

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2季

地址：台北市信義路五段100號

電話：(02)27557666

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、會計師核閱報告	3		-
四、合併資產負債表	4		-
五、合併綜合損益表	5		-
六、合併權益變動表	6		-
七、合併現金流量表	7~9		-
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	10~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~17		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	17		五
(六) 重要會計項目之說明	17~47		六~三一
(七) 關係人交易	47~49		三二
(八) 質抵押之資產	49		三三
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	50		三四
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	51~52		三五~三六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	52~53、55~61		三七
2. 轉投資事業相關資訊	52~53、55~61		三七
3. 大陸投資資訊	53、62~63		三七
(十四) 部門資訊	53		三八

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 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日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三七所揭露之相關資訊未經會計師核閱。該等未經核閱子公司民國 103 年及 102 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣 2,935,088 仟元及 3,262,825 仟元，分別佔期末合併資產總額之 17% 及 21%；負債總額分別為新台幣 648,071 仟元及 652,988 仟元，分別佔期末合併負債總額之 8% 及 9%；民國 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 (54,653) 仟元及 123,005 仟元，各佔該期綜合損益總額之 (19)% 及 14%；民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 (34,983) 仟元及 150,752 仟元，各佔該期綜合損益總額之 (7)% 及 10%。

依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司之財務報表及附註三七所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則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

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

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 7 月 29 日

民國 103 年 6 月 30 日及 12 月 31 日及 6 月 30 日

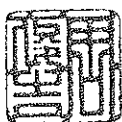
單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	103年6月30日 (經核閱)			102年12月31日 (經查核)			102年6月30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)	\$ 2,368,908	14		\$ 1,605,974	10		\$ 2,088,686	13	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	52,027	-		218,940	1		419,201	3	
1125	備供出售金融資產-流動(附註八)	853,624	5		897,779	6		720,064	5	
1150	應收票據(附註十)	32,628	-		63,941	-		197,363	1	
1170	應收帳款(附註十)	873,051	5		1,146,484	7		1,065,540	7	
1200	其他應收款(附註十及三二)	337,175	2		106,721	1		86,253	1	
1320	存貨(附註十一及三三)	4,694,788	27		4,174,264	25		3,787,772	24	
1476	其他金融資產-流動(附註十二及三三)	1,030,401	6		1,137,400	7		198,122	1	
1479	其他流動資產(附註十八)	84,352	1		68,058	-		73,721	-	
11XX	流動資產總計	10,326,954	60		9,419,561	57		8,636,722	55	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註九)	282,054	2		285,489	2		293,591	2	
1550	採用權益法之投資(附註十三)	11,598	-		11,623	-		10,463	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三三)	3,531,484	20		3,564,458	21		3,530,604	22	
1760	投資性不動產(附註十五及三三)	2,821,172	16		2,827,714	17		2,837,830	18	
1780	無形資產(附註十六及三五)	121,454	1		89,878	1		90,629	1	
1840	遞延所得稅資產	18,326	-		17,123	-		16,800	-	
1920	存出保證金(附註二九)	127,752	1		129,145	1		122,598	1	
1930	長期應收款(附註十七)	-	-		234,237	1		224,155	1	
1975	預付退休金-非流動	11,648	-		6,067	-		41,734	-	
1990	其他非流動資產(附註十八)	7,896	-		4,623	-		4,553	-	
15XX	非流動資產總計	6,933,384	40		7,170,357	43		7,172,957	45	
1XXX	資 產 總 計	\$ 17,260,338	100		\$ 16,589,918	100		\$ 15,809,679	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十九及三三)	\$ 485,390	3		\$ 586,627	3		\$ 72,831	-	
2150	應付票據	13,461	-		9,631	-		3,587	-	
2200	其他應付款(附註二一)	1,607,360	9		2,769,498	17		2,228,052	14	
2220	其他應付款項-關係人(附註二一及三二)	94,903	-		97,001	1		83,926	1	
2230	當期所得稅負債	159,125	1		424,145	3		303,224	2	
2250	負債準備-流動(附註二二)	54,294	-		66,268	-		74,249	1	
2305	其他金融負債-流動(附註二一)	1,486,907	9		194,756	1		939,385	6	
2320	一年內到期之長期借款(附註十九及三三)	-	-		-	-		195,663	1	
2399	其他流動負債(附註二一)	107,998	1		149,966	1		142,734	1	
21XX	流動負債總計	4,009,438	23		4,297,892	26		4,043,651	26	
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註二十)	3,000,000	17		-	-		-	-	
2540	長期借款(附註十九及三三)	437,758	3		1,572,206	10		2,635,400	17	
2550	負債準備-非流動(附註二二)	6,006	-		2,733	-		2,662	-	
2645	存入保證金(附註二九)	79,204	-		78,786	-		47,013	-	
2670	其他非流動負債(附註二一)	944,715	6		989,606	6		766,720	5	
2570	遞延所得稅負債	27,637	-		26,947	-		31,393	-	
25XX	非流動負債總計	4,495,320	26		2,670,278	16		3,483,188	22	
2XXX	負債總計	8,504,758	49		6,968,170	42		7,526,839	48	
	歸屬於本公司業主之權益(附註二四)									
	股本									
3110	普通股	5,028,170	29		5,028,170	30		4,655,713	30	
3150	待分配股票股利	1,106,197	7		-	-		372,457	2	
3100	股本總計	6,134,367	36		5,028,170	30		5,028,170	32	
3200	資本公積	63,896	-		68,597	-		68,597	1	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	1,537,793	9		1,290,290	8		1,290,290	8	
3320	特別盈餘公積	-	-		120,693	1		120,693	1	
3350	未分配盈餘	582,784	3		2,579,654	15		1,463,357	9	
3300	保留盈餘總計	2,120,577	12		3,990,637	24		2,874,340	18	
	其他權益									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	4,628	-		39,243	1		18,680	-	
3425	備供出售金融資產未實現利益	317,009	2		364,397	2		183,148	1	
3400	其他權益總計	321,637	2		403,640	3		201,828	1	
31XX	本公司業主權益總計	8,640,477	50		9,491,044	57		8,172,935	52	
36XX	非控制權益	115,103	1		130,704	1		109,905	-	
3XXX	權益總計	8,755,580	51		9,621,748	58		8,282,840	52	
	負債與權益總計	\$ 17,260,338	100		\$ 16,589,918	100		\$ 15,809,679	100	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所 103 年 7 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



信義房屋信託管理公司及子公司

民國 103 年及 102 年 4 月 1 日至 6 月 30 日 以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未經核對，準則查核)

