減少	804	-
B07600	收取之股利	<u>61,585</u>	<u>37,245</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(3,601,844)</u>	<u>(1,554,970)</u>
籌資活動之現金流量			
C03700	其他應付款—關係人增加	160,000	-
C01600	舉借長期借款	435,000	700,000
C03100	存入保證金增加	31,390	331
C04500	發放現金股利	(698,357)	(878,436)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(71,967)</u>	<u>(178,105)</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(489,927)	388,945
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,046,065</u>	<u>657,120</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 556,138</u>	<u>\$ 1,046,065</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體財務報表附註

民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋仲介股份有限公司(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。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報表於 103 年 3 月 25 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

本公司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)。依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)於 103 年 1 月 28 日宣布之「我國全面升級採用國際財務報導準則版本之推動架構」，上市上櫃公司及興櫃公司應自 104 年起由金管會認可之 2010 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)升級至 2013 年版 IFRSs(不含 IFRS 9「金融工具」)。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未認可下列歸屬於 2013 年版 IFRSs 之新／

修正／修訂準則及解釋，且尚未發布非屬 2013 年版 IFRSs 之新／修正／修訂準則及解釋生效日。

<u>已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善一對 IAS 39 之修正 (2009 年)」	2009 年 1 月 1 日或 2010 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善 (2010 年)」	2010 年 7 月 1 日或 2011 年 1 月 1 日
「2009 年-2011 年週期之 IFRSs 年度改善」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 1 之修正「IFRS 7 之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 1 之修正「政府貸款」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產及金融負債互抵」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 7 之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011 年 7 月 1 日
IFRS 10「合併財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 11「聯合協議」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 12「對其他個體權益之揭露」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 11 及 IFRS 12 之修正「合併財務報表、聯合協議及對其他個體權益之揭露：過渡規定指引」	2013 年 1 月 1 日
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 27 之修正「投資個體」	2014 年 1 月 1 日
IFRS 13「公允價值衡量」	2013 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012 年 7 月 1 日
IAS 12 之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012 年 1 月 1 日
IAS 19 之修訂「員工福利」	2013 年 1 月 1 日
IAS 27 之修訂「單獨財務報表」	2013 年 1 月 1 日
IAS 28 之修訂「投資關聯企業及合資」	2013 年 1 月 1 日
IAS 32 之修正「金融資產及金融負債互抵」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 20「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013 年 1 月 1 日

未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋

「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (2)
「2011 年-2013 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	註 3
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	註 3
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日

(接次頁)

(承前頁)

<u>已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
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 1：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。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：IASB 將 IFRS 9 生效日暫定為 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

(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

除下列說明外，適用上述新／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

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。

2. IAS 19「員工給付」

「淨利息」將取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定給付負債（資產）乘以折現率決定淨利息

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

截至本財務報告通過發布日止，本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

本個體財務報告為按 100 年 12 月 22 日修正之證券發行人財務報告編製準則編製之首份個體財務報告。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及

3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

（四）企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

（五）外 幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，本公司國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

在處分國外營運機構並構成對該國外營運機構喪失控制、聯合控制或重大影響時，所有與該國外營運機構相關之權益將重分類為損益。

在部分處分國外營運機構子公司未構成對該子公司喪失控制時，係按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，認列於其他綜合損益之累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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。投資帳面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。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對係按持股比例認列。

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

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎法提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(八) 投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(九) 商 譽

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

為減損測試之目的，商譽分攤至本公司預期受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

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

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。本公司以直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。除本公司預期於該無形資產經濟年限屆滿前處分該資產外，有限耐用年限無形資產之殘值估計為零。會計估計變動之影響係以推延方式處理。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

2. 企業合併所取得

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

3. 除 列

除列無形資產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

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

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額。

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

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類：

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

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

B. 備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他應收款及其他金融資產-流動）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

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。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

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

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

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

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

其他金融資產之客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

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

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若

於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 負債準備

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

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

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

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

(十四) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

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

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十五) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

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

(十六) 退職後福利

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

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

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

確定福利退休計畫發生縮減或清償時，認列縮減或清償之損益。

(十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差

異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由商譽所產生，或係由其他資產及負債原始認列（不包括企業合併）所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

(一) 應收帳款之估計減損

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

(二) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(三) 負債準備

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

(四) 所得稅

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

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之退休金費用及應計退休金負債係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、員工離職率及長期平均調薪率之估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、現金及約當現金

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
庫存現金及週轉金	\$ 18,131	\$ 31,594	\$ 23,295
銀行支票及活期存款	538,007	1,004,971	67,825
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	-	9,500	566,000
	<u>\$ 556,138</u>	<u>\$ 1,046,065</u>	<u>\$ 657,120</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行存款	0.17%-0.30%	0.17%-0.88%	0.17%-0.94%

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 0 仟元、0 仟元及 24,000 仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十一）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	102年12月31日	101年12月31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	\$ 23,965	\$ 13,486	\$ 16,175
基金受益憑證	-	-	485,389
	<u>\$ 23,965</u>	<u>\$ 13,486</u>	<u>\$ 501,564</u>

八、備供出售金融資產－流動

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 277,431</u>	<u>\$ 223,241</u>	<u>\$ 178,572</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國內未上市（櫃）股權投資	<u>\$ 130,053</u>	<u>\$ 84,675</u>	<u>\$ 108,361</u>

本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，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

本公司部分以成本衡量之金融資產業已發生減損，102 及 101 年度分別提列減損損失 3,518 仟元及 22,153 仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	102年12月31日	101年12月31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	\$ 46,634	\$ 25,158	\$ 27,906
應收帳款	773,914	562,774	470,967
減：備抵呆帳	(<u>22,677</u>)	(<u>22,677</u>)	(<u>31,986</u>)
	<u>\$ 797,871</u>	<u>\$ 565,255</u>	<u>\$ 466,887</u>
<u>其他應收款</u>			
其 他	\$ 85,648	\$ 45,209	\$ 49,626
減：備抵呆帳	(<u>4,224</u>)	(<u>6,562</u>)	(<u>4,821</u>)
	<u>\$ 81,424</u>	<u>\$ 38,647</u>	<u>\$ 44,805</u>

(一) 應收帳款

本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。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。除少數另有約定外，本公司參考交易對方過去付款記錄及目前財務狀況，將其分為三個群組，並依該群組之歷史收款經驗計算不同帳齡期間之可回收比率。由於歷史經驗顯示逾期超過 2 年之應收帳款無法回收，本公司對於帳齡超過 2 年之應收帳款提列 100% 備抵呆帳；對於帳齡在 90 天到 2 年以下，其備抵呆帳係依照歷史收回經驗，於 0%~40% 之呆帳率範圍內提列，以估計無法回收之金額；依歷史經驗顯示帳齡在 90 天以內之應收帳款均可收回，故未提列備低呆帳。

本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，本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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
61 天至 90 天	\$ 19,199	\$ 4,130	\$ 5,389
91 天至 180 天	41,123	6,338	25,149
181 天至 360 天	3,477	6,826	12,851
超過 360 天	<u>6,189</u>	<u>2,692</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ 69,988</u>	<u>\$ 19,986</u>	<u>\$ 43,389</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	102年度		101年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 22,677	\$ 6,562	\$ 31,986	\$ 4,821
加(減)：本期(轉回)提列 呆帳費用	-	3,202	(9,309)	3,373
減：本期實際沖銷	<u>-</u>	<u>(5,540)</u>	<u>-</u>	<u>(1,632)</u>
期末餘額	<u>\$ 22,677</u>	<u>\$ 4,224</u>	<u>\$ 22,677</u>	<u>\$ 6,562</u>

(二) 其他應收款係代墊款及租金等款項。

十一、其他金融資產－流動

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
原始到期日超過 3 個月之定期存款(一)	\$ -	\$ -	\$ 24,000
受限制資產－流動(二)	<u>637,616</u>	<u>105,650</u>	<u>105,315</u>
	<u>\$ 637,616</u>	<u>\$ 105,650</u>	<u>\$ 129,315</u>

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

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	-	-	0.37%-1.34%

(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，請參閱附註三一。

十二、採用權益法之投資

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
投資子公司	<u>\$ 6,499,859</u>	<u>\$ 3,028,243</u>	<u>\$ 1,365,816</u>
投資關聯企業	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 2,913</u>

(一) 投資子公司

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
非上市(櫃)公司			
英屬維京群島 SINYI LIMITED	\$ 1,663,717	\$ 1,444,789	\$ 1,104,743
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	4,068,842	857,618	77,328
信義開發股份有限公司 (原名：大家建設股份有限公司)	548,147	544,801	37,700
全球資產管理股份有限公司	62,966	50,764	36,101
恆義不動產顧問股份有限公司	16,636	-	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	4,431	4,261	4,200
信誠財產保險代理人股份有限公司	251	3,615	3,352
行義文化出版有限公司	1,576	1,512	1,377
安信建築經理股份有限公司	133,293	120,883	101,015
	<u>\$ 6,499,859</u>	<u>\$ 3,028,243</u>	<u>\$ 1,365,816</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
英屬維京群島 SINYI LIMITED	100%	100%	100%
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	100%	100%	100%
信義開發股份有限公司	100%	100%	100%
全球資產管理股份有限公司	100%	100%	100%
恆義不動產顧問股份有限公司	100%	-	-

(接次頁)

(承前頁)

