

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	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3	-
四、會計師查核報告	4	-
五、合併資產負債表	5	-
六、合併綜合損益表	6~7	-
七、合併權益變動表	8	-
八、合併現金流量表	9~11	-
九、合併財務報表附註		
(一) 公司沿革	12	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~15	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~31	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	31~32	五
(六) 重要會計項目之說明	32~68	六~三一
(七) 關係人交易	68~71	三二
(八) 質抵押之資產	71	三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	71~72	三四
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 其 他	72~73	三五~三六
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	73~74、83~90	三七
2. 轉投資事業相關資訊	73~74、83~90	三七
3. 大陸投資資訊	74~76、91~92	三七
(十四) 部門資訊	75~76	三八
(十五) 首次採用國際財務報導準則	76~82	三九

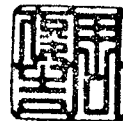
關係企業合併財務報告聲明書

本公司 102 年度（自 102 年 1 月 1 日至 102 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱  仲介股份有限公司

負責人：周 俊 吉



中 華 民 國 103 年 3 月 25 日

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

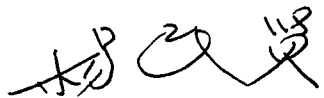
信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併資產負債表，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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，以合理確信合併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合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併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。

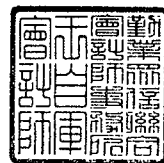
依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 102 年 12 月 31 日、民國 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日之合併財務狀況，暨民國 102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 102 及 101 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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 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	%
1100	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 1,605,974	10	\$ 2,194,434	19	\$ 1,270,145	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註四及七）	218,940	1	75,534	1	510,756	5
1125	備供出售金融資產—流動（附註四及八）	897,779	6	609,407	5	476,263	5
1150	應收票據（附註四及十）	63,941	-	55,517	-	43,904	-
1170	應收帳款（附註四、五及十）	1,146,484	7	830,751	7	615,549	6
1200	其他應收款（附註四、五、十及三二）	106,721	1	350,739	3	55,799	1
1320	存貨（附註四、十一及三三）	4,174,264	25	467,980	4	-	-
1476	其他金融資產—流動（附註十二及三三）	1,137,400	7	356,661	3	336,718	3
1479	其他流動資產（附註十八）	68,058	-	57,480	1	68,800	1
11XX	流動資產總計	9,419,561	57	4,998,503	43	3,377,934	33
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動（附註四及九）	285,489	2	128,640	1	154,084	2
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）	11,623	-	3,528	-	2,913	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十四及三三）	3,564,458	21	3,282,920	28	3,364,620	33
1760	投資性不動產（附註四、十五及三三）	2,827,714	17	2,860,617	24	2,930,161	29
1780	無形資產（附註四、十六及三五）	89,878	1	89,436	1	90,423	1
1840	遞延所得稅資產（附註四及二五）	17,123	-	15,108	-	33,896	-
1920	存出保證金（附註二九）	129,145	1	122,452	1	152,839	2
1930	長期應收款（附註十七）	234,237	1	214,237	2	-	-
1975	預付退休金—非流動（附註四及二二）	6,067	-	33,628	-	44,820	-
1990	其他非流動資產（附註十八）	4,623	-	5,427	-	4,203	-
15XX	非流動資產總計	7,170,357	43	6,755,993	57	6,777,959	67
1XXX	資 產 總 計	\$ 16,589,918	100	\$ 11,754,496	100	\$ 10,155,893	100
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十九及三三）	\$ 586,627	3	\$ 69,302	1	\$ 72,073	1
2150	應付票據	9,631	-	3,405	-	4,576	-
2200	其他應付款（附註二十）	2,769,498	17	1,958,129	17	1,649,975	16
2220	其他應付款項—關係人（附註二十及三二）	97,001	1	79,711	1	70,311	1
2230	當期所得稅負債（附註四及二五）	424,145	3	162,583	1	67,540	1
2250	負債準備—流動（附註四及二一）	66,268	-	58,352	1	41,075	-
2305	其他金融負債—流動（附註二十）	194,756	1	174,797	1	146,842	1
2399	其他流動負債（附註二十）	149,966	1	120,310	1	99,117	1
21XX	流動負債總計	4,297,892	26	2,626,589	23	2,151,509	21
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十九及三三）	1,572,206	10	700,000	6	-	-
2550	負債準備—非流動（附註四及二一）	2,733	-	3,537	-	2,313	-
2645	存入保證金（附註二九）	78,786	-	50,892	-	41,940	1
2670	其他非流動負債（附註二十）	989,606	6	890,252	8	1,041,914	10
2570	遞延所得稅負債（附註四及二五）	26,947	-	28,302	-	22,389	-
25XX	非流動負債總計	2,670,278	16	1,672,983	14	1,108,556	11
2XXX	負債總計	6,968,170	42	4,299,572	37	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	4,392,182	43
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	8	1,155,179	10	1,024,230	10
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	15	1,345,279	11	1,287,949	13
3300	保留盈餘總計	3,990,637	24	2,621,151	22	2,432,872	24
	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	1	(68,465)	(1)	-	-
3425	備供出售金融資產未實現（損）益	364,397	2	63,048	1	(97,712)	(1)
3400	其他權益總計	403,640	3	(5,417)	-	(97,712)	(1)
31XX	本公司業主權益總計	9,491,044	57	7,335,343	62	6,791,238	67
36XX	非控制權益	130,704	1	119,581	1	104,590	1
3XXX	權益總計	9,621,748	58	7,454,924	63	6,895,828	68
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 16,589,918	100	\$ 11,754,496	100	\$ 10,155,893	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

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）	\$12,091,555	100	\$ 8,750,246	100
5000	營業成本（附註二四及三二）	<u>8,055,844</u>	<u>67</u>	<u>6,160,008</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	4,035,711	33	2,590,238	30
6000	營業費用（附註二四及三二）	<u>1,243,905</u>	<u>10</u>	<u>1,043,549</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>2,791,806</u>	<u>23</u>	<u>1,546,689</u>	<u>18</u>
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註三二）	121,374	1	124,133	2
7130	股利收入	17,923	-	21,125	-
7100	利息收入（附註十七及 二四）	53,231	1	22,288	-
7020	其他利益及損失（附註 二四及三二）	170,533	1	28,376	-
7050	財務成本（附註二四及 三二）	(<u>41,907</u>)	-	(<u>9,601</u>)	-
7000	營業外收入及支出 合計	<u>321,154</u>	<u>3</u>	<u>186,321</u>	<u>2</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	3,112,960	26	1,733,010	20
7950	所得稅費用（附註四及二五）	(<u>596,662</u>)	(<u>5</u>)	(<u>346,276</u>)	(<u>4</u>)
8200	本期淨利	<u>2,516,298</u>	<u>21</u>	<u>1,386,734</u>	<u>16</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	107,926	1	(68,704)	(1)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102年度		101年度	
		金 額	%	金 額	%
8325	備供出售金融資產未實現利益	\$ 293,249	2	\$ 160,124	2
8360	確定福利之精算損益	(42,218)	-	(25,787)	-
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	8,100	-	636	-
8390	與其他綜合損益組成部分相關之所得稅利益(附註二五)	7,177	-	-	-
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>374,234</u>	<u>3</u>	<u>66,269</u>	<u>1</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 2,890,532</u>	<u>24</u>	<u>\$ 1,453,003</u>	<u>17</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 2,475,027	21	\$ 1,356,200	16
8620	非控制權益	<u>41,271</u>	<u>-</u>	<u>30,534</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 2,516,298</u>	<u>21</u>	<u>\$ 1,386,734</u>	<u>16</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 2,849,357	24	\$ 1,422,541	16
8720	非控制權益	<u>41,175</u>	<u>-</u>	<u>30,462</u>	<u>1</u>
8700		<u>\$ 2,890,532</u>	<u>24</u>	<u>\$ 1,453,003</u>	<u>17</u>
	每股盈餘(附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 4.92</u>		<u>\$ 2.70</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 4.92</u>		<u>\$ 2.70</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉

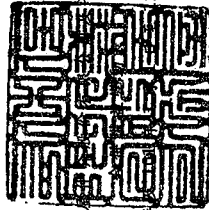


經理人：薛健平



會計主管：周素香





信義房屋證券公司

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	本公司	其他權益	主權之項	權益	總計	非控制權益	總計	總計	總計
A1	101 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,392,182	\$ 63,896	\$ 1,024,230	\$ 120,693	\$ 1,287,949	\$ 97,712	\$ 6,791,238	\$ 104,590	\$ 6,895,828	
B1	100 年度盈餘指撥及分配	-	-	130,949	-	(130,949)	-	-	-	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(878,436)	-	(878,436)	-	(878,436)	
B9	本公司股東現金股利	263,531	-	-	-	263,531	-	-	-	-	
D1	101 年度淨利	-	-	-	-	1,356,200	-	1,356,200	30,534	1,386,734	
D3	101 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	(25,954)	-	(25,954)	(72)	(72)	
D5	101 年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	1,330,246	-	1,330,246	30,462	1,453,003	
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(15,471)	(15,471)	
Z1	101 年 12 月 31 日餘額	4,655,713	63,896	1,155,179	120,693	1,345,279	63,048	7,335,343	119,581	7,454,924	
B1	101 年度盈餘指撥及分配	-	-	135,111	-	(135,111)	-	-	-	-	
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	(698,357)	-	(698,357)	-	(698,357)	
B9	本公司股東現金股利	372,457	-	-	-	372,457	-	-	-	-	
M5	其他資本公積變動：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D1	處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	4,701	-	-	-	-	-	-	-	
D1	102 年度淨利	-	-	-	-	2,475,027	-	2,475,027	41,271	2,516,298	
D3	102 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	(34,727)	-	(34,727)	(96)	(96)	
D5	102 年度綜合(損)益總額	-	-	-	-	2,440,300	-	2,440,300	41,175	2,890,532	
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(30,052)	(30,052)	
Z1	102 年 12 月 31 日餘額	5,028,170	68,592	1,290,290	120,693	2,579,654	364,397	9,491,044	130,704	9,621,748	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



