

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104及103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	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	7~9	-
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	14~15	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15	五
(六) 重要會計項目之說明	16~48	六~三二
(七) 關係人交易	48~51	三三
(八) 質抵押之資產	51	三四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	51	三五
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 其他	52~54	三六~三七
(十二) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	54、57~62	三八
2. 轉投資事業相關資訊	54、57~62	三八
3. 大陸投資資訊	55、63~64	三八
(十三) 部門資訊	55~56	三九

會計師核閱報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

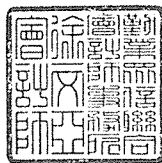
信義房屋仲介股份有限公司及子公司民國 104 年及 103 年 6 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日，以及民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之合併綜合損益表、民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

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十三所述，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三八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 104 年及 103 年 6 月 30 日之資產總額分別為新台幣 3,197,969 仟元及 2,935,088 仟元，均佔期末合併資產總額之 17%；負債總額分別為新台幣 863,675 仟元及 648,071 仟元，分別佔期末合併負債總額之 9% 及 8%；民國 104 年及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 65,667 仟元及 (54,653) 仟元，各佔該期綜合損益總額之 30% 及 (19)%；民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之綜合損益總額分別為 45,871 仟元及 (34,983) 仟元，各佔該期綜合損益總額之 22% 及 (7)%。

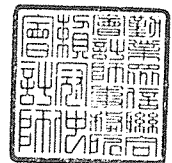
依本會計師核閱結果，除上段所述非重要子公司之財務報表及附註三八所揭露之相關資訊倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而須作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 徐文亞



