

信義房屋仲介股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國103及102年第1季

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、會計師核閱報告	3	-
四、合併資產負債表	4	-
五、合併綜合損益表	5~6	-
六、合併權益變動表	7	-
七、合併現金流量表	8~9	-
八、合併財務報表附註		-
(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	13~15	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16	五
(六) 重要會計項目之說明	16~43	六~二九
(七) 關係人交易	43~46	三十
(八) 質抵押之資產	46	三一
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	46	三二
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 其 他	47~48	三三~三四
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	48~49、51~57	三五
2. 轉投資事業相關資訊	48~49、51~57	三五
3. 大陸投資資訊	49~50、58~59	三五
(十四) 部門資訊	50	三六

會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

信義房屋仲介股份有限公司及子公司民國 103 年及 102 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 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，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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

如合併財務報表附註四所述，列入上開合併財務報表之子公司，部分非重要子公司之財務報表及附註三五所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 103 年及 102 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣 3,634,387 仟元及 3,217,239 仟元，佔期末合併資產總額之 22%及 23%；負債總額分別為新台幣 759,997 仟元及 643,989 仟元，分別佔期末合併負債總額之 12%及 11%；民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益總額分別為 19,670 仟元及 27,747 仟元，各佔該期綜合損益總額之 11%及 6%。

依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司之財務報表及附註三五所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 楊 民 賢



楊民賢

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

會計師 王 自 軍



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

中 華 民 國 103 年 4 月 29 日

民國 103 年 3 月 31 日 及 102 年 12 月 31 日 及 3 月 31 日

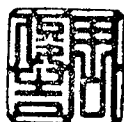
單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	103年3月31日 (經核閱)			102年12月31日 (經查核)			102年3月31日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 1,639,443	10		\$ 1,605,974	10		\$ 3,748,515	27	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註七)	30,665	-		218,940	1		312,269	2	
1125	備供出售金融資產—流動 (附註八)	766,456	5		897,779	6		676,139	5	
1150	應收票據 (附註十)	43,460	-		63,941	-		57,243	1	
1170	應收帳款 (附註十)	1,020,694	6		1,146,484	7		1,019,327	8	
1200	其他應收款 (附註十及三十)	109,265	1		106,721	1		52,858	-	
1320	存貨 (附註十一及三一)	4,411,177	27		4,174,264	25		480,631	4	
1476	其他金融資產—流動 (附註十二及三一)	941,532	6		1,137,400	7		248,913	2	
1479	其他流動資產 (附註十八)	93,677	1		68,058	-		54,934	-	
11XX	流動資產總計	<u>9,056,369</u>	<u>56</u>		<u>9,419,561</u>	<u>57</u>		<u>6,650,229</u>	<u>49</u>	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註九)	287,531	2		285,489	2		185,282	1	
1550	採用權益法之投資 (附註十三)	11,765	-		11,623	-		3,810	-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註十四及三一)	3,549,643	22		3,564,458	21		3,522,816	26	
1760	投資性不動產 (附註十五及三一)	2,847,455	17		2,827,714	17		2,855,656	21	
1780	無形資產 (附註十六及三三)	122,165	1		89,878	1		89,977	1	
1840	遞延所得稅資產	16,769	-		17,123	-		15,857	-	
1920	存出保證金 (附註二七)	129,513	1		129,145	1		122,532	1	
1930	長期應收款 (附註二七)	239,169	1		234,237	1		219,169	1	
1975	預付退休金—非流動	8,712	-		6,067	-		38,962	-	
1990	其他非流動資產 (附註十八)	4,550	-		4,623	-		5,275	-	
15XX	非流動資產總計	<u>7,217,272</u>	<u>44</u>		<u>7,170,357</u>	<u>43</u>		<u>7,059,336</u>	<u>51</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 16,273,641</u>	<u>100</u>		<u>\$ 16,589,918</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,709,565</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十九及三一)	\$ 618,012	4		\$ 586,627	3		\$ 71,364	1	
2150	應付票據	19,321	-		9,631	-		2,487	-	
2200	其他應付款 (附註二十)	1,352,347	8		2,769,498	17		1,670,170	12	
2220	其他應付款項—關係人 (附註二十及三十)	102,737	1		97,001	1		81,826	1	
2230	當期所得稅負債	433,773	3		424,145	3		271,396	2	
2250	負債準備—流動 (附註二一)	58,262	-		66,268	-		63,763	-	
2305	其他金融負債—流動 (附註二十)	210,037	1		194,756	1		300,477	2	
2320	一年內到期之長期借款 (附註十九及三一)	-	-		-	-		141,316	1	
2399	其他流動負債 (附註二十)	101,233	1		149,966	1		112,161	1	
21XX	流動負債總計	<u>2,895,722</u>	<u>18</u>		<u>4,297,892</u>	<u>26</u>		<u>2,714,960</u>	<u>20</u>	
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註十九及三一)	2,608,324	16		1,572,206	10		2,200,913	16	
2550	負債準備—非流動 (附註二一)	2,660	-		2,733	-		3,385	-	
2645	存入保證金 (附註二七)	79,567	1		78,786	-		47,192	-	
2670	其他非流動負債 (附註二十)	851,354	5		989,606	6		626,064	5	
2570	遞延所得稅負債	27,142	-		26,947	-		29,908	-	
25XX	非流動負債總計	<u>3,569,047</u>	<u>22</u>		<u>2,670,278</u>	<u>16</u>		<u>2,907,462</u>	<u>21</u>	
2XXX	負債總計	<u>6,464,769</u>	<u>40</u>		<u>6,968,170</u>	<u>42</u>		<u>5,622,422</u>	<u>41</u>	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二三)									
	股 本									
3110	普通股	5,028,170	31		5,028,170	30		4,655,713	34	
3200	資本公積	68,597	-		68,597	-		63,896	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	1,290,290	8		1,290,290	8		1,155,179	9	
3320	特別盈餘公積	120,693	1		120,693	1		120,693	1	
3350	未分配盈餘	2,819,106	17		2,579,654	15		1,814,289	13	
3300	保留盈餘總計	<u>4,230,089</u>	<u>26</u>		<u>3,990,637</u>	<u>24</u>		<u>3,090,161</u>	<u>23</u>	
	其他權益									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	119,313	1		39,243	1		14,106	-	
3425	備供出售金融資產未實現利益	225,130	1		364,397	2		134,697	1	
3400	其他權益總計	<u>344,443</u>	<u>2</u>		<u>403,640</u>	<u>3</u>		<u>148,803</u>	<u>1</u>	
31XX	本公司業主權益總計	<u>9,671,299</u>	<u>59</u>		<u>9,491,044</u>	<u>57</u>		<u>7,958,573</u>	<u>58</u>	
36XX	非控制權益	137,573	1		130,704	1		128,570	1	
3XXX	權益總計	<u>9,808,872</u>	<u>60</u>		<u>9,621,748</u>	<u>58</u>		<u>8,087,143</u>	<u>59</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 16,273,641</u>	<u>100</u>		<u>\$ 16,589,918</u>	<u>100</u>		<u>\$ 13,709,565</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 4 月 29 日核閱報告)

