

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3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	-
六、合併權益變動表	6	-
七、合併現金流量表	7~8	-
八、合併財務報表附註		-
(一) 公司沿革	9	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~14	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	50~52	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	53~54、62~63	三七
(十四) 部門資訊	53~54	三八

### 會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

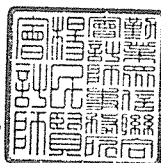
信義房屋仲介股份有限公司及子公司民國 103 年及 102 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣 2,891,948 仟元及 3,431,739 仟元，分別佔期末合併資產總額之 18% 及 20%；負債總額分別為新台幣 664,733 仟元及 790,223 仟元，分別佔期末合併負債總額之 9% 及 10%；民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 3,168 仟元及 77,359 仟元，各佔該期綜合損益總額之 2% 及 12%；民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益總額分別為 (31,815) 仟元及 228,111 仟元，各佔該期綜合損益總額之 (5)% 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。

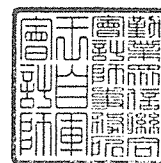
勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 楊 民 賢



*楊民賢*

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

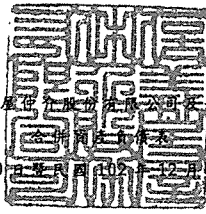
會計師 王 自 軍



*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 10 月 30 日



信義房屋股份有限公司子公司

民國 103 年 9 月 30 日 暨 民國 102 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

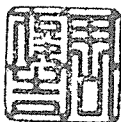
單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	103年9月30日 (經核閱)		102年12月31日 (經查核)		102年9月30日 (經核閱)	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	<b>流動資產</b>						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 1,445,897	9	\$ 1,605,974	10	\$ 1,985,673	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	40,185	-	218,940	1	214,849	1
1125	備供出售金融資產-流動(附註八)	810,934	5	897,779	6	813,996	5
1150	應收票據(附註十)	26,189	-	63,941	-	60,014	-
1170	應收帳款(附註十)	779,277	5	1,146,484	7	1,326,109	8
1200	其他應收款(附註十、十七及三二)	327,806	2	106,721	1	107,991	1
1220	當期所得稅資產	19,108	-	10	-	1,160	-
1320	存貨(附註十一及三三)	4,828,598	30	4,174,264	25	4,064,249	24
1476	其他金融資產-流動(附註十二及三三)	716,417	4	1,137,400	7	989,052	6
1479	其他流動資產(附註十八)	98,705	1	68,048	-	78,381	-
11XX	流動資產總計	9,093,116	56	9,419,561	57	9,641,474	57
	<b>非流動資產</b>						
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註九)	284,601	2	285,489	2	292,139	2
1550	採用權益法之投資(附註十三)	11,019	-	11,623	-	11,190	-
1600	不動產、廠房及設備(附註十四及三三)	3,616,586	22	3,564,458	21	3,528,764	21
1760	投資性不動產(附註十五及三三)	2,827,505	18	2,827,714	17	2,827,781	17
1780	無形資產(附註十六及三五)	142,265	1	89,878	1	86,499	1
1840	遞延所得稅資產	15,239	-	17,123	-	12,471	-
1920	存出保證金(附註二九)	125,525	1	129,145	1	123,285	1
1930	長期應收款(附註十七)	-	-	234,237	1	229,196	1
1975	預付退休金-非流動	14,487	-	6,067	-	44,713	-
1990	其他非流動資產(附註十八)	7,981	-	4,623	-	4,506	-
15XX	非流動資產總計	7,045,208	44	7,170,357	43	7,160,544	43
1XXX	資 產 總 計	\$ 16,138,324	100	\$ 16,589,918	100	\$ 16,802,018	100
	<b>負債及權益</b>						
	<b>流動負債</b>						
2100	短期借款(附註十九及三三)	\$ 51,993	-	\$ 586,627	3	\$ 553,116	3
2150	應付票據	9,441	-	9,631	-	9,941	-
2200	其他應付款(附註二一)	1,595,044	10	2,769,498	17	2,412,687	14
2220	其他應付款項-關係人(附註二一及三二)	98,853	1	97,001	1	90,312	1
2230	當期所得稅負債	45,104	-	424,145	3	296,089	2
2250	負債準備-流動(附註二二)	43,566	-	66,268	-	62,683	-
2305	其他金融負債-流動(附註二一)	127,884	1	194,756	1	152,963	1
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三三)	279,864	2	-	-	-	-
2399	其他流動負債(附註二一)	75,253	1	149,966	1	111,870	1
21XX	流動負債總計	2,327,002	15	4,297,892	26	3,689,661	22
	<b>非流動負債</b>						
2530	應付公司債(附註二十)	3,000,000	19	-	-	-	-
2540	長期借款(附註十九及三三)	737,811	5	1,572,206	10	3,195,044	19
2550	負債準備-非流動(附註二二)	6,091	-	2,733	-	2,617	-
2645	存入保證金(附註二九)	81,217	-	78,786	-	47,670	-
2670	其他非流動負債(附註二一)	1,029,812	6	989,606	6	905,506	6
2570	遞延所得稅負債	28,115	-	26,947	-	31,894	-
25XX	非流動負債總計	4,883,046	30	2,670,278	16	4,182,731	25
2XXX	負債總計	7,210,048	45	6,968,170	42	7,872,392	47
	<b>歸屬於本公司業主之權益(附註二四)</b>						
	<b>股 本</b>						
3110	普通股	6,134,367	38	5,028,170	30	5,028,170	30
3200	資本公積	63,896	-	68,597	-	68,597	-
	<b>保留盈餘</b>						
3310	法定盈餘公積	1,537,793	10	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	707,522	4	2,579,654	15	2,053,040	12
3300	保留盈餘總計	2,245,315	14	3,990,637	24	3,464,023	21
	<b>其他權益</b>						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	88,817	-	39,243	1	(35,534)	-
3425	備供出售金融資產未實現利益	266,790	2	364,397	2	283,030	1
3400	其他權益總計	355,607	2	403,640	3	247,496	1
31XX	本公司業主權益總計	8,799,185	54	9,491,044	57	8,808,286	52
36XX	非控制權益	129,091	1	130,704	1	121,340	1
3XXX	權益總計	8,928,276	55	9,621,748	58	8,929,626	53
	<b>負債與權益總計</b>	<b>\$ 16,138,324</b>	<b>100</b>	<b>\$ 16,589,918</b>	<b>100</b>	<b>\$ 16,802,018</b>	<b>100</b>

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10月30日核閱報告)

董事長：周俊吉



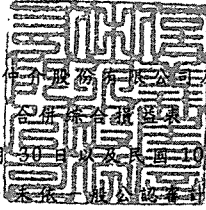
經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司及子公司