公 司 名 稱	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
聚英企業管理顧問股份有限公司	100%	100%	100%
信誠財產保險代理人股份有限公司	100%	100%	100%
行義文化出版有限公司	99%	99%	99%
安信建築經理股份有限公司	51%	51%	51%

本公司收購翰江建設與處分間接持有子公司之揭露，請分別參閱本公司 102 年度合併財務報告附註二七及附註二八。本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三四。

102 及 101 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

	102年12月31日	101年12月31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>\$ 11,623</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 2,913</u>

本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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%

有關本公司之關聯企業彙整性財務資訊如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
總資產	<u>\$ 61,223</u>	<u>\$ 45,861</u>	<u>\$ 37,615</u>
總負債	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 50</u>
	102年度	101年度	
本年度營業收入	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	
本年度淨利	<u>\$ 1,223</u>	<u>\$ 1,389</u>	
採用權益法之關聯企業損益份額	<u>\$ 232</u>	<u>\$ 264</u>	

十三、不動產、廠房及設備

成 本	102年度								合 計
	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	雜項設備	未完工程及 預付設備款	
102年1月1日餘額	\$ 2,573,292	\$ 404,395	\$ 3,716	\$ 227,895	\$ 4,671	\$ 288,859	\$ 166,762	\$ 6,117	\$ 3,675,707
增 添	-	-	1,208	16,247	-	50,591	13,733	19,550	101,329
處 分	-	-	(2,318)	(5,004)	-	(7,516)	(118,470)	-	(133,308)
102年12月31日餘額	\$ 2,573,292	\$ 404,395	\$ 2,606	\$ 239,138	\$ 4,671	\$ 331,934	\$ 62,025	\$ 25,667	\$ 3,643,728
累計折舊									
102年1月1日餘額	\$ -	\$ 62,969	\$ 2,419	\$ 141,783	\$ 4,671	\$ 191,693	\$ 141,546	\$ -	\$ 545,081
折舊費用	-	10,305	563	33,443	-	38,856	10,441	-	93,608
處 分	-	-	(2,005)	(4,875)	-	(5,807)	(118,411)	-	(131,098)
102年12月31日餘額	\$ -	\$ 73,274	\$ 977	\$ 170,351	\$ 4,671	\$ 224,742	\$ 33,576	\$ -	\$ 507,591
102年1月1日淨額	\$ 2,573,292	\$ 341,426	\$ 1,297	\$ 86,112	\$ -	\$ 97,166	\$ 25,216	\$ 6,117	\$ 3,130,626
102年12月31日淨額	\$ 2,573,292	\$ 331,121	\$ 1,629	\$ 68,787	\$ -	\$ 107,192	\$ 28,449	\$ 25,667	\$ 3,136,137

成 本	101年度								合 計
	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	雜項設備	未完工程及 預付設備款	
101年1月1日餘額	\$ 2,552,237	\$ 399,776	\$ 3,716	\$ 221,453	\$ 4,671	\$ 271,794	\$ 165,543	\$ 4,636	\$ 3,623,826
增 添	-	-	-	11,704	-	22,110	1,219	5,412	40,445
重 分 類	21,055	4,619	-	146	-	87	-	(3,931)	21,976
處 分	-	-	-	(5,408)	-	(5,132)	-	-	(10,540)
101年12月31日餘額	\$ 2,573,292	\$ 404,395	\$ 3,716	\$ 227,895	\$ 4,671	\$ 288,859	\$ 166,762	\$ 6,117	\$ 3,675,707
累計折舊									
101年1月1日餘額	\$ -	\$ 52,481	\$ 1,869	\$ 112,336	\$ 4,671	\$ 140,629	\$ 108,778	\$ -	\$ 420,764
折舊費用	-	10,268	550	34,789	-	55,347	32,768	-	133,722
重 分 類	-	220	-	(67)	-	-	-	-	153
處 分	-	-	-	(5,275)	-	(4,283)	-	-	(9,558)
101年12月31日餘額	\$ -	\$ 62,969	\$ 2,419	\$ 141,783	\$ 4,671	\$ 191,693	\$ 141,546	\$ -	\$ 545,081
101年1月1日淨額	\$ 2,552,237	\$ 347,295	\$ 1,847	\$ 109,117	\$ -	\$ 131,165	\$ 56,765	\$ 4,636	\$ 3,203,062
101年12月31日淨額	\$ 2,573,292	\$ 341,426	\$ 1,297	\$ 86,112	\$ -	\$ 97,166	\$ 25,216	\$ 6,117	\$ 3,130,626

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	20~55 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
雜項設備	3~5 年

(一) 本公司 102 及 101 年度皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三一。

十四、投資性不動產

成 本	102年度		
	土 地	房屋及建築	合 計
102年1月1日餘額	\$ 2,173,616	\$ 356,948	\$ 2,530,564
增 添	6,925	4,617	11,542
處 分	(58,960)	(3,990)	(62,950)
102年12月31日餘額	\$ 2,121,581	\$ 357,575	\$ 2,479,156

(接次頁)

(承前頁)

	102年度				
	土	地	房屋及建築	合	計
<u>累計折舊及減損</u>					
102 年 1 月 1 日餘額	\$	16,472	\$	61,405	\$ 77,877
(迴轉)認列減損損失	(	10,727)		162	(10,565)
折舊費用		-		8,799	8,799
處分		-	(	421)	(421)
102 年 12 月 31 日餘額	\$	<u>5,745</u>	\$	<u>69,945</u>	\$ <u>75,690</u>
102 年 1 月 1 日淨額	\$	<u>2,157,144</u>	\$	<u>295,543</u>	\$ <u>2,452,687</u>
102 年 12 月 31 日淨額	\$	<u>2,115,836</u>	\$	<u>287,630</u>	\$ <u>2,403,466</u>

	101年度		
	土 地	房 屋 及 建 築	合 計
成 本			
101 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 2,196,380	\$ 363,729	\$ 2,560,109
增 添	15,208	461	15,669
處 分	(16,917)	(2,623)	(19,540)
重 分 類	(21,055)	(4,619)	(25,674)
101 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 2,173,616</u>	<u>\$ 356,948</u>	<u>\$ 2,530,564</u>
累 計 折 舊 及 減 損			
101 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 16,495	\$ 53,246	\$ 69,741
迴 轉 減 損 損 失	(23)	(422)	(445)
折 舊 費 用	-	8,986	8,986
處 分	-	(185)	(185)
重 分 類	-	(220)	(220)
101 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 16,472</u>	<u>\$ 61,405</u>	<u>\$ 77,877</u>
101 年 1 月 1 日 淨 額	<u>\$ 2,179,885</u>	<u>\$ 310,483</u>	<u>\$ 2,490,368</u>
101 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 2,157,144</u>	<u>\$ 295,543</u>	<u>\$ 2,452,687</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物
主建物

23~55年

投資性不動產及自用不動產於102年12月31日暨101年12月31日及1月1日之公允價值分別為9,206,597仟元、8,011,050仟元及7,874,996仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由本公司管

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。

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

十五、無形資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
商 譽	\$ 9,621	\$ 9,621	\$ -
系統軟體成本	<u>16,856</u>	<u>17,401</u>	<u>24,207</u>
	<u>\$ 26,477</u>	<u>\$ 27,022</u>	<u>\$ 24,207</u>

102年度			
成 本	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
102年1月1日餘額	\$ 9,621	\$ 65,570	\$ 75,191
本年度新增	-	12,009	12,009
本年度處分	-	(34,179)	(34,179)
102年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 43,400</u>	<u>\$ 53,021</u>
累計攤銷			
102年1月1日餘額	\$ -	\$ 48,169	\$ 48,169
攤銷費用	-	12,554	12,554
本年度處分	-	(34,179)	(34,179)
102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,544</u>	<u>\$ 26,544</u>
102年1月1日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 17,401</u>	<u>\$ 27,022</u>
102年12月31日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 16,856</u>	<u>\$ 26,477</u>

101年度			
成 本	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
101年1月1日餘額	\$ -	\$ 59,057	\$ 59,057
本年度新增	9,621	2,882	12,503
重分類	-	3,631	3,631
101年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 65,570</u>	<u>\$ 75,191</u>
累計攤銷			
101年1月1日餘額	\$ -	\$ 34,850	\$ 34,850
攤銷費用	-	13,319	13,319
101年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 48,169</u>	<u>\$ 48,169</u>
101年1月1日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,207</u>	<u>\$ 24,207</u>
101年12月31日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 17,401</u>	<u>\$ 27,022</u>

本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。本公司於102年度並未認列任何商譽之減損損失。

十六、其他資產

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
預付費用	\$ 22,828	\$ 19,585	\$ 27,692
暫付款	357	416	806
催收款	2,733	3,537	2,313
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 27,808</u>	<u>\$ 25,428</u>	<u>\$ 32,701</u>
流動	\$ 23,185	\$ 20,001	\$ 28,498
非流動	4,623	5,427	4,203
	<u>\$ 27,808</u>	<u>\$ 25,428</u>	<u>\$ 32,701</u>

十七、長期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
擔保借款			
銀行借款	\$ 935,000	\$ 700,000	\$ -
無擔保借款			
信用借款	200,000	-	-
長期借款	<u>\$ 1,135,000</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>

本公司之長期借款包括：

	借款內容	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
玉山銀行	借款額度：2,420,000 仟元 借款期間：102.09.30~104.12.31 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	\$ 885,000	\$ 700,000	\$ -
東亞銀行	借款額度：1,300,000 仟元 借款期間：102.12.31~104.12.30 利率區間：浮動利率 1.89% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	50,000	-	-
上海商銀	借款額度：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>\$ 1,135,000</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三一。