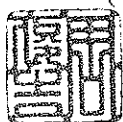
單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	103年4月1日至6月30日		102年4月1日至6月30日		103年1月1日至6月30日		102年1月1日至6月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入								
4610 勞務收入	\$ 2,452,832	100	\$ 3,408,953	100	\$ 4,658,008	100	\$ 5,962,308	100
5000 營業成本 (附註二五及三二)	<u>1,800,025</u>	<u>74</u>	<u>2,192,184</u>	<u>64</u>	<u>3,420,856</u>	<u>73</u>	<u>3,912,337</u>	<u>65</u>
5900 營業毛利	652,807	26	1,216,769	36	1,237,152	27	2,049,971	35
6000 營業費用 (附註二五及三二)	<u>325,900</u>	<u>13</u>	<u>322,765</u>	<u>10</u>	<u>630,409</u>	<u>14</u>	<u>600,228</u>	<u>10</u>
6900 營業淨利	<u>326,907</u>	<u>13</u>	<u>894,004</u>	<u>26</u>	<u>606,743</u>	<u>13</u>	<u>1,449,743</u>	<u>25</u>
營業外收入及支出								
7110 租金收入 (附註三二)	31,473	1	31,738	1	63,219	1	58,160	1
7130 股利收入	16,579	1	12,727	-	16,579	-	12,727	-
7100 利息收入 (附註二五)	14,597	1	18,195	-	32,924	1	26,094	-
7020 其他利益及損失 (附註二五及三二)	23,005	1	100,966	3	33,596	1	119,645	2
7050 財務成本 (附註二五及三二)	<u>(20,538)</u>	<u>(1)</u>	<u>(11,630)</u>	<u>-</u>	<u>(35,312)</u>	<u>(1)</u>	<u>(19,725)</u>	<u>-</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>65,116</u>	<u>3</u>	<u>151,996</u>	<u>4</u>	<u>111,006</u>	<u>2</u>	<u>196,901</u>	<u>3</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	392,023	16	1,046,000	30	717,749	15	1,646,644	28
7950 所得稅費用 (附註四及二六)	<u>(78,362)</u>	<u>(3)</u>	<u>(180,422)</u>	<u>(5)</u>	<u>(158,578)</u>	<u>(3)</u>	<u>(302,456)</u>	<u>(5)</u>
8200 本期淨利	<u>313,661</u>	<u>13</u>	<u>865,578</u>	<u>25</u>	<u>559,171</u>	<u>12</u>	<u>1,344,188</u>	<u>23</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	(114,729)	(5)	4,765	-	(33,848)	(1)	87,336	1
8325 備供出售金融資產未實現利(損)益	92,043	4	48,393	2	(47,366)	(1)	119,759	2
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>(164)</u>	<u>-</u>	<u>58</u>	<u>-</u>	<u>(22)</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>(22,850)</u>	<u>(1)</u>	<u>53,216</u>	<u>2</u>	<u>(81,236)</u>	<u>(2)</u>	<u>207,436</u>	<u>3</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 290,811</u>	<u>12</u>	<u>\$ 918,794</u>	<u>27</u>	<u>\$ 477,935</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,551,624</u>	<u>26</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 305,554	13	\$ 854,993	25	\$ 545,006	12	\$ 1,324,003	22
8620 非控制權益	<u>8,107</u>	<u>-</u>	<u>10,585</u>	<u>-</u>	<u>14,165</u>	<u>-</u>	<u>20,185</u>	<u>1</u>
8600	<u>\$ 313,661</u>	<u>13</u>	<u>\$ 865,578</u>	<u>25</u>	<u>\$ 559,171</u>	<u>12</u>	<u>\$ 1,344,188</u>	<u>23</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 282,748	12	\$ 908,018	27	\$ 463,003	10	\$ 1,531,248	26
8720 非控制權益	<u>8,063</u>	<u>-</u>	<u>10,776</u>	<u>-</u>	<u>14,932</u>	<u>-</u>	<u>20,376</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 290,811</u>	<u>12</u>	<u>\$ 918,794</u>	<u>27</u>	<u>\$ 477,935</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,551,624</u>	<u>26</u>
每股盈餘 (附註二七)								
來自繼續營業單位								
9710 基 本	<u>\$ 0.50</u>		<u>\$ 1.39</u>		<u>\$ 0.89</u>		<u>\$ 2.16</u>	
9810 稀 釋	<u>\$ 0.50</u>		<u>\$ 1.39</u>		<u>\$ 0.89</u>		<u>\$ 2.16</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 7 月 29 日核閱報告)

董事長：周俊吉

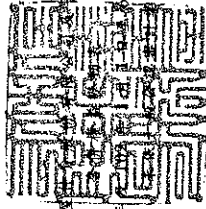


經理人：薛健平



會計主管：周素香





信義房屋
公司

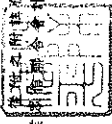
民國 103 年 6 月 30 日
(僅 經 核 閱 則 查 核)

單位：新台幣千元

代碼	102年1月1日餘額	101年度盈餘指撥及分配	其他資本公積變動	102年1月1日至6月30日淨利	102年1月1日至6月30日稅後其他綜合(損)益	102年1月1日至6月30日綜合(損)益總額	非控制權益變動	103年1月1日餘額	102年度盈餘指撥及分配	其他資本公積變動	103年1月1日至6月30日淨利	103年1月1日至6月30日稅後其他綜合(損)益	103年1月1日至6月30日綜合(損)益總額	非控制權益變動	103年6月30日餘額
A1	\$ 4,655,713	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,655,713	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
B1	-	-	135,111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B9	-	372,457	-	-	-	-	-	372,457	-	-	-	-	-	-	-
M5	-	-	-	4,701	-	-	-	4,701	-	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	-	-	-	-	1,324,003	-	-	1,324,003	-	-	-	-	-	-	-
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	\$ 4,655,713	\$ 372,457	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 4,655,713	\$ 372,457	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 4,655,713	
A1	\$ 5,028,170	\$ -	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 5,028,170	\$ -	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 68,597	\$ 5,028,170	
B17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	-	-	247,503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M5	-	-	-	(4,701)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z1	\$ 5,028,170	\$ 1,106,197	\$ 1,537,293	\$ 63,896	\$ 1,537,293	\$ 1,537,293	\$ 63,896	\$ 5,028,170	\$ 1,106,197	\$ 1,537,293	\$ 63,896	\$ 1,537,293	\$ 63,896	\$ 5,028,170	



黃 事 長：周 健 吉



(請 參 閱 報 告)
經 理 人：薛 健 平

本 報 告 附 錄 為 本 合 併 財 務 報 告 之 一 部 分。
信 義 房 地 產 有 限 公 司 會 計 師 事 務 所 民 國 103 年 7 月 29 日 核 閱 報 告



會 計 主 管：周 素 香



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 717,749	\$ 1,646,644
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	60,981	69,980
A20200	攤銷費用	9,936	8,895
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨利益	(9,806)	(2,661)
A20900	財務成本	35,312	19,725
A21200	利息收入	(32,924)	(26,094)
A21300	股利收入	(16,579)	(12,727)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	3	1
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	308	96
A22700	處分投資性不動產(利益)損失	(1,259)	123
A23100	處分投資利益	(7,339)	(83,897)
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	1,830	(10,152)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	177,104	(340,888)
A31130	應收票據	31,313	(141,846)
A31150	應收帳款	273,433	(234,789)
A31180	其他應收款	(16,455)	264,486
A31200	存貨	(520,524)	(3,319,792)
A31240	其他流動資產	(16,294)	(16,241)
A31990	其他營業資產	(5,581)	(8,106)
A32130	應付票據	3,830	182
A32180	其他應付款	(1,162,138)	270,887
A32190	其他應付款—關係人	(6,944)	(904)
A32200	負債準備	(8,701)	15,022
A32220	其他金融負債	(15,173)	66,231
A32230	其他流動負債	(41,968)	22,424
A32990	其他營業負債	(44,891)	(123,532)
A33000	營運產生之現金	(594,777)	(1,936,933)
A33100	收取之利息	32,162	15,441

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
A33300	支付之利息	(\$ 33,857)	(\$ 19,064)
A33500	支付之所得稅	(424,111)	(160,416)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,020,583)	(2,100,972)
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(19,145)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	23,618	17,380
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(170,178)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	-	73,067
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	2,333	7,433
B02200	取得子公司之淨現金流出	(7,668)	-
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	(43,336)	(306,264)
B02800	處分不動產、廠房及設備	6	-
B07100	預付設備款減少	12,416	-
B03700	存出保證金增加	-	(146)
B03800	存出保證金減少	1,393	-
B04500	購置無形資產	(30,695)	(8,138)
B05400	購置投資性不動產	(16,474)	-
B05500	處分投資性不動產價款	8,505	48,909
B06500	其他金融資產減少	106,999	159,274
B06700	其他非金融資產增加	(3,273)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	874
B04200	其他應收款減少	21,000	-
B07600	收取之股利	16,579	12,727
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	72,258	(159,299)
	融資活動之現金流量		
C01200	發行公司債	3,000,000	-
C00200	短期借款減少	(101,237)	-
C01600	舉借長期借款	3,210,000	3,825,000
C01700	償還長期借款	(4,345,000)	(1,693,937)
C03000	收取存入保證金	418	-
C03100	存入保證金返還	-	(3,879)
C03700	其他應付款—關係人增加	3,391	-
C05800	非控制權益變動	(29,111)	(30,052)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,738,461	2,097,132
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(27,202)	57,391

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	\$ 762,934	(\$ 105,748)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,605,974</u>	<u>2,194,434</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,368,908</u>	<u>\$ 2,088,686</u>

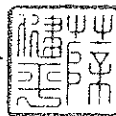
後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 103 年 7 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 6 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

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

本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 7 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)

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

除下列說明外，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。

1. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

新準則係針對子公司及關聯企業之權益規定較為廣泛之揭露內容。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13「公允價值衡量」提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較現行準則更為廣泛，

例如，現行準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，依照 IFRS 13「公允價值衡量」規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。

3. IAS 1「其他綜合損益項目之表達」之修正

依修正之準則規定，其他綜合損益項目須按性質分類且分組為(1)不重分類至損益之項目及(2)後續可能重分類至損益之項目。相關所得稅亦應按相同基礎分組。適用該修正規定前，並無上述分組之強制規定。