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及子公司

合併現金流量表

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	\$ 3,112,960	\$ 1,733,010
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	129,124	173,821
A20200	攤銷費用	16,957	17,078
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	(9,342)	258
A20900	財務成本	41,907	9,601
A21200	利息收入	(53,231)	(22,288)
A21300	股利收入	(17,923)	(21,125)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(232)	(264)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	753	964
A22700	處分投資性不動產（利益）損失	(95)	657
A23100	處分投資利益	(82,174)	(5,372)
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	(128,179)	439,060
A31130	應收票據	(8,424)	(11,613)
A31150	應收帳款	(315,733)	(215,202)
A31180	其他應收款	244,018	(294,940)
A31200	存貨	(3,704,171)	(467,980)
A31240	其他流動資產	(10,578)	11,691
A31990	其他營業資產	(14,657)	(14,595)
A32130	應付票據	6,226	(1,171)
A32180	其他應付款	811,369	308,154
A32190	其他應付款—關係人	6,568	1,252
A32200	負債準備	7,112	18,501
A32220	其他金融負債	19,959	27,955
A32230	其他流動負債	29,656	21,193
A32990	其他營業負債	99,354	(151,662)
A33000	營運產生之現金	174,177	1,578,691

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
A33100	收取之利息	\$ 33,231	\$ 7,808
A33300	支付之利息	(38,230)	(6,167)
A33500	支付之所得稅	(331,293)	(226,532)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(162,115)	1,353,800
投資活動之現金流量			
B04300	其他應收款—關係人增加	-	(200,000)
B00400	出售備供出售金融資產價款	17,380	13,012
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(168,763)	-
B01300	出售以成本衡量之金融資產價款	73,122	-
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	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	(396,972)	(56,170)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	4,300	297
B03700	存出保證金增加	(6,693)	-
B03800	存出保證金減少	-	30,397
B04500	購置無形資產	(15,843)	(5,335)
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
B06100	長期應收款增加	-	-
B06500	其他金融資產增加	(780,739)	(19,700)
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	18,161	21,410
BBBB	投資活動之淨現金流出	(1,185,327)	(222,597)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	517,325	-
C01600	舉借長期借款	7,567,206	700,000
C01700	償還長期借款	(6,695,000)	-
C03000	收取存入保證金	27,894	8,952
C03700	其他應付款—關係人增加	7,045	4,714
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)	696,061	(180,241)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	62,921	(26,673)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		102 年度	101 年度
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(\$ 588,460)	\$ 924,289
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>\$ 1,605,974</u>	<u>\$ 2,194,434</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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及子公司

合併財務報表附註

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。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 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

本公司及由本公司所控制個體(以下稱「合併公司」)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」)。截至本合併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。

	IASB 發布之生效日(註1)
<u>已納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
IFRSs 之修正「IFRSs 之改善－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
<u>未納入 2013 年版 IFRSs 之新／修正準則及解釋</u>	
「2010 年-2012 年週期之 IFRSs 年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註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

(接次頁)

(承前頁)

	IASB 發布之生效日(註1)
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「徵收款」	2014 年 1 月 1 日

註 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合併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、解釋及證券發行人財務報告編製準則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 及 SIC（以下稱「IFRSs」）編製財務報告。

合併公司 102 年度合併財務報表係首份 IFRSs 年度合併財務報告。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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

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

合併公司於轉換至 IFRSs 日之初始資產負債表係依據 IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」之規定認列與衡量，除該準則所規定禁止追溯適用部分 IFRSs 之規定，以及對部分 IFRSs 之規定給予豁免選擇外（合併公司之豁免選擇參閱附註三九），合併公司係追溯適用 IFRSs 之規定。

(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。

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) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。

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

子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。

於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

分攤綜合損益總額至非控制權益

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

對子公司所有權權益變動

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

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			102年 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	100	100	100	
"	信義開發股份有限公司(信義開發)(原名：大家建設股份有限公司)	建設事業	100	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	100	100	100	
"	輪江建設股份有限公司(輪江建設)	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	
"	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	
"	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	
"	行義文化出版有限公司(行義文化)	出版事業	99	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	51	51	51	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投資	95	95	95	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投資	100	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司(上海信義房屋)	房屋租售之居間仲介	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	
"	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	
"	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	
"	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	(3)

(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 12月31日	101年 12月31日	101年 1月1日	
INANE	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投資	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	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司 (蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	2	2	19	(4)
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	62	62	62	
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	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、市場調、行銷及管理諮詢	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	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投資	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	
"	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	
安信	安新建築經理股份有限公司 (安新)	建築經理	100	100	100	
日本信義	RICHELSE MANAGEMENT CO., LTD. (RICHELSE MANAGEMENT)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業 (香港) 有限公司 (香港信義置業)	投資	100	100	-	(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 年度新增投資美金 104,504 仟元，實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。

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

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

(六) 外 幣

各個體編製財務報告時，以個體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。

於編製合併財務報告時，合併公司國外營運機構（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並適當歸屬予本公司業主及非控制權益。

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

在部分處分包含於國外營運機構之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重新歸屬予該子公司之非控制權益，而不認列為損益。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。

(七) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產及庫存商品。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時，除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

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

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

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資權益之企業。

合併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合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得

致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

(九) 不動產、廠房及設備

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

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

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。合併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。

(十) 投資性不動產

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

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

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

(十一) 商 譽

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

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

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

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。

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

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

2. 企業合併所取得

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

3. 除 列

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

(十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

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

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

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

(十四) 金融工具

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

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

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：

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

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

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

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以

迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，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

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

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

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。

3. 衍生工具

合併公司簽訂之衍生工具為遠期外匯合約，用以管理合併公司之匯率風險。

衍生工具於簽訂衍生工具合約時，原始以公允價值認列，後續於資產負債表日按公允價值再衡量，後續衡量產生之利益或損失直接列入損益，然指定且為有效避險工具之衍生工具，其認列於損益之時點則將視避險關係之性質而定。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

(十五) 負債準備

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

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

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

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

(十六) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 收入金額能可靠衡量；
- (2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；
- (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. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

3. 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合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十七) 租賃

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。

(十八) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十九) 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。

(二十) 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

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

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

(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) 存貨之估計減損

存貨係按成本與淨變現價值孰低者入帳。存貨之淨變現價值係管理階層參考當時市價，減除估計銷售費用及預計需再投入成本計算。於評估之過程中，管理階層亦會參考獨立鑑價機構之估價，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計，淨變現價值之變動將會增加或減少合併公司之存貨金額。

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	\$ 25,116	\$ 38,248	\$ 32,986
銀行支票及活期存款	1,081,385	1,780,468	510,628
約當現金			
原始到期日在3個月以內之銀行定期存款	499,473	375,718	726,531
	<u>\$ 1,605,974</u>	<u>\$ 2,194,434</u>	<u>\$ 1,270,145</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
銀行存款	0.17%-4.60%	0.17%-3.50%	0.17%-3.10%

截至102年12月31日暨101年12月31日及1月1日止，原始到期日超過三個月之銀行定期存款分別為123,365仟元、248,700仟元及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	\$ 32,221	\$ 23,298	\$ 23,235
基金受益憑證	186,719	52,236	487,521
	<u>\$ 218,940</u>	<u>\$ 75,534</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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 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	\$ 277,431	\$ 223,241	\$ 178,572
<u>國外投資</u>			
上市（櫃）股票	619,058	384,910	293,354
貨幣基金	1,290	1,256	4,337
	<u>620,348</u>	<u>386,166</u>	<u>297,691</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 897,779</u>	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ 476,263</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	\$ 125,179	\$ 79,801	\$ 103,487
國外未上市（櫃）股權投資	160,310	48,839	50,597
	<u>\$ 285,489</u>	<u>\$ 128,640</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 年度出售帳面金額 0 仟元之以成本衡量之金融資產，並認列處分利益 73,112 仟元。

合併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	\$ 63,941	\$ 55,517	\$ 43,904
應收帳款	1,174,700	862,350	654,199
減：備抵呆帳	(<u>28,216</u>)	(<u>31,599</u>)	(<u>38,650</u>)
	<u>\$ 1,210,425</u>	<u>\$ 886,268</u>	<u>\$ 659,453</u>
<u>其他應收款</u>			
應收押標金	\$ -	\$ 301,475	\$ -
其 他	110,945	55,826	60,620
減：備抵呆帳	(<u>4,224</u>)	(<u>6,562</u>)	(<u>4,821</u>)
	<u>\$ 106,721</u>	<u>\$ 350,739</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。於決定應收帳款可回收性時，合併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，合併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，合併公司對於帳齡超過 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。