十八、其他負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付費用	\$ 2,512,130	\$ 1,794,650	\$ 1,540,939
關係企業融資款(附註三十)			
關係人借款	160,000	-	-
應付利息	221	-	-
其他金融負債	65,664	49,312	64,266
應付獎金—長期	922,638	840,211	1,007,884
其 他	124,358	97,114	83,046
	<u>\$ 3,785,011</u>	<u>\$ 2,781,287</u>	<u>\$ 2,696,135</u>
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 2,512,130	\$ 1,794,650	\$ 1,540,939
其他應付款—關係人	\$ 160,221	\$ -	\$ -
其他金融負債	\$ 65,664	\$ 49,312	\$ 64,266
其他負債	\$ 124,358	\$ 97,114	\$ 83,046
<u>非 流 動</u>			
其他負債	\$ 922,638	\$ 840,211	\$ 1,007,884

(一) 應付費用明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
應付獎金及薪資	\$ 2,073,373	\$ 1,461,225	\$ 1,242,342
應付廣告費	132,134	95,146	81,442
應付勞、健保費	88,442	60,774	42,843
應付休假給付	47,168	47,619	52,284
應付勞務費	30,082	25,324	30,597
應付員工紅利及董事 酬勞	34,899	21,521	20,192
其 他	106,032	83,041	71,239
	<u>\$ 2,512,130</u>	<u>\$ 1,794,650</u>	<u>\$ 1,540,939</u>

本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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，金額分別為 922,638 仟元、840,211 仟元及 1,007,884 仟元。

(二) 關係人借款係本公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項—關係人。102 年度之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 1.8% 計算。

(三) 其他金融負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他代收款	\$ 58,483	\$ 45,986	\$ 36,340
應付賠償款	-	-	20,000
應付設備款	<u>7,181</u>	<u>3,326</u>	<u>7,926</u>
	<u>\$ 65,664</u>	<u>\$ 49,312</u>	<u>\$ 64,266</u>

101 年 1 月 1 日帳列應付賠償款 20,000 仟元，係本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，本公司基於穩健考量，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。

十九、負債準備

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
勞務收入折讓	<u>\$ 67,740</u>	<u>\$ 58,587</u>	<u>\$ 42,564</u>
流動	\$ 65,007	\$ 55,050	\$ 40,251
非流動	<u>2,733</u>	<u>3,537</u>	<u>2,313</u>
	<u>\$ 67,740</u>	<u>\$ 58,587</u>	<u>\$ 42,564</u>

	勞務收入折讓
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 58,587
本期新增	<u>9,153</u>
102 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 67,740</u>
101 年 1 月 1 日餘額	\$ 42,564
本期新增	<u>16,023</u>
101 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 58,587</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。

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。

本公司之計畫資產及確定福利義務現值，係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
折現率	1.875%	1.625%	1.75%
計畫資產之預期報酬率	2.000%	1.875%	2.00%
薪資預期增加率	3.000%	3.000%	3.00%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並考量前述計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下：

	102年度	101年度
當期服務成本	\$ 4,102	\$ 3,188
利息成本	6,933	6,912
計畫資產預期報酬	(8,776)	(8,969)
	<u>\$ 2,259</u>	<u>\$ 1,131</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,871	\$ 1,046
營業費用	388	85
	<u>\$ 2,259</u>	<u>\$ 1,131</u>

於 102 及 101 年度，本公司分別認列 34,403 仟元及 26,128 仟元精算損失於其他綜合損益。截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，精算損益認列於其他綜合損益之累積金額分別為 60,531 仟元及 26,128 仟元。

本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
已提撥確定福利義務之			
現值	(\$ 466,768)	(\$ 426,618)	(\$ 394,994)
計畫資產之公允價值	<u>475,710</u>	<u>462,476</u>	<u>442,495</u>
提撥餘絀	<u>8,942</u>	<u>35,858</u>	<u>47,501</u>
確定福利資產	<u>\$ 8,942</u>	<u>\$ 35,858</u>	<u>\$ 47,501</u>

確定福利義務現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初確定福利義務	\$426,618	\$394,994
當期服務成本	4,102	3,188
利息成本	6,933	6,912
精算損失	38,648	21,524
福利支付數	(9,533)	-
年底確定福利義務	<u>\$466,768</u>	<u>\$426,618</u>

計畫資產現值之變動列示如下：

	102年度	101年度
年初計畫資產公允價值	\$462,476	\$442,495
計畫資產預期報酬	8,776	8,969
精算損失	(2,802)	(4,604)
雇主提撥數	16,793	15,616
福利支付數	(9,533)	-
年底計畫資產公允價值	<u>\$475,710</u>	<u>\$462,476</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比列示如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
權益工具	45	38	41
現金	23	23	23
債券	9	11	12
固定收益類	18	16	16
短期票券	4	11	8
其他	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算師對於相關義務存續期間內，該資產所處市場之預測，並參考勞工退休基金監理會對勞工退休基金之運用情形，於考量最低收益不低於當地銀行 2 年定期存款利率之收益之影響所作之估計。

本公司選擇以轉換至個體財務報告會計準則之日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	<u>(\$ 466,768)</u>	<u>(\$ 426,618)</u>	<u>(\$ 394,994)</u>
計畫資產公允價值	<u>\$ 475,710</u>	<u>\$ 462,476</u>	<u>\$ 442,495</u>
提撥餘絀	<u>\$ 8,942</u>	<u>\$ 35,858</u>	<u>\$ 47,501</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 50,671</u>	<u>(\$ 21,524)</u>	<u>\$ -</u>
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 3,803</u>	<u>(\$ 4,605)</u>	<u>\$ -</u>

本公司預期於 102 及 101 年度以後一年內對確定福利計畫提撥分別為 12,449 仟元及 16,793 仟元。

二一、權益

(一) 股本

	102年12月31日	101年12月31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>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</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>439,218</u>
已發行股本	<u>\$ 5,028,170</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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
員工認股權	\$ 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>\$ 68,597</u>	<u>-</u> <u>\$ 63,896</u>	<u>-</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 10% 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 50%，分派時依下列比例為之：
 - (1) 員工紅利至少 1%，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 1% 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 10%。

3. 本公司 102 及 101 年度對於應付員工紅利估列金額分別為 23,266 仟元及 14,347 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 11,633 仟元及 7,174 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，本個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，本個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。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，就其他股東權益減項淨額（如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、備供出售金融資產未實現損益等累計餘額）提列特別盈餘公積。嗣後股東權益減項金額如有減少，可就減少金額自特別盈餘公積轉回未分配盈餘。
5. 自 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，於首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之累積換算調整數（利益），因選擇適用 IFRS 1 豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。首次採用 IFRSs 所應提列之特別盈餘公積得於以後年度用以彌補虧損；嗣後有盈餘年度且原提列特別盈餘公積之原因消除前，應就不足數額補足提列特別盈餘公積，始得分派盈餘。（參閱(四)首次採用 IFRSs 應提列之特別盈餘公積之說明）。

6. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
7. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。
8. 本公司分別於 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 日之股東常會，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	(14,347)	(7,174)	(12,620)	(7,572)
	<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 及 101 年度之損益。

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個體財務報告會計準則所編製之 101 年 12 月 31 日資產負債表作為盈餘分配議案之基礎。

11. 本公司 103 年 3 月 25 日董事會擬議 102 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 247,503	\$ -
迴轉特別盈餘公積	(120,693)	-
現金股利	1,307,324	2.6
股票股利	1,106,197	2.2

有關 102 年度之盈餘分配案、員工分紅及董事酬勞尚待預計於 103 年 5 月 30 日召開之股東會決議。

12. 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) 依金管會證發字第 1010012865 號令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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 39,243	(\$ 68,465)	\$ -
備供出售金融資產未實 現損益	<u>364,397</u>	<u>63,048</u>	<u>(97,712)</u>
	<u>\$ 403,640</u>	<u>(\$ 5,417)</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本公司表達貨幣（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。

二二、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年度	101年度
利息收入		
銀行存款	\$ 9,850	\$ 1,348
關係人借款	-	4,426
其他	57	81
	<u>\$ 9,907</u>	<u>\$ 5,855</u>

(二) 其他利益及損失

	102年度	101年度
投資性不動產減損迴轉利益	\$ 10,565	\$ 445
以成本衡量之金融資產減損損失	(3,518)	(22,153)
處分投資利益	3,363	3,882
透過損益按公允價值衡量之金融資產益(損)	10,479	(3,085)
處分不動產、廠房及設備(損)益	(530)	(900)
處分投資性不動產(損)益	95	(657)
淨外幣兌換益(損)	777	(5,798)
壞帳轉回利益	-	5,936
其他	80,687	72,996
	<u>\$101,918</u>	<u>\$ 50,666</u>

(三) 財務成本

	102年度	101年度
銀行借款利息	\$ 30,712	\$ 652
向關係人借款利息	1,343	-
其他	33	21
	<u>\$ 32,088</u>	<u>\$ 673</u>