合併公司將於 104 年適用上述修正編製綜合損益表，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利之精算損益。後續可能重分類至損益之項目預計將包含備供出售金融資產未實現損益。

(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 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「來自客戶合約之收入」	2017 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生物性植物」	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。

金融負債之認列及衡量

就金融負債方面，其分類及衡量之主要改變係指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之後續衡量，該金融負債公允價值變動金額中歸因於該負債之信用風險變動者認列於其他綜合損益，後續不予重分類至損益，其剩餘之公允價值變動金額則列報於損益。若上述關於指定為透過損益按公允價值衡量金融負債之會計處理引發或加劇會計配比不當，則該負債之利益或損失全數列報於損益。

2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

IFRS 15 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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財務績效之影響，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

(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 6月30日	102年 12月31日	102年 6月30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	

(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 6月30日	102年 12月31日	102年 6月30日	
本公司	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)
"	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	
"	有無科技股份有限公司(有無科技)	資訊軟體、資料處理服務業	100	-	-	(3)
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	100	80	80	(4)
"	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	65	
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	模里西斯 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	

(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 6月30日	102年 12月31日	102年 6月30日	
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	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	100	
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 103 年 4 月新增投資之公司，資本額 30,000 仟元。
- (4) INANE 於 103 年 4 月以人民幣 1,600 仟元購買成都信義 20% 之股權，持股百分比由 80% 增加為 100%。
- (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 6 月 30 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 6 月 30 日除 SINYI INTERNATIONAL、SINYI DEVELOPMENT、香港信義置業及上海信義置業之財務報表係經會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表編製。

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 其他重大會計政策說明

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。

1. 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。

2. 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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 40,743	\$ 25,116	\$ 40,067
銀行支票及活期存款	1,861,612	1,081,385	1,870,609
約當現金			
原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款	<u>466,553</u>	<u>499,473</u>	<u>178,010</u>
	<u>\$ 2,368,908</u>	<u>\$ 1,605,974</u>	<u>\$ 2,088,686</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
銀行存款	0.17%-3.00%	0.17%-4.60%	0.17%-0.935%

截至 103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 498,575 仟元、123,365 仟元及 117,539 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

	<u>103年6月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年6月30日</u>
<u>持有供交易之金融資產</u>			
<u>非衍生金融資產</u>			
國內上市（櫃）股票	\$ 42,027	\$ 32,221	\$ 25,126
基金受益憑證	<u>10,000</u>	<u>186,719</u>	<u>394,075</u>
	<u>\$ 52,027</u>	<u>\$ 218,940</u>	<u>\$ 419,201</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103年6月30日暨102年12月31日及6月30日無尚未到期之遠期外匯合約。

八、備供出售金融資產－流動

	<u>103年6月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年6月30日</u>
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	\$ 268,350	\$ 277,431	\$ 233,103
<u>國外投資</u>			
上市（櫃）股票	583,983	619,058	485,663
貨幣基金	<u>1,291</u>	<u>1,290</u>	<u>1,298</u>
	<u>585,274</u>	<u>620,348</u>	<u>486,961</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 853,624</u>	<u>\$ 897,779</u>	<u>\$ 720,064</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>103年6月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年6月30日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 127,719	\$ 125,179	\$ 134,336
國外未上市（櫃）股權投資	<u>154,335</u>	<u>160,310</u>	<u>159,255</u>
	<u>\$ 282,054</u>	<u>\$ 285,489</u>	<u>\$ 293,591</u>

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

合併公司於102年1月1日至6月30日出售帳面金額0仟元之以成本衡量之金融資產，並認列處分利益73,067仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>103年6月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年6月30日</u>
<u>應收票據及帳款</u>			
應收票據—因營業而發生	\$ 32,628	\$ 63,941	\$ 197,363
應收帳款	901,605	1,174,700	1,097,348
減：備抵呆帳	(<u>28,554</u>)	(<u>28,216</u>)	(<u>31,808</u>)
	<u>\$ 905,679</u>	<u>\$ 1,210,425</u>	<u>\$ 1,262,903</u>
<u>其他應收款</u>			
應收放款—固定利率	\$ 179,000	\$ -	\$ -
應收利息	39,499	-	-
其 他	122,900	110,945	92,815
減：備抵呆帳	(<u>4,224</u>)	(<u>4,224</u>)	(<u>6,562</u>)
	<u>\$ 337,175</u>	<u>\$ 106,721</u>	<u>\$ 86,253</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

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
61天至90天	\$ 19,435	\$ 20,526	\$ 20,036
91天至180天	14,710	42,429	22,169
181天至360天	2,719	4,140	8,009
超過360天	590	6,347	3,173
合計	<u>\$ 37,454</u>	<u>\$ 73,442</u>	<u>\$ 53,387</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6月30日		102年1月1日至6月30日	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 28,216	\$ 4,224	\$ 31,599	\$ 6,562
加(減)：本期提列(轉回)呆帳費用	3,028	-	(225)	-
減：本期沖銷	(2,646)	-	-	-
外幣換算差額	(44)	-	434	-
期末餘額	<u>\$ 28,554</u>	<u>\$ 4,224</u>	<u>\$ 31,808</u>	<u>\$ 6,562</u>

(二) 1. 應收放款及應收利息係合併公司因業務往來而貸與新濠建設事業股份有限公司之款項，屬一年內到期部分，前述資金融通說明請參閱附註十七之說明。

2. 其他應收款係代墊款及租金等款項。

十一、存 貨

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
開發中不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮			
土地	\$ 4,385,741	\$ 3,870,444	\$ 3,787,772
台北市士林區天母段			
土地	306,934	301,707	-
其 他			
台北市士林區三五段	2,113	2,113	-
	<u>\$ 4,694,788</u>	<u>\$ 4,174,264</u>	<u>\$ 3,787,772</u>

103年6月30日、102年12月31日及102年6月30日列入開發中不動產資本化利息分別為25,136仟元、9,119仟元及0仟元；資本化利率分別為2.5%-7.4%、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

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
原始到期日超過3個月之定期存款(一)	\$ 498,575	\$ 123,365	\$ 117,539
受限制資產－流動(二)	531,826	637,616	80,583
以攤銷後成本衡量之金融資產(三)	-	376,419	-
	<u>\$ 1,030,401</u>	<u>\$ 1,137,400</u>	<u>\$ 198,122</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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	1.08%~3.25%	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，請參閱附註三三。

(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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
投資關聯企業	<u>\$ 11,598</u>	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 10,463</u>

(一) 投資關聯企業

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限公司	<u>\$ 11,598</u>	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 10,463</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6月30日	102年12月31日	102年6月30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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
土地	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039
房屋及建築物	337,708	343,044	348,382
運輸設備	4,690	5,374	4,965
辦公設備	82,816	86,518	89,892
租賃資產	-	-	-
租賃改良	133,411	131,607	111,694
其他設備	25,508	28,450	21,782
未完工程及預付設備款	277,312	299,426	283,850
	<u>\$ 3,531,484</u>	<u>\$ 3,564,458</u>	<u>\$ 3,530,604</u>

103年1月1日至6月30日									
	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合 計
成 本									
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	\$ 4,167,094
增 添	-	-	-	14,591	-	24,335	1,480	2,930	43,336
處 分(註)	-	-	-	(12,591)	-	(2,187)	-	(12,416)	(27,194)
重分類	-	-	-	-	-	-	-	(10,688)	(10,688)
淨兌換差額	-	-	(39)	(231)	-	(501)	-	(1,940)	(2,711)
103年6月30日餘額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 418,777</u>	<u>\$ 8,112</u>	<u>\$ 287,610</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 439,810</u>	<u>\$ 63,506</u>	<u>\$ 277,312</u>	<u>\$ 4,169,837</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	-	5,336	664	17,830	-	22,489	4,422	-	50,741
處 分	-	-	-	(12,277)	-	(2,187)	-	-	(14,464)
淨兌換差額	-	-	(19)	(82)	-	(459)	-	-	(560)
103年1月1日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,069</u>	<u>\$ 3,422</u>	<u>\$ 204,794</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 306,399</u>	<u>\$ 37,998</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 638,353</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>\$ 3,564,458</u>
103年6月30日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 337,708</u>	<u>\$ 4,690</u>	<u>\$ 82,816</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 133,411</u>	<u>\$ 25,508</u>	<u>\$ 277,312</u>	<u>\$ 3,531,484</u>