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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
61 天至 90 天	\$ 20,526	\$ 4,130	\$ 5,389
91 天至 180 天	42,429	13,164	25,149
181 天至 360 天	4,140	2,692	12,851
超過 360 天	6,347	11,733	-
合 計	<u>\$ 73,442</u>	<u>\$ 31,719</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	\$ 31,599	\$ 6,562	\$ 38,650	\$ 4,821
(減)加：本期(轉回)				
提列呆帳費				
用	(3,803)	3,202	(5,511)	3,373
減：本期實際沖銷	-	(5,540)	(1,273)	(1,632)
外幣換算差額	420	-	(267)	-
期末餘額	<u>\$ 28,216</u>	<u>\$ 4,224</u>	<u>\$ 31,599</u>	<u>\$ 6,562</u>

(二) 其他應收款

1. 101 年 12 月 31 日之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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
開發中不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮			
土地	\$ 3,870,444	\$ -	\$ -
台北市士林區天母段			
土地	301,707	-	-
商品存貨			
台北市士林區三玉段	2,113	-	-
待開發不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮			
土地	-	467,980	-
	<u>\$ 4,174,264</u>	<u>\$ 467,980</u>	<u>\$ -</u>

102 年及 101 年 1 月 1 日至 12 月 31 日列入開發中不動產資本化利息分別為 9,119 仟元及 0 仟元；資本化利率分別為 2.5%-7.4%及 0%。

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)	\$ 123,365	\$ 248,700	\$ 229,000
受限制資產－流動(二)	637,616	107,961	107,718
以攤銷後成本衡量之金融資產(三)	376,419	-	-
	<u>\$ 1,137,400</u>	<u>\$ 356,661</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：

	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	1.08%-3.50%	0.935%-3.50%	0.88%-3.05%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，以作為上海信義房屋及蘇州信義向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀營業保證金等，請參閱附註三三。

(三) 合併公司於102年12月購買銀行理財產品，其預期收益率為5.20%-5.50%。

十三、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
投資關聯企業	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 3,528</u>	<u>\$ 2,913</u>

(一) 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>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	102年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%

有關合併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	\$ 61,223	\$ 45,861	\$ 37,615
總負債	\$ 50	\$ 50	\$ 50

	102年度	101年度
本年度營業收入	\$ -	\$ -
本年度淨利	\$ 1,223	\$ 1,389
採用權益法之關聯企業損益 份額	\$ 232	\$ 264

102 及 101 年度採用權益法之關聯企業之損益，係依據關聯企業
同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

102年度									
成本	土地	房屋及 建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合計
102年1月1日									
餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,016	\$ 267,163	\$ 4,671	\$ 372,907	\$ 166,762	\$ 10,737	\$3,919,072
增 添	-	-	4,945	23,647	-	66,225	5,297	296,858	396,972
處 分	-	-	(5,060)	(6,841)	-	(25,160)	(118,470)	-	(155,531)
本期重分類	-	-	-	91	-	(91)	8,437	(8,437)	-
淨兌換差額	-	-	250	1,781	-	4,282	-	268	6,581
102年12月31日									
日餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,151	\$ 285,841	\$ 4,671	\$ 418,163	\$ 62,026	\$ 299,426	\$4,167,094
累計折舊									
102年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 65,059	\$ 3,961	\$ 165,690	\$ 4,671	\$ 255,224	\$ 141,547	\$ -	\$ 636,152
折舊費用	-	10,674	1,212	38,746	-	50,911	10,440	-	111,983
處 分	-	-	(2,499)	(6,319)	-	(23,249)	(118,411)	-	(150,478)
淨兌換差額	-	-	103	1,206	-	3,670	-	-	4,979
102年12月31日									
日餘額	\$ -	\$ 75,733	\$ 2,777	\$ 199,323	\$ 4,671	\$ 286,556	\$ 33,576	\$ -	\$ 602,636
102年1月1日									
淨額	\$2,670,039	\$ 353,718	\$ 4,055	\$ 101,473	\$ -	\$ 117,683	\$ 25,215	\$ 10,737	\$3,282,920
102年12月31日									
日淨額	\$2,670,039	\$ 343,044	\$ 5,374	\$ 86,518	\$ -	\$ 131,607	\$ 28,450	\$ 299,426	\$3,564,458

101年度									
成本	土地	房屋及 建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合計
101年1月1日									
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	15,894	-	26,434	1,219	10,032	56,170
重 分 類	21,055	4,619	-	242	-	(9)	-	(4,015)	21,892
處 分	-	-	(1,360)	(7,174)	-	(5,212)	-	-	(13,746)
淨兌換差額	-	-	(122)	(1,534)	-	(3,169)	-	-	(4,825)
101年12月31日									
日餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,016	\$ 267,163	\$ 4,671	\$ 372,907	\$ 166,762	\$ 10,737	\$3,919,072
累計折舊									
101年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 54,202	\$ 4,255	\$ 132,849	\$ 4,671	\$ 190,206	\$ 108,778	\$ -	\$ 494,961
折舊費用	-	10,637	1,099	40,661	-	71,487	32,769	-	156,653
重 分 類	-	220	-	(59)	-	(8)	-	-	153
處 分	-	-	(1,294)	(6,828)	-	(4,363)	-	-	(12,485)
淨兌換差額	-	-	(99)	(933)	-	(2,098)	-	-	(3,130)
101年12月31日									
日餘額	\$ -	\$ 65,059	\$ 3,961	\$ 165,690	\$ 4,671	\$ 255,224	\$ 141,547	\$ -	\$ 636,152
101年1月1日									
淨額	\$2,648,984	\$ 359,956	\$ 2,652	\$ 126,886	\$ -	\$ 164,657	\$ 56,765	\$ 4,720	\$3,364,620
101年12月31日									
日淨額	\$2,670,039	\$ 353,718	\$ 4,055	\$ 101,473	\$ -	\$ 117,683	\$ 25,215	\$ 10,737	\$3,282,920

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12月31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買賣合約約定業已全數支付。

(二) 合併公司102及101年度不動產、廠房及設備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

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
102年1月1日餘額	\$ 2,081,392		\$ 890,089	\$ 2,971,481	
增 添	6,925		4,617	11,542	
處 分	(58,960)		(3,990)	(62,950)	
重分 類	(4,523)		-	(4,523)	
淨兌換差額	-		31,806	31,806	
102年12月31日餘額	<u>\$ 2,024,834</u>		<u>\$ 922,522</u>	<u>\$ 2,947,356</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
102年1月1日餘額	\$ 18,882		\$ 91,982	\$ 110,864	
(迴轉)認列減損損失	(10,727)		162	(10,565)	
折舊費用	-		17,141	17,141	
處 分	-		(421)	(421)	
重分 類	(2,410)		-	(2,410)	
淨兌換差額	-		5,033	5,033	
102年12月31日餘額	<u>\$ 5,745</u>		<u>\$ 113,897</u>	<u>\$ 119,642</u>	
102年1月1日淨額	<u>\$ 2,062,510</u>		<u>\$ 798,107</u>	<u>\$ 2,860,617</u>	
102年12月31日淨額	<u>\$ 2,019,089</u>		<u>\$ 808,625</u>	<u>\$ 2,827,714</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
成本					
101年1月1日餘額	\$ 2,104,156		\$ 918,759	\$ 3,022,915	
增添	15,208		461	15,669	
處分	(16,917)		(2,623)	(19,540)	
重分類	(21,055)		(4,619)	(25,674)	
淨兌換差額	-		(21,889)	(21,889)	
101年12月31日餘額	<u>\$ 2,081,392</u>		<u>\$ 890,089</u>	<u>\$ 2,971,481</u>	
累計折舊及減損					
101年1月1日餘額	\$ 18,905		\$ 73,849	\$ 92,754	
迴轉減損損失	(23)		(422)	(445)	
折舊費用	-		17,168	17,168	
處分	-		(185)	(185)	
重分類	-		(220)	(220)	
淨兌換差額	-		1,792	1,792	
101年12月31日餘額	<u>\$ 18,882</u>		<u>\$ 91,982</u>	<u>\$ 110,864</u>	
101年1月1日淨額	<u>\$ 2,085,251</u>		<u>\$ 844,910</u>	<u>\$ 2,930,161</u>	
101年12月31日淨額	<u>\$ 2,062,510</u>		<u>\$ 798,107</u>	<u>\$ 2,860,617</u>	

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物
主建物

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10,041,847仟元、8,760,693仟元及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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
特許權（附註三五）	\$ 58,687	\$ 59,399	\$ 64,238
商 譽	9,621	9,621	-
系統軟體成本	21,570	20,416	26,185
	<u>\$ 89,878</u>	<u>\$ 89,436</u>	<u>\$ 90,423</u>