民國 103 年及 102 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

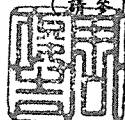
單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代 碼	103年7月1日至9月30日		102年7月1日至9月30日		103年1月1日至9月30日		102年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入								
4610 勞務收入	\$ 2,022,525	100	\$ 3,040,973	100	\$ 6,680,533	100	\$ 9,003,281	100
5000 營業成本 (附註二五及三二)	<u>1,508,047</u>	<u>75</u>	<u>2,011,119</u>	<u>66</u>	<u>4,928,903</u>	<u>74</u>	<u>5,923,456</u>	<u>66</u>
5900 營業毛利	514,478	25	1,029,854	34	1,751,630	26	3,079,825	34
6000 營業費用 (附註二五及三二)	<u>349,637</u>	<u>17</u>	<u>313,074</u>	<u>10</u>	<u>980,046</u>	<u>14</u>	<u>913,302</u>	<u>10</u>
6900 營業淨利	<u>164,841</u>	<u>8</u>	<u>716,780</u>	<u>24</u>	<u>771,584</u>	<u>12</u>	<u>2,166,523</u>	<u>24</u>
營業外收入及支出								
7110 租金收入 (附註三二)	31,619	2	31,524	1	94,838	1	89,684	1
7130 股利收入	4,943	-	5,036	-	21,522	-	17,763	-
7100 利息收入 (附註二五)	9,640	-	14,475	1	42,564	1	40,569	-
7020 其他利益及損失 (附註二五及三二)	( 3,405)	-	8,131	-	30,191	1	127,776	1
7050 財務成本 (附註二五及三二)	<u>( 20,352)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 19,823)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 55,664)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 39,548)</u>	<u>-</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>22,445</u>	<u>1</u>	<u>39,343</u>	<u>1</u>	<u>133,451</u>	<u>2</u>	<u>236,244</u>	<u>2</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	187,286	9	756,123	25	905,035	14	2,402,767	26
7950 所得稅費用 (附註四及二六)	<u>( 48,096)</u>	<u>( 2)</u>	<u>( 154,982)</u>	<u>( 5)</u>	<u>( 206,674)</u>	<u>( 3)</u>	<u>( 457,438)</u>	<u>( 5)</u>
8200 本期淨利	<u>139,190</u>	<u>7</u>	<u>601,141</u>	<u>20</u>	<u>698,361</u>	<u>11</u>	<u>1,945,329</u>	<u>21</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	83,725	4	( 54,237)	( 2)	49,877	1	33,099	-
8325 備供出售金融資產未實現利(損)益	( 49,439)	( 2)	100,084	3	( 96,805)	( 2)	219,843	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>( 780)</u>	<u>-</u>	<u>( 202)</u>	<u>-</u>	<u>( 802)</u>	<u>-</u>	<u>139</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>33,506</u>	<u>2</u>	<u>45,645</u>	<u>1</u>	<u>( 47,730)</u>	<u>( 1)</u>	<u>253,081</u>	<u>3</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 172,696</u>	<u>9</u>	<u>\$ 646,786</u>	<u>21</u>	<u>\$ 650,631</u>	<u>10</u>	<u>\$ 2,198,410</u>	<u>24</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 126,176	6	\$ 589,683	20	\$ 671,182	10	\$ 1,913,686	21
8620 非控制權益	<u>13,014</u>	<u>1</u>	<u>11,458</u>	<u>-</u>	<u>27,179</u>	<u>-</u>	<u>31,643</u>	<u>1</u>
8600	<u>\$ 139,190</u>	<u>7</u>	<u>\$ 601,141</u>	<u>20</u>	<u>\$ 698,361</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,945,329</u>	<u>22</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 160,146	8	\$ 635,351	21	\$ 623,149	9	\$ 2,166,599	24
8720 非控制權益	<u>12,550</u>	<u>1</u>	<u>11,435</u>	<u>-</u>	<u>27,482</u>	<u>1</u>	<u>31,811</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 172,696</u>	<u>9</u>	<u>\$ 646,786</u>	<u>21</u>	<u>\$ 650,631</u>	<u>10</u>	<u>\$ 2,198,410</u>	<u>24</u>
每股盈餘 (附註二七)								
來自繼續營業單位								
9710 基 本	<u>\$ 0.21</u>		<u>\$ 0.96</u>		<u>\$ 1.09</u>		<u>\$ 3.12</u>	
9810 稀 釋	<u>\$ 0.21</u>		<u>\$ 0.96</u>		<u>\$ 1.09</u>		<u>\$ 3.12</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 10 月 30 日核閱報告)

董事長：周俊吉

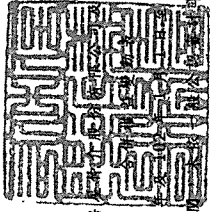


經理人：薛健平



會計主管：林秋錦





信義房產公司

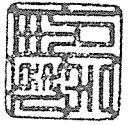
民國 103 年 9 月 30 日  
(僅經核對)

單位：新台幣千元

歸屬於本公司業主權益之項目

代碼	102年1月1日餘額	101年度盈餘指撥及分配	本公司股東現金股利	本公司股東股票股利	處分子公司股權價格與帳面價值差異	102年1月1日至9月30日淨利	102年1月1日至9月30日稅後其他綜合利益	102年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	非控制權益變動	102年9月30日餘額	103年1月1日餘額	102年度盈餘指撥及分配	特別盈餘公積迴轉	本公司股東現金股利	本公司股東股票股利	取得子公司股權價格與帳面價值差異	103年1月1日至9月30日淨利	103年1月1日至9月30日稅後其他綜合(損)益	103年1月1日至9月30日綜合(損)益總額	非控制權益變動	103年9月30日餘額	計非控制權益	總權益	總額
A1	\$ 4,655,713	\$ 63,896	\$ 1,155,179	\$ 120,693	\$ 1,345,279	( 135,111 )	( 698,357 )	( 372,457 )	-	\$ 2,053,040	\$ 2,579,654	( 120,693 )	247,503	-	-	( 4,701 )	-	-	-	-	\$ 119,581	\$ 7,335,343	\$ 7,454,924	
B1	-	-	135,111	-	( 135,111 )	-	( 698,357 )	-	-	\$ 2,053,040	\$ 2,579,654	( 120,693 )	247,503	-	-	( 4,701 )	-	-	-	-	-	( 698,357 )	( 698,357 )	
B5	-	-	-	-	( 372,457 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
M5	-	4,701	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,701	-	4,701	
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Z1	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,053,040	\$ 2,579,654	( 120,693 )	247,503	-	\$ 5,028,170	\$ 5,028,170	( 120,693 )	247,503	-	-	( 4,701 )	-	-	-	-	\$ 121,340	\$ 8,808,286	\$ 8,929,626	
A1	\$ 5,028,170	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,579,654	\$ 2,579,654	( 120,693 )	247,503	-	\$ 5,028,170	\$ 5,028,170	( 120,693 )	247,503	-	-	( 4,701 )	-	-	-	-	\$ 130,704	\$ 9,491,044	\$ 9,621,748	
B17	-	-	-	( 120,693 )	120,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B1	-	-	-	-	( 247,503 )	247,503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	( 1,307,324 )	1,307,324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B9	-	-	-	-	( 1,106,197 )	1,106,197	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
M5	-	( 4,701 )	-	-	( 2,983 )	2,983	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	( 7,684 )	( 7,668 )	
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,179	671,182	698,361	
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	303	( 48,033 )	( 47,730 )	
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,482	623,149	650,631	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 29,111 )	( 29,111 )	( 29,111 )	
Z1	\$ 6,134,367	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$ 120,693	\$ 2,053,040	\$ 2,579,654	( 120,693 )	247,503	-	\$ 6,134,367	\$ 6,134,367	( 120,693 )	247,503	-	-	( 4,701 )	-	-	-	-	\$ 129,091	\$ 8,795,185	\$ 8,924,276	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。  
(請參閱勤業環宇信聯合會計師事務所民國 103 年 10 月 30 日核閱報告)



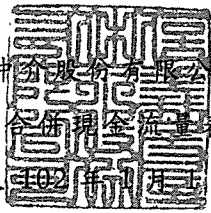
董事長：周復吉

經理人：薛健平



會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司



民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 905,035	\$ 2,402,767
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	93,368	102,699
A20200	攤銷費用	17,394	13,082
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資 產淨利益	( 7,964)	( 2,243)
A20900	財務成本	55,664	39,548
A21200	利息收入	( 42,564)	( 40,569)
A21300	股利收入	( 21,522)	( 17,763)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資利益 之份額	( 416)	( 242)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,187	610
A22700	處分投資性不動產(利益)損失	( 1,259)	123
A23100	處分投資利益	( 7,548)	( 84,915)
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	2,539	( 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	187,313	( 136,120)
A31130	應收票據	37,752	( 4,497)
A31150	應收帳款	367,207	( 495,358)
A31180	其他應收款	1,926	242,748
A31200	存貨	( 654,334)	( 3,596,269)
A31240	其他流動資產	( 30,657)	( 20,901)
A31990	其他營業資產	( 8,420)	( 11,085)
A32130	應付票據	( 190)	6,536
A32180	其他應付款	( 1,174,454)	454,159
A32190	其他應付款—關係人	( 6,526)	5,379
A32200	負債準備	( 19,344)	3,411
A32220	其他金融負債	( 66,872)	( 21,834)
A32230	其他流動負債	( 74,713)	( 8,440)
A32990	其他營業負債	40,206	15,254
A33000	營運產生之現金	( 407,192)	( 1,164,072)
A33100	收取之利息	32,790	24,866
A33300	支付之利息	( 53,360)	( 36,742)
A33500	支付之所得稅	( 601,761)	( 318,863)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 1,029,523)	( 1,494,811)

(接次頁)