註：處分預付設備款係蘇州信義購買之預售不動產，因興建工程進度未達合約約定，依合約約定所退回之折扣款項。

102年1月1日至6月30日									
	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合 計
成 本									
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	-	-	1,426	7,612	-	21,902	2,446	272,878	306,264
處 分	-	-	-	(1,008)	-	(80)	(118,470)	-	(119,558)
淨兌換差額	-	-	219	1,641	-	3,752	-	235	5,847
102年6月30日餘額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 418,777</u>	<u>\$ 9,661</u>	<u>\$ 275,408</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 398,481</u>	<u>\$ 50,738</u>	<u>\$ 283,850</u>	<u>\$ 4,111,625</u>
累計折舊									
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	-	5,336	648	19,702	-	28,478	5,820	-	59,984
處 分	-	-	-	(971)	-	(80)	(118,411)	-	(119,462)
淨兌換差額	-	-	87	1,095	-	3,165	-	-	4,347
102年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,395</u>	<u>\$ 4,696</u>	<u>\$ 185,516</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 286,787</u>	<u>\$ 28,956</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 581,021</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>\$ 3,282,920</u>
102年6月30日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 348,382</u>	<u>\$ 4,965</u>	<u>\$ 89,892</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111,694</u>	<u>\$ 21,782</u>	<u>\$ 283,850</u>	<u>\$ 3,530,604</u>

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 6 月 30 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，請參閱附註三三。

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
處 分	(6,596)		(725)		(7,321)
淨兌換差額	-		(4,107)		(4,107)
103年6月30日餘額	<u>\$ 2,030,800</u>		<u>\$ 921,602</u>		<u>\$ 2,952,402</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	1,193		637		1,830
折舊費用	-		10,240		10,240
處 分	-		(75)		(75)
淨兌換差額	-		(407)		(407)
103年6月30日餘額	<u>\$ 6,938</u>		<u>\$ 124,292</u>		<u>\$ 131,230</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6月30日淨額	<u>\$ 2,023,862</u>		<u>\$ 797,310</u>		<u>\$ 2,821,172</u>

(接次頁)

(承前頁)

	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	
處 分	(45,775)		(3,565)	(49,340)	
淨兌換差額	-		27,877	27,877	
102年6月30日餘額	<u>\$ 2,035,617</u>		<u>\$ 914,401</u>	<u>\$ 2,950,018</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	(9,475)		(677)	(10,152)	
折舊費用	-		9,996	9,996	
處 分	-		(308)	(308)	
淨兌換差額	-		1,788	1,788	
102年6月30日餘額	<u>\$ 9,407</u>		<u>\$ 102,781</u>	<u>\$ 112,188</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6月30日淨額	<u>\$ 2,026,210</u>		<u>\$ 811,620</u>	<u>\$ 2,837,830</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	22~55年
主建物	

投資性不動產及自用不動產於103年6月30日暨102年12月31日及6月30日之公允價值分別為10,220,553仟元、10,041,847仟元及9,566,283仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型進行評價。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據進行。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定質押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三三。

十六、無形資產

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
特許權(附註三五)	\$ 57,855	\$ 58,687	\$ 60,216
商 譽	9,621	9,621	9,621
系統軟體成本	53,978	21,570	20,792
	<u>\$ 121,454</u>	<u>\$ 89,878</u>	<u>\$ 90,629</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	-	-	30,695	30,695
本期減少	-	-	(620)	(620)
重分類	-	-	10,688	10,688
淨兌換差額	183	-	(2)	181
103年6月30日餘額	<u>\$ 91,254</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 92,727</u>	<u>\$ 193,602</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	961	-	8,975	9,936
本期減少	-	-	(620)	(620)
淨兌換差額	54	-	(2)	52
103年6月30日餘額	<u>\$ 33,399</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 38,749</u>	<u>\$ 72,148</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6月30日淨額	<u>\$ 57,855</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 53,978</u>	<u>\$ 121,454</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	-	-	8,138	8,138
本期減少	-	-	(34,178)	(34,178)
淨兌換差額	2,933	-	-	2,933
102年6月30日餘額	<u>\$ 91,666</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 44,262</u>	<u>\$ 145,549</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	1,133	-	7,762	8,895
本期處分	-	-	(34,178)	(34,178)
淨兌換差額	983	-	-	983
102年6月30日餘額	<u>\$ 31,450</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 23,470</u>	<u>\$ 54,920</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6月30日淨額	<u>\$ 60,216</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 20,792</u>	<u>\$ 90,629</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 6 月 30 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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
新濠建設事業股份有限公司	\$ -	\$ 234,237	\$ 224,155

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，該公司原以台北市大安區之土地提供擔保，於103年4月提前償還部分本息，並改以台北市大安區及北投區之土地設定擔保，並約定於104年4月30日前清償全部本金及利息。長期應收款項於103年6月30日屬一年內到期之應收款，合併公司將相關應收本金及利息轉列為其他應收款項下。資金融通情形揭露如下：

	103年1月1日至6月30日				
	最高餘額	期末餘額 (帳列其他應收款)	利率 區間 %	利息收入	應收利息
	新濠建設事業股份有限公司	\$ 200,000	\$ 179,000	10	\$ 9,346

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

十八、其他資產

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
<u>流動</u>			
預付費用	\$ 74,349	\$ 62,748	\$ 67,559
暫付款	9,397	5,300	6,152
應收退稅款	600	10	10
其他	6	-	-
	<u>\$ 84,352</u>	<u>\$ 68,058</u>	<u>\$ 73,721</u>
<u>非流動</u>			
催收款	\$ 6,006	\$ 2,733	\$ 2,663
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 7,896</u>	<u>\$ 4,623</u>	<u>\$ 4,553</u>

十九、借 款

(一) 短期借款

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
擔保借款			
銀行借款	\$ 485,390	\$ 586,627	\$ 72,831

1. 銀行借款之利率於 103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日分別為 7.4%、5.7%及 5.7%-6.9%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三三。

(二) 長期借款

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
擔保借款			
銀行借款	\$ 163,000	\$ 1,098,000	\$ 2,631,063
無擔保借款			
信用借款	274,758	474,206	200,000
減：列為一年內到期部分	-	-	(195,663)
長期借款	\$ 437,758	\$ 1,572,206	\$ 2,635,400

合併公司之長期借款包括：

	103年6月30日借款內容	103年6月30日	102年12月31日(註)	102年6月30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 天議償一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 103 年 6 月提前清償完畢	-	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，惟於 103 年 6 月提前清償完畢	-	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，惟於 103 年 6 月提前清償完畢	-	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	274,758	274,206	-

(接次頁)

(承前頁)

	103年6月30日借款內容	103年6月30日	102年12月31日(註)	102年6月30日(註)
玉山銀行	借款總額：1,420,000 仟元 借款期間：102.02.06~109.06.28 利率區間：固定利率 2.0% 還款辦法：按月本息平均償還，惟於 102 年 9 月提前清償完畢	\$ -	\$ -	\$ 1,381,063
玉山銀行	借款總額：1,000,000 仟元 借款期間：102.02.06~104.06.28 利率區間：固定利率 1.6% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 102 年 8 月提前清償完畢	-	-	1,000,000
東亞銀行	借款總額：250,000 仟元 借款期間：102.02.04~105.02.04 利率區間：固定利率 2.5% 還款辦法：自 102.02.04 起算滿 18 個月之日為第一期，其後每 3 個為一期，共分七期攤還基準日之貸款餘額，第一至六期每期攤還 5%，第七期攤還 70%，惟於 102 年 10 月提前清償完畢	-	-	250,000
借款總額		<u>\$ 437,758</u>	<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 2,831,063</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

註：102 年 12 月 31 日及 102 年 6 月 30 日借款內容，請分別參閱本公司 102 年度及 102 年第 2 季合併財務報告附註十九。

二十、應付公司債

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
國內無擔保公司債	\$ 3,000,000	\$ -	\$ -
減：列為一年內到期部分	-	-	-
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發行期間	發行總額 (仟元)	票面利率	還本付息方式
103年6月至108年6月	\$3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次

二一、其他負債

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 1,607,360	\$ 2,769,498	\$ 2,228,052
其他應付款－關係人	94,903	97,001	83,926
其他金融負債	1,486,907	194,756	939,385
其他負債	107,998	149,966	142,734
	<u>\$ 3,297,168</u>	<u>\$ 3,211,221</u>	<u>\$ 3,394,097</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	\$ 944,715	\$ 989,606	\$ 766,720