董事長：周俊吉

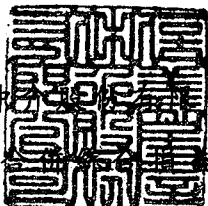


經理人：薛健平



會計主管：周素香



信義房屋仲介有限公司及子公司
表

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	103年1月1日至3月31日		102年1月1日至3月31日	
	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入			
4610	\$ 2,205,176	100	\$ 2,553,355	100
5000	<u>1,620,831</u>	<u>73</u>	<u>1,720,153</u>	<u>67</u>
5900	584,345	27	833,202	33
6000	<u>304,509</u>	<u>14</u>	<u>277,463</u>	<u>11</u>
6900	<u>279,836</u>	<u>13</u>	<u>555,739</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出			
7110	31,746	1	26,422	1
7100	18,327	1	7,899	-
7020	10,591	1	18,679	1
7050	(<u>14,774</u>)	(<u>1</u>)	(<u>8,095</u>)	-
7000	<u>45,890</u>	<u>2</u>	<u>44,905</u>	<u>2</u>
7900	325,726	15	600,644	24
7950	(<u>80,216</u>)	(<u>4</u>)	(<u>122,034</u>)	(<u>5</u>)
8200	<u>245,510</u>	<u>11</u>	<u>478,610</u>	<u>19</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日至3月31日		102年1月1日至3月31日	
		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	\$ 80,881	3	\$ 82,571	3
8325	備供出售金融資產未實 現(損失)利益	(139,409)	(6)	71,366	3
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	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>283</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合(損) 益(稅後淨額)	<u>(58,386)</u>	<u>(3)</u>	<u>154,220</u>	<u>6</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 187,124</u>	<u>8</u>	<u>\$ 632,830</u>	<u>25</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 239,452	11	\$ 469,010	18
8620	非控制權益	<u>6,058</u>	<u>-</u>	<u>9,600</u>	<u>1</u>
8600		<u>\$ 245,510</u>	<u>11</u>	<u>\$ 478,610</u>	<u>19</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 180,255	8	\$ 623,230	25
8720	非控制權益	<u>6,869</u>	<u>-</u>	<u>9,600</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 187,124</u>	<u>8</u>	<u>\$ 632,830</u>	<u>25</u>
	每股盈餘(附註二六) 來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.48</u>		<u>\$ 0.93</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.48</u>		<u>\$ 0.93</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國103年4月29日核閱報告)

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：周素香

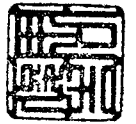


單位：新台幣仟元

信義房屋
民國 103 年
(僅經核閱)
3 月 31 日
準則查核)
子公司

代碼	歸屬	於	本公司		業		主		之		權		益								
			資本	公積	留	盈	其他	權	益	項	目										
A1	102年1月1日餘額	\$ 4,655,713	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 1,345,279	除	國外營運機構	備	供	出	售	非控制權益	總	計	非控制權益	總	益	總	額	
							餘	財務報表換算	益	融	資	產		\$ 119,581	\$ 7,335,343	\$ 7,454,924					
							未分配盈餘	之兌換差額	未實現(損)	資	產										
							\$ 1,345,279	(\$ 68,465)	\$ 63,048												
D1	102年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	469,010								469,010	9,600	478,610					
D3	102年1月1日至3月31日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-		82,571	71,649					154,220	-	154,220					
D5	102年1月1日至3月31日綜合(損)益總額	-	-	-	-	469,010		82,571	71,649					623,230	9,600	632,830					
O1	非控制權益	-	-	-	-	-		-	-					-	(611)	(611)					
Z1	102年3月31日餘額	\$ 4,655,713	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 1,814,289		\$ 14,106	\$ 134,697					\$ 7,958,573	\$ 128,570	\$ 8,087,143					
A1	103年1月1日餘額	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,579,654		\$ 39,243	\$ 364,397					\$ 9,491,044	\$ 130,704	\$ 9,621,748					
D1	103年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	239,452		-	-					239,452	6,058	245,510					
D3	103年1月1日至3月31日稅後其他綜合(損)益	-	-	-	-	-		80,070	(139,267)					(59,197)	811	(58,386)					
D5	103年1月1日至3月31日綜合(損)益總額	-	-	-	-	-		80,070	(139,267)					180,255	6,869	187,124					
Z1	103年3月31日餘額	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,819,106		\$ 119,313	\$ 225,130					\$ 9,671,299	\$ 137,573	\$ 9,808,872					

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 4 月 29 日核閱報告)



董事長：周俊吉

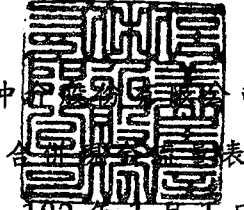


經理人：蔣健平



會計主管：周春香

信義房屋仲介服務股份有限公司及子公司



民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 325,726	\$ 600,644
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	33,453	35,672
A20200	攤銷費用	3,774	4,258
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失(利益)	1,556	(1,709)
A20900	財務成本	14,774	8,095
A21200	利息收入	(18,327)	(7,899)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	-	1
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	31	11
A22700	處分投資性不動產損失	-	116
A23100	處分投資利益	(74)	(3,270)
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	1,603	(4,212)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	186,793	(234,923)
A31130	應收票據	20,481	(1,726)
A31150	應收帳款	125,790	(188,576)
A31180	其他應收款	(2,544)	297,881
A31200	存貨	(236,913)	-
A31240	其他流動資產	(25,619)	2,546
A31990	其他營業資產	(2,645)	(5,334)
A32130	應付票據	9,690	(918)
A32180	其他應付款	(1,417,151)	(287,959)
A32190	其他應付款—關係人	392	(3,172)
A32200	負債準備	(8,079)	5,259
A32220	其他金融負債	15,281	125,680
A32230	其他流動負債	(48,733)	(8,149)
A32990	其他營業負債	(138,252)	(264,188)
A33000	營運產生之現金	(1,158,993)	68,128
A33100	收取之利息	13,395	2,815

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
A33300	支付之利息	(\$ 14,305)	(\$ 4,850)
A33500	支付之所得稅	(70,039)	(12,364)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(1,229,942)	53,729
投資活動之現金流量			
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	17,368
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(62,000)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	6,667
B02700	購置不動產、廠房及設備	(20,065)	(269,719)
B03700	存出保證金增加	(368)	(80)
B04500	購置無形資產	(24,063)	(3,200)
B05400	購置投資性不動產	(16,474)	-
B05500	處分投資性不動產價款	-	19,366
B06500	其他金融資產減少	195,868	108,500
B06800	其他非流動資產減少	73	152
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	134,971	(182,946)
融資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	31,385	-
C01600	舉借長期借款	1,030,000	2,435,000
C01700	償還長期借款	-	(792,771)
C03000	存入保證金增加	781	-
C03100	收取存入保證金	-	(3,700)
C03700	其他應付款—關係人增加	4,875	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,067,041	1,638,529
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	61,399	44,769
EEEE	現金及約當現金淨增加	33,469	1,554,081
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,605,974	2,194,434
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$ 1,639,443	\$ 3,748,515

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國103年4月29日核閱報告)

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：周素香



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

信義房屋仲介股份有限公司(以下簡稱本公司)成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

88 年 8 月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票上櫃，同年 11 月股票正式掛牌公開買賣。90 年 9 月財政部證券暨期貨管理委員會核准本公司股票轉上市。

本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

本合併財務報告於 103 年 4 月 29 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 2013 年版國際財務報導準則 (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 4 月 3 日發布之金管證審字第 1030010325 號函，合併公司應自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會(IASB)發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」)。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</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

(接次頁)

(承前頁)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註)
「2009-2011週期之年度改善」	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之互抵」	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「對其他個體之權益之揭露」	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之權益之揭露：過渡指引」	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之互抵」	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

註：除另註明外，上述新發布／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。

適用上述 2013 年版 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2010-2012週期之年度改善」	2014年7月1日(註2)
「2011-2013週期之年度改善」	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：員工提撥金」	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
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「公課」	2014年1月1日