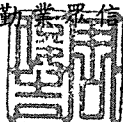
(承前頁)

代 碼		103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
	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	-	( 168,555)
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	-	73,235
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	2,334	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	( 152,055)	( 336,623)
B02800	處分不動產、廠房及設備	14	3,700
B07100	預付設備款減少	12,620	-
B03700	存出保證金增加	-	( 833)
B03800	存出保證金減少	3,620	-
B04500	購置無形資產	( 57,897)	( 9,052)
B05400	購置投資性不動產	( 20,013)	-
B05500	處分投資性不動產價款	8,505	48,909
B06500	其他金融資產增加	-	( 631,647)
B06600	其他金融資產減少	420,983	-
B06800	其他非流動資產(增加)減少	( 3,358)	921
B04200	其他應收款減少	21,000	-
B07600	收取之股利	21,740	18,001
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>254,298</u>	<u>( 971,368)</u>
	融資活動之現金流量		
C01200	發行公司債	3,000,000	-
C00100	短期借款增加	-	480,970
C00200	短期借款減少	( 534,634)	-
C01600	舉借長期借款	3,989,811	6,860,044
C01700	償還長期借款	( 4,550,000)	( 4,365,000)
C03000	收取存入保證金	2,431	-
C03100	存入保證金返還	-	( 3,222)
C03700	其他應付款一關係人增加	6,074	-
C04500	支付本公司業主股利	( 1,307,324)	( 698,357)
C05800	非控制權益變動	( 29,111)	( 30,052)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>577,247</u>	<u>2,244,383</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>37,901</u>	<u>13,035</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	( 160,077)	( 208,761)
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>\$ 1,445,897</u>	<u>\$ 1,985,673</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10月30日核閱報告)

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦





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 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

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

本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 10 月 30 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證券發行人財務報告編製準則及 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」)發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 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」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註)
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

(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)
「IFRSs之改善(2010年)」	2010年7月1日或2011年1月1日
「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及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定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 之修正「其他綜合損益項目之表達」

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合併綜合損益表，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利之精算損益及採權益法認列之關聯企業精算損益份額。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現損益。

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 2013 年版 IFRSs 對各期間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。

### (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
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 4)
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 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1)</u>
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	2016年1月1日(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：推延適用於2016年1月1日以後開始之年度期間所發生之交易。

註4：除IFRS 5之修正採推延適用外，其餘修正係適用於2016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。IFRS 9對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若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，分類及衡量如下：

- (1) 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，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。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。此類金融資產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，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

## 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 9月30日	102年 12月31日	102年 9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	
"	信義全球資產管理股份有限公司(全球)(原名：全球資產管理股份有限公司)	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	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	(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	99	95	95	(4)
"	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	

(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 9月30日	102年 12月31日	102年 9月30日	
INANE	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	(5)
"	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	
"	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	(6)
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃、管理及鑑定等業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	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	
"	華韻裝修(上海)股份有限公司	建築裝飾裝修建設工程專業施工、室內裝潢、五金交電、日用百貨、建築材料的批發、進出口、佣金代理及其相關配套服務	100	-	-	(7)
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	-	-	(8)
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	-	-	(8)

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) 該公司於 103 年 7 月經法院核備清算完結在案，故 103 年 9 月 30 日持股比例為零。
- (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) 科威香港於 103 年 8 月增資美金 2,200 仟元，由 SINYI LIMITED 全數認購，故持股百分比由 95% 增加為 99%。
- (5) 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%。
- (6) 該公司於 103 年 7 月解散。
- (7) 合併公司於 103 年 9 月新增投資之公司，資本額人民幣 1,000 仟元。
- (8) 合併公司於 103 年 2 月新增投資之公司，資本額均為 500 仟元。
- (9) 列入合併報表之子公司財務報表：103 年 1 月 1 日至 9 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 9 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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 21,468	\$ 25,116	\$ 26,479
銀行支票及活期存款	663,430	1,081,385	1,840,194
約當現金			
原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款	760,999	499,473	119,000
	<u>\$ 1,445,897</u>	<u>\$ 1,605,974</u>	<u>\$ 1,985,673</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
銀行存款	0.02%-3.50%	0.17%-4.60%	0.02%-3.05%

截至 103 年 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，原始到期日超過 3 個月之銀行定期存款分別為 657,359 仟元、123,365 仟元及 385,331 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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
<u>持有供交易之金融資產</u>			
非衍生金融資產			
國內上市（櫃）股票	\$ 40,185	\$ 32,221	\$ 25,217
基金受益憑證	-	186,719	189,632
	<u>\$ 40,185</u>	<u>\$ 218,940</u>	<u>\$ 214,849</u>

八、備供出售金融資產－流動

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	\$ 281,595	\$ 277,431	\$ 243,931
<u>國外投資</u>			
上市（櫃）股票	528,023	619,058	568,786
貨幣基金	<u>1,316</u>	<u>1,290</u>	<u>1,279</u>
	<u>529,339</u>	<u>620,348</u>	<u>570,065</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 810,934</u>	<u>\$ 897,779</u>	<u>\$ 813,996</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 122,845	\$ 125,179	\$ 134,336
國外未上市（櫃）股權投資	<u>161,756</u>	<u>160,310</u>	<u>157,803</u>
	<u>\$ 284,601</u>	<u>\$ 285,489</u>	<u>\$ 292,139</u>

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

合併公司於102年1月1日至9月30日出售帳面金額0仟元之以成本衡量之金融資產，並認列處分利益73,235仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
<u>應收票據及帳款</u>			
應收票據－因營業而發生	\$ 26,189	\$ 63,941	\$ 60,014
應收帳款	807,338	1,174,700	1,358,760
減：備抵呆帳	( <u>28,061</u> )	( <u>28,216</u> )	( <u>32,651</u> )
	<u>\$ 805,466</u>	<u>\$ 1,210,425</u>	<u>\$ 1,386,123</u>
<u>其他應收款</u>			
應收放款－固定利率	\$ 179,000	\$ -	\$ -
應收利息	44,011	-	-
其 他	109,019	110,945	112,215
減：備抵呆帳	( <u>4,224</u> )	( <u>4,224</u> )	( <u>4,224</u> )
	<u>\$ 327,806</u>	<u>\$ 106,721</u>	<u>\$ 107,991</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9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
61 天至 90 天	\$ 39,684	\$ 20,526	\$ 119,887
91 天至 180 天	28,199	42,429	45,840
181 天至 360 天	8,773	4,140	5,407
超過 360 天	<u>2,035</u>	<u>6,347</u>	<u>3,614</u>
合 計	<u>\$ 78,691</u>	<u>\$ 73,442</u>	<u>\$ 174,748</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9月30日		102年1月1日至9月30日	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 28,216	\$ 4,224	\$ 31,599	\$ 6,562
加(減)：本期提列呆帳費用	2,452	21	698	-
減：本期沖銷	( 2,655)	( 21)	-	( 2,338)
外幣換算差額	48	-	354	-
期末餘額	<u>\$ 28,061</u>	<u>\$ 4,224</u>	<u>\$ 32,651</u>	<u>\$ 4,224</u>

## (二) 其他應收款

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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
開發中不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮			
土地	\$ 4,518,070	\$ 3,870,444	\$ 3,763,826
台北市士林區天母段			
土地	308,415	301,707	300,423
其 他			
台北市士林區三玉段	2,113	2,113	-
	<u>\$ 4,828,598</u>	<u>\$ 4,174,264</u>	<u>\$ 4,064,249</u>

103年9月30日、102年12月31日及102年9月30日列入開發中不動產資本化利息分別為35,083仟元、9,119仟元及0仟元；資本化利率分別為2.5%-6.15%、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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 657,359	\$ 123,365	\$ 385,331
受限制資產－流動	28,467	637,616	603,721
以攤銷後成本衡量之金融資產	30,591	376,419	-
	<u>\$ 716,417</u>	<u>\$ 1,137,400</u>	<u>\$ 989,052</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：

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
原始到期日超過 3 個月之定期存款	1.08%-2.30%	1.08%-3.50%	0.22%-3.30%

(二) 受限制資產—流動主要係本公司提供銀行存款予銀行，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，103 年 9 月 30 日及 102 年 12 月 31 日之預期收益率分別為 4.40%-4.50% 及 5.20%-5.50%。