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
102 年 1 月 1 日 餘額	\$ 88,733	\$ 9,621	\$ 70,302	\$ 168,656
本年度新增	-	-	15,843	15,843
本年度處分	-	-	(34,179)	(34,179)
淨兌換差額	2,338	-	-	2,338
102 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 91,071</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 51,966</u>	<u>\$ 152,658</u>
<u>累計攤銷</u>				
102 年 1 月 1 日 餘額	\$ 29,334	\$ -	\$ 49,886	\$ 79,220
攤銷費用	2,268	-	14,689	16,957
本期處分	-	-	(34,179)	(34,179)
淨兌換差額	782	-	-	782
102 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 32,384</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,396</u>	<u>\$ 62,780</u>
102 年 1 月 1 日 淨額	<u>\$ 59,399</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 20,416</u>	<u>\$ 89,436</u>
102 年 12 月 31 日 淨額	<u>\$ 58,687</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 21,570</u>	<u>\$ 89,878</u>
<u>成 本</u>				
101 年 1 月 1 日 餘額	\$ 92,507	\$ -	\$ 62,271	\$ 154,778
本年度新增	-	9,621	5,335	14,956
本年度處分	-	-	(1,019)	(1,019)
重 分 類	-	-	3,715	3,715
淨兌換差額	(3,774)	-	-	(3,774)
101 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 88,733</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 70,302</u>	<u>\$ 168,656</u>
<u>累計攤銷</u>				
101 年 1 月 1 日 餘額	\$ 28,269	\$ -	\$ 36,086	\$ 64,355
攤銷費用	2,259	-	14,819	17,078
本年度處分	-	-	(1,019)	(1,019)
淨兌換差額	(1,194)	-	-	(1,194)
101 年 12 月 31 日 餘額	<u>\$ 29,334</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 49,886</u>	<u>\$ 79,220</u>
101 年 1 月 1 日 淨額	<u>\$ 64,238</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 26,185</u>	<u>\$ 90,423</u>
101 年 12 月 31 日 淨額	<u>\$ 59,399</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 20,416</u>	<u>\$ 89,436</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 年度並未認列任何商譽之減損損失。

十七、長期應收款項

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 234,237</u>	<u>\$ 214,237</u>	<u>\$ -</u>

合併公司應收新濠建設事業股份有限公司之款項，主要係因業務往來而貸與該公司供作其營運資金，該公司以台北市大安區之土地設定擔保，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年度			
		利 率		利息收入	應收利息
最高餘額	期末餘額	區 間	%		
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>	10	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 34,237</u>

		101年度			
		利 率		利息收入	應收利息
最高餘額	期末餘額	區 間	%		
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>	10	<u>\$ 14,237</u>	<u>\$ 14,237</u>

十八、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	\$ 62,748	\$ 53,728	\$ 64,901
暫 付 款	5,300	2,094	2,237
催 收 款	2,733	3,537	2,313
應收退稅款	10	-	-
其 他	<u>1,890</u>	<u>3,548</u>	<u>3,552</u>
	<u>\$ 72,681</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 73,003</u>

流 動	\$ 68,058	\$ 57,480	\$ 68,800
非 流 動	<u>4,623</u>	<u>5,427</u>	<u>4,203</u>
	<u>\$ 72,681</u>	<u>\$ 62,907</u>	<u>\$ 73,003</u>

十九、借 款

(一) 短期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	<u>\$ 586,627</u>	<u>\$ 69,302</u>	<u>\$ 72,073</u>

1. 銀行借款之利率於 102 及 101 年度分別為 5.7%-7.4% 及 6.9%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三三。

(二) 長期借款

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 1,298,000	\$ 700,000	\$ -
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	274,206	-	-
長期借款	<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>

合併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：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	-	-
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	274,206	-	-
借款總額		<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 700,000</u>	<u>\$ -</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

二十、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	\$ 2,769,498	\$ 1,958,129	\$ 1,649,975
關係企業融資款(附註三二)			
關係人借款	69,417	62,372	57,658
應付利息	9,929	6,252	2,818
其他應付款—關係人	17,655	11,087	9,835
其他金融負債	194,756	174,797	146,842
應付獎金—長期	989,606	890,252	1,041,914
其 他	149,966	120,310	99,117
	<u>\$ 4,200,827</u>	<u>\$ 3,223,199</u>	<u>\$ 3,008,159</u>
流 動			
其他應付款	<u>\$ 2,769,498</u>	<u>\$ 1,958,129</u>	<u>\$ 1,649,975</u>
其他應付款—關係人	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 79,711</u>	<u>\$ 70,311</u>
其他金融負債	<u>\$ 194,756</u>	<u>\$ 174,797</u>	<u>\$ 146,842</u>
其他負債	<u>\$ 149,966</u>	<u>\$ 120,310</u>	<u>\$ 99,117</u>
非 流 動			
其他負債	<u>\$ 989,606</u>	<u>\$ 890,252</u>	<u>\$ 1,041,914</u>

(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	\$ 2,304,495	\$ 1,609,238	\$ 1,336,405
應付廣告費	145,671	105,017	81,654
應付勞、健保費	91,143	63,060	44,627
應付休假給付	52,598	52,246	57,363
應付勞務費	32,003	15,816	21,696
應付員工紅利及董事 酬勞	37,658	23,652	21,517
其 他	105,930	89,100	86,713
	<u>\$ 2,769,498</u>	<u>\$ 1,958,129</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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，金額分別為 989,606 仟元、890,252 仟元及 1,041,914 仟元。

(二) 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 及 101 年度之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 3.00%-6.604%及 3.36%-6.10%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
代收買賣房地款	\$ 109,779	\$ 90,519	\$ 61,025
其他代收款	67,827	58,291	39,648
應付賠償款	-	-	20,000
應付設備款	7,181	3,326	7,926
代收款一成屋履保	164	1,720	1,188
其 他	9,805	20,941	17,055
	<u>\$ 194,756</u>	<u>\$ 174,797</u>	<u>\$ 146,842</u>

1. 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。
2. 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。
3. 代收款一成屋履保係安信辦理房屋仲介保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
代收款一成屋履保	\$14,556,744	\$11,069,385	\$ 7,491,033
應付利息	18,041	17,238	7,442
專戶存款	(14,574,048)	(11,084,172)	(7,496,498)
應收利息	(573)	(731)	(789)
	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 1,720</u>	<u>\$ 1,188</u>

- (1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 102 年 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 日及 1 月 1 日止，年利率皆為 0.17%-0.26%。

(2) 專戶存款一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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
勞務收入折讓	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 43,388</u>
流動	\$ 66,268	\$ 58,352	\$ 41,075
非流動	<u>2,733</u>	<u>3,537</u>	<u>2,313</u>
	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 61,889</u>	<u>\$ 43,388</u>

	勞務收入折讓
102年1月1日餘額	\$ 61,889
本期新增	9,957
本期迴轉未使用餘額	(2,734)
淨兌換差額	(111)
102年12月31日餘額	<u>\$ 69,001</u>
101年1月1日餘額	\$ 43,388
本期新增	18,626
重分類	(11)
淨兌換差額	(114)
101年12月31日餘額	<u>\$ 61,889</u>

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

二二、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之本公司、安信、全球、信義開發、聚英及恆義適用本國「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

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

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

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及安信所適用我國「勞動基準法」之退休金制度，係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司及安信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。

合併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	2.00%	1.875%	2.00%
薪資預期增加率	2.25%~3.00%	2.25%~3.00%	2.25%~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	7,065	7,059
計畫資產預期報酬	(8,888)	(9,084)
	<u>\$ 2,279</u>	<u>\$ 1,163</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,888	\$ 1,072
營業費用	391	91
	<u>\$ 2,279</u>	<u>\$ 1,163</u>

於 102 及 101 年度，合併公司分別認列 35,041 仟元及 25,787 仟元精算損益於其他綜合損益。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 60,828 仟元及 25,787 仟元。

合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之金額列示如下：

	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	(\$ 475,758)	(\$ 434,745)	(\$ 403,375)
計畫資產之公允價值	<u>481,825</u>	<u>468,373</u>	<u>448,195</u>
提撥餘絀	<u>6,067</u>	<u>33,628</u>	<u>44,820</u>
確定福利資產	<u>\$ 6,067</u>	<u>\$ 33,628</u>	<u>\$ 44,820</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	\$434,745	\$403,375
當期服務成本	4,102	3,188
利息成本	7,065	7,059
精算損失	39,379	21,123
福利支付數	(9,533)	-
年底確定福利義務	<u>\$475,758</u>	<u>\$434,745</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	\$468,373	\$448,195
計畫資產預期報酬	8,888	9,084
精算損失	(2,839)	(4,664)
雇主提撥數	16,936	15,758
福利支付數	(9,533)	-
年底計畫資產公允價值	<u>\$481,825</u>	<u>\$468,373</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。

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

	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>(\$ 475,758)</u>	<u>(\$ 434,745)</u>	<u>(\$ 403,375)</u>
計畫資產公允價值	<u>\$ 481,825</u>	<u>\$ 468,373</u>	<u>\$ 448,195</u>
提撥餘絀	<u>\$ 6,067</u>	<u>\$ 33,628</u>	<u>\$ 44,820</u>
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 49,621</u>	<u>(\$ 21,123)</u>	<u>\$ -</u>
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 2,743</u>	<u>(\$ 4,664)</u>	<u>\$ -</u>

合併公司預期於 102 及 101 年度以後一年內對確定福利計畫提撥分別為 12,587 仟元及 16,936 仟元。

二三、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>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 68,597</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 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，本合併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，本合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。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)
	(\$ 1,803)	(\$ 902)	(\$ 817)	(\$ 1,670)