註1：除另註明外，上述新發布／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。

除下列說明外，適用上述新發布／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「員工福利」－2013年之修正

該修正規定，確定福利計畫約定員工或第三方之提撥金若與服務無關，該提撥金將影響淨確定福利負債（資產）再衡量數。若提撥金與服務有關，當提撥金僅與當期服務有關時，合併公司得於服務提供當期將該提撥金認列為服務成本之減少；當提撥金與服務年數有關時，合併公司應將提撥金歸屬至各服務期間並認列為服務成本之減少。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正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

除下列說明外，本合併財務報告所採用之會計政策與102年度合併財務報告相同。

(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IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有IFRSs揭露資訊。

(二) 合併基礎

1. 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
			103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31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	
"	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	100	-	(1)
"	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	(2)

(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
			103年 3月31日	102年 12月31日	102年 3月31日	
"	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)	房屋租售之居間仲介	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)	市場信息諮詢及管理諮詢	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	65	80	(3)
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	2	
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	98	
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、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	橫里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃、管理及鑑定等業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	100	
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	RICHESSÉ MANAGEMENT CO., LTD. (RICHESSÉ 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	100	
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	100	-	(4)
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	-	-	(5)
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	-	-	(5)

說 明：

- (1) 合併公司於 102 年 9 月新增投資之公司，資本額 20,000 仟元。
- (2) 合併公司業於 102 年 4 月 15 日召開董事會決議將信誠解散並進行清算。
- (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) 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。
- (5) 合併公司於 103 年 2 月新增投資之公司，資本額均為 500 仟元。
- (6) 列入合併報表之子公司財務報表：103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI LIMITED、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業及上海信義置業之財務報表係經會計師核閱外，102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT 及香港信義置業之財務報表係經會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表編製。

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對該結束日後之重大市場波動，及重大縮減、清償或其他重大一次性事項加以調整。

(四) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性主要來源與 102 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
庫存現金及週轉金	\$ 27,729	\$ 25,116	\$ 39,433
銀行支票及活期存款	1,184,436	1,081,385	1,195,411
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	427,278	499,473	2,513,671
	<u>\$ 1,639,443</u>	<u>\$ 1,605,974</u>	<u>\$ 3,748,515</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
銀行存款	0.17%-4.0%	0.17%-4.60%	0.17%-0.935%

截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 304,020 仟元、123,365 仟元及 140,200 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

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>持有供交易之金融資產</u>			
衍生工具（未指定避險）			
遠期外匯合約	\$ -	\$ -	\$ 1,799
非衍生金融資產			
國內上市（櫃）股票	30,665	32,221	22,918
基金受益憑證	-	186,719	287,552
	<u>30,665</u>	<u>218,940</u>	<u>310,470</u>
	<u>\$ 30,665</u>	<u>\$ 218,940</u>	<u>\$ 312,269</u>

合併公司 102 年 3 月 31 日未指定避險會計關係之持有供交易衍生工具係為從事遠期外匯交易，其主要係為規避外幣資產因匯率波動產生之風險。

合併公司於資產負債表日未適用避險會計且尚未到期之遠期外匯合約如下：

103 年 3 月 31 日：無。

102年12月31日：無。

102年3月31日			
幣	別	到	期
買入遠期外匯	美金兌換人民幣	2013.06.06~2013.06.07	USD16,000/RMB99,964

八、備供出售金融資產—流動

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>國內投資</u>			
上市(櫃)股票	\$ 257,114	\$ 277,431	\$ 228,645
<u>國外投資</u>			
上市(櫃)股票	508,024	619,058	446,204
貨幣基金	1,318	1,290	1,290
	<u>509,342</u>	<u>620,348</u>	<u>447,494</u>
備供出售金融資產	\$ <u>766,456</u>	\$ <u>897,779</u>	\$ <u>676,139</u>

九、以成本衡量之金融資產—非流動

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
國內未上市(櫃)股權投資	\$ 125,179	\$ 125,179	\$ 135,135
國外未上市(櫃)股權投資	162,352	160,310	50,147
	<u>\$ 287,531</u>	<u>\$ 285,489</u>	<u>\$ 185,282</u>

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

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>應收票據及帳款</u>			
應收票據—因營業而發生	\$ 43,460	\$ 63,941	\$ 57,243
應收帳款	1,049,063	1,174,700	1,051,081
減：備抵呆帳	(28,369)	(28,216)	(31,754)
	<u>\$ 1,064,154</u>	<u>\$ 1,210,425</u>	<u>\$ 1,076,570</u>
<u>其他應收款</u>			
其他	\$ 113,489	\$ 110,945	\$ 59,420
減：備抵呆帳	(4,224)	(4,224)	(6,562)
	<u>\$ 109,265</u>	<u>\$ 106,721</u>	<u>\$ 52,858</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

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
61 天至 90 天	\$ 19,254	\$ 20,526	\$ 18,996
91 天至 180 天	38,721	42,429	11,098
181 天至 360 天	11,074	4,140	5,783
超過 360 天	148	6,347	3,271
合 計	<u>\$ 69,197</u>	<u>\$ 73,442</u>	<u>\$ 39,148</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：

	103年1月1日至3月31日		102年1月1日至3月31日	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 28,216	\$ 4,224	\$ 31,599	\$ 6,562
加(減): 本期提列(轉回)呆帳費用	2,952	-	(98)	-
減: 本期沖銷	(2,867)	-	-	-
外幣換算差額	68	-	253	-
期末餘額	<u>\$ 28,369</u>	<u>\$ 4,224</u>	<u>\$ 31,754</u>	<u>\$ 6,562</u>

(三) 其他應收款係代墊款及租金等款項。

十一、存 貨

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
開發中不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮			
土地	\$ 4,104,387	\$ 3,870,444	\$ 480,631
台北市士林區天母段			
土地	304,677	301,707	-
其他			
台北市士林區三五段	2,113	2,113	-
	<u>\$ 4,411,177</u>	<u>\$ 4,174,264</u>	<u>\$ 480,631</u>

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三一。

十二、其他金融資產—流動

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
原始到期日超過3個月之定期存款(一)	\$ 304,020	\$ 123,365	\$ 140,200
受限制資產—流動(二)	637,512	637,616	108,113
以攤銷後成本衡量之金融資產(三)	-	376,419	-
	<u>\$ 941,532</u>	<u>\$ 1,137,400</u>	<u>\$ 248,313</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：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.88%~3.08%	1.08%~3.50%	1.09%~1.355%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，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，請參閱附註三一。

(三) 係合併公司購買之銀行理財產品，其預期收益率為 5.20%~5.50%。

十三、採用權益法之投資

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
投資關聯企業	<u>\$ 11,765</u>	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 3,810</u>

(一) 投資關聯企業

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份 有限公司	<u>\$ 11,765</u>	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 3,810</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	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
信邑室內設計股份有限 公司	19%	19%	19%

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

十四、不動產、廠房及設備

每一類別之帳面價值	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
土地	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039
房屋及建築物	340,376	343,044	351,050
運輸設備	5,090	5,374	3,812
辦公設備	79,238	86,518	94,016
租賃資產	-	-	-
租賃改良	134,972	131,607	108,444
其他設備	27,594	28,450	22,741
未完工程及預付設備款	<u>292,334</u>	<u>299,426</u>	<u>272,714</u>
	<u>\$ 3,549,643</u>	<u>\$ 3,564,458</u>	<u>\$ 3,522,816</u>