### 十三、採用權益法之投資

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 11,019</u>	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 11,190</u>

#### (一) 投資關聯企業

	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
非上市(櫃)公司 信邑室內設計股份有限公司	<u>\$ 11,019</u>	<u>\$ 11,623</u>	<u>\$ 11,190</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	<u>103年9月30日</u>	<u>102年12月31日</u>	<u>102年9月30日</u>
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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
土地	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039	\$ 2,670,039
房屋及建築物	335,039	343,044	345,713
運輸設備	4,412	5,374	3,629
辦公設備	136,760	86,518	87,709
租賃資產	-	-	-
租賃改良	140,303	131,607	116,202
其他設備	23,676	28,450	25,599
未完工程及預付設備款	306,357	299,426	279,873
	<u>\$ 3,616,586</u>	<u>\$ 3,564,458</u>	<u>\$ 3,528,764</u>

103年1月1日至9月30日

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合計
<b>成本</b>									
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	-	-	-	79,037	-	43,508	1,816	27,694	152,055
處分(註)	-	-	-	( 16,988)	-	( 3,135)	-	( 12,620)	( 32,743)
重分類	-	-	-	-	-	-	-	( 10,688)	( 10,688)
淨兌換差額	-	-	51	351	-	705	-	2,545	3,652
103年9月30日餘額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 418,777</u>	<u>\$ 8,202</u>	<u>\$ 348,241</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 459,241</u>	<u>\$ 63,842</u>	<u>\$ 306,357</u>	<u>\$ 4,279,370</u>
<b>累計折舊</b>									
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	-	8,005	991	27,996	-	34,475	6,590	-	78,057
處分	-	-	-	( 16,237)	-	( 2,685)	-	-	( 18,922)
淨兌換差額	-	-	22	399	-	592	-	-	1,013
103年1月1日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 83,738</u>	<u>\$ 3,790</u>	<u>\$ 211,481</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 318,938</u>	<u>\$ 40,166</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 662,784</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9月30日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 335,039</u>	<u>\$ 4,412</u>	<u>\$ 136,760</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 140,303</u>	<u>\$ 23,676</u>	<u>\$ 306,357</u>	<u>\$ 3,616,586</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9月30日

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合計
<b>成本</b>									
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	-	-	2,620	15,593	-	40,866	8,598	268,946	336,623
處分	-	-	( 3,407)	( 2,248)	-	( 6,895)	( 118,470)	-	( 131,020)
淨兌換差額	-	-	176	1,274	-	2,959	-	190	4,599
102年9月30日餘額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 418,777</u>	<u>\$ 7,405</u>	<u>\$ 281,782</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 409,837</u>	<u>\$ 56,890</u>	<u>\$ 279,873</u>	<u>\$ 4,129,274</u>
<b>累計折舊</b>									
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	-	8,005	946	29,262	-	41,300	8,155	-	87,668
處分	-	-	( 1,193)	( 1,719)	-	( 5,387)	( 118,411)	-	( 126,710)
淨兌換差額	-	-	62	840	-	2,498	-	-	3,400
102年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 73,064</u>	<u>\$ 3,776</u>	<u>\$ 194,023</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 293,635</u>	<u>\$ 31,291</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 600,510</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9月30日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 345,713</u>	<u>\$ 3,629</u>	<u>\$ 87,709</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,202</u>	<u>\$ 25,599</u>	<u>\$ 279,873</u>	<u>\$ 3,528,764</u>

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 9 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

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
<u>成 本</u>					
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,024,834		\$ 922,522		\$ 2,947,356
增 添	15,723		4,290		20,013
處 分	( 6,596)		( 725)		( 7,321)
淨兌換差額	-		5,385		5,385
103 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 2,033,961</u>		<u>\$ 931,472</u>		<u>\$ 2,965,433</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	1,826		713		2,539
折舊費用	-		15,311		15,311
處 分	-		( 75)		( 75)
淨兌換差額	-		511		511
103 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 7,571</u>		<u>\$ 130,357</u>		<u>\$ 137,928</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 9 月 30 日淨額	<u>\$ 2,026,390</u>		<u>\$ 801,115</u>		<u>\$ 2,827,505</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	-		22,464	22,464	
102年9月30日餘額	<u>\$ 2,035,617</u>		<u>\$ 908,988</u>	<u>\$ 2,944,605</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	-		15,031	15,031	
處 分	-		( 308)	( 308)	
淨兌換差額	-		1,389	1,389	
102年9月30日餘額	<u>\$ 9,407</u>		<u>\$ 107,417</u>	<u>\$ 116,824</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9月30日淨額	<u>\$ 2,026,210</u>		<u>\$ 801,571</u>	<u>\$ 2,827,781</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9月30日暨102年12月31日及9月30日之公允價值分別為9,748,646仟元、10,041,847仟元及9,763,184仟元，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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
特許權 (附註三五)	\$ 58,156	\$ 58,687	\$ 58,789
商 譽	9,621	9,621	9,621
系統軟體成本	74,488	21,570	18,089
	<u>\$ 142,265</u>	<u>\$ 89,878</u>	<u>\$ 86,499</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	-	-	57,897	57,897
本期減少	-	-	( 620)	( 620)
重分類	-	-	10,688	10,688
淨兌換差額	1,879	-	3	1,882
103年9月30日餘額	<u>\$ 92,950</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 119,934</u>	<u>\$ 222,505</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	1,726	-	15,668	17,394
本期減少	-	-	( 620)	( 620)
淨兌換差額	684	-	2	686
103年9月30日餘額	<u>\$ 34,794</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,446</u>	<u>\$ 80,240</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9月30日淨額	<u>\$ 58,156</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 74,488</u>	<u>\$ 142,265</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	-	-	9,052	9,052
本期減少	-	-	( 34,178)	( 34,178)
淨兌換差額	1,619	-	-	1,619
102年9月30日餘額	<u>\$ 90,352</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 45,176</u>	<u>\$ 145,149</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	1,703	-	11,379	13,082
本期處分	-	-	( 34,178)	( 34,178)
淨兌換差額	526	-	-	526
102年9月30日餘額	<u>\$ 31,563</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,087</u>	<u>\$ 58,650</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9月30日淨額	<u>\$ 58,789</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 18,089</u>	<u>\$ 86,499</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9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

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234,237</u>	<u>\$ 229,196</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9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9月30日			
		最高餘額	期末餘額 (帳列其他應收款)	利率 區間 %	應收利息
新濠建設事業股份有限公司		<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 179,000</u>	10	<u>\$ 13,858</u>
					<u>\$ 44,011</u>

		102年1月1日至9月30日			
		最高餘額	期末餘額	利率 區間 %	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>\$ 14,959</u>
					<u>\$ 29,196</u>

十八、其他資產

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
<u>流動</u>			
預付費用	\$ 89,765	\$ 62,748	\$ 68,740
暫付款	8,927	5,300	9,641
其他	13	-	-
	<u>\$ 98,705</u>	<u>\$ 68,048</u>	<u>\$ 78,381</u>
<u>非流動</u>			
催收款	\$ 6,091	\$ 2,733	\$ 2,616
其他	1,890	1,890	1,890
	<u>\$ 7,981</u>	<u>\$ 4,623</u>	<u>\$ 4,506</u>

十九、借 款

(一) 短期借款

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	<u>\$ 51,993</u>	<u>\$ 586,627</u>	<u>\$ 553,116</u>

1. 銀行借款之利率於 103 年 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 6.0%、5.7%及 5.7%-7.4%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三三。

(二) 長期借款

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 737,811	\$ 1,098,000	\$ 2,723,000
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	279,864	474,206	472,044
減：列為一年內到期部分	( <u>279,864</u> )	-	-
長期借款	<u>\$ 737,811</u>	<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 3,195,044</u>

合併公司之長期借款（含一年內到期部分）包括：

	103年9月30日借款內容	103年9月30日	102年12月31日(註)	102年9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	\$ 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，惟於 103 年 6 月提前清償完畢	-	885,000	2,110,000
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	450,000
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
建設銀行	借款額度：人民幣 800,000 仟元 借款期間：103.05.20~106.06.19 利率區間：浮動利率 6.15% 還款辦法：按季付息，到期一次清償本金	574,811	-	-
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	279,864	274,206	272,044
借款總額		<u>\$ 1,017,675</u>	<u>\$ 1,572,206</u>	<u>\$ 3,195,044</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 9 月 30 日借款內容，請分別參閱本公司 102 年度及 102 年第 3 季合併財務報告附註十九。