(四) 折舊及攤銷

	102年度	101年度
不動產、廠房及設備	\$ 93,608	\$133,722
投資性不動產	8,799	8,986
無形資產	<u>12,554</u>	<u>13,319</u>
	<u>\$114,961</u>	<u>\$156,027</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 61,686	\$ 77,718
營業費用	31,922	56,004
其他損失	<u>8,799</u>	<u>8,986</u>
	<u>\$102,407</u>	<u>\$142,708</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 432	\$ 514
營業費用	<u>12,122</u>	<u>12,805</u>
	<u>\$ 12,554</u>	<u>\$ 13,319</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	102年度	101年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 20,844	\$ 20,851
未產生租金收入	<u>106</u>	<u>196</u>
	<u>\$ 20,950</u>	<u>\$ 21,047</u>

(六) 員工福利費用

	102年度	101年度
短期員工福利	<u>\$ 5,540,908</u>	<u>\$ 4,112,723</u>
退職後福利(附註二十)		
確定提撥計畫	142,421	123,901
確定福利計畫	<u>2,259</u>	<u>1,131</u>
	<u>144,680</u>	<u>125,032</u>
其他員工福利	<u>174,022</u>	<u>150,702</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 5,859,610</u>	<u>\$ 4,388,457</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,399,285	\$ 4,021,445
營業費用	<u>460,325</u>	<u>367,012</u>
	<u>\$ 5,859,610</u>	<u>\$ 4,388,457</u>

二三、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年度	101年度
當期所得稅		
當期產生者	\$468,982	\$272,712
未分配盈餘加徵	15,761	3,657
以前年度之調整	(407)	10,996
遞延所得稅		
當期產生者	3,605	25,180
認列於損益之所得稅費用	<u>\$487,941</u>	<u>\$312,545</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	102年度	101年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,962,644</u>	<u>\$ 1,668,919</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 503,649	\$ 283,716
稅上不可減除之費損	466	82
免稅所得	(19,395)	(12,313)
未分配盈餘加徵	15,761	3,657
以前年度之所得稅費用於本		
年度之調整	(407)	10,996
未認列之暫時性差異	(12,133)	26,407
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 487,941</u>	<u>\$ 312,545</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 102 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	102年度	101年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
一確定福利之精算損益	<u>\$ 7,047</u>	<u>\$ -</u>

(三) 當期所得稅負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 347,925</u>	<u>\$ 140,087</u>	<u>\$ 60,250</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

本公司將若干符合互抵條件之遞延所得稅資產及負債予以互抵。遞延所得稅資產及負債之變動如下：

102 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他	年底餘額
			綜合損益	
暫時性差異				
備抵呆帳	\$ 13,893	\$ 481	\$ -	\$ 14,374
應付獎勵金	315	(272)	-	43
其他	12	1,878	-	1,890
	<u>\$ 14,220</u>	<u>\$ 2,087</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 16,307</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 31,272	\$ 2,471	(\$ 7,047)	\$ 26,696
其他	(2,970)	3,221	-	251
	<u>\$ 28,302</u>	<u>\$ 5,692</u>	<u>(\$ 7,047)</u>	<u>\$ 26,947</u>

101 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他	年底餘額
			綜合損益	
暫時性差異				
備抵呆帳	\$ 12,468	\$ 1,425	\$ -	\$ 13,893
應付獎勵金	23,328	(23,013)	-	315
其他	(2,309)	2,321	-	12
	<u>\$ 33,487</u>	<u>(\$ 19,267)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,220</u>
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 28,834	\$ 2,438	\$ -	\$ 31,272
其他	(6,445)	3,475	-	(2,970)
	<u>\$ 22,389</u>	<u>\$ 5,913</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,302</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 2,579,654</u>	<u>\$ 1,345,279</u>	<u>\$ 1,287,949</u>
股東可扣抵稅額帳戶			
餘額	<u>\$ 276,214</u>	<u>\$ 226,411</u>	<u>\$ 266,830</u>

102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 21.75%(預計) 及 20.51%。

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。由於實際分配予股東之可扣抵稅額，應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 102 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。

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個體財務報告會計準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

（六）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，目前正申請復查。

二四、每股盈餘

	單位：每股元	
	102年度	101年度
基本每股盈餘	\$ 4.92	\$ 2.70
稀釋每股盈餘	\$ 4.92	\$ 2.70

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 年度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年度	101年度
基本每股盈餘	\$ 2.91	\$ 2.70
稀釋每股盈餘	\$ 2.91	\$ 2.70

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	102年度	101年度
本年度淨利	\$ 2,475,027	\$ 1,356,200

股 數

單位：仟股

	102年度	101年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	502,817	502,817
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工分紅	<u>680</u>	<u>338</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>503,497</u>	<u>503,155</u>

若本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。

二五、取得投資子公司－取得控制

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>

本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。

二六、部分取得或處分投資子公司－不影響控制

本公司於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。

由於上述交易並未改變本公司對該等子公司之控制，本公司視為權益交易處理，部分取得大家建設股份有限公司之說明，請參閱本公司102年度合併財務報告附註二七。

二七、營業租賃協議

(一) 本公司為承租人

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，本公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 76,121 仟元、71,485 仟元及 69,857 仟元。

截至 102 年 12 月 31 日止，承租情形彙總如下：

租金之計算及支付方法	未 來 5 年 應 付 租 金 總 額
按月計算及支付	103 年 \$ 376,502
	104 年 265,161
	105 年 153,280
	106 年 94,772
	107 年 50,672
	<u>\$ 940,387</u>

(二) 本公司為出租人

營業租賃係出租本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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 21,239 仟元、21,279 仟元及 21,248 仟元。

截至 102 年 12 月 31 日止，出租情形彙總如下：

租金之計算及收取方法	未 來 5 年 應 收 租 金 總 額
按月計算及收取	103 年 \$ 86,577
	104 年 87,612
	105 年 87,551
	106 年 61,295
	107 年 4,815
	<u>\$ 327,850</u>

二八、資本風險管理

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

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

二九、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

本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. 認列於個體資產負債表之公允價值衡量

本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 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	\$ 23,965	\$ -	\$ -	\$ 23,965
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券—權益投資	\$ 277,431	\$ -	\$ -	\$ 277,431

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	\$ 13,486	\$ -	\$ -	\$ 13,486
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

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	\$ 16,175	\$ -	\$ -	\$ 16,175
基金受益憑證	485,389	-	-	485,389
合 計	\$ 501,564	\$ -	\$ -	\$ 501,564
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

102 及 101 年度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12月31日	101年12月31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	\$ 23,965	\$ 13,486	\$ 501,564
放款及應收款(註1)	2,365,299	2,040,676	1,660,948
備供出售金融資產(註2)	407,484	307,916	286,933
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	4,869,353	3,420,257	2,650,013

註1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、應收帳款－關係人、其他應收款、其他應收款－關係人、其他金融資產－流動及存出保證金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分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

註3：餘額係包含應付票據、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。

本公司所從事金融工具實務之會計處理未採用避險會計。

(三) 財務風險管理目的與政策

本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。本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，本公司致力於辨認、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。

本公司各項財務活動均受本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，本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

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

本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，本公司並未對其避險。

本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三三。

敏感度分析

敏感度分析係本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年度		101年度	
	美	金	美	金
權益影響數	\$ 57,319		\$ 23,024	
損益影響數	-		-	

(2) 利率風險

本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。本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。另本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。

本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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 637,616	\$ 115,150	\$ 695,315
金融負債	1,045,000	700,000	-
具現金流量利率風險			
金融負債	250,000	-	-

利率敏感度分析

利率變動之現金流量險係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動、市場利率每上升 1%，將使 102 年度增加本公司現金流出 2,500 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本公司財務損失之風險。本公司之信用風險，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

本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，係由本公司財務管理部門衡量並監控。由於本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

本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。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循，且營運資金足以支應各項債務，故無流動性風險。

三十、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下。

(一) 應收帳款－關係人淨額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
子 公 司	<u>\$ 185,432</u>	<u>\$ 175,829</u>	<u>\$ 102,001</u>

上述應收關係企業款係該公司承辦履約保證業務代本公司向客戶所收取仲介服務費，待履約完成時再撥交予本公司之款項。

(二) 對關係人放款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他應收款－關係人			
子 公 司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,307</u>	<u>\$ 123,486</u>

本公司應收上海信義房屋中介諮詢有限公司之款項，主要係資金貸與該公司作為營運需要之資金，資金融通情形揭露如下：

102 年度：無。

關 係 人 名 稱	最 高 餘 額	期 末 餘 額	101年度		利 息 收 入	應 收 利 息
			利 率	區 間 %		
上海信義房屋中 介諮詢有限公 司	<u>\$ 121,100</u>	<u>\$ -</u>	3.726- 3.896		<u>\$ 4,426</u>	<u>\$ 2,307</u>

對上海信義房屋中介諮詢有限公司之資金貸與款項 116,200 仟元，於 101 年度透過英屬維京群島 SINYI LIMITED 以債作股方式，轉作上海信義房屋中介諮詢有限公司之股本。

(三) 向關係人借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他應付款－關係人			
子 公 司	<u>\$ 160,221</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</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年度				應付利息
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	
子 公 司	<u>\$200,000</u>	<u>\$160,000</u>	1.8%	<u>\$ 1,343</u>	<u>\$ 221</u>

101 年度：無。

上列資金融通，未提供擔保品。

(四) 其他關係人交易

1. 租金收入

	102年度	101年度
其他關係企業		
本公司董事長為其他 關係企業之董事長 及重要股東	\$ 5,315	\$ 5,742
實質關係人	9,249	11,540
子 公 司	10,848	10,324
關聯企業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 25,446</u>	<u>\$ 27,640</u>