(一) 其他應付款明細如下：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
應付獎金及薪資	\$ 1,184,177	\$ 2,304,495	\$ 1,877,966
應付廣告費	133,605	145,671	83,324
應付勞、健保費	55,398	91,143	55,554
應付休假給付	67,815	52,598	63,125
應付勞務費	15,014	32,003	15,891
應付員工紅利及董事 酬勞	41,206	37,658	39,862
其 他	110,145	105,930	92,330
	<u>\$ 1,607,360</u>	<u>\$ 2,769,498</u>	<u>\$ 2,228,052</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 103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，金額分別為 944,715 仟元、989,606 仟元及 766,720 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 72,808	\$ 69,417	\$ 65,062
應付利息	11,384	9,929	8,195
其 他	10,711	17,655	10,669
	<u>\$ 94,903</u>	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 83,926</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 6 月 30 日之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 3.75%~6.10% 計算。

(三) 其他金融負債

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
應付股利	\$ 1,307,324	\$ -	\$ 698,357
代收買賣房地款	112,226	109,779	167,162
其他代收款	40,432	67,827	48,466
應付設備款	2,112	7,181	1,314
代收款一成屋履保	697	164	236
其他	24,116	9,805	23,850
	<u>\$ 1,486,907</u>	<u>\$ 194,756</u>	<u>\$ 939,385</u>

1. 本公司股東常會分別於 103 年 5 月 30 日及 102 年 6 月 14 日通過 102 及 101 年度盈餘分配案，決議配發現金股利 1,307,324 仟元及 698,357 仟元，截至 103 年及 102 年 6 月 30 日止尚未支付，請參閱附註二四。
2. 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、北京信義、成都信義及青島信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
3. 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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
代收款一成屋履保	\$16,151,082	\$14,556,744	\$18,858,288
應付利息	18,049	18,041	18,517
專戶存款	(16,168,199)	(14,574,048)	(18,875,520)
應收利息	(235)	(573)	(1,049)
	<u>\$ 697</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 236</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 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 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。

二二、負債準備

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
勞務收入折讓	<u>\$ 60,300</u>	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 76,911</u>
流動	\$ 54,294	\$ 66,268	\$ 74,249
非流動	<u>6,006</u>	<u>2,733</u>	<u>2,662</u>
	<u>\$ 60,300</u>	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 76,911</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。

二三、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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
營業成本	\$ 652	\$ 318	\$ 1,182	\$ 1,018
營業費用	<u>190</u>	<u>54</u>	<u>277</u>	<u>121</u>
	<u>\$ 842</u>	<u>\$ 372</u>	<u>\$ 1,459</u>	<u>\$ 1,139</u>

二四、權益

(一) 股本

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$10,000,000</u>	<u>\$10,000,000</u>	<u>\$10,000,000</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	\$ 5,028,170	\$ 5,028,170	\$ 4,655,713
增資準備	<u>1,106,197</u>	<u>-</u>	<u>372,457</u>
	<u>\$ 6,134,367</u>	<u>\$ 5,028,170</u>	<u>\$ 5,028,170</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6月30日	102年12月31日	102年6月30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>-</u>	<u>4,701</u>	<u>4,701</u>
	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 68,597</u>	<u>\$ 68,597</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 6 月 30 日應付員工紅利估列金額分別為 5,050 仟元及 13,081 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 3,500 仟元及 6,540 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. 本公司分別於 103 年 5 月 30 日及 102 年 6 月 14 日舉行股東常會，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. 本公司分別於 103 年 5 月 30 日及 102 年 6 月 14 日股東常會，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
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 6 月 30 日及 102 年度之損益。

有關本公司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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ 4,628	\$ 39,243	\$ 18,680
備供出售金融資產未實現利益	<u>317,009</u>	<u>364,397</u>	<u>183,148</u>
	<u>\$ 321,637</u>	<u>\$ 403,640</u>	<u>\$ 201,828</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6月30日	102年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$130,704	\$119,581
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	14,165	20,185
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	767	191
取得子公司非控制權益	(1,422)	-
處分子公司部分權益	-	1,053
發放予非控制權益之現 金股利	(29,111)	(31,105)
期末餘額	<u>\$115,103</u>	<u>\$109,905</u>

二五、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

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 10,181	\$ 12,620	\$ 23,570	\$ 15,435
其他應收款	4,414	-	9,346	-
長期應收款	-	4,986	-	9,918
其他	2	589	8	741
	<u>\$ 14,597</u>	<u>\$ 18,195</u>	<u>\$ 32,924</u>	<u>\$ 26,094</u>

(二) 其他利益及損失

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
投資性不動產減損(損 失)迴轉利益	(\$ 227)	\$ 5,940	(\$ 1,830)	\$ 10,152
處分投資利益	7,265	80,627	7,339	83,897
透過損益按公允價值衡 量之金融資產利益	11,362	952	9,806	2,661

(接次頁)

(承前頁)

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 277)	(\$ 85)	(\$ 308)	(\$ 96)
處分投資性不動產(損)益	1,259	(7)	1,259	(123)
淨外幣兌換(損)益	(8,642)	2,243	(13,498)	1,462
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	(3)	-	(3)	(1)
其他	12,268	11,296	30,831	21,693
	<u>\$ 23,005</u>	<u>\$ 100,966</u>	<u>\$ 33,596</u>	<u>\$ 119,645</u>

(三) 財務成本

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 19,184	\$ 10,827	\$ 39,062	\$ 18,135
無擔保公司債利息	487	-	487	-
向關係人借款利息	823	803	1,657	1,590
其他借款利息費用	10,364	-	10,364	-
	30,858	11,630	51,570	19,725
減：列入符合要件資產成本之金額	(10,320)	-	(16,258)	-
	<u>\$ 20,538</u>	<u>\$ 11,630</u>	<u>\$ 35,312</u>	<u>\$ 19,725</u>

利息資本化相關資訊如下：

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
利息資本化利率	2.5%-7.4%	-	2.5%-7.4%	-

(四) 折舊及攤銷

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 22,418	\$ 29,285	\$ 50,741	\$ 59,984
投資性不動產	5,110	5,023	10,240	9,996
無形資產	6,162	4,637	9,936	8,895
	<u>\$ 33,690</u>	<u>\$ 38,945</u>	<u>\$ 70,917</u>	<u>\$ 78,875</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 16,771	\$ 19,750	\$ 33,238	\$ 40,136
營業費用	5,647	9,535	17,503	19,848
其他損失	5,110	5,023	10,240	9,996
	<u>\$ 27,528</u>	<u>\$ 34,308</u>	<u>\$ 60,981</u>	<u>\$ 69,980</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 457	\$ 3,668	\$ 893	\$ 7,335
營業費用	5,705	969	9,043	1,560
	<u>\$ 6,162</u>	<u>\$ 4,637</u>	<u>\$ 9,936</u>	<u>\$ 8,895</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
投資性不動產之直接營運費用				
產生租金收入	\$ 9,666	\$ 9,778	\$ 19,618	\$ 19,714
未產生租金收入	69	30	123	68
	<u>\$ 9,735</u>	<u>\$ 9,808</u>	<u>\$ 19,741</u>	<u>\$ 19,782</u>

(六) 員工福利費用

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
短期員工福利	<u>\$ 1,303,988</u>	<u>\$ 1,758,500</u>	<u>\$ 2,517,456</u>	<u>\$ 3,098,877</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	45,224	45,587	90,227	79,174
確定福利計畫(附註二三)	842	372	1,459	1,139
	<u>46,066</u>	<u>45,959</u>	<u>91,686</u>	<u>80,313</u>
其他員工福利	<u>30,916</u>	<u>46,676</u>	<u>100,454</u>	<u>94,905</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,380,970</u>	<u>\$ 1,851,135</u>	<u>\$ 2,709,596</u>	<u>\$ 3,274,095</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,211,335	\$ 1,663,910	\$ 2,396,602	\$ 2,933,953
營業費用	169,635	187,225	312,994	340,142
	<u>\$ 1,380,970</u>	<u>\$ 1,851,135</u>	<u>\$ 2,709,596</u>	<u>\$ 3,274,095</u>