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 日資產負債表作為盈餘分配案之基礎。

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年度	101年度
期初餘額	\$119,581	\$104,590
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	41,271	30,534
國外營運機構財務報表		
換算之兌換差額	218	(239)
確定福利之精算(損)益	(376)	167
精算損益相關所得稅	62	-
處分子公司部分權益	1,053	-
取得子公司非控制權益	-	(65)
發放予非控制權益之現金		
股利	(31,105)	(15,406)
期末餘額	<u>\$130,704</u>	<u>\$119,581</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年度	101年度
利息收入		
銀行存款	\$ 33,170	\$ 7,782
長期應收款	20,000	14,237
其 他	61	269
	<u>\$ 53,231</u>	<u>\$ 22,288</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	82,174	5,372
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產(損)益	9,342	(258)
處分不動產、廠房及設備損失	(753)	(964)
處分投資性不動產(損)益	95	(657)
淨外幣兌換(損)益	12,756	(5,245)
採用權益法認列之關聯企業		
及合資利益之份額	232	264
壞帳轉回利益	601	2,138
其 他	59,039	49,434
	<u>\$170,533</u>	<u>\$ 28,376</u>

(三) 財務成本

	102年度	101年度
銀行借款利息	\$ 37,294	\$ 6,009
向關係人借款利息	3,315	3,592
其 他	1,298	-
	<u>\$ 41,907</u>	<u>\$ 9,601</u>

(四) 折舊及攤銷

	102年度	101年度
不動產、廠房及設備	\$111,983	\$156,653
投資性不動產	17,141	17,168
無形資產	16,957	17,078
	<u>\$146,081</u>	<u>\$190,899</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 72,786	\$ 92,677
營業費用	39,197	63,976
其他損失	17,141	17,168
	<u>\$129,124</u>	<u>\$173,821</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,574	\$ 1,356
營業費用	15,383	15,722
	<u>\$ 16,957</u>	<u>\$ 17,078</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	\$ 36,115	\$ 44,098
未產生租金收入	106	196
	<u>\$ 36,221</u>	<u>\$ 44,294</u>

(六) 員工福利費用

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 6,201,337	\$ 4,607,837
退職後福利（附註二二）		
確定提撥計畫	170,590	143,323
確定福利計畫	2,279	1,163
	172,869	144,486
其他員工福利	229,926	170,804
員工福利費用合計	<u>\$ 6,604,132</u>	<u>\$ 4,923,127</u>

（接次頁）

(承前頁)

	102年度	101年度
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,982,284	\$ 4,411,687
營業費用	<u>621,848</u>	<u>511,440</u>
	<u>\$ 6,604,132</u>	<u>\$ 4,923,127</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年度	101年度
當期所得稅		
當期產生者	\$577,642	\$306,379
未分配盈餘加徵	16,406	3,836
以前年度之調整	(1,193)	11,360
遞延所得稅		
當期產生者	<u>3,807</u>	<u>24,701</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$596,662</u>	<u>\$346,276</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>\$ 3,112,960</u>	<u>\$ 1,733,010</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 529,203	\$ 294,612
稅上不可減除之費損	743	505
免稅所得	(19,408)	(13,577)
未分配盈餘加徵	16,406	3,836
未認列暫時性差異	35,012	(3,495)
當期產生未認列之虧損扣抵	19,555	45,113
合併個體適用不同稅率之影響數	16,344	7,922
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	(<u>1,193</u>)	<u>11,360</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 596,662</u>	<u>\$ 346,276</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為 17%；中國地區子公司所適用之稅率為 25%；其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區適用之稅率計算。

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
<u>遞延所得稅</u>		
當年度產生者		
— 確定福利之精算損益	<u>\$ 7,177</u>	<u>\$ -</u>

(三) 當期所得稅資產及負債

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
當期所得稅資產			
應收退稅款	<u>\$ 10</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
當期所得稅負債			
應付所得稅	<u>\$ 424,145</u>	<u>\$ 162,583</u>	<u>\$ 67,540</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

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	認列於其他綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
備抵呆帳	\$ 14,334	\$ 167	\$ -	\$ 14,501
應付獎勵金	315	(272)	-	43
確定福利退休計畫	277	111	130	518
其他	182	1,879	-	2,061
	<u>\$ 15,108</u>	<u>\$ 1,885</u>	<u>\$ 130</u>	<u>\$ 17,123</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		其他綜合 損益	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 12,468	\$ 1,866	\$ -	\$ -	\$ 14,334
應付獎勵金	23,328	(23,013)	-	-	315
確定福利退休計畫	233	44	-	-	277
其 他	(2,133)	2,315	-	-	182
	<u>\$ 33,896</u>	<u>(\$ 18,788)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 15,108</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>\$ -</u>	<u>\$ 28,302</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
虧損扣抵			
102 年度到期	\$ -	\$ 34,820	\$ 33,851
103 年度到期	18,104	18,932	19,209
104 年度到期	37,173	36,345	35,289
105 年度到期	64,243	62,810	60,982
106 年度到期	45,041	44,036	-
107 年度到期	23,365	-	-
	<u>\$ 187,926</u>	<u>\$ 196,943</u>	<u>\$ 149,331</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 102 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 72,418	103
148,691	104
256,973	105
180,163	106
93,458	107
<u>\$ 751,703</u>	

(七) 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國際財務報導準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(八) 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。全球、信誠、行義文化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 101 年度。安信及信義開發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年度	101年度
基本每股盈餘	<u>\$ 4.92</u>	<u>\$ 2.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.92</u>	<u>\$ 2.70</u>

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	<u>\$ 2.91</u>	<u>\$ 2.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.91</u>	<u>\$ 2.70</u>

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年度	101年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 2,475,027</u>	<u>\$ 1,356,200</u>

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

	翰 江 建 設
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	10
淨 資 產	<u>\$ 24,648</u>

(三) 因收購產生之商譽

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

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

(四) 取得子公司之淨現金流出

	102年度	101年度
現金支付之對價	\$ -	\$ 34,269
減：取得之現金餘額	-	(<u>24,267</u>)
	<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：

	101年度
營業收入	
— 翰江建設	\$ -
本期淨利	
— 翰江建設	\$ 180

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年度之合併公司擬制營業收入及淨利分別為 8,760,246 仟元及 1,389,672 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信義開發股份有限公司股票 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年度	101年度
	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	\$ 4,701	\$ -
<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	\$ 4,701	\$ -

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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 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 100,114 仟元、89,428 仟元及 87,769 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 五 年 應 付 租 金 總 額
按月計算及支付	103 年 \$ 488,037
	104 年 351,430
	105 年 221,919
	106 年 146,308
	107 年 88,918
	<u>\$ 1,296,612</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 12 月 31 日暨 101 年 12 月 31 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 32,972 仟元、33,934 仟元及 28,629 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 五 年 應 收 租 金 總 額
按月計算及收取	103 年 \$ 122,419
	104 年 125,800
	105 年 128,203
	106 年 105,653
	107 年 441
	<u>\$ 482,516</u>

三十、資本風險管理

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

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

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 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	\$ 32,221	\$ -	\$ -	\$ 32,221
基金受益憑證	<u>186,719</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>186,719</u>
合 計	<u>\$ 218,940</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 218,940</u>
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
國外上市（櫃）有價 證券－權益投資	619,058	-	-	619,058
基金受益憑證	<u>1,290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,290</u>
合 計	<u>\$ 897,779</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 897,779</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	<u>52,236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,236</u>
合 計	<u>\$ 75,534</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 75,534</u>
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價 證券－權益投資	\$ 223,241	\$ -	\$ -	\$ 223,241
國外上市（櫃）有價 證券－權益投資	384,910	-	-	384,910
基金受益憑證	<u>1,256</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,256</u>
合 計	<u>\$ 609,407</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 609,407</u>

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	487,521	-	-	487,521
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	4,337	-	-	4,337
合 計	<u>\$ 476,263</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 476,263</u>

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	\$ 218,940	\$ 75,534	\$ 510,756
放款及應收款(註1)	4,423,902	4,124,791	2,474,954
備供出售金融資產(註2)	1,183,268	738,047	630,347
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	6,298,111	3,926,488	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、其他金融資產一流動、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：餘額係包含短期借款、應付票據、其他應付款、其他應付款項一關係人、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

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年度			101年度		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 1,710	\$ 1,995	(\$ 279)	\$ 3,762	\$ 838	\$ 355
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	\$ 1,836,873	\$ 932,379	\$ 1,063,249
金融負債	1,322,206	700,000	-
具現金流量利率風險			
金融負債	906,044	131,674	129,731

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 年度增加合併公司現金流出 9,060 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12月31日	101年12月31日	101年1月1日
其他關係企業－實質關係人	\$ 49,096	\$ 36,349	\$ 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	12,299	9,443	9,185
其他－本公司之副董事長	35,606	33,919	33,605
	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 79,711</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年度				
				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	\$ 39,108	\$ 39,108	6.604%	\$ 2,131	\$ 4,632
			其他－本公司之副董事長	31,074	30,309	3.00%- 3.50%	1,184	5,297
				<u>\$ 70,182</u>	<u>\$ 69,417</u>		<u>\$ 3,315</u>	<u>\$ 9,929</u>

貸	予	對	象	101年度				
				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	\$ 32,341	6.10%	\$ 1,964	\$ 2,364
			其他－本公司之副董事長	30,707	30,031	3.36%- 5.88%	1,628	3,888
				<u>\$ 63,776</u>	<u>\$ 62,372</u>		<u>\$ 3,592</u>	<u>\$ 6,252</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(二) 主要管理階層薪酬