本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年度	101年度
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	\$ 3,308	\$ 3,139
實質關係人	10,716	7,760
子 公 司	<u>38,879</u>	<u>30,060</u>
	<u>\$ 52,903</u>	<u>\$ 40,959</u>

其他利益主要係本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年度	101年度
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	\$117,779	\$ 98,646
實質關係人	13,803	17,594
子 公 司	<u>37,851</u>	<u>33,108</u>
	<u>\$169,433</u>	<u>\$149,348</u>

勞務費支出主要係本公司支付上述關係人提供不動產說明書、代書以及代調謄本等服務支出。

4. 捐 贈

	102年度	101年度
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 597</u>

5. 其他應收款－關係人

	102年12月31日	101年12月31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	\$ 1,398	\$ 1,383	\$ 2,350
實質關係人	343	302	1,221
子 公 司	<u>6,443</u>	<u>7,550</u>	<u>2,689</u>
	<u>\$ 8,184</u>	<u>\$ 9,235</u>	<u>\$ 6,260</u>

對關係人之其他應收款主要係應收管理顧問服務收入及租金收入等。

6. 其他應付款

	102年12月31日	101年12月31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	\$ 12,260	\$ 9,369	\$ 9,147
實質關係人	-	1,057	400
子 公 司	<u>3,071</u>	<u>3,639</u>	<u>4,014</u>
	<u>\$ 15,331</u>	<u>\$ 14,065</u>	<u>\$ 13,561</u>

7. 財產交易

本公司於 101 年度分別以 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子公司股票 5 仟股及 1 仟股。上述交易價格係依子公司財務報表之淨值為依據。

8. 票據背書及保證情形

截至 102 年及 101 年 12 月 31 日止，本公司為蘇州信義置業房產經紀有限公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司背書及保證之餘額合計折合新台幣分別為 877,816 仟元及 326,200 仟元。

本公司 102 年及 101 年 12 月 31 日因上述背書及保證而提供定存單供作擔保品之金額分別為 632,616 仟元及 100,650 仟元，帳列其他金融資產－流動項下。

(五) 主要管理階層薪酬

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 87,120	\$ 61,735
其他長期員工福利	4,125	11,295
	<u>\$ 91,245</u>	<u>\$ 73,030</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資格後之次年起繼續服務滿 3 年後領取之，自 102 年 1 月 1 日起，改以公司營運績效於該高階經理人取得該獎金資格後之次年起繼續服務滿 3 年之期間達到上開辦法所定之標準時，得依該辦法規定於繼續服務滿 3 年後之次年計算領取獎金。

三一、質抵押之資產

本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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 3,290,251	\$ 3,290,251	\$ 2,004,088
建築物	418,939	436,194	280,983
其他金融資產-流動－質押定存、活存	637,616	105,650	105,315
	<u>\$ 4,346,806</u>	<u>\$ 3,832,095</u>	<u>\$ 2,390,386</u>

三二、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 本公司因仲介交易過程發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，依據法律諮詢意見，本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) 本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) 本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 343,280 仟元（人民幣 70,000 仟元）及 534,536 仟元（人民幣 109,000 仟元），請參閱附註三四之附表二。

三三、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

102 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
貨幣性項目							
人 民 幣	\$	129,031		4.89	\$	632,768	
非貨幣性項目							
美 金		192,312		29.81		5,732,559	

101 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
貨幣性項目							
日 圓	\$	8,885		0.34	\$	3,082	
美 金		140		29.04		4,772	
非貨幣性項目							
美 金		79,284		29.04		2,302,407	

101 年 1 月 1 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
貨幣性項目							
日 圓	\$	5,777		0.39	\$	2,257	
美 金		4,081		30.28		123,561	
非貨幣性項目							
美 金		39,038		30.28		1,182,072	

三四、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（不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億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三億元或實收資本額百分之二十以上。(無)
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。(附表五)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表六)

(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。(附表七)
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)

三五、部門資訊

本公司業於 102 及 101 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊，個體財務報告得不揭露部門資訊。

三六、首次採用個體財務報告會計準則

本公司轉換至個體財務報告會計準則日為 101 年 1 月 1 日。轉換至個體財務報告會計準則後，對本公司個體資產負債表暨個體綜合損益表之影響如下：

(一) 101 年 1 月 1 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換之影響	個體財務報告會計準則	說明
項 目 金 額	認列及衡量差異 表達差異	金 額 項 目	
資 產			
流動資產			
現金及約當現金	\$ 681,120	\$ - (\$ 24,000)	\$ 657,120 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	501,564	-	501,564 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	178,572	-	178,572 備供出售金融資產—流動
應收票據淨額	27,906	-	27,906 應收票據淨額
應收帳款淨額	398,730	40,251	438,981 應收帳款淨額 (7)
應收帳款—關係人淨額	102,001	-	102,001 應收帳款—關係人
其他應收款—關係人	129,746	-	129,746 應收帳款—關係人
其他金融資產—流動	44,805	-	44,805 其他應收款
"	105,315	24,000	129,315 其他金融資產—流動 (6)
遞延所得稅資產—流動	33,487	(33,487)	- (1)
其他流動資產	28,498	-	28,498 其他流動資產
流動資產合計	2,231,744	6,764	2,238,508
長期投資			
以成本衡量之金融資產—非流動	108,361	-	108,361 以成本衡量之金融資產—非流動
採權益法之長期股權投資	1,373,662	(4,933)	1,368,729 採用權益法之投資 (8)
長期投資合計	1,482,023	(4,933)	1,477,090
固定資產	3,146,297	56,765	3,203,062 不動產、廠房及設備 (5)
無形資產			
無形資產	-	24,207	24,207 無形資產 (5)
無形資產合計	-	24,207	24,207

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉換之影響	個體財務報告會計準則				
項目金額	認列及衡量差異	表達差異	金額項目說明			
其他資產						
出租資產	\$ 2,438,124	\$ -	\$ 2,438,124	投資性不動產		
閒置資產	52,244	-	52,244	投資性不動產		
存出保證金	131,074	-	131,074	存出保證金		
遞延費用	80,972	(80,972)	-		(5)	
遞延所得稅資產—非流動	-	-	33,487	遞延所得稅資產	(1)	
其他	50,067	(2,566)	-	47,501	預付退休金—非流動	(2)
"	1,890	-	2,313	4,203	其他非流動資產	(7)
其他資產合計	2,754,371	(2,566)	(45,172)	2,706,633		
資產總計	\$ 9,614,435	(\$ 7,499)	\$ 42,564	\$ 9,649,500		
負債及股東權益						
流動負債						
應付票據	\$ 4,576	\$ -	\$ 4,576	應付票據		
應付所得稅	60,250	-	60,250	當期所得稅負債		
	-	-	40,251	40,251	負債準備—流動	(7)
應付費用	1,488,655	52,284	-	1,540,939	其他應付款	(3)
其他金融負債—流動	64,266	-	-	64,266	其他金融負債—流動	
其他流動負債	83,046	-	-	83,046	其他流動負債	
流動負債合計	1,700,793	52,284	40,251	1,793,328		
其他負債						
	-	-	2,313	2,313	負債準備—非流動	(7)
存入保證金	32,348	-	-	32,348	存入保證金	
遞延所得稅負債—非流動	22,389	-	-	22,389	遞延所得稅負債	
其他	1,007,884	-	-	1,007,884	其他非流動負債	
其他負債合計	1,062,621	-	2,313	1,064,934		
負債合計	2,763,414	52,284	42,564	2,858,262		
股東權益						
普通股	4,392,182	-	-	4,392,182	普通股	
資本公積					資本公積	
員工認股權	63,896	-	-	63,896	員工認股權	
保留盈餘						
法定盈餘公積	1,024,230	-	-	1,024,230	法定盈餘公積	
特別盈餘公積	120,693	-	-	120,693	特別盈餘公積	
未分配盈餘	1,311,265	(23,316)	-	1,287,949	未分配盈餘	(2)、(3)、(4)、(8)
股東權益其他項目						
累積換算調整數	36,467	(36,467)	-	-	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(4)
金融商品未實現損失	(97,712)	-	-	(97,712)	備供出售金融資產未實現損益	
股東權益合計	6,851,021	(59,783)	-	6,791,238		
負債及股東權益總計	\$ 9,614,435	(\$ 7,499)	\$ 42,564	\$ 9,649,500		

(二) 101 年 12 月 31 日個體資產負債表項目之調節

中華民國一般公認會計原則		轉 換 之 影 響		個 體 財 務 報 告 會 計 準 則	
項 目	金 額	認列及衡量差異	表 達 差 異	金 額	項 目 說 明
<u>資 產</u>					
流動資產					
現金及約當現金	\$ 1,046,065	\$ -	\$ -	\$ 1,046,065	現金及約當現金
公平價值變動列入損益之金融資產—流動	13,486	-	-	13,486	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	223,241	-	-	223,241	備供出售金融資產—流動
應收票據淨額	25,158	-	-	25,158	應收票據淨額
應收帳款淨額	485,047	-	55,050	540,097	應收帳款淨額 (7)
應收帳款—關係人淨額	175,829	-	-	175,829	應收帳款—關係人