二六、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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 78,567	\$ 181,849	\$ 158,235	\$ 289,364
未分配盈餘加徵	-	15,761	-	15,761
以前年度之調整	857	(4,068)	857	(4,068)
遞延所得稅				
當期產生者	(1,062)	(13,120)	(514)	1,399
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 78,362</u>	<u>\$ 180,422</u>	<u>\$ 158,578</u>	<u>\$ 302,456</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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 582,784</u>	<u>\$ 2,579,654</u>	<u>\$ 1,463,357</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 88,156</u>	<u>\$ 276,214</u>	<u>\$ 120,670</u>

102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 22.11%(預計) 及 20.88%。

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。

依華總一義字第 10300085101 號令修正所得稅法，修正規定自 104 年 1 月 1 日起，本公司分配屬於 87 年度(含) 以後之盈餘時，本國個人股東按股利分配日之稅額扣抵比率百分之五十計算可獲配之股東可扣抵稅額。

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

(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、聚英、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 101 年度。

二七、每股盈餘

	單位：每股元			
	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	\$ 0.50	\$ 1.39	\$ 0.89	\$ 2.16
稀釋每股盈餘	\$ 0.50	\$ 1.39	\$ 0.89	\$ 2.16

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103年7月7日，因追溯調整，102年1月1日至6月30日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元			
	追 溯 調 整 前 102年4月1日 至6月30日	追 溯 調 整 前 102年1月1日 至6月30日	追 溯 調 整 後 102年4月1日 至6月30日	追 溯 調 整 後 102年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	\$ 1.70	\$ 2.63	\$ 1.39	\$ 2.16
稀釋每股盈餘	\$ 1.70	\$ 2.63	\$ 1.39	\$ 2.16

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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 305,554	\$ 854,993	\$ 545,006	\$ 1,324,003

股 數

	單位：仟股			
	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	613,437	613,437	613,437	613,437
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工分紅	214	432	488	480
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	613,651	613,869	613,925	613,917

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。

二八、與非控制權益之權益交易

合併公司於 103 年 4 月購買成都信義 20% 之股權，致持股比例由 80% 增加為 100%。

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

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

	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
	成 都 信 義	青 島 信 義
(給付)收取之現金對價	(\$ 7,668)	\$ 5,763
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	1,422	(1,053)
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	(\$ 6,246)	\$ 4,701
<u>權益交易差額調整科目</u>		
資本公積-實際取得或處分子公 司股權價格與帳面價值差異	(\$ 4,701)	\$ 4,701
未分配盈餘	(1,545)	-
	(\$ 6,246)	\$ 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 103 年 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 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 106,445 仟元、100,114 仟元及 92,928 仟元。

截至 103 年 6 月 30 日止，承租情形彙總如下：

租金之計算及支付方法	未 來 5 年 應 付 租 金 總 額
按月計算及支付	103 年 7 月至 12 月 \$ 256,048
	104 年 399,153
	105 年 255,975
	106 年 164,101
	107 年 102,562
	108 年 1 月至 6 月 60,309
	<u>\$1,238,148</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 6 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 32,519 仟元、32,972 仟元及 32,245 仟元。

截至 103 年 6 月 30 日止，出租情形彙總如下：

租金之計算及收取方法	未 來 5 年 應 收 租 金 總 額
按月計算及收取	103 年 7 月至 12 月 \$ 61,352
	104 年 126,099
	105 年 128,516
	106 年 105,982
	107 年 1 月至 6 月 441
	<u>\$422,390</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6月30日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券-權益投資	\$ 42,027	\$ -	\$ -	\$ 42,027
基金受益憑證	10,000	-	-	10,000
	<u>\$ 52,027</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 52,027</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券-權益投資	\$ 268,350	\$ -	\$ -	\$ 268,350
國外上市(櫃)有價證券-權益投資	583,983	-	-	583,983
基金受益憑證	1,291	-	-	1,291
合 計	<u>\$ 853,624</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 853,624</u>

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	<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	1,290	-	-	1,290
合 計	<u>\$ 897,779</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 897,779</u>

102 年 6 月 30 日

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

103 年及 102 年 1 月 1 日至 6 月 30 日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- (1) 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融工具公允價值係參照市場報價決定。

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

(二) 金融工具之種類

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量			
持有供交易放款及應收款(註1)	\$ 52,027	\$ 218,940	\$ 419,201
備供出售金融資產(註2)	4,769,915	4,423,902	3,982,717
金融負債			
以攤銷後成本衡量(註3)	1,135,678	1,183,268	1,013,665
	8,149,698	6,298,111	6,972,577

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、應付公司債、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、應付公司債及借款。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。

	103年1月1日至6月30日			102年1月1日至6月30日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 2,062	\$ 1,597	\$ 1,311	\$ 258	\$ 1,149	\$ 1,221
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、長期應付公司債及部分借款均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6月30日	102年12月31日	102年6月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 1,675,954	\$ 1,836,873	\$ 576,132
金融負債	3,274,758	1,322,206	2,631,063
具現金流量利率風險			
金融負債	721,198	906,044	337,893

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6月30日增加合併公司現金流出7,212仟元。

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

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
其他關係企業－實質關係人	\$ 49,510	\$ 49,096	\$ 37,534
其他關係企業 本公司董事長為其 他關係企業之董 事長及重要股東	10,711	12,299	10,643
其他－本公司之副董事長	34,682	35,606	35,749
	<u>\$ 94,903</u>	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 83,926</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 子 對 象	103年1月1日至6月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 43,685	\$ 43,685	3.00%	\$ 1,246	\$ 5,825
其他－本公司之副董事長	30,707	29,123	3.00%	411	5,559
	<u>\$ 74,392</u>	<u>\$ 72,808</u>		<u>\$ 1,657</u>	<u>\$ 11,384</u>

貸 子 對 象	102年1月1日至6月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 33,988	\$ 33,988	6.10%	\$ 1,014	\$ 3,520
其他－本公司之副董事長	31,074	31,074	3.75%	576	4,675
	<u>\$ 65,062</u>	<u>\$ 65,062</u>		<u>\$ 1,590</u>	<u>\$ 8,195</u>

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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 23,037	\$ 29,954	\$ 52,961	\$ 65,503
其他長期員工福利	1,648	-	3,296	5,683
	<u>\$ 24,685</u>	<u>\$ 29,954</u>	<u>\$ 56,257</u>	<u>\$ 71,186</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，高階經理人取得該獎金資格且自次年起繼續服務滿3年，得於公司營運績效達到修正後辦法所定標準後，依該辦法規定計算領取獎金。

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	103年4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,239	\$ 1,342	\$ 2,476	\$ 2,683
實質關係人	2,372	2,727	4,748	4,098
關聯企業	9	9	17	17
	<u>\$ 3,620</u>	<u>\$ 4,078</u>	<u>\$ 7,241</u>	<u>\$ 6,798</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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 557	\$ 864	\$ 1,207	\$ 1,692
實質關係人	1,749	2,749	3,529	5,462
	<u>\$ 2,306</u>	<u>\$ 3,613</u>	<u>\$ 4,736</u>	<u>\$ 7,154</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4月1日 至6月30日	102年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	102年1月1日 至6月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 25,734	\$ 29,341	\$ 56,655	\$ 53,410
實質關係人	<u>1,802</u>	<u>1,230</u>	<u>6,493</u>	<u>2,108</u>
	<u>\$ 27,536</u>	<u>\$ 30,571</u>	<u>\$ 63,148</u>	<u>\$ 55,518</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

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
其他關係企業			
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,099	\$ 1,390	\$ 1,469
實質關係人	<u>3,648</u>	<u>345</u>	<u>9,636</u>
	<u>\$ 4,747</u>	<u>\$ 1,735</u>	<u>\$ 11,105</u>

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：

	103年6月30日	102年12月31日	102年6月30日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）			
土地	\$ 3,290,251	\$ 3,290,251	\$ 3,256,722
建築物	416,534	418,939	427,287
其他金融資產－質押定存	531,826	637,616	80,583
存貨	<u>299,770</u>	<u>297,743</u>	-
	<u>\$ 4,538,381</u>	<u>\$ 4,644,549</u>	<u>\$ 3,764,592</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 336,770 仟元（人民幣 70,000 仟元）及 1,029,554 仟元（人民幣 214,000 仟元）；SINYI DEVELOPMENT 為蘇州信義申請融資額度提供之背書保證計 597,300 仟元（美金 20,000 仟元），請參閱附註三七之附表二。
- (四) 合併公司於 103 年 6 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 2,150,193 仟元。