103年1月1日至3月31日															
	土	地	房	屋	及	建	築	物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本															
103年1月1日餘額	\$2,670,039		\$418,777		\$8,151	\$285,841		\$4,671	\$418,163	\$62,026	\$299,426		\$1,397	\$4,167,094	
增添	-		-		-	4,517		-	14,151	1,397	-		-	20,065	
處分	-		-		(1,494)	-		(1,614)	-	-	-		-	(3,108)	
重分類	-		-		-	-		-	-	-	(10,688)		-	(10,688)	
淨兌換差額	-		-		73	639		-	1,119	-	3,596		-	5,427	
103年3月31日餘額	<u>\$2,670,039</u>		<u>\$418,777</u>		<u>\$8,224</u>	<u>\$289,503</u>		<u>\$4,671</u>	<u>\$431,819</u>	<u>\$63,423</u>	<u>\$292,334</u>		<u>\$1,397</u>	<u>\$4,178,790</u>	
累計折舊															
103年1月1日餘額	\$-		\$75,733		\$2,777	\$199,323		\$4,671	\$286,556	\$33,576	\$-		\$-	\$602,636	
折舊費用	-		2,668		333	11,956		-	11,113	2,253	-		-	28,323	
處分	-		-		(1,463)	-		(1,614)	-	-	-		-	(3,077)	
淨兌換差額	-		-		24	449		-	792	-	-		-	1,265	
103年1月1日餘額	<u>\$-</u>		<u>\$78,401</u>		<u>\$3,134</u>	<u>\$210,265</u>		<u>\$4,671</u>	<u>\$296,847</u>	<u>\$35,829</u>	<u>\$-</u>		<u>\$-</u>	<u>\$629,147</u>	
103年1月1日淨額	<u>\$2,670,039</u>		<u>\$343,044</u>		<u>\$5,374</u>	<u>\$86,518</u>		<u>\$-</u>	<u>\$131,607</u>	<u>\$28,450</u>	<u>\$299,426</u>		<u>\$1,397</u>	<u>\$3,564,458</u>	
103年3月31日淨額	<u>\$2,670,039</u>		<u>\$340,376</u>		<u>\$5,090</u>	<u>\$79,238</u>		<u>\$-</u>	<u>\$134,972</u>	<u>\$27,594</u>	<u>\$292,334</u>		<u>\$1,397</u>	<u>\$3,549,643</u>	

102年1月1日至3月31日															
	土	地	房	屋	及	建	築	物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本															
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		\$446	\$3,919,072	
增添	-		-		-	2,151		-	5,283	446	261,839		-	269,719	
處分	-		-		(526)	-		(80)	-	-	-		-	(606)	
淨兌換差額	-		-		128	959		-	2,160	-	138		-	3,385	
102年3月31日餘額	<u>\$2,670,039</u>		<u>\$418,777</u>		<u>\$8,144</u>	<u>\$269,747</u>		<u>\$4,671</u>	<u>\$380,270</u>	<u>\$167,208</u>	<u>\$272,714</u>		<u>\$446</u>	<u>\$4,191,570</u>	
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	-		2,668		322	9,926		-	14,863	2,920	-		-	30,699	
處分	-		-		(515)	-		(80)	-	-	-		-	(595)	
淨兌換差額	-		-		49	630		-	1,819	-	-		-	2,498	
102年3月31日餘額	<u>\$-</u>		<u>\$67,727</u>		<u>\$4,332</u>	<u>\$175,731</u>		<u>\$4,671</u>	<u>\$271,826</u>	<u>\$144,467</u>	<u>\$-</u>		<u>\$-</u>	<u>\$668,754</u>	
102年1月1日淨額	<u>\$2,670,039</u>		<u>\$353,718</u>		<u>\$4,055</u>	<u>\$101,473</u>		<u>\$-</u>	<u>\$117,683</u>	<u>\$25,215</u>	<u>\$10,737</u>		<u>\$446</u>	<u>\$3,282,920</u>	
102年3月31日淨額	<u>\$2,670,039</u>		<u>\$351,050</u>		<u>\$3,812</u>	<u>\$94,016</u>		<u>\$-</u>	<u>\$108,444</u>	<u>\$22,741</u>	<u>\$10,737</u>		<u>\$446</u>	<u>\$3,522,816</u>	

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主建物	21~55年
運輸設備	5年
辦公設備	3~5年
租賃資產	3年
租賃改良	3~5年
其他設備	3~5年

- (一) 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103年及102年1月1日至3月31日不動產、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，請參閱附註三一。

十五、投資性不動產

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
103年1月1日餘額	\$ 2,024,834		\$ 922,522		\$ 2,947,356
增 添	12,562		3,912		16,474
淨兌換差額	-		7,611		7,611
103年3月31日餘額	<u>\$ 2,037,396</u>		<u>\$ 934,045</u>		<u>\$ 2,971,441</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
103年1月1日餘額	\$ 5,745		\$ 113,897		\$ 119,642
認列減損損失	1,496		107		1,603
折舊費用	-		5,130		5,130
淨兌換差額	-		(2,389)		(2,389)
103年3月31日餘額	<u>\$ 7,241</u>		<u>\$ 116,745</u>		<u>\$ 123,986</u>
103年1月1日淨額	<u>\$ 2,019,089</u>		<u>\$ 808,625</u>		<u>\$ 2,827,714</u>
103年3月31日淨額	<u>\$ 2,030,155</u>		<u>\$ 817,300</u>		<u>\$ 2,847,455</u>
<u>成 本</u>					
102年1月1日餘額	\$ 2,081,392		\$ 890,089		\$ 2,971,481
處 分	(17,739)		(1,903)		(19,642)
淨兌換差額	-		16,291		16,291
102年3月31日餘額	<u>\$ 2,063,653</u>		<u>\$ 904,477</u>		<u>\$ 2,968,130</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
102年1月1日餘額	\$ 18,882		\$ 91,982		\$ 110,864
迴轉減損損失	(3,867)		(345)		(4,212)
折舊費用	-		4,973		4,973
處 分	-		(160)		(160)
淨兌換差額	-		1,009		1,009
102年3月31日餘額	<u>\$ 15,015</u>		<u>\$ 97,459</u>		<u>\$ 112,474</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3月31日淨額	<u>\$ 2,048,638</u>		<u>\$ 807,018</u>		<u>\$ 2,855,656</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

22~55年

投資性不動產及自用不動產於 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日之公允價值分別為 9,935,780 仟元、10,041,847 仟元及 9,279,949 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型進行評價。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據進行。

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

十六、無形資產

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
特許權（附註三三）	\$ 59,415	\$ 58,687	\$ 60,435
商 譽	9,621	9,621	9,621
系統軟體成本	53,129	21,570	19,921
	<u>\$ 122,165</u>	<u>\$ 89,878</u>	<u>\$ 89,977</u>

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 91,071	\$ 9,621	\$ 51,966	\$ 152,658
本期增加	-	-	24,063	24,063
本期減少	-	-	(620)	(620)
重分類	-	-	10,688	10,688
淨兌換差額	2,032	-	4	2,036
103 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 93,103</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 86,101</u>	<u>\$ 188,825</u>
<u>累計攤銷</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 32,384	\$ -	\$ 30,396	\$ 62,780
攤銷費用	578	-	3,196	3,774
本期減少	-	-	(620)	(620)
淨兌換差額	726	-	-	726
103 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 33,688</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 32,972</u>	<u>\$ 66,660</u>
103 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 58,687</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 21,570</u>	<u>\$ 89,878</u>
103 年 3 月 31 日淨額	<u>\$ 59,415</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 53,129</u>	<u>\$ 122,165</u>
<u>成 本</u>				
102 年 1 月 1 日餘額	\$ 88,733	\$ 9,621	\$ 70,302	\$ 168,656
本期增加	-	-	3,200	3,200
淨兌換差額	2,399	-	-	2,399
102 年 3 月 31 日餘額	<u>\$ 91,132</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,502</u>	<u>\$ 174,255</u>