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉 換 之 影 響	個 體 財 務 報 告 會 計 準 則	明
項 目 金 額	認列及衡量差異	表 達 差 異	金 額 項 目 說 明
其他應收款—關係人	\$ 11,542	\$ -	\$ 11,542 應收帳款—關係人
其他金融資產—流動	38,647	-	38,647 其他應收款
" 遞延所得稅資產—流動	105,650	-	105,650 其他金融資產—流動 (1)
" 14,220	-	(14,220)	-
其他流動資產	20,001	-	20,001 其他流動資產
流動資產合計	2,158,886	-	2,199,716 40,830
長期投資			
以成本衡量之金融資產—非流動	84,675	-	84,675 以成本衡量之金融資產—非流動
預付長期投資款	773,333	-	773,333 採用權益法之投資
採權益法之長期股權投資	2,262,922	(4,484)	2,258,438 採用權益法之投資 (8)
長期投資合計	3,120,930	(4,484)	3,116,446
固定資產	3,105,410	-	3,130,626 25,216
無形資產			
商 譽	9,621	-	9,621 商 譽
無形資產合計	-	-	17,401 17,401 無形資產 (5)
其他資產	9,621	-	9,621
出租資產	2,404,103	-	2,404,103 投資性不動產
閒置資產	48,584	-	48,584 投資性不動產
存出保證金	97,688	-	97,688 存出保證金
遞延費用	42,617	-	- (42,617)
遞延所得稅資產—非流動	-	-	14,220 14,220 遞延所得稅資產—非流動 (1)
其 他	64,407	(28,549)	35,858
" 1,890	-	3,537	5,427 預付退休金—非流動 (2)
其他資產合計	2,659,289	(28,549)	2,605,880 (24,860)
資 產 總 計	\$ 11,054,136	(\$ 33,033)	\$ 11,079,690 58,587
負債及股東權益			
流動負債			
應付票據	\$ 3,405	\$ -	\$ 3,405 應付票據
應付所得稅	140,087	-	140,087 當期所得稅負債
應付費用	-	-	55,050 負債準備—流動 (7)
其他金融負債—流動	1,747,031	47,619	1,794,650 其他應付款 (3)
其他流動負債	49,312	-	49,312 其他金融負債—流動
流動負債合計	97,114	-	97,114 其他流動負債
長期負債	2,036,949	47,619	2,139,618 55,050
長期借款	700,000	-	700,000 長期借款
其他負債			
存入保證金	-	-	3,537 3,537 負債準備—非流動 (7)
遞延所得稅負債—非流動	32,679	-	32,679 存入保證金
其 他	28,302	-	28,302 遞延所得稅負債
其他負債合計	840,211	-	840,211 其他非流動負債
負債合計	901,192	-	904,729 3,537
股東權益	3,638,141	47,619	3,744,347 58,587
普 通 股	4,655,713	-	4,655,713 普 通 股
資本公積	63,896	-	63,896 資本公積
員工認股權	1,155,179	-	1,155,179 法定盈餘公積
保留盈餘	120,693	-	120,693 特別盈餘公積
未分配盈餘	1,389,464	(44,185)	1,345,279 未分配盈餘 (2)、(3)、(4)、(8)
股東權益其他項目			
累積換算調整數	(31,998)	(36,467)	(68,465) 國外營運機構財務報表換算之兌換差額 (4)
金融商品未實現利益	63,048	-	63,048 備供出售金融資產未實現損益
股東權益合計	7,415,995	(80,652)	7,335,343
負債及股東權益總計	\$ 11,054,136	(\$ 33,033)	\$ 11,079,690 58,587

(三) 101 年度個體綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則	轉換之影響	個體財務報告會計準則	明
項目金額	認列及衡量差異	表達差異	金額
營業收入			營業收入淨額
勞務收入 \$ 8,263,236	\$ -	\$ -	勞務收入 \$ 8,263,236
減：勞務退回及折讓 (352,174)	-	-	減：勞務退回及折讓 (352,174)
營業收入淨額 7,911,062	-	-	營業收入淨額 7,911,062
營業成本 (5,558,374)	4,105	-	營業成本 (5,554,269) (2)、(3)
營業毛利 2,352,688	4,105	-	營業毛利 2,356,793
營業費用 (769,529)	705	-	營業費用 (768,824) (2)、(3)
營業利益 1,583,159	4,810	-	營業利益 1,587,969
營業外收入及支出 80,501	449	-	營業外收入及利益 80,950 (8)
稅前利益 1,663,660	5,259	-	稅前利益 1,668,919
所得稅費用 (312,545)	-	-	所得稅費用 (312,545)
本期淨利 \$ 1,351,115	\$ 5,259	\$ -	本期淨利 1,356,374
			(68,465)
			160,760
			(26,128)
			66,167
			\$ 1,422,541
			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評價(損)益
			確定福利計劃精算損失
			當期其他綜合(損)益(稅後淨額)
			當期綜合(損)益總額

(四) 豁免選項

除依據個體財務報告會計準則規定若干不得追溯適用及選擇下列豁免追溯適用之情形外，本公司係追溯適用個體財務報告會計準則以決定轉換日（101 年 1 月 1 日）之初始個體資產負債表：

投資子公司及關聯企業

本公司對轉換日前取得之投資子公司及關聯企業，選擇於 101 年 1 月 1 日個體資產負債表中，依 100 年 12 月 31 日按中華民國一般公認會計原則所認列之金額列示。

員工福利

本公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換日認列於保留盈餘。

累積換算差異數

本公司於轉換日選擇將國外營運機構財務報表換算之兌換差額認定為零，並於該日認列於保留盈餘。後續處分任何國外營運機構之損益則排除轉換日之前所產生之換算差異數，但包含該日以後產生之換算差異數。

上述豁免選項對本公司之影響已併入以下「(五)重大調節說明」中說明。

(五) 重大調節說明

本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個體財務報告會計準則編製個體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. 中華民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。轉換至個體財務報告會計準則後，遞延所得稅資產及負債一律分類為非流動項目。截至 101 年 1 月 1 日及 12 月 31 日，本公司將遞延所得稅資產一流動重分類至遞延所得稅資產一非流動之金額分別為 33,487 仟元及 14,220 仟元。
2. 本公司依個體財務報告會計準則之規定，選擇於轉換至個體財務報告會計準則日將與員工福利計劃有關之所有累積精算損益一次認列。故於 101 年 1 月 1 日調整減少遞延確定福利資產 2,566 仟元，未分配盈餘因而減少 2,566 仟元。

101 年度依照 IAS 第 19 號公報「員工福利」認列精算損益。故調整減少確定福利資產 28,549 仟元、營業成本 125 仟元及營業費用 20 仟元及未分配盈餘因而減少 28,549 仟元，另確定福利計劃精算損失增加 26,128 仟元。

3. 因中華民國會計準則未有明文規定，本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；惟依個體財務報告會計準則規定，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 52,284 仟元，未分配盈餘因而減少 52,284 仟元。

另於 101 年 12 月 31 日評估調整增加應付費用 47,619 仟元。調整減少營業成本 3,980 仟元、營業費用 685 仟元，未分配盈餘因而減少 47,619 仟元。

4. 本公司選擇於轉換至個體財務報告會計準則日將累積換算差異數重設為零，並於 101 年 1 月 1 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個體財務報告會計準則日之前所產生之換算差異數。故本公司於 101 年 1 月 1 日及 12 月 31 日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。轉換至個體財務報告會計準則後，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 1 月 1 日及 12 月 31 日，本公司調整未攤銷費用至不動產、廠房及設備之金額分別為 56,765 仟元及 25,216 仟元；調整未攤銷費用至無形資產之金額分別為 24,207 仟元及 17,401 仟元。

6. 因中華民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；惟依個體財務報告會計準則規定，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。本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 1 月 1 日，本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 24,000 仟元。

7. 備抵折讓以原按法令規定以淨額表達，依據個體財務報告會計準則，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 1 月 1 日及 12 月 31 日備抵折讓（應收帳款淨額項下）重分類至負債準備—流動，金額分別為 40,251 仟元及 55,050 仟元。截至 101 年 1 月 1 日及 12 月 31 日備抵折讓—催收款（其他資產項下）重分類至負債準備—非流動，金額分別為 2,313 仟元及 3,537 仟元。

8. 本公司依照個體財務報告會計準則第 21 條規定，編製年度個體財務報告時，依個體財務報告會計準則對子公司採權益法處理。故截至 101 年 1 月 1 日及 12 月 31 日，本公司採權益法之投資分別調整減少 4,933 仟元及 4,484 仟元；分別減少未分配盈餘 4,933 仟元及 4,484 仟元，另 101 年度採用權益法認列之子公司損益份額調整增加 449 仟元。

信義房屋仲介股份有限公司

資金貸與他人

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來	項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來	有短期融通資金必要之原因	提列帳帳	備抵額	擔保名稱	品價值	對個別對象資金貸與總額	資金總額	與備註
1	信義開發股份有限公司(原名：大眾建設股份有限公司)	新溪建設股份有限公司	其他應收款		否	\$ 200,000	\$ 200,000	\$ 200,000	10%	業務往來	201,000	-	\$	-	-	\$ 312,000	\$ 201,000	\$ 274,074	(註二)
"	"	信義房屋仲介股份有限公司	"		是	200,000	160,000	160,000	1.8%	短期融通資金	-	集團資金運用	-	-	-	-	219,259	548,147	(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	"		"	(人民幣 490,400 100,000 仟元)	(人民幣 490,400 100,000 仟元)	(人民幣 490,400 100,000 仟元)	7.4%	"	-	營運資金周轉	-	-	-	-	610,994	1,832,982	(註四)
"	"	上海信義中	"		"	(人民幣 98,080 20,000 仟元)	(人民幣 98,080 20,000 仟元)	(人民幣 88,272 18,000 仟元)	4%	"	-	參與策略投資案之增資認股	-	-	-	-	610,994	1,832,982	(註四)