二十、應付公司債

	103年9月30日	102年12月31日	102年9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 (千元)	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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
<u>流 動</u>			
其他應付款	\$ 1,595,044	\$ 2,769,498	\$ 2,412,687
其他應付款－關係人	98,853	97,001	90,312
其他金融負債	127,884	194,756	152,963
其他負債	75,253	149,966	111,870
	<u>\$ 1,897,034</u>	<u>\$ 3,211,221</u>	<u>\$ 2,767,832</u>
<u>非 流 動</u>			
其他負債	<u>\$ 1,029,812</u>	<u>\$ 989,606</u>	<u>\$ 905,506</u>

### (一) 其他應付款明細如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
應付獎金及薪資	\$ 1,133,274	\$ 2,304,495	\$ 2,035,916
應付廣告費	116,842	145,671	101,995
應付勞、健保費	68,313	91,143	56,048
應付休假給付	68,283	52,598	67,788
應付勞務費	17,799	32,003	19,654
應付利息	29,711	2,428	2,270
應付員工紅利及董事 酬勞	13,244	37,658	29,351
其 他	147,578	103,502	99,665
	<u>\$ 1,595,044</u>	<u>\$ 2,769,498</u>	<u>\$ 2,412,687</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 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 月 30 日止，金額分別為 1,029,812 仟元、989,606 仟元及 905,506 仟元。

### (二) 其他應付款－關係人明細如下：

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 75,491	\$ 69,417	\$ 63,969
應付利息	12,233	9,929	8,915
其 他	11,129	17,655	17,428
	<u>\$ 98,853</u>	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 90,312</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 9 月 30 日之利息費用係依照流通在外借款餘額分別乘以年利率 3% 及 3.75%-6.10% 計算。

### (三) 其他金融負債

	103年9月30日	102年12月31日	102年9月30日
代收買賣房地款	\$ 71,866	\$ 109,779	\$ 90,372
其他代收款	38,702	67,827	37,222
應付設備款	6,952	7,181	5,914
代收款一成屋履保	1,076	164	263
其他	9,288	9,805	19,192
	<u>\$ 127,884</u>	<u>\$ 194,756</u>	<u>\$ 152,963</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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
代收款一成屋履保	\$12,573,478	\$14,556,744	\$17,018,705
應付利息	17,522	18,041	18,911
專戶存款	( 12,589,691)	( 14,574,048)	( 17,036,370)
應收利息	( 233)	( 573)	( 983)
	<u>\$ 1,076</u>	<u>\$ 164</u>	<u>\$ 263</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9月30日暨102年12月31日及9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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
勞務收入折讓	<u>\$ 49,657</u>	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 65,300</u>
流動	\$ 43,566	\$ 66,268	\$ 62,683
非流動	<u>6,091</u>	<u>2,733</u>	<u>2,617</u>
	<u>\$ 49,657</u>	<u>\$ 69,001</u>	<u>\$ 65,300</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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
營業成本	\$ 595	\$ 508	\$ 1,777	\$ 1,526
營業費用	69	62	346	183
	<u>\$ 664</u>	<u>\$ 570</u>	<u>\$ 2,123</u>	<u>\$ 1,709</u>

### 二四、權益

#### (一) 股本

	103年9月30日	102年12月31日	102年9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>613,437</u>	<u>502,817</u>	<u>502,817</u>
已發行股本	<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9月30日	102年12月31日	102年9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	-	4,701	4,701
	<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 9 月 30 日應付員工紅利估列金額分別為 6,316 仟元及 18,355 仟元；應付董事酬勞估列金額分別為 5,250 仟元及 9,177 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 9 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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ 88,817	\$ 39,243	(\$ 35,534)
備供出售金融資產未實現利益	<u>266,790</u>	<u>364,397</u>	<u>283,030</u>
	<u>\$ 355,607</u>	<u>\$ 403,640</u>	<u>\$ 247,496</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9月30日	102年1月1日 至9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	27,179	31,643
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	303	168
取得子公司非控制權益	16	-
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>\$129,091</u>	<u>\$121,340</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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 5,124	\$ 9,431	\$ 28,694	\$ 24,866
其他應收款	4,512	-	13,858	-
長期應收款	-	5,041	-	14,959
其 他	4	3	12	744
	<u>\$ 9,640</u>	<u>\$ 14,475</u>	<u>\$ 42,564</u>	<u>\$ 40,569</u>

(二) 其他利益及損失

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
投資性不動產減損(損 失)迴轉利益	(\$ 709)	\$ -	(\$ 2,539)	\$ 10,152
處分投資利益	209	1,018	7,548	84,915
透過損益按公允價值衡 量之金融資產(損) 益	( 1,842)	( 418)	7,964	2,243
處分不動產、廠房及設 備損失	( 879)	( 514)	( 1,187)	( 610)
處分投資性不動產(損) 益	-	-	1,259	( 123)
淨外幣兌換(損)益	8,620	( 2,710)	( 4,878)	( 1,248)
採用權益法認列之關聯 企業及合資利益之份 額	419	243	416	242
其 他	( 9,223)	10,512	21,608	32,205
	<u>(\$ 3,405)</u>	<u>\$ 8,131</u>	<u>\$ 30,191</u>	<u>\$ 127,776</u>

### (三) 財務成本

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 14,258	\$ 17,666	\$ 53,320	\$ 35,801
無擔保公司債利息	11,312	-	11,799	-
向關係人借款利息	798	803	2,455	2,393
其他借款利息費用	3,690	1,354	14,054	1,354
	<u>30,058</u>	<u>19,823</u>	<u>81,628</u>	<u>39,548</u>
減：列入符合要件資產 成本之金額	( 9,706)	-	( 25,964)	-
	<u>\$ 20,352</u>	<u>\$ 19,823</u>	<u>\$ 55,664</u>	<u>\$ 39,548</u>

利息資本化相關資訊如下：

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
利息資本化利率	2.5%-6.15%	-	2.5%-7.4%	-

### (四) 折舊及攤銷

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 27,316	\$ 27,684	\$ 78,057	\$ 87,668
投資性不動產	5,071	5,035	15,311	15,031
無形資產	7,458	4,187	17,394	13,082
	<u>\$ 39,845</u>	<u>\$ 36,906</u>	<u>\$ 110,762</u>	<u>\$ 115,781</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 21,279	\$ 17,664	\$ 54,517	\$ 57,800
營業費用	6,037	10,020	23,540	29,868
其他損失	5,071	5,035	15,311	15,031
	<u>\$ 32,387</u>	<u>\$ 32,719</u>	<u>\$ 93,368</u>	<u>\$ 102,699</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,136	\$ 3,383	\$ 2,029	\$ 10,718
營業費用	6,322	804	15,365	2,364
	<u>\$ 7,458</u>	<u>\$ 4,187</u>	<u>\$ 17,394</u>	<u>\$ 13,082</u>

### (五) 投資性不動產之直接營運費用

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
投資性不動產之直接營 運費用				
產生租金收入	\$ 10,621	\$ 9,594	\$ 30,239	\$ 29,308
未產生租金收入	50	23	173	91
	<u>\$ 10,671</u>	<u>\$ 9,617</u>	<u>\$ 30,412</u>	<u>\$ 29,399</u>