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

103年6月30日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 228,089	4.85 \$ 1,107,123
日 圓	731,823	0.29 215,587
美 金	13,956	29.87 416,795
<u>非貨幣性項目</u>		
人 民 幣	31,796	4.85 154,334
日 圓	1,982,365	0.29 583,982
美 金	43	29.87 1,292
<u>金 融 負 債</u>		
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	185,599	4.85 900,880
日 圓	189,572	0.29 55,846
美 金	9,567	29.87 285,726

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>金 融 負 債</u>		
<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6月30日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	129,815		4.85	\$	630,300	
日 圓		476,905		0.30		144,788	
美 金		2,398		30.00		71,926	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		31,796		4.85		154,382	
日 圓		1,599,681		0.30		485,663	
美 金		43		30.00		1,298	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		113,959		4.85		553,313	
日 圓		98,412		0.30		29,878	
美 金		34		30.00		1,009	

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。(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：

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6月30日								
來自外部客戶收入	\$ 4,347,905	\$ 310,103	\$ 4,658,008	\$ 39,612	\$ 23,607	\$ 63,219	\$ -	\$ 4,721,227
部門間收入	13,761	-	13,761	6,439	-	6,439	(20,200)	-
部門收入	<u>\$ 4,361,666</u>	<u>\$ 310,103</u>	<u>\$ 4,671,769</u>	<u>\$ 46,051</u>	<u>\$ 23,607</u>	<u>\$ 69,658</u>	<u>(\$ 20,200)</u>	<u>4,721,227</u>
投資性不動產租金收入								(63,219)
合併營業收入								<u>\$ 4,658,008</u>
部門(損)益	<u>\$ 727,499</u>	<u>(\$ 121,252)</u>	<u>\$ 606,247</u>	<u>\$ 18,621</u>	<u>\$ 12,100</u>	<u>\$ 30,721</u>	<u>\$ 13,253</u>	<u>\$ 650,221</u>
投資性不動產營運利益								(43,478)
合併營業利益								<u>\$ 606,743</u>
部門資產	<u>\$ 7,106,963</u>	<u>\$ 2,450,041</u>	<u>\$ 9,557,004</u>	<u>\$ 3,014,859</u>	<u>\$ 5,211,907</u>	<u>\$ 8,226,766</u>	<u>(\$ 544,651)</u>	<u>\$ 17,239,119</u>
採用權益法之投資及商譽								21,219
資產合計								<u>\$ 17,260,338</u>
102年1月1日至6月30日								
來自外部客戶收入	\$ 5,572,083	\$ 390,225	\$ 5,962,308	\$ 39,107	\$ 19,053	\$ 58,160	\$ -	\$ 6,020,468
部門間收入	20,280	-	20,280	5,377	-	5,377	(25,657)	-
部門收入	<u>\$ 5,592,363</u>	<u>\$ 390,225</u>	<u>\$ 5,982,588</u>	<u>\$ 44,484</u>	<u>\$ 19,053</u>	<u>\$ 63,537</u>	<u>(\$ 25,657)</u>	<u>6,020,468</u>
投資性不動產租金收入								(58,160)
合併營業收入								<u>\$ 5,962,308</u>
部門(損)益	<u>\$ 1,435,095</u>	<u>(\$ 67)</u>	<u>\$ 1,435,028</u>	<u>\$ 20,811</u>	<u>\$ 15,318</u>	<u>\$ 36,129</u>	<u>\$ 16,964</u>	<u>\$ 1,488,121</u>
投資性不動產營運利益								(38,378)
合併營業利益								<u>\$ 1,449,743</u>
部門資產	<u>\$ 6,776,914</u>	<u>\$ 1,691,797</u>	<u>\$ 8,468,711</u>	<u>\$ 2,851,419</u>	<u>\$ 4,426,730</u>	<u>\$ 7,278,149</u>	<u>\$ 42,735</u>	<u>\$ 15,789,595</u>
採用權益法之投資及商譽								20,084
資產合計								<u>\$ 15,809,679</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。

信義房屋仲介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 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	未來額	來有短期融通資金必要之原因	提列備抵金額	抵押品名稱	保價	品價值	對個別對象資金管理總額	對個別對象資金管理總額	貸與總額	註
1	信義開發股份有限公司(原名:大家建設股份有限公司)	新梁建設事業股份有限公司	其他應收款	否	\$ 200,000	\$ 179,000	\$ 179,000	10%	業務往來	\$ 201,000	201,000	-	-	土地不動產	\$ 290,235	-	\$ 201,000	\$ 201,000	\$ 274,074	(註二)
"	"	信義房屋仲介股份有限公司	"	是	200,000	-	-	1.8%	短期融通資金	-	-	-	-	-	-	-	219,259	219,259	548,147	(註一)
2	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	是	502,400	481,100	481,100	7.4%	"	-	-	-	-	-	-	-	610,994	610,994	1,221,988	(註二)
"	"	"	"	是	48,190	48,110	48,110	5%	"	-	-	-	-	-	-	-	610,994	610,994	1,221,988	(註三)
"	"	上海信義中諮詢有限公司	"	是	10,000	69,760	60,138	4%	"	-	-	-	-	-	-	-	610,994	610,994	1,221,988	(註三)
3	信義房屋仲介股份有限公司	SINYI DEVELOPMENT LTD	"	是	358,380	358,380	358,380	3.896%	短期資金融通	-	-	-	-	-	-	-	432,023	432,023	864,047	(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：蘇州信義之資金貸與，所貸與對象均為同一母公司直接或間接100%持有者，貸與個別對象之限額，不得逾蘇州信義淨值150%為限，資金貸與總額不得逾蘇州信義淨值300%為限。

註四：有短期資金融通必要之子公司，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值5%，資金貸與總額以不超過本公司淨值10%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 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表二

單位：新台幣千元

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金額	本期最高背書保證之保額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高額	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股100%之公司	\$ 6,912,382 (註一)	\$ 351,680 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 336,770 (人民幣 70,000 仟元)	\$ -	\$ -	3.90	\$ 8,640,477	Y	N	Y	
"	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	6,912,382	1,029,554 (人民幣 214,000 仟元)	1,029,554 (人民幣 214,000 仟元)	524,399 (人民幣 109,000 仟元)	524,399 (定存單) (註四)	11.92	8,640,477	Y	N	Y	
1	SINYI DEVELOPMENT LTD	蘇州信義置業房產經紀有限公司	母公司間接持股100%之公司	3,096,530 (註二)	597,300 (美金 20,000 仟元)	597,300 (美金 20,000 仟元)	- (註五)	- (註五)	15.43	3,870,662	N	N	Y	

註一：對單一企業背書保證額，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：對單一企業背書保證額，係指 Sinyi Development 直接或間接持股比例達百分之八十以上之企業，以不超過 Sinyi Development 淨值百分之八十為限。Sinyi Development 之母公司信義房屋仲介股份有限公司持股比例達百分之百之子公司亦同。

註三：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

註四：截至 103 年 6 月底止，本公司對子公司之背書保證餘額中，505,155 仟元(人民幣 105,000 仟元)尚未實際提供財產擔保及動支。

註五：截至 103 年 6 月底止，Sinyi Development 對蘇州信義之背書保證餘額尚未實際提供財產擔保及動支。

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 6 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元／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	期末		備註
				單位數／股數	帳面金額	
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	14,013,041	\$ 268,350	
"	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	33,190	
"	股票 樂星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	6,441	
"	股票 漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	49,063	
"	股票 千翔保全股份有限公司	"	"	3,100,000	62,000	
"	股票 坤基創業投資股份有限公司	"	"	2,100,000	4,451	
"	股票 Citic Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	4,874	
"	股票 賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	890	
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	583,983	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,271	1,291	
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股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動	-	154,335	
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	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	170,940	8,837	
全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	754,928	10,000	

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 6 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元/股

買、賣之公司	有價證券種類	債類及證券	類別	日期	交易對象	類別	數量	金額	切實數量	數量/股數	金額	入管數量	數量/股數	金額	借出數量	金額	出管數量	數量/股數	金額
信義房屋仲介股份有限公司	股票	英商伊亞諾島 SINYI LIMITED	採用權益法之投資		無	子公司	62,075,721	\$ 2,026,224	13,687,574	\$ 414,012	-	-	-	\$ -	-	-	-	-	\$ 2,440,236 (註一及二)
信義房屋仲介股份有限公司	股票	英商伊亞諾島 SINYI LIMITED					44,890,999	1,434,497	11,480,429	346,023	-	-	-	-	-	-	-	-	1,782,520 (註一及二)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。
 註二：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋中介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 6 月 30 日