註一：與信義開發有業務往來之公司，其個別對象資金貸與總額以不超過雙方最近 1 年業務往來金額為限。

註二：最高限額以不超過信義開發股份有限公司淨值 50% 為限。

註三：信義開發之資金貸與，所貸與對象為持有信義開發 100% 者，貸與個別對象之限額，最高以不超過信義開發淨值 40% 為限。資金貸與總額以不超過信義開發淨值 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，資金貸與總額不得逾蘇州信義淨值 300% 為限。

信義房屋仲介股份有限公司

為他人背書保證

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被 公 司	背書保證對象		對單一企業 背書保證之保 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 最高額 (註二)	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區 背書保證	備 註
			名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋仲介諮詢有限公司		間接持股 100% 公司	\$ 7,592,835	\$ 343,280 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 343,280 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 98,080 (人民幣 20,000 仟元)	\$ 98,080 (定存單)	4	\$ 9,491,044	Y		Y	
"	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司		"	7,592,835	534,536 (人民幣 109,000 仟元)	534,536 (人民幣 109,000 仟元)	534,536 (人民幣 109,000 仟元)	534,536 (定存單)	6	9,491,044	Y		Y	

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。

信義房屋仲介股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 102 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數 帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	備 註
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	14,011,684	-	\$ 277,431	
"	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	-	23,965	
"	股票 樂屋國際資訊股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	1,900,000	12	6,442	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	11	49,063	
"	千翔保全股份有限公司	"	"	3,100,000	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	"	"	2,333,333	3	6,784	
"	Cite Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	1	4,874	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	1	890	
"	新新聞文化事業股份有限公司	"	"	-	1	-	
英屬維京群島 SINVI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	備供出售金融資產—流動	1,180,800	-	619,058	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,265	-	1,290	
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	-	2	155,436	

(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 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	未 備 註
安信建業經理股份有限公司	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	8,578,087.86	\$ 113,333	-	\$ 113,333	
信義開發股份有限公司(原 名：大眾建設股份有限公司)	股票 中鼎工程股份有限公司	"	"	170,940	8,256	-	8,256	
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	"	"	5,554,554	73,386	-	73,386	
信義置業(上海)有限公司	理財產品 鼎鼎成金 65034 號 鼎鼎成金 68068 號 鼎鼎成金 68069 號	" " "	其他金融資產—流動 " "	15,000,000 8,000,000 54,000,000	73,328 39,109 263,982	- - -	73,328 39,109 263,982	

信義房屋股份有限公司
信義證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上
民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元／股

附表四

買、賣之公司	有價證券名稱	種類	列	目	交易對象	關係	種類	期	單位數／股數	金額	初買	入賣	價帳面	成	未處分(損)	出期	單位數／股數	金額
信義房屋股份有限公司	信義證券	股票	採用權益法之投資		無	子公司	29,342,189	\$ 860,470	104,503,706	\$ 3,095,414	-	\$	-	-	-	-	133,845,895	\$ 3,955,884 (註一)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	股票	"		"	"	26,496,294	773,333	104,503,906	3,095,414	-	-	-	-	-	-	131,000,200	3,868,747 (註一)
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	股票	"		"	"	26,496,294	773,333	104,503,906	3,095,414	-	-	-	-	-	-	131,000,200	3,868,747 (註一)
信義置業(香港)有限公司	信義置業(上海)有限公司	股票	"		"	"	-	-	-	3,868,747	-	-	-	-	-	-	-	3,868,747 (註一)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

信義房屋仲介股份有限公司

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

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額		應收關係人款項式	應收關係人款項金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處			
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	- (註)	\$	-	-	\$ 185,432	\$	-

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仲介服務費，待履約完成時再撥交予本公司之款項。

信義房屋股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

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	資本額	持股比例	持有面額	有被投資公司金額	被投資公司本期損益	本期認列之損益	註
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 3,955,884	\$ 860,470	100	\$ 4,068,842	\$ 72,502	\$ 72,502	\$ 72,502	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,026,224	2,026,224	100	1,663,717	(1,974)	(1,974)	(1,974)	
"	信義開發股份有限公司 (原名：大眾建設股份有限公司)	台北市信義路五段 100 號	建設事業	535,005	535,005	100	548,147	3,346	3,346	3,346	
"	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	100	62,966	35,202	35,202	35,202	
"	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	20,000	-	100	16,636	(3,364)	(3,364)	(3,364)	
"	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	100	4,431	170	170	170	
"	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	100	251	76	76	76	
"	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	99	1,576	64	64	64	
"	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	51	133,293	87,391	44,359	44,359	
"	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	19	11,623	1,223	232	232	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,434,497	1,434,497	100	942,846	(66,448)	(66,448)	(66,448)	
"	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	95	(37,756)	(9,887)	(9,887)	(9,887)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	蘇里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	28,276	28,276	100	6,817	(10,394)	(10,394)	(10,394)	
"	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	100	119,762	63,837	63,837	63,837	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,868,747	773,333	100	3,913,789	(8,426)	(8,426)	(8,426)	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	始期	投資未去	資年年	金年年	額年底	期股	末	比率%	持面	有被額	投資公司本期(損)益	本期認列之(損)益	備註
英屬維京群島INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	投資	\$	399,792	\$	399,792	\$	399,792		12,454,780	100	\$	396,498	\$	7,300	
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		10,000		1,000,000	100		10,143		100	
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		10,746		600	100		10,284		872	
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		773,333		131,000,200	100		3,912,187	(	10,714)	

信義房屋股份有限公司

大陸投資資訊

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

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	投資金額	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	匯出累積投資金額	本期期末自台灣匯出累積投資金額	投資期間	投資損益	本公司直接或間接持股比例%	本期認列溢(損)	期末而(註二)	資值(註一)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資金額	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	匯出累積投資金額	本期期末自台灣匯出累積投資金額	投資期間	投資損益	本公司直接或間接持股比例%	本期認列溢(損)	期末而(註二)	資值(註一)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
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 SINYI LIMITED，再投資大陸公司	\$ 238,231	\$ 73,076	\$ -	\$ (註六)	-	-	-	-	-	\$ -	-
科威信產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、營銷諮詢	RMB 6,160		係透過科威信產(香港)股份有限公司，再投資大陸公司	15,870	-	-	15,870	(	9,887	95	(	37,052	(	-
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		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	888,456	-	-	888,456	(	34,636	100	(	554,682	(	-
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		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	86,157	-	-	86,157	(	23,974	100	(	42,130	(	-
上海信義代售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		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	(	7,889	100	(	11,523	(	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	355,249	-	-	355,249	(	11,635	100	(	407,329	(	-
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		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	2	-	155,436	-	-
浙江信義房地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		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	44,543	-	-	44,543	(	6,553	100	(	2,783	(	-
上海信城房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀	RMB 1,000		係透過利威信產(香港)股份有限公司，再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	94	-	103	-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961		係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.，再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	(	10,336	100	(	6,200	(	-
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		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	29,342	-	-	29,342	(	5,147	80	(	4,574	(	-
青島城建信義房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000		係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	29,225	-	-	29,225	(	4,579	65	(	2,750	(	-
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		係透過信義置業(香港)有限公司，在投資大陸公司	-	3,868,747	-	3,868,747	(	11,236	100	(	3,911,668	(	-

本 期 大 陸	未 黑 計 地 區 自 台 灣 金 出 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 (<u>註七</u>)
	\$5,362,116	\$5,798,954	\$ -

註一：係依據母公司會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以 102 年 12 月 31 日之匯率新台幣 29,805 元對 1 美元及 1 美元對 6.0969 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。

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表		明細表二
備供出售金融資產－流動明細表		明細表三
應收票據及帳款明細表		明細表四
以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表		明細表五
採用權益法之投資變動明細表		明細表六
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十三
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十三
投資不動產變動明細表		附註十四
投資不動產累計折舊變動明細表		附註十四
長期借款明細表		明細表七
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表八
營業成本明細表		明細表九
營業費用明細表		明細表十
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		附註二二

信義房屋仲介股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
庫存現金				\$ 18,131	
銀行存款					
活期存款		其中外幣存款計		537,601	
		USD3 仟元×29.81			
		CNY32 仟元×4.89			
支票存款					<u>406</u>
					<u>\$556,138</u>

信義房屋仲介股份有限公司
公平價值變動列入損益之金融商品明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表二

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

名	總	股數 (股或單位)	面 值 (元)	總	額	取 得 成 本	市 價 (元)	總	價
上市 (櫃) 股票									
網路家庭國際資訊股份有限公司		100,271	10		\$ 1,003	\$ 2,455	239		\$ 23,965

信義房屋仲介股份有限公司
備供出售金融資產－流動明細表
民國 102 年 12 月 31 日

明細表三

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

名 稱	摘 要	股數或張數		總 額	取 得 成 本	公 平 價 值	
		(股)	面值(元)			單價(元)	總 額
上市(櫃)股票							
玉山金融控股股							
份有限公司		14,011,684	10	<u>\$ 140,117</u>	<u>\$ 180,618</u>	\$19.8	<u>\$ 277,431</u>