## (六) 員工福利費用

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
短期員工福利	<u>\$ 1,127,756</u>	<u>\$ 1,530,893</u>	<u>\$ 3,645,212</u>	<u>\$ 4,629,770</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	42,663	42,477	132,890	121,651
確定福利計畫(附 註二三)	<u>664</u>	<u>570</u>	<u>2,123</u>	<u>1,709</u>
	43,327	43,047	135,013	123,360
其他員工福利	<u>50,916</u>	<u>55,504</u>	<u>151,370</u>	<u>150,409</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 1,221,999</u>	<u>\$ 1,629,444</u>	<u>\$ 3,931,595</u>	<u>\$ 4,903,539</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,099,497	\$ 1,454,166	\$ 3,496,099	\$ 4,388,119
營業費用	<u>122,502</u>	<u>175,278</u>	<u>435,496</u>	<u>515,420</u>
	<u>\$ 1,221,999</u>	<u>\$ 1,629,444</u>	<u>\$ 3,931,595</u>	<u>\$ 4,903,539</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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 44,531	\$ 146,487	\$ 202,766	\$ 435,851
未分配盈餘加徵	-	-	-	15,761
以前年度之調整	-	3,665	857	( 403 )
遞延所得稅				
當期產生者	<u>3,565</u>	<u>4,830</u>	<u>3,051</u>	<u>6,229</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 48,096</u>	<u>\$ 154,982</u>	<u>\$ 206,674</u>	<u>\$ 457,438</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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
87 年度以後未分配盈餘	<u>\$ 707,522</u>	<u>\$ 2,579,654</u>	<u>\$ 2,053,040</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 92,179</u>	<u>\$ 276,214</u>	<u>\$ 124,448</u>

102 及 101 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 22.11% 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。

### (三) 所得稅核定情形

除 98 年度外，本公司截至 101 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 及 101 年度之核定內容尚有不服，100 年度已申請復查，101 年度擬予申請復查。全球、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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.21	\$ 0.96	\$ 1.09	\$ 3.12
稀釋每股盈餘	\$ 0.21	\$ 0.96	\$ 1.09	\$ 3.12

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 9 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		追溯調整後	
	102年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 1.17	\$ 3.81	\$ 0.96	\$ 3.12
稀釋每股盈餘	\$ 1.17	\$ 3.80	\$ 0.96	\$ 3.12

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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 126,176	\$ 589,683	\$ 671,182	\$ 1,913,686

股 數

單位：仟股

	103年7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 普通股加權平均股數	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	33	358	164	493
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	613,470	613,795	613,601	613,930

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 103 年 8 月未按持股比例認購科威香港現金增資股權，致持股比例由 95% 增加為 99%。

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 9 月 30 日			102 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	成都信義	科威香港	合計	青島信義
(給付) 收取之現金對價	(\$ 7,668)	\$ -	(\$ 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	( 1,438)	( 16)	( 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	<u>(\$ 6,246)</u>	<u>(\$ 1,438)</u>	<u>(\$ 7,684)</u>	<u>\$ 4,701</u>

	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
<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	<u>( 2,983)</u>	<u>-</u>
	<u>(\$ 7,684)</u>	<u>\$ 4,701</u>

## 二九、營業租賃協議

### (一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為 5 至 10 年。所有租賃期間超過 5 年之營業租賃均包括每 5 年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 103 年 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 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 106,354 仟元、100,114 仟元及 100,109 仟元。



截至 103 年 9 月 30 日止，承租情形彙總如下：

<u>租金之計算及支付方法</u>	<u>未來 5 年 應 付 租 金 總 額</u>	
按月計算及支付	103 年 10 月至 12 月	\$ 138,120
	104 年	446,708
	105 年	302,111
	106 年	204,735
	107 年	136,838
	108 年 1 月至 9 月	<u>83,618</u>
		<u>\$ 1,312,130</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 9 月 30 日暨 102 年 12 月 31 日及 9 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 32,761 仟元、32,972 仟元及 32,782 仟元。

截至 103 年 9 月 30 日止，出租情形彙總如下：

<u>租金之計算及收取方法</u>	<u>未來 5 年 應 收 租 金 總 額</u>	
按月計算及收取	103 年 10 月至 12 月	\$ 30,609
	104 年	125,816
	105 年	128,219
	106 年	105,671
	107 年 1 月至 9 月	<u>331</u>
		<u>\$390,646</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9月30日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 40,185	\$ -	\$ -	\$ 40,185
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 281,595	\$ -	\$ -	\$ 281,595
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	528,023	-	-	528,023
基金受益憑證	1,316	-	-	1,316
合 計	\$ 810,934	\$ -	\$ -	\$ 810,934

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 9 月 30 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡 量之金融資產				
持有供交易之非衍 生性金融資產				
國內上市(櫃) 有價證券— 權益投資	\$ 25,217	\$ -	\$ -	\$ 25,217
基金受益憑證	189,632	-	-	189,632
合 計	<u>\$ 214,849</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 214,849</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價 證券—權益投資	\$ 243,931	\$ -	\$ -	\$ 243,931
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	568,786	-	-	568,786
基金受益憑證	1,279	-	-	1,279
合 計	<u>\$ 813,996</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 813,996</u>

103 年及 102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

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

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

(二) 金融工具之種類

	103年9月30日	102年12月31日	102年9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	\$ 40,185	\$ 218,940	\$ 214,849
放款及應收款(註1)	3,421,111	4,423,902	4,821,320
備供出售金融資產(註2)	1,095,535	1,183,268	1,106,135
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	7,011,919	6,298,111	7,367,239

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(包含一年內到期之長期負債)、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9月30日			102年1月1日至9月30日		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	(\$ 152)	\$ 1,374	\$ 2,703	\$ 328	\$ 1,604	\$ 694

### (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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 1,321,255	\$ 1,460,454	\$ 1,308,052
金融負債	3,279,864	1,322,206	3,026,015
具現金流量利率風險			
金融資產	335,161	376,419	-
金融負債	866,281	906,044	786,114

#### 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9月30日增加合併公司現金流出8,663仟元。

## 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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
其他關係企業－實質關係人	\$ 52,680	\$ 49,096	\$ 44,615
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	11,129	12,299	10,481
其他－本公司之副董事長	35,044	35,606	35,216
	<u>\$ 98,853</u>	<u>\$ 97,001</u>	<u>\$ 90,312</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9月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 45,886	\$ 44,900	3.00%	\$ 1,859	\$ 7,780
其他－本公司之副董事長	30,707	30,591	3.00%	596	4,453
	<u>\$ 76,593</u>	<u>\$ 75,491</u>		<u>\$ 2,455</u>	<u>\$ 12,233</u>

貸 予 對 象	102年1月1日至9月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 33,988	\$ 33,668	6.10%	\$ 1,531	\$ 4,000
其他－本公司之副董事長	31,074	30,301	3.75%	862	4,915
	<u>\$ 65,062</u>	<u>\$ 63,969</u>		<u>\$ 2,393</u>	<u>\$ 8,915</u>

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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 30,039	\$ 35,426	\$ 83,000	\$ 100,929
其他長期員工福利	<u>1,648</u>	<u>2,841</u>	<u>4,944</u>	<u>8,524</u>
	<u>\$ 31,687</u>	<u>\$ 38,267</u>	<u>\$ 87,944</u>	<u>\$ 109,453</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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,238	\$ 1,304	\$ 3,714	\$ 3,987
實質關係人	2,415	2,547	7,163	6,645
關聯企業	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>26</u>	<u>26</u>
	<u>\$ 3,662</u>	<u>\$ 3,860</u>	<u>\$ 10,903</u>	<u>\$ 10,658</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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 623	\$ 770	\$ 1,830	\$ 2,462
實質關係人	<u>1,745</u>	<u>3,202</u>	<u>5,274</u>	<u>8,664</u>
	<u>\$ 2,368</u>	<u>\$ 3,972</u>	<u>\$ 7,104</u>	<u>\$ 11,126</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7月1日 至9月30日	102年7月1日 至9月30日	103年1月1日 至9月30日	102年1月1日 至9月30日
其他關係企業				
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 31,200	\$ 30,004	\$ 92,546	\$ 83,414
實質關係人	<u>1,425</u>	<u>950</u>	<u>3,227</u>	<u>3,058</u>
	<u>\$ 32,625</u>	<u>\$ 30,954</u>	<u>\$ 95,773</u>	<u>\$ 86,472</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9月30日	102年12月31日	102年9月30日
其他關係企業			
本公司董事長 為其他關係 企業之董事 長及重要股 東	\$ 1,175	\$ 1,390	\$ 1,334
實質關係人	<u>5,282</u>	<u>345</u>	<u>11,600</u>
	<u>\$ 6,457</u>	<u>\$ 1,735</u>	<u>\$ 12,934</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9月30日	102年12月31日	102年9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	413,257	418,939	424,025
其他金融資產－質押存款	28,467	637,616	603,721
存貨	<u>4,145,405</u>	<u>297,743</u>	<u>300,423</u>
	<u>\$ 7,877,380</u>	<u>\$ 4,644,549</u>	<u>\$ 4,584,891</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 345,380 仟元（人民幣 70,000 仟元）及 51,994 仟元（人民幣 10,538 仟元）；請參閱附註三七之附表二。
- (四) 合併公司於 103 年 9 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 2,301,556 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9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	\$	183,272		4.934	\$	904,266	
日 圓		695,308		0.278		193,296	
美 金		18,588		30.42		565,432	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		31,796		4.934		156,881	
日 圓		1,904,042		0.278		529,324	
美 金		-		30.42		-	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		186,361		4.934		919,505	
日 圓		200,902		0.278		55,851	
美 金		9,702		30.42		295,133	