徐文亞

會計師 賴冠仲



賴冠仲

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 104 年 7 月 30 日

民國 104 年 6 月 30 日及 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	104年6月30日 (經核閱)			103年12月31日 (經查核)			103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)	\$ 2,851,770	16		\$ 2,865,766	16		\$ 2,368,908	14	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	8,530	-		19,180	-		52,027	-	
1125	備供出售金融資產—流動(附註八)	829,028	5		840,562	5		853,624	5	
1150	應收票據(附註十)	29,995	-		26,762	-		32,628	-	
1170	應收帳款(附註十)	792,324	4		763,270	4		873,051	5	
1200	其他應收款(附註十及三三)	240,872	1		319,213	2		337,175	2	
1220	本期所得稅資產	4,769	-		17,399	-		600	-	
1320	存貨(附註十一及三四)	5,953,197	32		5,387,474	30		4,694,788	27	
1476	其他金融資產—流動(附註十二及三四)	471,927	3		388,352	2		1,030,401	6	
1479	其他流動資產(附註十八)	111,897	1		76,814	1		83,752	1	
11XX	流動資產總計	11,294,309	62		10,704,792	60		10,326,954	60	
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註九)	289,713	1		293,616	2		282,054	2	
1550	採用權益法之投資(附註十四)	9,180	-		10,951	-		11,598	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註十五及三四)	3,570,897	19		3,604,588	20		3,527,594	20	
1760	投資性不動產(附註十六及三四)	2,862,081	16		2,881,243	16		2,825,062	16	
1780	無形資產(附註十七及三六)	151,009	1		142,718	1		121,454	1	
1840	遞延所得稅資產	31,167	-		25,477	-		18,326	-	
1920	存出保證金(附註三十)	124,814	1		128,436	1		127,752	1	
1975	預付退休金—非流動	12,348	-		9,004	-		11,648	-	
1990	其他非流動資產(附註十八)	5,324	-		5,079	-		7,896	-	
15XX	非流動資產總計	7,056,533	38		7,101,112	40		6,933,384	40	
1XXX	資 產 總 計	\$ 18,350,842	100		\$ 17,805,904	100		\$ 17,260,338	100	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十九及三四)	\$ 24,865	-		\$ 45,828	-		\$ 485,390	3	
2150	應付票據	5,620	-		7,186	-		13,461	-	
2170	應付帳款(附註二一)	71,540	-		165,767	1		63	-	
2200	其他應付款(附註二二)	1,129,775	6		1,683,773	9		1,607,297	9	
2220	其他應付款項—關係人(附註二二及三三)	110,705	1		131,726	1		94,903	-	
2230	本期所得稅負債	134,135	1		111,956	1		159,125	1	
2250	負債準備—流動(附註二三)	41,161	-		44,299	-		54,294	-	
2305	其他金融負債—流動(附註二二)	873,652	5		274,117	1		1,486,907	9	
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三四)	285,912	2		291,180	2		-	-	
2399	其他流動負債(附註二二)	387,088	2		122,070	1		107,998	1	
21XX	流動負債總計	3,062,453	17		2,877,902	16		4,009,438	23	
	非流動負債									
2530	應付公司債(附註二十)	3,000,000	16		3,000,000	17		3,000,000	17	
2540	長期借款(附註十九及三四)	2,064,761	11		1,356,958	8		437,758	3	
2550	負債準備—非流動(附註二三)	3,434	-		3,189	-		6,006	-	
2645	存入保證金(附註三十)	84,344	1		82,680	1		79,204	-	
2670	其他非流動負債(附註二二)	1,031,267	6		941,726	5		944,715	6	
2570	遞延所得稅負債	28,349	-		27,341	-		27,637	-	
25XX	非流動負債總計	6,212,155	34		5,411,894	31		4,495,320	26	
2XXX	負債總計	9,274,608	51		8,289,796	47		8,504,758	49	
	歸屬於本公司業主之權益(附註二五)									
	股 本									
3110	普通股	6,318,398	35		6,134,367	34		5,028,170	29	
3150	特分配股票股利	-	-		-	-		1,106,197	7	
3100	股本總計	6,318,398	35		6,134,367	34		6,134,367	36	
3200	資本公積	63,896	-		63,896	-		63,896	-	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	1,645,009	9		1,537,793	9		1,537,793	9	
3350	未分配盈餘	513,062	3		1,094,412	6		582,784	3	
3300	保留盈餘總計	2,158,071	12		2,632,205	15		2,120,577	12	
	其他權益									
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	118,271	1		264,741	1		4,628	-	
3425	備供出售金融資產未實現利益	300,186	1		281,404	2		317,009	2	
3400	其他權益總計	418,457	2		546,145	3		321,637	2	
31XX	本公司業主權益總計	8,958,822	49		9,376,613	52		8,640,477	50	
36XX	非控制權益	117,412	-		139,495	1		115,103	1	
3XXX	權益總計	9,076,234	49		9,516,108	53		8,755,580	51	
	負債與權益總計	\$ 18,350,842	100		\$ 17,805,904	100		\$ 17,260,338	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民國104年7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 104 年及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日 及 民國 104 年及 103 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)