信義房屋仲介股份有限公司

應收票據及帳款明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額
應收票據		
宏盛建設股份有限公司		\$ 12,925
鷺江建設股份有限公司		6,462
君泰開發建設企業有限公司		6,086
大藏建設股份有限公司		5,384
寶鋪建設股份有限公司		4,641
宏永建設股份有限公司		2,947
日健建設股份有限公司		2,663
其他（註一）		<u>5,526</u>
		<u>\$ 46,634</u>
應收帳款		
將捷建設股份有限公司		\$ 52,859
岳泰建設股份有限公司		40,000
其他（註一）		<u>681,055</u>
		773,914
減：備抵呆帳		(<u>22,677</u>)
		<u>\$751,237</u>

註一：各戶餘額未超過本科目餘額 5%。

註二：帳款結欠已逾 1 年以上之總額為 15,114 仟元。

信義房屋股份有限公司
以成本衡量之金融資產變動明細表
民國 102 年度

明細表五

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

名	期	初	餘	額	本	期	增	加	本	期	減	少	期	末	持	額	股	權	淨	值
	限	數	金	額	股	數	金	額	股	數	金	額	股	數	股	金	市	或	淨	價
	額																價	價		
吉家網股份有限公司 (註一)	518,256	\$	-	-	(	518,256)	\$	-	(	1,900,000	-	-	1,900,000	-	-	\$	-	-	-	-
樂星國際實業股份有限公司 (註二)	1,900,000	9,960	-	-	-	-	(	3,518)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	-	-	6,442	3.39	6,442	6,442	6,442
漢宇創業投資股份有限公司	5,000,000	49,063	-	-	-	-	-	-	-	196,350	-	-	196,350	-	-	49,063	9.81	49,063	49,063	49,063
網路家庭投資開發股份有限公司	196,350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
世界生技創業投資股份有限公司 (註三)	406,977	799	-	-	(	406,977)	(	799)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
坤基創業投資股份有限公司 (註四)	3,333,333	16,784	-	-	(	1,000,000)	(	10,000)	-	2,333,333	-	-	2,333,333	-	-	6,784	2.54	6,784	6,784	6,784
遠新創業投資股份有限公司 (註五)	411,600	2,305	-	-	(	411,600)	(	2,305)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cite Publishing Holding Ltd	7,637	4,874	-	-	-	-	-	-	-	7,637	-	-	7,637	-	-	4,874	638.21	4,874	4,874	4,874
萊特資訊服務股份有限公司	106,392	890	-	-	-	-	-	-	-	106,392	-	-	106,392	-	-	890	8.37	890	890	890
新聞文化事業股份有限公司 (註六)	2,903	-	-	-	(	2,903)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
千翔保全股份有限公司 (註七)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100,000	-	-	3,100,000	-	-	62,000	6.88	62,000	62,000	62,000
		\$	84,675	-			\$	62,000								\$	130,053			

註一：本期股數減少係出售股權 518,256 股，出售價款為 1 元。

註二：本期減少數係依提列減損損失 3,518 仟元。

註三：本期減少數係認列投資損失 33 仟元及清算退還股款 766 仟元。

註四：本期減少數係清算退還股款 10,000 仟元。

註五：本期減少數係清算退還股款 2,305 仟元。

註六：本期股數減少係被投資公司減資 2,903 股。

註七：本期增加數係增資 3,100,000 股及增加投資款 62,000 仟元。

信義房屋股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表

民國 102 年度

明細表六

單位：除另予註明者外，
係新台幣千元

名稱	期 初 股 數	初 金 額	額 額	本 股	加 額	期 數	減 金	少 額	期 股 數	未 持 股 數	餘 金	額 額	股 市 價 或 單 價 (元)	淨 值
英屬維京群島 SINYI LIMITED (註一)	64,538,684	\$ 1,444,789			\$ 293,979	(2,462,963)	(\$ 75,051)			62,075,721	\$ 1,663,717		26.80	\$ 1,663,717
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註二)	2,845,895	84,285		131,000,000	3,984,557	-	-			133,845,895	4,068,842		30.39	4,068,842
信義開發股份有限公司 (原名：大家建設股份有限公司) (註三)	53,500,000	544,801		-	3,346	-	-			53,500,000	548,147		10.25	548,147
全球資產管理股份有限公司 (註四)	2,000,000	50,764		-	35,202	-	(23,000)			2,000,000	62,966		31.48	62,966
遠東不動產顧問股份有限公司 (註五)	-	-		2,000,000	20,000	-	(3,364)			2,000,000	16,636		8.32	16,636
聚英企業管理顧問股份有限公司 (註六)	500,000	4,261		-	170	-	-			500,000	4,431		8.86	4,431
信誠財產保險代理人股份有限公司 (註七)	300,000	3,615		-	76	-	(3,440)			300,000	251		0.84	251
行義文化出版有限公司 (註八)	496,000	1,512		-	64	-	-			496,000	1,576		3.21	1,576
安信建築經理股份有限公司 (註九)	6,630,000	120,883		-	44,359	-	(31,949)			6,630,000	133,293		20.10	133,293
信邑室內設計股份有限公司 (註十)	95,000	3,528		-	8,332	-	(237)			95,000	11,623		122.35	11,623
預付長期投資款 (註十一)	-	773,333		-	-	-	(773,333)			-	-		-	-
		<u>\$ 3,031,271</u>			<u>\$ 4,390,085</u>		<u>(\$ 910,374)</u>				<u>\$ 6,511,482</u>			<u>\$ 6,511,482</u>

註一：本期增加數係增加依權益法認列備供出售金融資產評價利益 224,879 千元、資本公積 4,701 千元及被投資公司之換算調整數 64,399 千元；本期減少數係依權益法認列投資損失 1,974 千元及被投資公司之投資款退回 73,077 千元。

註二：本期增加數係增加投資款 3,095,413 元，預付長期投資款轉列投資款 773,333 千元，依權益法認列投資利益 72,502 千元及被投資公司之換算調整數 43,309 千元，另本期股數增加係增資 131,000,000 股。

註三：本期增加數係依權益法認列投資利益 3,346 千元。

註四：本期增加數係依權益法認列投資利益 35,202 千元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 23,000 千元。

註五：本期增加數係增加投資款 20,000 千元，另本期股數增加係增資 2,000,000 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 3,364 千元。

註六：本期增加數係依權益法認列投資利益 170 千元。

註七：本期增加數係依權益法認列投資利益 76 千元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 300 千元及被投資公司之投資款退回 3,140 千元。

註八：本期增加數係依權益法認列之投資利益 64 千元。

註九：本期增加數係依權益法認列投資利益 44,359 千元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 31,625 千元及依權益法認列之關聯企業其他綜合損益份額 324 千元。

註十：本期增加數係依權益法認列投資利益 232 千元及依權益法認列備供出售金融資產評價利益 8,100 千元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 237 千元。

註十一：本期減少數係增加投資薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 773,333 千元，被投資公司於本年度已完增資程序，故轉列採用權益法之投資項下。

信義房屋仲介股份有限公司

長期借款明細表

民國 102 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

債權機構	摘要	期末金額	借款期間	利率(%)	金額	抵押或擔保
玉山銀行營業部	中期擔保借款	\$ 885,000	102.09.30~104.12.31	1.6%	\$ 2,420,000	信義大樓 1 至 5 樓及地下 3 層之不動產，設定首順位抵押權 290,400 萬元
東亞銀行	中期擔保借款	50,000	102.12.31~104.12.30	1.89%	1,300,000	信義大樓 6 樓至 7 樓及地下 1 層
上海商銀宜蘭分行	中期無擔保借款	<u>200,000</u>	102.03.29~105.03.29	1.8%	200,000	無
		<u>\$1,135,000</u>				

信義房屋仲介股份有限公司

營業收入明細表

民國 102 年度

明細表八

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
佣金收入				\$ 11,231,612	
減：佣金退回				(228,622)	
佣金折讓				(189,937)	
				<u>\$ 10,813,053</u>	

信義房屋仲介股份有限公司

營業成本明細表

民國 102 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
薪資支出				\$ 5,041,864	
廣告費				759,422	
租金支出				395,361	
其他(註)				<u>1,101,395</u>	
				<u>\$ 7,298,042</u>	

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋仲介股份有限公司

營業費用明細表

民國 102 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
薪資支出				\$368,618	
廣告費				161,524	
勞務費				45,595	
其他(註)				<u>303,034</u>	
				<u>\$878,771</u>	

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1030514 號

會員姓名：(1) 楊 民 賢

(2) 王 自 軍

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市民生東路三段156號12樓

事務所電話：25459988

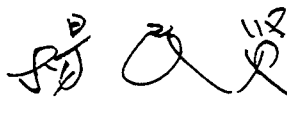
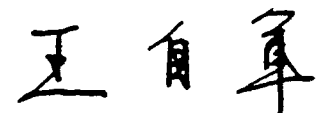
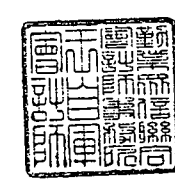
事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1) 北市會證字第 821 號

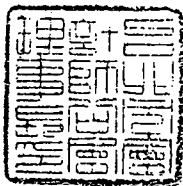
委託人統一編號：22354940

(2) 北市會證字第 1829 號

印鑑證明書用途：辦理信義房屋仲介股份有限公司一〇二年度（自民國一〇二年一月一日至一〇二年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中 華 民 國 一 〇 三 年 五 月 六 日