102年12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	\$	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9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	\$	300,388		4.81	\$	1,444,781	
日 圓		669,184		0.30		202,152	
美 金		11,603		29.57		343,107	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		31,796		4.81		152,929	
日 圓		1,882,854		0.30		568,786	
美 金		43		29.57		1,279	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		293,570		4.81		1,411,984	
日 圓		138,139		0.30		41,730	
美 金		9,258		29.57		273,747	

### 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：

	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	計			
<b>103年1月1日至9月30日</b>										
來自外部客戶收入	\$ 6,206,769	\$ 473,764	\$ 6,680,533	\$ 59,629	\$ 35,209	\$ 94,838	\$ -	\$ 6,775,371		
部門間收入	43,445	-	43,445	9,749	-	9,749	( 53,194)	-		
部門收入	\$ 6,250,214	\$ 473,764	\$ 6,723,978	\$ 69,378	\$ 35,209	\$ 104,587	( \$ 53,194)	6,775,371		
投資性不動產租金收入								( 94,838)		
合併營業收入								\$ 6,680,533		
部門(損)益	\$ 927,640	( \$ 160,397)	\$ 767,243	\$ 34,135	\$ 740	\$ 34,875	\$ 33,892	\$ 836,010		
投資性不動產營運利益								( 64,426)		
合併營業利益								\$ 771,584		
部門資產	\$ 5,927,007	\$ 1,975,908	\$ 7,902,915	\$ 3,006,927	\$ 5,364,603	\$ 8,371,530	( \$ 156,761)	\$ 16,117,684		
採用權益法之投資及商譽								20,640		
資產合計								\$ 16,138,324		
<b>102年1月1日至9月30日</b>										
來自外部客戶收入	\$ 8,381,733	\$ 621,548	\$ 9,003,281	\$ 59,033	\$ 30,651	\$ 89,684	\$ -	\$ 9,092,965		
部門間收入	34,830	-	34,830	8,063	-	8,063	( 42,893)	-		
部門收入	\$ 8,416,563	\$ 621,548	\$ 9,038,111	\$ 67,096	\$ 30,651	\$ 97,747	( \$ 42,893)	9,092,965		
投資性不動產租金收入								( 89,684)		
合併營業收入								\$ 9,003,281		
部門(損)益	\$ 2,146,292	\$ 15,824	\$ 2,162,116	\$ 30,938	\$ 11,365	\$ 42,303	\$ 22,389	\$ 2,226,808		
投資性不動產營運利益								( 60,285)		
合併營業利益								\$ 2,166,523		
部門資產	\$ 7,050,594	\$ 2,203,533	\$ 9,254,127	\$ 3,014,426	\$ 5,126,666	\$ 8,141,092	( \$ 614,012)	\$ 16,781,207		
採用權益法之投資及商譽								20,811		
資產合計								\$ 16,802,018		

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 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	備抵額	擔保名稱	品價值	對個別對象資金貸與總額	資金總額	與備額	註
0	信義房屋股份有限公司	華碩裝修(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 4,934	\$ 4,934	\$ -	3.896%	短期融通資金	-	-	\$ -	-	-	-	\$ 439,959	\$ 879,919	(註一)	
"	"	SINXI DEVELOPMENT LTD. 新濠建設事業股份有限公司	"	是	358,360	-	-	3.896%	"	-	-	-	-	-	-	439,959	879,919	(註一)	
1	信義開發股份有限公司(原名：大家建設股份有限公司)	信義房屋股份有限公司	"	否	200,000	179,000	179,000	10%	業務往來	201,000	-	-	-	土地不動產	290,235	201,000	274,074	(註二)	(註三)
"	"	信義房屋股份有限公司	"	是	200,000	-	-	1.8%	短期融通資金	-	-	-	-	-	-	219,259	548,147	(註四)	
2	蘇州信義置業房產經紀有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	100,480 (人民幣 20,000 仟元)	39,472 (人民幣 8,000 仟元)	29,604 (人民幣 6,000 仟元)	4%	"	-	-	-	-	-	-	610,994	1,221,988	(註五)	
"	"	信義置業(上海)有限公司	"	是	49,340 (人民幣 10,000 仟元)	49,340 (人民幣 10,000 仟元)	44,406 (人民幣 9,000 仟元)	5%	"	-	-	-	-	-	-	610,994	1,221,988	(註五)	
"	"	"	"	是	502,400 (人民幣 100,000 仟元)	-	-	7.4%	"	-	-	-	-	-	-	610,994	1,221,988	(註五)	
3	華碩裝修(上海)有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	4,934 (人民幣 1,000 仟元)	4,934 (人民幣 1,000 仟元)	-	3.896%	"	-	-	-	-	-	-	14,565	24,275	(註六)	

註一：有短期資金融通必要之子公司，其個別對象資金貸與總額以不超過本公司淨值 5% 為限，資金貸與總額以不超過本公司淨值 10% 為限。

註二：與信義開發有業務往來之公司，其個別對象資金貸與總額以不超過雙方最近 1 年業務往來金額為限。

註三：最高限額以不超過信義開發股份有限公司淨值 50% 為限。

註四：信義開發之資金貸與，所貸與對象為持有信義開發 100% 者，貸與個別對象之限額，最高以不超過信義開發淨值 40% 為限。資金貸與總額以不超過信義開發淨值 100% 為限。

註五：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。

註六：華碩裝修之資金貸與，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，不得逾華碩裝修淨值 300% 為限，資金貸與總額不得逾華碩裝修淨值 500% 為限。

信義房屋中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 9 月 30 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		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以資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(%)	背書最高額(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
		公司名稱	關係											
0	信義房屋中介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股100%之公司	\$ 7,039,348 (註一)	\$ 351,680 (人民幣 70,000 仟元)	\$ 345,380 (人民幣 70,000 仟元)	\$ -	\$ -	3.93	\$ 8,799,185	Y	N	Y	
"	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	7,039,348 (註一)	1,029,554 (人民幣 214,000 仟元)	51,994 (人民幣 10,538 仟元)	51,994 (人民幣 10,538 仟元)	51,994	0.59	8,799,185	Y	N	Y	
1	SINYI DEVELOPMENT LTD.	蘇州信義置業房產經紀有限公司	母公司間接持有100%之子公司	3,133,245 (註三)	597,300 (美金 20,000 仟元)	-	-	-	-	3,916,557	N	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。

註三：對單一企業背書保證限額，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 之母公司信義房屋中介股份有限公司持股比例達百分之百之子公司亦同。



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 9 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	期末單位數/股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產—流動	15,262,580	\$ 281,595	-	\$ 281,595	
"	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	105,845	31,330	-	31,330	
"	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	6,441	12	6,441	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	
"	千翔保全股份有限公司	"	"	3,100,000	62,000	10	62,000	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	2,100,000	4,451	3	4,451	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	4,874	1	4,874	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	890	1	890	
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	528,023	-	528,023	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,278	1,316	-	1,316	
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	-	156,882	2	156,882	
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	8,855	-	8,855	
科威資產管理諮詢(上海)有限公司	理財商品 歲月流金 51411 號	"	其他金融資產—流動	100,000	493	-	493	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	"	100,000	494	-	494	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	歲月流金 51410 號	"	"	6,000,000	29,604	-	29,604	

信義房屋股份有限公司及子公司  
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上  
民國 103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元/股