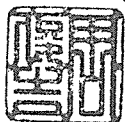
單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	104年4月1日至6月30日		103年4月1日至6月30日		104年1月1日至6月30日		103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	\$ 2,151,887	100	\$ 2,452,832	100	\$ 3,961,518	100	\$ 4,658,008	100
5000 營業成本(附註二六及三三)	<u>1,564,584</u>	<u>73</u>	<u>1,800,025</u>	<u>74</u>	<u>2,989,200</u>	<u>76</u>	<u>3,420,856</u>	<u>73</u>
5900 營業毛利	587,303	27	652,807	26	972,318	24	1,237,152	27
6000 營業費用(附註二六及三三)	<u>299,839</u>	<u>14</u>	<u>325,900</u>	<u>13</u>	<u>598,017</u>	<u>15</u>	<u>630,409</u>	<u>14</u>
6900 營業淨利	<u>287,464</u>	<u>13</u>	<u>326,907</u>	<u>13</u>	<u>374,301</u>	<u>9</u>	<u>606,743</u>	<u>13</u>
營業外收入及支出								
7110 租金收入(附註三三)	32,179	2	31,473	1	65,302	2	63,219	1
7130 股利收入	14,625	1	16,579	1	14,778	-	16,579	-
7100 利息收入(附註二六)	14,558	1	14,597	1	26,769	1	32,924	1
7020 其他利益及損失(附註二六及三三)	8,396	-	23,005	1	26,286	1	33,596	1
7050 財務成本(附註二六及三三)	<u>(17,320)</u>	<u>(1)</u>	<u>(20,538)</u>	<u>(1)</u>	<u>(35,611)</u>	<u>(1)</u>	<u>(35,312)</u>	<u>(1)</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>52,438</u>	<u>3</u>	<u>65,116</u>	<u>3</u>	<u>97,524</u>	<u>3</u>	<u>111,006</u>	<u>2</u>
7900 繼續營業單位稅前淨利	339,902	16	392,023	16	471,825	12	717,749	15
7950 所得稅費用(附註四及二七)	<u>(87,670)</u>	<u>(4)</u>	<u>(78,362)</u>	<u>(3)</u>	<u>(134,325)</u>	<u>(4)</u>	<u>(158,578)</u>	<u>(3)</u>
8200 本期淨利	<u>252,232</u>	<u>12</u>	<u>313,661</u>	<u>13</u>	<u>337,500</u>	<u>8</u>	<u>559,171</u>	<u>12</u>
其他綜合(損)益								
後續可能重分類至損益之項目								
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>(87,137)</u>	<u>(4)</u>	<u>(114,729)</u>	<u>(5)</u>	<u>(146,425)</u>	<u>(4)</u>	<u>(33,848)</u>	<u>(1)</u>
8362 備供出售金融資產未實現利(損)益	57,856	2	92,043	4	20,188	1	(47,366)	(1)
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>(920)</u>	<u>-</u>	<u>(164)</u>	<u>-</u>	<u>(1,406)</u>	<u>-</u>	<u>(22)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>(30,201)</u>	<u>(2)</u>	<u>(22,850)</u>	<u>(1)</u>	<u>(127,643)</u>	<u>(3)</u>	<u>(81,236)</u>	<u>(2)</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 222,031</u>	<u>10</u>	<u>\$ 290,811</u>	<u>12</u>	<u>\$ 209,857</u>	<u>5</u>	<u>\$ 477,935</u>	<u>10</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 242,311	11	\$ 305,554	13	\$ 323,334	8	\$ 545,006	12
8620 非控制權益	<u>9,921</u>	<u>1</u>	<u>8,107</u>	<u>-</u>	<u>14,166</u>	<u>1</u>	<u>14,165</u>	<u>-</u>
8600	<u>\$ 252,232</u>	<u>12</u>	<u>\$ 313,661</u>	<u>13</u>	<u>\$ 337,500</u>	<u>9</u>	<u>\$ 559,171</u>	<u>12</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 212,117	10	\$ 282,748	12	\$ 195,646	5	\$ 463,003	10
8720 非控制權益	<u>9,914</u>	<u>-</u>	<u>8,063</u>	<u>-</u>	<u>14,211</u>	<u>-</u>	<u>14,932</u>	<u>-</u>
8700	<u>\$ 222,031</u>	<u>10</u>	<u>\$ 290,811</u>	<u>12</u>	<u>\$ 209,857</u>	<u>5</u>	<u>\$ 477,935</u>	<u>10</u>
每股盈餘(附註二八)								
來自繼續營業單位								
9710 基 本	<u>\$ 0.38</u>		<u>\$ 0.48</u>		<u>\$ 0.51</u>		<u>\$ 0.86</u>	
9810 稀 釋	<u>\$ 0.38</u>		<u>\$ 0.48</u>		<u>\$ 0.51</u>		<u>\$ 0.86</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 104 年 7 月 30 日核閱報告)