（接次頁）

(承前頁)

	特	許	權	商	譽	系統軟體成本	合	計
累計攤銷								
102年1月1日餘額	\$	29,334	\$	-	\$	49,886	\$	79,220
攤銷費用		563		-		3,695		4,258
淨兌換差額		800		-		-		800
102年3月31日餘額	\$	<u>30,697</u>	\$	<u>-</u>	\$	<u>53,581</u>	\$	<u>84,278</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3月31日淨額	\$	<u>60,435</u>	\$	<u>9,621</u>	\$	<u>19,921</u>	\$	<u>89,977</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特許權	40年
系統軟體成本	3~5年

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。截至103年3月31日止，合併公司並未認列任何商譽之減損損失。

十七、長期應收款項

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 239,169</u>	<u>\$ 234,237</u>	<u>\$ 219,169</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：

	103年1月1日至3月31日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	%	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>	10	<u>\$ 4,932</u>	<u>\$ 39,169</u>

102年1月1日至3月31日

	最高餘額	期末餘額	利率		應收利息
			區間	%	
新濠建設事業股份有限公司	\$ 200,000	\$ 200,000	10	\$ 4,932	\$ 19,169

十八、其他資產

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>流動</u>			
預付費用	\$ 87,876	\$ 62,748	\$ 49,562
暫付款	5,799	5,300	3,725
應收退稅款	2	10	1,642
其他	-	-	5
	<u>\$ 93,677</u>	<u>\$ 68,058</u>	<u>\$ 54,934</u>
<u>非流動</u>			
催收款	\$ 2,660	\$ 2,733	\$ 3,385
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 4,550</u>	<u>\$ 4,623</u>	<u>\$ 5,275</u>

十九、借 款

(一) 短期借款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 618,012	\$ 586,627	\$ 71,364

1. 銀行借款之利率於 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日分別為 1.47%-5.4%、5.7%及 6.9%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三一。

(二) 長期借款

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 2,128,000	\$ 1,098,000	\$ 2,142,229
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	480,324	474,206	200,000
減：列為一年內到期部分	-	-	(141,316)
長期借款	<u>\$ 2,608,324</u>	<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 2,200,913</u>

合併公司之長期借款包括：

	103年3月31日借款內容	103年3月31日	102年12月31日(註)	102年3月31日(註)
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：浮動利率 2.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 163,000	\$ 163,000	\$ -
玉山銀行	借款額度：2,420,000 仟元 借款期間：102.08.23~105.03.30 利率區間：固定利率 1.6%，每 90 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,765,000	885,000	-
東亞銀行	借款額度：1,300,000 仟元 借款期間：102.12.31~105.03.30 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	200,000	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	200,000	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	280,324	274,206	-
玉山銀行	借款總額：1,050,000 仟元 借款期間：102.02.06~109.02.05 利率區間：固定利率 2.0% 還款辦法：按月本息平均償還	-	-	1,042,229
玉山銀行	借款總額：1,000,000 仟元 借款期間：101.12.27~103.12.26 利率區間：固定利率 1.6% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	-	-	1,000,000
東亞銀行	借款總額：100,000 仟元 借款期間：102.02.04~105.02.03 利率區間：固定利率 2.5% 還款辦法：自 102.02.04 起算滿 18 個月之日為第一期，其後每 3 個為一期，共分七期攤還基準日之貸款餘額，第一至六期每期攤還 5%，第七期攤還 70%	-	-	100,000
借款總額		<u>\$ 2,608,324</u>	<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 2,342,229</u>

本公司 102 年 3 月 31 日向玉山銀行及東亞銀行之擔保借款，惟本公司業於 102 年 8 月提前清償本金 2,142,229 仟元。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三一。

註：102 年 12 月 31 日及 102 年 3 月 31 日借款內容，請分別參閱本公司 102 年度及 102 年第一季合併財務報告附註十九。

二十、其他負債

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 1,352,347	\$ 2,769,498	\$ 1,670,170
其他應付款－關係人	102,737	97,001	81,826
其他金融負債	210,037	194,756	300,477
其他負債	101,233	149,966	112,161
	<u>\$ 1,766,354</u>	<u>\$ 3,211,221</u>	<u>\$ 2,164,634</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	\$ 851,354	\$ 989,606	\$ 626,064

(一) 其他應付款明細如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
應付獎金及薪資	\$ 998,058	\$ 2,304,495	\$ 1,327,754
應付廣告費	74,244	145,671	86,426
應付勞、健保費	61,065	91,143	62,101
應付休假給付	63,033	52,598	58,296
應付勞務費	38,805	32,003	24,023
應付員工紅利及董事 酬勞	41,751	37,658	32,462
其 他	75,391	105,930	79,108
	<u>\$ 1,352,347</u>	<u>\$ 2,769,498</u>	<u>\$ 1,670,170</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，金額分別為 851,354 仟元、989,606 仟元及 626,064 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 74,292	\$ 69,417	\$ 64,228
應付利息	10,398	9,929	7,235
其 他	18,047	17,655	10,363
	<u>\$ 102,737</u>	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 81,826</u>

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。103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 3.75%~6.10% 計算。

(三) 其他金融負債

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
代收買賣房地款	\$ 140,684	\$ 109,779	\$ 227,803
其他代收款	41,312	67,827	40,878
應付設備款	1,959	7,181	5,797
代收款一成屋履保	188	164	1,655
其他	<u>25,894</u>	<u>9,805</u>	<u>24,344</u>
	<u>\$ 210,037</u>	<u>\$ 194,756</u>	<u>\$ 300,477</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. 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：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
代收款一成屋履保	\$14,363,035	\$14,556,744	\$14,683,656
應付利息	17,923	18,041	17,572
專戶存款	(14,380,261)	(14,574,048)	(14,698,680)
應收利息	(<u>509</u>)	(<u>573</u>)	(<u>893</u>)
	<u>\$ 188</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 1,655</u>

- (1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 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

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
勞務收入折讓	<u>\$ 60,922</u>	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 67,148</u>
流動	\$ 58,262	\$ 66,268	\$ 63,763
非流動	<u>2,660</u>	<u>2,733</u>	<u>3,385</u>
	<u>\$ 60,922</u>	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 67,148</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

確定福利計畫相關退休金費用係以 102 年及 101 年 12 月 31 日精算決定之退休金成本率在各期間分別認列於下列項目：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
營業成本	\$ 530	\$ 700
營業費用	87	67
	<u>\$ 617</u>	<u>\$ 767</u>

二三、權益

(一) 股本

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
額定股本	<u>\$10,000,000</u>	<u>\$10,000,000</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>502,817</u>	<u>465,571</u>
已發行股本	<u>\$ 5,028,170</u>	<u>\$ 5,028,170</u>	<u>\$ 4,655,713</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