	102年度	101年度
短期員工福利	\$135,987	\$114,524
其他長期員工福利	<u>4,125</u>	<u>11,295</u>
	<u>\$140,112</u>	<u>\$125,819</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) 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	9,302	11,540
關聯企業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 14,651</u>	<u>\$ 17,316</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	<u>10,716</u>	<u>7,760</u>
	<u>\$ 14,024</u>	<u>\$ 10,899</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	\$118,317	\$ 99,150
實質關係人	<u>18,364</u>	<u>20,980</u>
	<u>\$136,681</u>	<u>\$120,130</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

	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	\$ 1,390	\$ 1,383	\$ 2,350
實質關係人	<u>345</u>	<u>5,115</u>	<u>6,296</u>
	<u>\$ 1,735</u>	<u>\$ 6,498</u>	<u>\$ 8,646</u>

6. 財產交易

合併公司於 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信義開發股份有限公司股票 5 仟股及 1 仟股。上述交易價格係依信義開發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	637,616	107,961	107,718
存 貨	297,743	-	-
	<u>\$ 4,644,549</u>	<u>\$ 3,834,406</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，致他方透過司法程序向本公司求償，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 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：

單位：各外幣仟元

102 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 223,304	4.904 \$ 1,095,084
日 圓	908,506	0.28 257,918
美 金	10,972	29.81 327,918
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	31,796	4.904 155,436
日 圓	2,180,606	0.28 619,058
美 金	43	29.81 1,290
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	188,429	4.904 924,056
日 圓	205,930	0.28 58,462
美 金	11,938	29.81 355,808

101 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 160,525	4.62 \$ 741,651
日 圓	281,829	0.34 94,807
美 金	1,255	29.04 36,457
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	9,516	4.62 43,965
日 圓	1,144,206	0.34 384,910
美 金	43	29.04 1,256

（接次頁）

(承前頁)

金 融 負 債	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 79,107	4.62 \$ 365,487
日 圓	32,593	0.34 10,964
美 金	34	29.04 992

101 年 1 月 1 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 103,346	4.80 \$ 496,562
日 圓	195,806	0.39 76,483
美 金	1,173	30.28 35,508
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	9,516	4.80 45,723
日 圓	751,019	0.39 293,354
美 金	143	30.28 4,337

金 融 負 債	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	62,987	4.80 302,646
日 圓	21,663	0.39 8,462
美 金	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(不包含投資子公司、關聯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三億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。(無)
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。(附表五)
11. 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年度									
	不動產仲介			不動產開發			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	\$ 11,262,360	\$ 829,195	\$ 12,091,555	\$ 79,162	\$ 42,212	\$ 121,374	\$ -	\$ 12,212,929		
部門間收入	56,055	-	56,055	10,793	-	10,793	(66,848)	-		
部門收入	<u>\$ 11,318,415</u>	<u>\$ 829,195</u>	<u>\$ 12,147,610</u>	<u>\$ 89,955</u>	<u>\$ 42,212</u>	<u>\$ 132,167</u>	<u>(\$ 66,848)</u>	12,225,908		
投資性不動產租金收入								(121,374)		
合併營業收入								<u>\$ 12,091,555</u>		
部門(損)益	<u>\$ 2,779,481</u>	<u>\$ 5,090</u>	<u>\$ 2,784,571</u>	<u>\$ 43,054</u>	<u>\$ 27,462</u>	<u>\$ 70,516</u>	<u>\$ 21,872</u>	\$ 2,876,959		
投資性不動產營運利益								(85,153)		
合併營業利益								<u>\$ 2,791,806</u>		
部門資產	<u>\$ 6,648,696</u>	<u>\$ 2,806,570</u>	<u>\$ 9,455,266</u>	<u>\$ 3,012,547</u>	<u>\$ 4,766,547</u>	<u>\$ 7,779,094</u>	<u>(\$ 665,686)</u>	\$ 16,568,674		
採用權益法之投資及商譽								21,244		
資產合計								<u>\$ 16,589,918</u>		

	101年度									
	不動產仲介			不動產開發			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	\$ 8,279,249	\$ 470,997	\$ 8,750,246	\$ 83,860	\$ 40,273	\$ 124,133	\$ -	\$ 8,874,379		
部門間收入	33,742	-	33,742	10,320	-	10,320	(44,062)	-		
部門收入	<u>\$ 8,312,991</u>	<u>\$ 470,997</u>	<u>\$ 8,783,988</u>	<u>\$ 94,180</u>	<u>\$ 40,273</u>	<u>\$ 134,453</u>	<u>(\$ 44,062)</u>	8,874,379		
投資性不動產租金收入								(124,133)		
合併營業收入								<u>\$ 8,750,246</u>		
部門(損)益	<u>\$ 1,695,563</u>	<u>(\$ 178,214)</u>	<u>\$ 1,517,349</u>	<u>\$ 52,805</u>	<u>\$ 25,201</u>	<u>\$ 78,006</u>	<u>\$ 31,173</u>	\$ 1,626,528		
投資性不動產營運利益								(79,839)		
合併營業利益								<u>\$ 1,546,689</u>		
部門資產	<u>\$ 6,201,553</u>	<u>\$ 1,412,015</u>	<u>\$ 7,613,568</u>	<u>\$ 2,893,292</u>	<u>\$ 1,284,313</u>	<u>\$ 4,177,605</u>	<u>(\$ 49,826)</u>	\$ 11,741,347		
採用權益法之投資及商譽								13,149		
資產合計								<u>\$ 11,754,496</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 12 月 31 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 年度合併財務報告係為首份 IFRSs 年度合併財務報告，其編製基礎除了遵循附註四說明之重大會計政策外，合併公司亦遵循 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

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

1. 101 年 1 月 1 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	項目說明	
資產				
流動資產				
現金及約當現金	\$ 1,499,145	\$ - (\$ 229,000)	\$ 1,270,145	現金及約當現金 (6)
公平價值變動列入損益之金融資產—流動	510,756	-	510,756	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動
備供出售金融資產—流動	476,263	-	476,263	備供出售金融資產—流動
應收票據	43,904	-	43,904	應收票據淨額
應收帳款	574,474	-	615,549	應收帳款淨額 (7)
其他金融資產—流動	55,799	-	55,799	其他應收款
”	107,718	-	336,718	其他金融資產—流動 (6)
遞延所得稅資產—流動	33,663	-	-	(1)
其他流動資產	68,604	-	68,800	其他流動資產 (5)
流動資產合計	3,370,326	-	3,377,934	
長期投資				
以成本衡量之金融資產—非流動	154,084	-	154,084	以成本衡量之金融資產—非流動
採權益法之長期股權投資	2,913	-	2,913	採用權益法之投資
長期投資合計	156,997	-	156,997	
固定資產	3,306,892	-	3,364,620	不動產、廠房及設備 (5)
無形資產				
特許權	64,238	-	64,238	特許權
無形資產合計	64,238	-	90,423	無形資產 (5)

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則	轉換至 IFRSs 之影響	國際財務報導準則	明
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	\$ 2,875,804	\$ -	\$ 2,875,804 投資性不動產
閒置資產	54,357	-	54,357 投資性不動產
存出保證金	152,839	-	152,839 存出保證金
遞延費用	84,109	(84,109)	- (5)
遞延所得稅資產—非流動	233	-	33,663 遞延所得稅資產 (1)
其他	49,773	(3,063)	2,313 49,023 其他非流動資產 (2)、(7)
其他資產合計	3,217,115	(3,063)	(48,133) 3,165,919
資產總計	\$10,115,568	(\$ 3,063)	\$ 43,388 \$10,155,893
負債及股東權益			
流動負債			
短期借款	\$ 72,073	\$ -	\$ 72,073 短期借款
應付票據	4,576	-	4,576 應付票據
應付所得稅	67,540	-	67,540 當期所得稅負債
應付費用	-	-	41,075 負債準備—流動 (7)
其他應付款—關係人	1,602,442	57,363	- 1,659,805 其他應付款 (3)
其他金融負債—流動	60,481	-	60,481 其他應付款—關係人
其他金融負債—流動	146,842	-	146,842 其他金融負債—流動
其他流動負債	99,117	-	99,117 其他流動負債
流動負債合計	2,053,071	57,363	41,075 2,151,509
其他負債	-	-	2,313 2,313 負債準備—非流動 (7)
存入保證金	41,940	-	41,940 存入保證金
遞延所得稅負債—非流動	22,389	-	22,389 遞延所得稅負債
其他	1,041,914	-	- 1,041,914 其他非流動負債
其他負債合計	1,106,243	-	2,313 1,108,556
負債合計	3,159,314	57,363	43,388 3,260,065
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
法定盈餘公積	1,024,230	-	- 1,024,230 法定盈餘公積
特別盈餘公積	120,693	-	- 120,693 特別盈餘公積
未分配盈餘	1,311,265	(23,316)	- 1,287,949 未分配盈餘 (2)、(3)、(4)
股東權益其他項目	-	-	- 國外營運機構財務報表換算之兌換差額
累積換算調整數	36,467	(36,467)	- 備供出售金融資產未實現損益 (4)
金融商品未實現損失	(97,712)	-	(97,712) 備供出售金融資產未實現損益
母公司股東權益合計	6,851,021	(59,783)	- 6,791,238
少數股權	105,233	(643)	- 104,590 非控制股權 (2)、(3)
股東權益合計	6,956,254	(60,426)	- 6,895,828
負債及股東權益總計	\$10,115,568	(\$ 3,063)	\$ 43,388 \$10,155,893