附表四

買、賣之公司	有價證券種類	債權名稱	列科	目交易對象	關係	期末		期初		入	出	期末		
						單位數/股數	金額	單位數/股數	金額				單位數/股數	金額
信義房屋股份有限公司	股	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	13,667,574	\$ 414,012	414,012	-	\$ -	75,743,295	\$ 2,440,236 (註一及二)
	股	英屬維京群島 INANIE INTERNATIONAL LIMITED	"	"	"	44,890,999	1,434,497	11,480,429	348,023	348,023	-	-	56,371,428	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。

信義房屋仲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 9 月 30 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人稱	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	交易往來		情形	佔合併總資產或總營業收入之比率 %
					金額	金額		
0	103 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 16,079	按每件履保金額支付固定金額手續費	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	11,657	定期結算收款期間約 30 天	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	19,186	收取方式每季一期	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款—關係人	6,270	無	-	
1	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,611	無	-	
1	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	3	其他應付款	29,604	利率為 4%	-	
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	3	其他應收款	44,406	營運資金融通，利率為 5%	-	
0	102 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	20,439	按每件履保金額支付固定金額手續費	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	9,023	按件計酬	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	13,728	定期結算付款期間約 30 天	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	10,988	收取方式每季一期	-	
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	短期借款	170,000	集團資金運用，利率 1.8%	1	
1	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	47,910	無	-	
1	英屬維京群島 SINYI LIMITED	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	3	其他應收款	12,723	無	-	
2	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,342	無	-	
2	上海信義房屋仲介諮詢有限公司	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	3	其他應付款	86,575	利率為 4%	1	
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	480,971	營運資金融通，利率為 7.4%	3	

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收入或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期未除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業收入之方式計算。  
 註 4：本表之重要交易往來情形係由本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 9 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	始期	投資未去	資去年	金額年底	期底股	末數	比率%	持面	有被投資公司金額本	被投資公司本期(損)益	認列之(損)益	備註
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 3,960,719	\$ 3,955,884	134,008,539	100	\$ 4,093,954	(註三)	12,970	(註三)	12,970	(註三)	12,970	(註三)	註一
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,440,236	2,026,224	75,743,295	100	1,818,349	(註三)	169,536	(註三)	169,536	(註三)	169,536	(註三)	註一
"	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	534,644	(註三)	2,267	(註三)	2,267	(註三)	2,267	(註三)	
"	信義全球資產管理股份有限公司(原名：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	36,184	(註三)	6,418	(註三)	6,418	(註三)	6,418	(註三)	
"	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	16,686	(註三)	50	(註三)	50	(註三)	50	(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	500,000	100	4,598	(註三)	167	(註三)	167	(註三)	167	(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	300,000	100	-	(註三)	-	(註三)	-	(註三)	-	(註三)	註二
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	出版事業	4,960	4,960	496,000	99	1,276	(註三)	303	(註三)	303	(註三)	300	(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	7,650,000	51	134,301	(註三)	61,387	(註三)	61,387	(註三)	31,307	(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	95,000	19	11,019	(註三)	2,190	(註三)	2,190	(註三)	416	(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	-	3,000,000	100	26,953	(註三)	3,047	(註三)	3,047	(註三)	3,047	(註三)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INVANE INTERNATIONAL LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,782,520	1,434,497	56,371,428	100	1,151,503	(註三)	139,305	(註三)	139,305	(註三)	139,305	(註三)	註一
"	科威房產(香港)有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK	投資	95,129	29,140	2,700,000	99	43,447	(註三)	14,954	(註三)	14,954	(註三)	14,096	(註三)	註一
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	祺里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	33,111	28,276	1,092,644	100	10,214	(註三)	1,593	(註三)	1,593	(註三)	1,593	(註三)	註一
"	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	138,314	(註三)	22,145	(註三)	22,145	(註三)	22,145	(註三)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TFM Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100	3,916,557	(註三)	34,035	(註三)	34,035	(註三)	34,035	(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	投末	資去	金年	額年	期底	末	持帳	有被	投資	公司	本	期	認	列	之	備	
				本	期	期	末	年	年	底	數	帳	額	期	益	資	資	列	之	備		
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	
英屬維京群島國際有限公司	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	399,792	399,792	399,792	399,792	399,792	399,792	399,792	100	377,908	377,908	22,078	22,078	22,078	22,078	22,078	22,078	22,078	22,078	(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	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	100	10,251	10,251	108	108	108	108	108	108	108	108	(註三)
SINMI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai HK	投資	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	3,868,747	100	3,927,625	3,927,625	20,751	20,751	20,751	20,751	20,751	20,751	20,751	20,751	(註三)
信義房屋不動產株式會社	Richesse Management Co., Ltd.	東京新涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	10,746	10,746	10,746	10,746	10,746	100	12,881	12,881	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	2,958	(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	500	500	500	500	500	100	434	434	66	66	66	66	66	66	66	66	(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	500	500	500	500	500	100	432	432	68	68	68	68	68	68	68	68	(註三)

註一：截至103年9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：已清算完結。

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其子公司  
大陸投資資訊

民國 103 年 1 月 1 日至 9 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	實收資本額	投資方	本期末自台灣累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣累積投資金額	本期直接投資或間接投資之持股比例%	本期末認列損益	本期末資產負債	截至本期末已匯回台灣之投資收益
					匯出	匯回					
和威資產管理諮詢(上海)有限公司(註三)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 9,851	係透過科成房產(香港)股份有限公司,再投資大陸公司	\$ 15,870	\$ 65,989	\$ -	\$ 81,859	99	\$ 14,948 (註七)	\$ 4,106 (註七)	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司(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 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	888,456	251,562	-	1,140,018	100	( 83,715 ) (註七)	726,495 (註七)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註四)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	86,157	63,798	-	149,955	100	( 12,359 ) (註七)	8,480 (註七)	-
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司(註五)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	100	( 11,615 ) (註七)	89 (註七)	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司(註四)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	355,249	-	-	355,249	100	( 18,383 ) (註七)	392,567 (註七)	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註五)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,025,700	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	-	-	-	-	2	-	156,882	-
浙江信義房屋管理諮詢有限公司(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 20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	44,543	-	-	44,543	100	( 6,606 ) (註七)	9,474 (註七)	-
上海信城房地產經紀有限公司(註五及八)	房地產經紀	RMB 1,000	係透過科成房產(香港)股份有限公司,再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.,再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	100	( 1,589 ) (註七)	4,654 (註七)	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註六)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	29,342	32,663	-	62,005	100	( 5,988 ) (註七)	23,951 (註七)	-

( 接次頁 )

(承前頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方	本港台累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣匯出金額	本期末自台灣被投資金額	投資公司損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列損益	本期末投資面價	截至本期末已匯回台灣之投資收益
						匯出	匯入							
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	信義過 INANE INTERNATIONAL LIMITED, 再投資大陸公司	\$ 29,225	\$ -	\$ -	\$ 29,225	29,225	5,256	65	3,416	(671)	-
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套设施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	802,513	信義過信義置業(香港)有限公司, 再投資大陸公司	3,868,747	-	-	3,868,747	3,868,747	20,749	100	20,749	3,927,096	-
華韻裝修(上海)股份有限公司	建築裝飾裝修工程專業施工、室內裝潢、五金交電、日用百貨、建築材料的批發、進出口、佣金代理及其相關配套服務	RMB 1,000	1,000	信義過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD., 再投資大陸公司	-	4,835	-	4,835	4,835	-	100	-	4,934	-

本期末大陸地區	計自台灣匯出金額	經濟部投資審核委員會核准投資金額	經濟部投資審核委員會規定赴大陸地區投資限額(註九)
\$5,780,963		\$6,398,003	\$-

註一：除上海信義置業之財務報表係經母會計師核閱外，餘均係按未經會計師核閱之財務報表計算。

註二：期末投資帳面價值係以 103 年 9 月 30 日之匯率新台幣 30.42 元對 1 美元及 1 美元對 6.1654 元人民幣換算而得。

註三：本公司持有之 95% 之科威房產(香港)有限公司於 103 年 8 月增資 2,200 仟美元，非控制權益未按持股比例認購；故持股比例由 95% 增加為 99%。

註四：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註六：本公司持有之 100% 之 INANE 於 103 年 4 月以人民幣 1,600 仟元購買成都信義 20% 之股權，故持股比例由 80% 增加為 100%。

註七：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

註八：已於 103 年 7 月解散。

註九：係經經濟部工業局核發符合營運範圍證明文件之企業。