附表五 單位：新台幣千元

編號	交易對象	交易往來對象	與交易對象之關係	交易科目	易目金額	往來金額	交易條件	情形佔合併總資產之比率%	營業收入或%
					103年1月1日至6月30日				
0	信義房屋中介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 11,087		按每件履保金額支付固定金額手續費	-	
0	信義房屋中介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	8,332		定期結算收款期間約30天	-	
0	信義房屋中介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	13,214		收取方式每季一期	-	
0	信義房屋中介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款—關係人	7,648		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	9,436		無	-	
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	3	其他應付款	60,674		利率為4%	-	
3	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	信義置業(上海)有限公司	3	其他應收款	514,513		營運資金融通，利率為7.4%	3	
					102年1月1日至6月30日				
0	信義房屋中介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	14,084		按每件履保金額支付固定金額手續費	-	
0	信義房屋中介股份有限公司	全球資產管理股份有限公司	1	其他應付款	17,425		無	-	
1	英屬維京群島SINYI LIMITED	科威房地產管理諮詢(上海)有限公司	3	其他應收款	29,163		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	12,591		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	9,479		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：母子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收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，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

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 6 月 30 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	原本期	始投	去未	資金	額底	期股	本	未	數比	率	持	面	金	額	有被	投資	公司	本期	認列	之	備	
																									本
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	\$ 3,955,884	\$ 3,955,884	\$ 3,955,884	\$ 3,955,884	\$ 133,845,895	\$ 133,845,895	100	100	\$ 4,046,392	(註三)	547	(註三)	547	\$	547	(註三)	547	(註三)	547	(註三)
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,440,236	2,440,236	2,026,224	2,026,224	2,026,224	2,026,224	75,743,295	75,743,295	100	100	1,911,539	(註三)	112,523	(註三)	112,523	(註三)	112,523	(註三)	112,523	(註三)	112,523	(註三)
"	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	535,005	535,005	535,005	535,005	53,500,000	53,500,000	100	100	548,276	(註三)	130	(註三)	130	(註三)	130	(註三)	130	(註三)	130	(註三)
"	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	10,000	10,000	10,000	10,000	2,000,000	2,000,000	100	100	72,114	(註三)	9,147	(註三)	9,147	(註三)	9,147	(註三)	9,147	(註三)	9,147	(註三)
"	板橋不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	2,000,000	2,000,000	100	100	16,639	(註三)	3	(註三)	3	(註三)	3	(註三)	3	(註三)	3	(註三)
"	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	5,000	5,000	5,000	5,000	500,000	500,000	100	100	4,542	(註三)	111	(註三)	111	(註三)	111	(註三)	111	(註三)	111	(註三)
"	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	3,000	3,000	3,000	3,000	300,000	300,000	100	100	251	(註三)	-	(註三)	-	(註三)	-	(註三)	-	(註三)	-	(註三)
"	信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	4,960	4,960	4,960	4,960	496,000	496,000	99	99	1,715	(註三)	140	(註三)	140	(註三)	140	(註三)	140	(註三)	140	(註三)
"	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	25,500	25,500	25,500	25,500	7,650,000	7,650,000	51	51	124,290	(註三)	41,758	(註三)	41,758	(註三)	41,758	(註三)	41,758	(註三)	41,758	(註三)
"	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	950	950	950	950	95,000	95,000	19	19	11,598	(註三)	15	(註三)	15	(註三)	15	(註三)	15	(註三)	15	(註三)
"	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	30,000	30,000	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000	100	100	29,459	(註三)	541	(註三)	541	(註三)	541	(註三)	541	(註三)	541	(註三)
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,782,520	1,782,520	1,434,497	1,434,497	1,434,497	1,434,497	56,371,428	56,371,428	100	100	1,185,209	(註三)	86,981	(註三)	86,981	(註三)	86,981	(註三)	86,981	(註三)	86,981	(註三)
"	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	95,129	95,129	29,140	29,140	29,140	29,140	2,675,000	2,675,000	95	95	43,408	(註三)	17,715	(註三)	17,715	(註三)	17,715	(註三)	17,715	(註三)	17,715	(註三)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	懷里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	28,276	28,276	28,276	28,276	28,276	28,276	930,000	930,000	100	100	5,592	(註三)	1,198	(註三)	1,198	(註三)	1,198	(註三)	1,198	(註三)	1,198	(註三)
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 第五大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理及鑑定等業務	58,064	58,064	58,064	58,064	58,064	58,064	16,000	16,000	100	100	142,134	(註三)	17,864	(註三)	17,864	(註三)	17,864	(註三)	17,864	(註三)	17,864	(註三)
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	131,000,200	131,000,200	100	100	3,870,662	(註三)	16,291	(註三)	16,291	(註三)	16,291	(註三)	16,291	(註三)	16,291	(註三)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	地址	主要營業項目	原本期	始期	投資期	資本	未	持	有被	投資	同本	期認	列之	備	註
				金額	金額	金額	數	數	面	額	公	司	期	之		
				\$	\$	\$	%		\$	\$	司	本	本	本	本	本
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, Tortola, British Virgin Islands	投資	399,792	399,792	12,454,780	100			385,985	7,814	7,814	7,814	(註三)		
安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段100號	建築經理	10,000	10,000	1,000,000	100			10,224	81	81	81	(註三)		
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai HK	投資	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100			3,875,985	8,583	8,583	8,583	(註三)		
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 社立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100			12,915	2,244	2,244	2,244	(註三)		
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售	500	500	50,000	100			435	65	65	65	(註三)		
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售	500	500	50,000	100			433	67	67	67	(註三)		

註一：截至103年6月30日止未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

註二：進行清算中。

註三：屬子公司於編製合併財務報表時，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 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表七

單位：RMB 仟元 / 新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資金額	投資方式	本期末自出納	本期匯出或收回	本期末自台灣匯出票額	被投資公司損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末投資(損益)	本期末資產負債表	截至本期末已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資金額	投資方式	本期末自出納	本期匯出或收回	本期末自台灣匯出票額	被投資公司損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末投資(損益)	本期末資產負債表	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科成房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 6,160	RMB 6,160	係透過科成房產(香港)股份有限公司,再投資大陸	\$ 15,870	\$ -	\$ 15,870	17,716	95	16,830 (註七)	19,205 (註七)	-
上海信成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	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	888,456	251,562	1,140,018	(59,596)	100	(59,596) (註七)	738,978 (註七)	-
北京世都信華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 34,747	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	86,157	63,798	149,955	(5,746)	100	(5,746) (註七)	14,938 (註七)	-
上海信成代售房地產經紀諮詢有限公司(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	RMB 4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	17,095	-	17,095	(8,161)	100	(8,161) (註七)	3,387 (註七)	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	RMB 68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	355,249	-	355,249	(8,320)	100	(8,320) (註七)	396,230 (註七)	-
上海中成聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,025,700	RMB 1,025,700	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	-	-	-	-	2	-	154,335	-
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	RMB 20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	44,543	-	44,543	(5,353)	100	(5,353) (註七)	8,047 (註七)	-
上海信成房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀	RMB 1,000	RMB 1,000	係透過科成房產(香港)股份有限公司,再投資大陸	-	-	-	-	94	-	102 (註七)	-
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	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.,再投資大陸	27,432	-	27,432	(1,197)	100	(1,197) (註七)	4,974 (註七)	-
成都世都信華房地產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	29,342	32,663	62,005	(3,811)	100	(3,358) (註七)	26,186 (註七)	-
青島城信信義房產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	RMB 8,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸	29,225	-	29,225	(3,341)	65	(2,171) (註七)	587 (註七)	-
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	RMB 802,513	係透過信義置業(香港)有限公司,再投資大陸	3,868,747	-	3,868,747	(8,252)	100	(8,252) (註七)	3,875,465 (註七)	-

(續次頁)

(承前頁)

本期大陸	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大陸地區投資限額 (註六)
\$5,710,139	\$5,710,139	\$6,194,003	\$-

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，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資概面價值係以 103 年 6 月 30 日之匯率新台幣 29,865 元對 1 美元及 1 美元對 6.1528 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：本公司持有之 100% 之 INANE 於 103 年 4 月以人民幣 1,600 仟元購買成都信成 20% 之股權，故持股比例由 80% 增加為 100%。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總部管理範圍證明文件之企業。

註七：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。