董事長：周俊吉

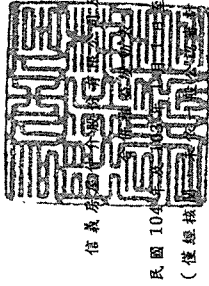


經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



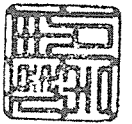


信義聯合證券公司
民國 104 年 6 月 30 日
(僅經核) 準則查核)

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司之權益									
	普通股	特別配股票股利	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目	總計
A1	\$ 5,028,170	\$ -	\$ 68,597	\$ 1,290,290	\$ 120,693	\$ 2,579,654	\$ 39,243	\$ 364,397	\$ 130,704	\$ 9,491,044
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)	-	-	(1,545)	-	-	(1,422)	(7,668)
D1	-	-	-	-	-	545,006	-	-	14,165	559,171
D3	-	-	-	-	-	-	(34,615)	(47,388)	767	(81,236)
D5	-	-	-	-	-	-	(34,615)	(47,388)	14,932	(477,935)
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,111)	(29,111)
Z1	\$ 5,028,170	\$ 1,106,197	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$ -	\$ 582,784	\$ 4,628	\$ 317,009	\$ 115,103	\$ 8,755,580
A1	\$ 6,134,367	\$ -	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$ -	\$ 1,094,412	\$ 264,741	\$ 281,404	\$ 139,495	\$ 9,516,108
B1	-	-	-	107,216	-	(107,216)	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	(613,437)	-	-	-	(613,437)
B9	184,031	-	-	-	-	(184,031)	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	323,334	-	-	14,166	337,500
D3	-	-	-	-	-	-	(146,470)	18,782	45	(127,643)
D5	-	-	-	-	-	-	(146,470)	18,782	14,211	209,857
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,294)	(36,294)
Z1	\$ 6,318,398	\$ -	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ -	\$ 513,062	\$ 118,271	\$ 300,186	\$ 117,412	\$ 9,076,234

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱動業眾信聯合會計師事務所民國 104 年 7 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

合併現金流量表

民國 104 年及 103 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		104年1月1日 至6月30日	103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	\$ 471,825	\$ 717,749
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	74,521	60,981
A20200	攤銷費用	19,926	9,936
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產淨損失(利益)	9,934	(9,806)
A20900	財務成本	35,611	35,312
A21200	利息收入	(26,769)	(32,924)
A21300	股利收入	(14,778)	(16,579)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損 益之份額	4	3
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	265	308
A22700	處分投資性不動產利益	-	(1,259)
A23100	處分投資利益	(26,288)	(7,339)
A23800	非金融資產減損損失	-	1,830
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	11,904	177,104
A31130	應收票據	(3,233)	31,313
A31150	應收帳款	(29,054)	273,433
A31180	其他應收款	41,695	(16,455)
A31200	存 貨	(565,723)	(520,524)
A31240	其他流動資產	(35,083)	(16,294)
A31990	其他營業資產	(3,344)	(5,581)
A32130	應付票據	(1,566)	3,830
A32150	應付帳款	(94,227)	(343)
A32180	其他應付款	(539,341)	(1,161,795)
A32190	其他應付款—關係人	(15,534)	(6,944)
A32200	負債準備	(2,893)	(8,701)
A32220	其他金融負債	(13,902)	(15,173)
A32230	其他流動負債	265,018	(41,968)
A32990	其他營業負債	89,541	(44,891)
A33000	營運產生之現金	(351,491)	(594,777)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
A33100	收取之利息	\$ 63,415	\$ 32,162
A33300	支付之利息	(48,719)	(33,857)
A33500	支付之所得稅	(104,198)	(424,111)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(440,993)	(1,020,583)
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	37,215	23,618
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	2,333
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(7,668)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(40,388)	(43,336)
B02800	處分不動產、廠房及設備	12	6
B07100	不動產、廠房及設備款項退回／預付 設備款減少	1,448	12,416
B03800	存出保證金減少	3,622	1,393
B04500	購置無形資產	(29,257)	(30,695)
B05400	購置投資性不動產	(3,854)	(16,474)
B05500	處分投資性不動產價款	-	8,505
B06500	其他金融資產增加	(83,575)	-
B06600	其他金融資產減少	-	106,999
B06700	其他非金融資產增加	(245)	(3,273)
B04200	其他應收款減少	-	21,000
B07600	收取之股利	15,139	16,579
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(99,883)	72,258
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	(20,963)	(101,237)
C01600	舉借長期借款	1,431,031	3,210,000
C01700	償還長期借款	(700,000)	(4,345,000)
C03000	收取存入保證金	1,664	418
C03800	其他應付款—關係人減少	(7,036)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	3,391
C05800	非控制權益變動	(36,294)	(29,111)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	668,402	1,738,461
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(141,522)	(27,202)