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31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>4,701</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 68,597</u>	<u>\$ 68,597</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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日應付員工紅利估列金額分別為 2,632 仟元及 5,525 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 1,315 仟元及 2,218 仟元。102 年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；103 年除了員工紅利係按擬分配盈餘（已扣除員工紅利及董事酬勞之金額）之 1% 計算外，董事酬勞則改依以往年度發放水準估列。年度終了後，年度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，年度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. 本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。此外，本公司依金管證發字第 1030006415 號規定提列及迴轉特別盈餘公積。
5. 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。
6. 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。
7. 本公司於 103 年 3 月 25 日舉行董事會及 102 年 6 月 14 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 102 及 101 年度盈餘分配案、員工紅利及董事酬勞如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	102年度	101年度	102年度	101年度
提列法定盈餘公積	\$ 247,503	\$ 135,111	\$ -	\$ -
迴轉特別盈餘公積	(120,693)	-	-	-
現金股利	1,307,324	698,357	2.6	1.5
股票股利	1,106,197	372,457	2.2	0.8
		102年度		101年度
		現 金 紅 利		現 金 紅 利
員工紅利		\$ 24,528		\$ 12,544
董事酬勞		6,623		6,272

8. 本公司於 103 年 3 月 25 日董事會及 102 年 6 月 14 日股東常會，分別擬議及決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及合併財務報告認列之員工分紅及董事酬勞金額如下：

	102年度		101年度	
	員工紅利	董事酬勞	員工紅利	董事酬勞
董事會擬議或股東會決議配發金額	\$ 24,528	\$ 6,623	\$ 12,544	\$ 6,272
各年度財務報表認列金額	(<u>23,266</u>)	(<u>11,633</u>)	(<u>14,347</u>)	(<u>7,174</u>)
	<u>\$ 1,262</u>	<u>(\$ 5,010)</u>	<u>(\$ 1,803)</u>	<u>(\$ 902)</u>

上述差異分別調整為 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日及 102 年度之損益。

有關本公司董事會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) 其他權益項目

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ 119,313	\$ 39,243	\$ 14,106
備供出售金融資產未實現利益	<u>225,130</u>	<u>364,397</u>	<u>134,697</u>
	<u>\$ 344,443</u>	<u>\$ 403,640</u>	<u>\$ 148,803</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。

(五) 非控制權益

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$130,704	\$119,581
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	6,058	9,600
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	811	(611)
期末餘額	<u>\$137,573</u>	<u>\$128,570</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) 其他利益及損失

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
投資性不動產減損(損失)迴 轉利益	(\$ 1,603)	\$ 4,212
處分投資利益	74	3,270
透過損益按公允價值衡量之 金融資產(損)益	(1,556)	1,709
處分不動產、廠房及設備損失	(31)	(11)
處分投資性不動產損失	-	(116)
淨外幣兌換(損)益	(4,856)	(781)
採用權益法認列之關聯企業 及合資損失之份額	-	(1)
壞帳轉回利益	-	98
其他	18,563	10,299
	<u>\$ 10,591</u>	<u>\$ 18,679</u>

(二) 財務成本

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 19,878	\$ 7,308
向關係人借款利息	834	787
	20,712	8,095
減：列入符合要件資產成本之 金額	(5,938)	-
	<u>\$ 14,774</u>	<u>\$ 8,095</u>
利息資本化利率	2.5%~7.4%	-

(三) 折舊及攤銷

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 28,323	\$ 30,699
投資性不動產	5,130	4,973
無形資產	3,774	4,258
	<u>\$ 37,227</u>	<u>\$ 39,930</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 16,467	\$ 20,386
營業費用	11,856	10,313
其他損失	5,130	4,973
	<u>\$ 33,453</u>	<u>\$ 35,672</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 436	\$ 3,667
營業費用	3,338	591
	<u>\$ 3,774</u>	<u>\$ 4,258</u>

(四) 投資性不動產之直接營運費用

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 9,952	\$ 9,936
未產生租金收入	54	38
	<u>\$ 10,006</u>	<u>\$ 9,974</u>

(五) 員工福利費用

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 1,213,468	\$ 1,340,377
退職後福利		
確定提撥計畫	45,003	33,587
確定福利計畫(附註二二)	617	767
	45,620	34,354
其他員工福利	69,538	48,229
員工福利費用合計	<u>\$ 1,328,626</u>	<u>\$ 1,422,960</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,185,267	\$ 1,270,044
營業費用	143,359	152,916
	<u>\$ 1,328,626</u>	<u>\$ 1,422,960</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：

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
當期產生者	\$ 79,668	\$107,515
遞延所得稅		
當期產生者	<u>548</u>	<u>14,519</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 80,216</u>	<u>\$122,034</u>

財政部於 103 年 4 月 9 日發布台財稅字第 10304540780 號令修正營利事業所得稅查核準則，修正規定自 102 年度營利事業所得稅結算申報案件起開始適用。適用該等修正規定預期將不致對合併公司之當期所得稅或遞延所得稅產生重大影響。

(二) 兩稅合一相關資訊

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 2,819,106</u>	<u>\$ 2,579,654</u>	<u>\$ 1,814,289</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 276,238</u>	<u>\$ 276,214</u>	<u>\$ 226,428</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。

(四) 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	
	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.48</u>	<u>\$ 0.93</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.48</u>	<u>\$ 0.93</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，102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日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
基本每股盈餘	<u>\$ 1.01</u>	<u>\$ 0.93</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.01</u>	<u>\$ 0.93</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

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 239,452</u>	<u>\$ 469,010</u>

股 數

單位：仟股

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	502,817	502,817
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工分紅	<u>458</u>	<u>388</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>503,275</u>	<u>503,205</u>

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

二七、營業租賃協議

(一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為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103年3月31日暨102年12月31日及3月31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108,070仟元、100,114仟元及96,413仟元。

截至103年3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4月至12月 \$ 376,052
	104年 376,670
	105年 239,020
	106年 153,850
	107年 95,492
	108年1月至3月 <u>14,752</u>
	<u>\$1,255,836</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 103 年 3 月 31 日暨 102 年 12 月 31 日及 3 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 32,756 仟元、32,972 仟元及 31,860 仟元。

截至 103 年 3 月 31 日止，出租情形彙總如下：

<u>租金之計算及收取方法</u>	<u>未來 5 年應收租金總額</u>
按月計算及收取	103 年 4 月至 12 月 \$ 92,242
	104 年 126,399
	105 年 128,832
	106 年 106,314
	107 年 441
	<u>\$454,228</u>

二八、資本風險管理

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

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

二九、金融工具

(一) 公允價值之資訊

1. 非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產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第三級：

- (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。

103年3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	\$ 30,665	\$ -	\$ -	\$ 30,665
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 257,114	\$ -	\$ -	\$ 257,114
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	508,024	-	-	508,024
基金受益憑證	1,318	-	-	1,318
合 計	\$ 766,456	\$ -	\$ -	\$ 766,456

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	186,719	-	-	186,719
合 計	\$ 218,940	\$ -	\$ -	\$ 218,940
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	1,290	-	-	1,290
合 計	\$ 897,779	\$ -	\$ -	\$ 897,779

102年3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				
衍生工具	\$ -	\$ 1,799	\$ -	\$ 1,799
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	22,918	-	-	22,918
基金受益憑證	287,552	-	-	287,552
合 計	<u>\$ 310,470</u>	<u>\$ 1,799</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 312,269</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券—權益投資	\$ 228,645	\$ -	\$ -	\$ 228,645
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	446,204	-	-	446,204
基金受益憑證	1,290	-	-	1,290
合 計	<u>\$ 676,139</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 676,139</u>

103年及102年1月1日至3月31日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- (1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融工具公允價值係參照市場報價決定。
- (2) 上述以外之其他金融工具公允價值係依現金流量折現分析之一般公認定價模式決定。

(二) 金融工具之種類

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡 量			
持有供交易	\$ 30,665	\$ 218,940	\$ 312,269
放款及應收款(註1)	4,123,076	4,423,902	5,467,957
備供出售金融資產(註2)	1,053,987	1,183,268	861,421
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	5,841,699	6,298,111	5,141,809