2. 101 年 12 月 31 日合併資產負債表項目之調節

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

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則		轉換至 IFRSs 之影響		國際財務報導準則		
項	目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項
無形資產						
特許權	\$ 59,399	\$ -	\$ -	\$ 59,399	特許權	
商譽	9,621	-	-	9,621	商譽	
	-	-	20,416	20,416	無形資產	(5)
無形資產合計	69,020	-	20,416	89,436		
其他資產						
出租資產	2,809,920	-	-	2,809,920	投資性不動產	
閒置資產	50,697	-	-	50,697	投資性不動產	
存出保證金	122,452	-	-	122,452	存出保證金	
遞延費用	45,982	-	(45,982)	-		(5)
長期應收款項	214,237	-	-	214,237	長期應收款項	
遞延所得稅資產—非流動	277	-	14,831	15,108	遞延所得稅資產	(1)
其他	64,160	(28,642)	3,537	39,055	其他非流動資產	(2)、(7)
其他資產合計	3,307,725	(28,642)	(27,614)	3,251,469		
資產總計	\$11,721,249	(\$ 28,642)	\$ 61,889	\$11,754,496		
負債及股東權益						
流動負債						
短期借款	\$ 69,302	\$ -	\$ -	\$ 69,302	短期借款	
應付票據	3,405	-	-	3,405	應付票據	
應付所得稅	162,583	-	-	162,583	當期所得稅負債	
	-	-	58,352	58,352	負債準備—流動	(7)
應付費用	1,916,970	52,246	-	1,969,216	其他應付款	(3)
其他應付款—關係人	68,624	-	-	68,624	其他應付款—關係人	
其他金融負債—流動	174,797	-	-	174,797	其他金融負債—流動	
其他流動負債	120,310	-	-	120,310	其他流動負債	
流動負債合計	2,515,991	52,246	58,352	2,626,589		
長期負債						
長期借款	700,000	-	-	700,000	長期借款	
其他負債	-	-	3,537	3,537	負債準備—非流動	(7)
存入保證金	50,892	-	-	50,892	存入保證金	
遞延所得稅負債—非流動	28,302	-	-	28,302	遞延所得稅負債	
其他	890,252	-	-	890,252	其他非流動負債	
其他負債合計	969,446	-	3,537	972,983		
負債合計	4,185,437	52,246	61,889	4,299,572		
股東權益						
普通股	4,655,713	-	-	4,655,713	普通股	
資本公積	-	-	-	-	資本公積	
員工認股權	63,896	-	-	63,896	員工認股權	
保留盈餘						
法定盈餘公積	1,155,179	-	-	1,155,179	法定盈餘公積	
特別盈餘公積	120,693	-	-	120,693	特別盈餘公積	
未分配盈餘	1,389,464	(44,185)	-	1,345,279	未分配盈餘	(2)、(3)、(4)
股東權益其他項目						
累積換算調整數	(31,998)	(36,467)	-	(68,465)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(4)
金融商品未實現利益	63,048	-	-	63,048	備供出售金融資產未實現損益	
母公司股東權益合計	7,415,995	(80,652)	-	7,335,343		
少數股權	119,817	(236)	-	119,581	非控制股權	(2)、(3)
股東權益合計	7,535,812	(80,888)	-	7,454,924		
負債及股東權益總計	\$11,721,249	(\$ 28,642)	\$ 61,889	\$11,754,496		

3. 101 年度合併綜合損益表項目之調節

中華民國一般公認會計原則		轉換至 IFRSs 之影響		國際財務報導準則		
項	目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項
營業收入						營業收入淨額
勞務收入	\$ 9,128,151	\$ -	\$ -	\$ 9,128,151	勞務收入	
減：勞務退回及折讓	(377,905)	-	-	(377,905)	減：勞務退回及折讓	
營業收入淨額	8,750,246	-	-	8,750,246	營業收入淨額	
營業成本	(6,164,553)	4,545	-	(6,160,008)	營業成本	(2)、(3)
營業毛利	2,585,693	4,545	-	2,590,238	營業毛利	
營業費用	(1,044,329)	780	-	(1,043,549)	營業費用	(2)、(3)
營業利益	1,541,364	5,325	-	1,546,689	營業利益	
營業外收入及利益					營業外收入及利益	
利息收入	22,288	-	-	22,288	利息收入	
權益法認列之投資收益	264	-	-	264	權益法認列之投資收益	
股利收入	21,125	-	-	21,125	股利收入	
處分投資利益	5,372	-	-	5,372	處分投資利益	
租金收入	124,133	-	-	124,133	租金收入	
壞帳轉回利益	2,138	-	-	2,138	壞帳轉回利益	
什項收入	82,702	-	-	82,702	什項收入	
合計	258,022	-	-	258,022	合計	

(接次頁)

(承前頁)

中華民國一般公認會計原則			轉換至 IFRSs 之影響			國際財務報導準則		
項	目	金額	認列及衡量差異	表達差異	金額	項	目	說明
營業外費用及損失						營業外費用及損失		
利息費用	\$	9,601	\$	-	\$	9,601	利息費用	
處分固定資產損失		1,621	-	-		1,621	處分固定資產損失	
兌換損失		5,245	-	-		5,245	兌換損失	
資產跌價損失		21,708	-	-		21,708	資產跌價損失	
金融資產評價損失		258	-	-		258	金融資產評價損失	
什項支出		33,268	-	-		33,268	什項支出	
合計		71,701	-	-		71,701	合計	
稅前合併利益		1,727,685	5,325	-		1,733,010	稅前合併利益	
所得稅費用	(	346,276)	-	-	(	346,276)	所得稅費用	
合併總純益	\$	1,381,409	\$	5,325	\$	1,386,734	合併總純益	
					(	68,704)	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	
					160,760		備供出售金融資產未實現評價(損)益	
					(	25,787)	確定福利計劃精算損失	(2)
					66,269		當期其他綜合(損)益(稅後淨額)	
					\$	1,453,003	當期綜合(損)益總額	

4. IFRS 1 之豁免選項

IFRS 1「首次採用國際財務報導準則」係說明當企業首次採用 IFRSs 作為編製合併財務報告之基礎時應遵循之程序。依據該準則，合併公司應建立 IFRSs 下之會計政策，且追溯適用該等會計政策以決定轉換至 IFRSs 日(101 年 1 月 1 日)之初始合併資產負債表，該準則對追溯適用之原則提供若干豁免選項。合併公司採用之主要豁免選項說明如下：

企業合併

合併公司對轉換至 IFRSs 日前發生之企業合併，選擇不予追溯適用 IFRS 3「企業合併」。因此，於 101 年 1 月 1 日合併資產負債表中，過去企業合併所產生之商譽、納入合併公司之相關資產、負債及非控制權益仍依 100 年 12 月 31 日按先前一般公認會計原則所認列之金額列示。

員工福利

合併公司選擇將員工福利計畫有關之所有未認列累積精算損益於轉換至 IFRSs 日認列於保留盈餘。此外，合併公司選擇以轉換至 IFRSs 日起各個會計期間推延決定之金額，揭露經驗調整之歷史資訊。

累積換算差異數

合併公司於轉換至 IFRSs 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至 IFRSs 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。

上述豁免選項對合併公司之影響已併入以下「5.轉換至 IFRSs 之重大調節說明」中說明。

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 1 月 1 日及 12 月 31 日，合併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 33,663 仟元及 14,831 仟元。
- (2) 合併公司依 IFRS 第 1 號公報「首次採用國際財務報導準則」之規定，選擇於轉換至國際財務報導準則日將與員工福利計劃有關之所有累積精算損益一次認列。故於 101 年 1 月 1 日調整減少遞延確定福利資產 3,063 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 2,820 仟元及 243 仟元。

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 28,642 仟元、營業成本 178 仟元及營業費用 30 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 28,430 仟元及 212 仟元，另確定福利計劃精算損失增加 25,787 仟元。

(3) 因我國會計準則未有明文規定，合併公司於報導期間結束日，對於員工未使用且可累積之支薪假給付並未估列入帳；惟依 IFRSs 規定，於員工提供服務而增加其未來應得之支薪假給付時，應於報導期間結束日，依據員工仍未使用之累積支薪假，企業預期額外支付的金額，認列為費用。故於 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。

另於 101 年 12 月 31 日評估調整增加應付費用 52,246 仟元。調整減少營業成本 4,367 仟元、營業費用 750 仟元，未分配盈餘及非控制權益因而分別減少 52,222 仟元及 24 仟元。

(4) 合併公司選擇於轉換至國際財務報導準則日將累積換算差異數重設為零，並於 100 年 12 月 31 日認列於未分配盈餘。因而，後續處分任何國外營運機構之損益予以排除轉換至國際財務報導準則日之前所產生之換算差異數。故調整減少累積換算差異數 36,467 仟元，未分配盈餘因而增加 36,467 仟元。

(5) 遞延費用之重分類

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

截至 101 年 1 月 1 日及 12 月 31 日，合併公司調整未攤銷費用至其他流動資產之金額分別為 196 仟元及 0 仟元；調整未攤銷費用至不動產、廠房及設備之金額分別為 57,728 仟元及 25,566 仟元；調整未攤銷費用至無形資產之金額分別為 26,185 仟元及 20,416 仟元。

(6) 因我國會計準則對於現金及約當現金之定義係指庫存現金及週轉金、活期存款、支票存款及可隨時解約且不損及本金之定期存款；惟依 IFRSs 規定，符合約當現金定義之投

資，必須可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。因此，通常只有短期內（例如，自取得日起 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 1 月 1 日及 12 月 31 日，合併公司將現金及約當現金重分類至其他金融資產－流動之金額分別為 229,000 仟元及 248,700 仟元。

- (7) 備抵折讓以原按法令規定以淨額表達，依據 IFRS，其不符合資產負債相抵之條件，故按其性質重分類至負債準備－流動或負債準備－非流動。截至 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 41,075 仟元及 58,352 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。

信義房屋股份有限公司及子公司
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 (註1)	貸出資金之公司 (原公司)	貸與對象 新泰建設股份有限公司	往來 其他應收款	項目	是否為 關係人	本期最高餘額 \$ 200,000	期末餘額 \$ 200,000	實際動支金額 \$ 200,000	利率區間 10%	資金貸與 性質	業務往來 金額 \$ 201,000	來有短期融 通必要之原因	提列帳 金額 \$	備抵 金額 -	擔名 土地不動產	保 額 \$ 312,000	品 價值 -	對個別對象 資金貸與總額 \$ 201,000 (註一)	資 金 限 額 \$ 274,074 (註二)	註
1	信義開發股份有限公司 (原公司)	信義建設股份有限公司	"	是	否	200,000	160,000	160,000	1.8%	短期融通 資金	-	集團資金運用	-	-	-	-	-	219,259 (註三)	548,147 (註三)	
2	蘇州信義置業房 產經紀有限公司	信義置業 有限公司 (上海)	"	是	否	490,400 (人民幣 100,000 仟元)	490,400 (人民幣 100,000 仟元)	490,400 (人民幣 100,000 仟元)	7.4%	"	-	營運資金周轉	-	-	-	-	-	610,994 (註四)	1,832,982 (註四)	
"	"	上海信義中 介諮詢有 限公司	"	是	否	98,080 (人民幣 20,000 仟元)	98,080 (人民幣 20,000 仟元)	88,272 (人民幣 18,000 仟元)	4%	"	-	參與策略投資 案之增資認 股	-	-	-	-	-	610,994 (註四)	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限額以不超過雙方間最近 1 年業務往來金額為限。

註二：最高限額以不超過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。資金貸與總限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，資金貸與總限額不得逾蘇州信義淨值 300% 為限。

信義房屋股份有限公司及子公司
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	被背書保證公司名稱	背書保證名稱	對象	對單一企業背書保證之金額 (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資產之比率 (%)	背書保證最高額 (註二)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
0	信義房屋股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司		間接持股 100% 之公司	\$ 7,592,835 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 343,280 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 343,280 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 98,000 (人民幣 15,000 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 (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及子公司

期末持有有價證券情形

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／股

附表三

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 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
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	-	\$ 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	-	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	6,442	12	6,442	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	
"	千翔保全股份有限公司	"	"	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	"	"	2,333,333	6,784	3	6,784	
"	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	"	"	-	-	1	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	備供出售金融資產－流 動	1,180,800	619,058	-	619,058	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,265	1,290	-	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	-	155,436	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	備 註
安信建業管理股份有限公司	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：大家建設股份有限公司)	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及子公司
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	帳列科目	交易對象	關係	期		初買		入		出		末額
					係	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	
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	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 (註一及二)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI DEVELOPMENT LTD.	"	"	"		26,496,294	773,333	104,503,906	3,095,414	-	-	131,000,200	3,868,747 (註一及二)
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 (註一及二)
信義置業(香港)有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	"	"		-	-	-	3,868,747	-	-	-	3,868,747 (註一及二)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：業已全數沖銷。

信義房屋股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易人姓名	稱交	交易往來對象	與交易人關係	交易科目	往來金額	交易條件	形佔合併資產之總額	合併總營業收入之比率	或%
0	信義房屋股份有限公司	102年度	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 27,347	按每件履保金額支付固定金額手續費		-	
0	信義房屋股份有限公司		聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	10,503	按件計酬		-	
0	信義房屋股份有限公司		安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	18,629	定期結算收款期間約 30 天		-	
0	信義房屋股份有限公司		信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	16,278	收取方式每季一期		-	
0	信義房屋股份有限公司		信義開發股份有限公司(原名：大家建設股份有限公司)	1	其他應付款-關係人	160,221	集團資金運用，利率 1.8%		1	
1	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	49,898	無		-	
1	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	14,682	無		-	
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司		英屬維京群島 INAVNE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,417	無		-	
2	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	88,272	利率為 4%		1	
3	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	490,400	營運資金融通，利率為 7.4%		3	
0	信義房屋股份有限公司	101年度	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	23,580	按每件履保金額支付固定金額手續費		-	
0	信義房屋股份有限公司		聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	9,528	按件計酬		-	
0	信義房屋股份有限公司		安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	13,456	定期結算收款期間約 30 天		-	
0	信義房屋股份有限公司		信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	11,287	收取方式每季一期		-	
1	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	27,069	無		-	
1	英屬維京群島 SINYI LIMITED		上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	11,500	無		-	
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司		英屬維京群島 INAVNE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,175	無		-	

註 1：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 開始依序編號。

註 2：與交易人之間關係有以下三種，標示種類即可(若係母子公司間或各子公司間之同一筆交易，則無須重複揭露。如：母公司對子公司之交易，若母公司已揭露，則子公司部分無須重複揭露；子公司對子公司之交易，若其一子公司已揭露，則另一子公司無須重複揭露)：

(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 3：交易往來金額佔合併總營業收入或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期未累積金額佔合併總營業收入之方式計算。

註 4：本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 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	原始投入金額	資本額	期末數	持股比例	持有股數	有被投資公司本期溢利	本期溢利	認列之溢利	註
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	\$ 133,945,895	100	\$ 4,068,842 (註一)	\$ 72,502	\$ 72,502	(註一)	
"	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	62,075,721	100	1,663,717 (註一)	(1,974)	(1,974)	(註一)	
"	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	53,500,000	100	548,147 (註一)	3,346	3,346	(註一)	
"	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	62,966 (註一)	35,202	35,202	(註一)	
"	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發經售	20,000	-	2,000,000	100	16,636 (註一)	(3,364)	(3,364)	(註一)	
"	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	4,431 (註一)	170	170	(註一)	
"	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	251 (註一)	76	76	(註一)	
"	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	1,576 (註一)	64	64	(註一)	
"	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	133,293 (註一)	87,391	44,359	(註一)	
"	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	11,623	1,223	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	44,890,999	100	942,846 (註一)	(66,448)	(66,448)	(註一)	
"	科威房產 (香港) 有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK	投資	29,140	29,140	475,000	95	37,756 (註一)	(9,887)	(9,887)	(註一)	
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	6,817 (註一)	(10,394)	(10,394)	(註一)	
"	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	119,762 (註一)	63,837	63,837	(註一)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,868,747	773,333	131,000,200	100	3,913,789 (註一)	(8,426)	(8,426)	(註一)	

(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	原資本	始期	投資期	資本	持	有額	被投資公司	本期認列之	備註
							數比率	%帳面	金額	本期(損)益	投資(損)益	
英屬維京群島國際有限公司	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	\$	399,792	\$	12,454,780	100	396,498 (註一)	\$ 7,300	\$ 7,300 (註一)	
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		1,000,000	100	10,143 (註一)	100	100 (註一)	
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		600	100	10,284 (註一)	872	872 (註一)	
SINMI 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		131,000,200	100	3,912,187 (註一)	(10,714)	(10,714) (註一)	

註一：業已全數沖銷。

信義房屋股份有限公司及子公司
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	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期匯出或收回投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列之損益	期末資產負債表	投資成本	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	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期匯出或收回投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列之損益	期末資產負債表	投資成本	截至本期止已匯回台灣之投資收益
上海昆崙台灣商城有限公司	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	\$ 236,231	\$ -	\$ 73,076	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
科威房地產管理諮詢(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	係透過科威房產(香港)股份有限公司，再投資大陸公司	15,870	-	-	(9,887)	95	(9,887)	(37,052)	(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	-	-	(34,636)	100	(34,636)	(554,682)	(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	-	-	(23,974)	100	(23,974)	(42,130)	(42,130)	-
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	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED，再投資大陸公司	17,095	-	-	(7,889)	100	(7,889)	(11,523)	(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	-	-	11,635	100	11,635	(407,329)	(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	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	-	-	(6,553)	100	(6,553)	(2,783)	(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	係透過科威房產(香港)股份有限公司，再投資大陸公司	-	-	-	-	94	-	103	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	-	-	(10,336)	100	(10,336)	(6,200)	(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	-	-	(5,147)	80	(4,118)	(4,574)	(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	-	-	(4,579)	65	(3,211)	(2,750)	(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，再投資大陸公司	-	3,868,747	-	(11,236)	100	(11,236)	(3,911,668)	(3,911,668)	-

(接次頁)

(承前頁)

本 期 大 陸	美 元 地 區	累 計 匯 出 金 額	自 台 灣 資 金	出 匯 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：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。

註八：業已全數沖銷。