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

註 2：餘額係包含備供出售之金融資產及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—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三四。

合併公司於資產負債表日具匯率風險暴險之衍生工具帳面金額如下：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
資 產			
美 金	\$ -	\$ -	\$ 1,799

敏感度分析

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

	103年1月1日至3月31日			102年1月1日至3月31日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 1,711	\$ 1,652	\$ 921	(\$ 790)	\$ 758	(\$ 18,850)
損益影響數	-	-	-	-	-	(5)

(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：

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 1,568,810	\$ 1,836,873	\$ 2,961,984
金融負債	2,045,324	1,322,206	2,142,229
具現金流量利率風險			
金融負債	1,255,304	906,044	335,592

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103年1月1日至3月31日增加合併公司現金流出10,923仟元。

2. 信用風險

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

營運相關信用風險

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

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務管理部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

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

三十、關係人交易

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

(一) 向關係人借款

其他應付款項－關係人

	103年3月31日	102年12月31日	102年3月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 54,715	\$ 49,096	\$ 36,316
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	12,233	12,299	10,292
其他－本公司之副董事 長	35,789	35,606	35,218
	<u>\$ 102,737</u>	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 81,826</u>

合併公司向關係人借款之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸 予 對 象	103年1月1日至3月31日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 43,585	\$ 43,585	6.10%	\$ 623	\$ 5,316
其他－本公司之副董事長	30,707	30,707	3.75%	211	5,082
	<u>\$ 74,292</u>	<u>\$ 74,292</u>		<u>\$ 834</u>	<u>\$ 10,398</u>
貸 予 對 象	102年1月1日至3月31日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 33,303	\$ 33,303	6.10%	\$ 501	\$ 2,942
其他－本公司之副董事長	30,925	30,925	3.75%	286	4,293
	<u>\$ 64,228</u>	<u>\$ 64,228</u>		<u>\$ 787</u>	<u>\$ 7,235</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(二) 對主要管理階層之獎酬

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 29,924	\$ 35,549
其他長期員工福利	1,648	5,683
	<u>\$ 31,572</u>	<u>\$ 41,232</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

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31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 實質關係人	\$ 1,237 2,376	\$ 1,341 1,371
關聯企業	<u>8</u>	<u>8</u>
	<u>\$ 3,621</u>	<u>\$ 2,720</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

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31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 實質關係人	\$ 650 <u>1,780</u>	\$ 828 <u>2,713</u>
	<u>\$ 2,430</u>	<u>\$ 3,541</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

	103年1月1日 至3月31日	102年1月1日 至3月31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 實質關係人	\$ 30,921 <u>4,691</u>	\$ 24,069 878
	<u>\$ 35,612</u>	<u>\$ 24,947</u>

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

4. 其他應收款

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
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	\$ 1,153	\$ 1,390	\$ 1,358
實質關係人	<u>1,956</u>	<u>345</u>	<u>7,458</u>
	<u>\$ 3,109</u>	<u>\$ 1,735</u>	<u>\$ 8,816</u>

三一、質抵押之資產

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

	<u>103年3月31日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年3月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 3,290,251	\$ 3,290,251	\$ 3,290,251
建築物	419,810	418,939	403,782
其他金融資產－質押定存	637,512	637,616	108,113
存貨	<u>298,527</u>	<u>297,743</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,646,100</u>	<u>\$ 4,644,549</u>	<u>\$ 3,802,146</u>

三二、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因仲介交易過程發生爭議，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 341,880 仟元（人民幣 70,000 仟元）及 532,356 仟元（人民幣 109,000 仟元），請參閱附註三五之附表二。

三三、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。

三四、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

103 年 3 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	329,314		4.884	\$	1,631,020	
日 圓		806,654		0.296		238,758	
美 金		11,614		30.47		353,874	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		31,796		4.884		157,478	
日 圓		1,716,378		0.296		508,023	
美 金		43		30.47		1,318	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		294,766		4.884		1,459,909	
日 圓		248,494		0.296		73,551	
美 金		8,590		30.47		261,731	

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

102 年 3 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 134,922	4.76 \$ 641,907
日 圓	277,340	0.32 87,969
美 金	61,566	29.83 1,836,207
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	9,516	4.76 45,274
日 圓	1,406,745	0.32 446,204
美 金	104	29.83 3,809
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	107,847	4.76 513,093
日 圓	38,469	0.32 12,202
美 金	34	29.83 1,003

三五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(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。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)
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)

三六、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

合併公司經營國內外不動產居間仲介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：

	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發 租 售				部 門 間 沖 銷	合 計
	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	國 內	大 陸	小 計			
103年1月1日至3月31日									
來自外部客戶收入	\$ 2,038,425	\$ 166,751	\$ 2,205,176	\$ 19,871	\$ 11,875	\$ 31,746	\$ -	\$ 2,236,922	
部門間收入	6,189	-	6,189	3,207	-	3,207	(9,396)	-	
部門收入	<u>\$ 2,044,614</u>	<u>\$ 166,751</u>	<u>\$ 2,211,365</u>	<u>\$ 23,078</u>	<u>\$ 11,875</u>	<u>\$ 34,953</u>	<u>(\$ 9,396)</u>	2,236,922	
投資性不動產租金收入								(31,746)	
合併營業收入								<u>\$ 2,205,176</u>	
部門(損)益	<u>\$ 312,839</u>	<u>(\$ 34,237)</u>	<u>\$ 278,602</u>	<u>\$ 9,773</u>	<u>\$ 6,367</u>	<u>\$ 16,140</u>	<u>\$ 6,834</u>	\$ 301,576	
投資性不動產營運利益								(21,740)	
合併營業利益								<u>\$ 279,836</u>	
部門資產	<u>\$ 6,071,198</u>	<u>\$ 2,527,125</u>	<u>\$ 8,598,323</u>	<u>\$ 3,023,112</u>	<u>\$ 5,297,387</u>	<u>\$ 8,320,499</u>	<u>(\$ 666,567)</u>	\$ 16,252,255	
採用權益法之投資及商譽								21,386	
資產合計								<u>\$ 16,273,641</u>	
102年1月1日至3月31日									
來自外部客戶收入	\$ 2,366,615	\$ 186,740	\$ 2,553,355	\$ 18,910	\$ 7,512	\$ 26,422	\$ -	\$ 2,579,777	
部門間收入	9,264	-	9,264	2,697	-	2,697	(11,961)	-	
部門收入	<u>\$ 2,375,879</u>	<u>\$ 186,740</u>	<u>\$ 2,562,619</u>	<u>\$ 21,606</u>	<u>\$ 7,512</u>	<u>\$ 29,119</u>	<u>(\$ 11,961)</u>	2,579,777	
投資性不動產租金收入								(26,422)	
合併營業收入								<u>\$ 2,553,355</u>	
部門(損)益	<u>\$ 551,533</u>	<u>\$ 6,091</u>	<u>\$ 557,624</u>	<u>\$ 1,530</u>	<u>\$ 5,467</u>	<u>\$ 6,997</u>	<u>\$ 7,566</u>	\$ 572,187	
投資性不動產營運利益								(16,448)	
合併營業利益								<u>\$ 555,739</u>	
部門資產	<u>\$ 5,883,300</u>	<u>\$ 3,435,333</u>	<u>\$ 9,318,633</u>	<u>\$ 2,875,419</u>	<u>\$ 1,455,300</u>	<u>\$ 4,330,719</u>	<u>\$ 46,782</u>	\$ 13,696,134	
採用權益法之投資及商譽								13,431	
資產合計								<u>\$ 13,709,565</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。

信義房屋股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 103 年 1 月 1 日至 3 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：大眾建設 股份有限公司)	貸與對象 新港建設事 業股份有 限公司	往來項目 其他應收款	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	業務往來 金額 \$ 201,000	有短期融通資 金必要之原因 -	提列帳 呆帳 \$ -	擔保名 土地不動產	保稱價 \$ 312,000	品對個別對 象與有限額 \$ 201,000 (註一)	對象與有限 總額 \$ 274,074 (註二)	資金與 備額	註
"	"	信義房屋仲 介股份有 限公司	"	是	200,000 (人民幣 100,000 仟元)	150,000	150,000	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 (上海) 有限公司	"	是	502,400 (人民幣 100,000 仟元)	488,400 (人民幣 100,000 仟元)	488,400 (人民幣 100,000 仟元)	7.4%	"	-	營運資金周轉	-	-	-	610,994 (註四)	1,221,988 (註四)		
"	"	上海信義中 介諮詢有 限公司	"	是	100,480 (人民幣 20,000 仟元)	97,680 (人民幣 20,000 仟元)	87,912 (人民幣 18,000 仟元)	4%	"	-	參與策略投資 案之增資認 股	-	-	-	610,994 (註四)	1,221,988 (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 100% 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。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象	對單一企業背書保證之背書限額 (註一)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期淨值之比率 (%)	背書最高限額 (註二)	屬母公司背書保證公司	屬子公司背書保證公司	屬對大陸地區背書保證	註備
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	\$ 7,737,039	\$ 351,680 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 341,880 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 97,680 (人民幣 20,000 仟元)	\$ 97,680 (定存單)	4	\$ 9,671,299	Y	N	Y	
"	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	7,737,039	\$ 547,616 (人民幣 109,000 仟元)	\$ 532,356 (人民幣 109,000 仟元)	\$ 532,356 (人民幣 109,000 仟元)	532,356 (定存單)	6	9,671,299	Y	N	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 103 年 3 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	與發行人之關係	帳列科目	期單位數/股數	限面金額	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	\$ 257,114	-	\$ 257,114	
"	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	22,862	-	22,862	
"	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	
"	"	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	
"	"	"	"	3,100,000	62,000	10	62,000	
"	"	"	"	196,350	-	8	-	
"	"	"	"	2,333,333	6,784	3	6,784	
"	"	"	"	7,637	4,874	1	4,874	
"	"	"	"	106,392	890	1	890	
"	"	"	"	-	-	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	508,024	-	508,024	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,265	1,318	-	1,318	
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	-	157,478	2	157,478	
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	7,803	-	7,803	

信義房屋仲介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 103 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：新台幣千元/股

買、賣之公司	有價證券名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		買		入		出		其 額
					價	數	額	數	額	數	額	數		額
信義房屋仲介股份有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	採用權益法之投資	無	子公司	62,075,721	\$ 2,026,224	10,532,957	\$ 319,358	-	-	-	-	\$ 2,345,582 (註一及二)
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	"	"	"	44,890,999	1,434,497	10,532,957	319,358	-	-	-	-	1,753,855 (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 103 年及 102 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人名稱	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來金額		情形	佔合併資產之比率	營業收或 %
					目金	額交			
	103年1月1日至3月31日								
0	信義房屋股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 5,254	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	安信建築管理股份有限公司	1	什項收入	3,795	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	2,215	收取方式每季一期		-	
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款—關係人	7,481	無		-	
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應付款—關係人	150,213	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	32,146	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	16,908	無		-	
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,616	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	89,150	利率為4%		-	
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	495,278	營運資金融通，利率為7.4%		3	
	102年1月1日至3月31日								
0	信義房屋股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	勞務費支出	6,261	按每件履保金額支付固定金額手續費		-	
1	英屬維京群島 SINYI LIMITED	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	3	其他應收款	28,295	無		-	
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	12,090	無		-	
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,423	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 103 年 1 月 1 日至 3 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	所稱	地址	主要營業項目	原日	始期	投資	未	持	有	被	本	期	認	列	之	備
					本	期	末	數	帳	額	本	期	認	列	之	備	
					\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$	(((
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	\$ 3,955,884	\$ 133,845,895	100	\$ 4,135,698	\$ 9,517	\$ 9,517	(	(	(	9,517	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED		Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,345,582	2,026,224	72,608,678	100	1,838,570	(	(	(	(	(	48,144	
"	信義開發股份有限公司		台北市信義路五段 100 號	建設事業	535,005	535,005	53,500,000	100	547,890	(	(	(	(	(	257	
"	全球資產管理股份有限公司		台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	10,000	10,000	2,000,000	100	66,076	(	(	(	(	(	3,109	
"	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	20,000	2,000,000	100	16,592	(	(	(	(	(	44	
"	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	4,475	(	(	(	(	(	44	
"	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	(((((-		
"	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	1,573	(	(	(	(	(	3	
"	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	143,086	(	(	(	(	(	9,793	
"	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	11,765	(((((-		
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	1,753,855	1,434,497	55,423,956	100	1,233,210	(	(	(	(	(	41,080	
"	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	43,206	(	(	(	(	(	4,938	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	棋西斯 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	6,241	(	(	(	(	(	670	
"	信義房屋不動產株式會社		東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理及鑑定等業務	58,064	58,064	16,000	100	136,201	(	(	(	(	(	13,268	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.		TIME Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100	3,962,665	(	(	(	(	(	3,272	

(接次頁)

信義房屋股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 103 年 1 月 1 日至 3 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	投資額	投資方	本期末自台灣匯出金額	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣匯出金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末直接投資(帳)	本期認列損益	本期末帳面價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
						匯出	匯入						
大陸威實管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 6,160	6,160	係透過利威房產(香港)股份有限公司,再投資大陸	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,870	95	(\$ 6,855)	(\$ 6,855)	(\$ 44,762)	\$ -
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 260,082	260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	251,562	-	-	888,456	100	(38,376)	(38,376)	775,634	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	63,798	-	-	86,157	100	(3,030)	(3,030)	17,996	-
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	4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	-	-	-	17,095	100	(4,747)	(4,747)	6,923	-
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	68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	-	-	-	355,249	100	10,565	10,565	423,255	-
上海中城聯盟投資管理有限公司(註四)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,025,700	1,025,700	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	-	-	-	-	2	-	-	157,478	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 20,200	20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	-	-	-	44,543	100	(3,648)	(3,648)	6,471	-
上海信城房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀	RMB 1,000	1,000	係透過利威房產(香港)股份有限公司,再投資大陸	-	-	-	-	94	-	-	104	-
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	5,961	係透過 FOREVER INTERNATIONAL LTD,再投資大陸	-	-	-	27,432	100	(670)	(670)	5,610	-
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 8,800	8,800	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	3,998	-	-	29,342	80	(1,847)	(1,847)	5,955	-
青島城建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	8,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	-	-	-	29,225	65	(1,136)	(1,136)	1,649	-
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	802,513	係透過信義置業(香港)有限公司,再投資大陸	-	-	-	3,868,747	100	(4,315)	(4,315)	3,958,735	-

(接次頁)

(承前頁)

本期大陸	本期累計	自台灣匯出	經濟部投資審議會核准投資金額	經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額
	\$5,681,474	金額	\$6,124,764	\$-

- 註一：除上海信義置業之財務報表係經母公司會計師核閱外，餘均係未經會計師核閱之財務報表計算。
- 註二：期末投資帳面價值係以103年3月31日之匯率新台幣30.47元對1美元及1美元對6.1521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：係經經濟部工業局核發符合營運範圍證明文件之企業。
- 註六：業已全數沖銷。