(接次頁)

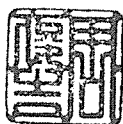
(承前頁)

代 碼		104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(\$ 13,996)	\$ 762,934
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>2,865,766</u>	<u>1,605,974</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,851,770</u>	<u>\$ 2,368,908</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 104 年 7 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 104 年及 103 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

本合併財務報表於 104 年 7 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) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 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」)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。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及2013年版IFRSs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。首次適用IFRS 12時，合併公司之年度合併財務報告將提供較廣泛之揭露。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13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為廣泛，例如，適用IFRS 13前，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，而依照IFRS 13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，相關揭露請參閱附註三二。

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。

合併公司於104年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目包含確定福利之精算損益及採用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。惟適用上述修正並不影響本年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

(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
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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
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 1 之修正「揭露計畫」	2016 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：生產性植物」	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 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 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。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之

收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三及附表五。

(三) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 103 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 退職後福利

確定福利退休計畫之確定福利成本係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利資產淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利資產係確定福利退休計畫之提撥剩餘。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

期中期間之退休金成本係採用前一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，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、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。

遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本合併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 103 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
庫存現金及週轉金	\$ 18,726	\$ 18,526	\$ 40,743
銀行支票及活期存款	1,367,887	1,256,266	1,861,612
約當現金			
原始到期日在3個月以 內之銀行定期存款	<u>1,465,157</u>	<u>1,590,974</u>	<u>466,553</u>
	<u>\$ 2,851,770</u>	<u>\$ 2,865,766</u>	<u>\$ 2,368,908</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
銀行存款	0.02%-3.70%	0.02%-4.10%	0.17%-3.00%

截至104年6月30日暨103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391,692仟元、319,723仟元及498,575仟元，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

	104年6月30日	103年12月31日	103年6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	\$ 8,530	\$ 19,180	\$ 42,027
基金受益憑證	-	-	10,000
	<u>\$ 8,530</u>	<u>\$ 19,180</u>	<u>\$ 52,027</u>

八、備供出售金融資產—流動

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
<u>國內投資</u>			
上市（櫃）股票	<u>\$ 275,269</u>	<u>\$ 299,910</u>	<u>\$ 268,350</u>
<u>國外投資</u>			
上市（櫃）股票	552,423	539,282	583,983
貨幣基金	<u>1,336</u>	<u>1,370</u>	<u>1,291</u>
	<u>553,759</u>	<u>540,652</u>	<u>585,274</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 829,028</u>	<u>\$ 840,562</u>	<u>\$ 853,624</u>

九、以成本衡量之金融資產—非流動

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 121,742	\$ 121,742	\$ 127,719
國外未上市（櫃）股權投資	<u>167,971</u>	<u>171,874</u>	<u>154,335</u>
	<u>\$ 289,713</u>	<u>\$ 293,616</u>	<u>\$ 282,054</u>

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

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
<u>應收票據及帳款</u>			
應收票據—因營業而發生	\$ 29,995	\$ 26,762	\$ 32,628
應收帳款	821,004	791,532	901,605
減：備抵呆帳	(28,680)	(28,262)	(28,554)
	<u>\$ 822,319</u>	<u>\$ 790,032</u>	<u>\$ 905,679</u>
<u>其他應收款</u>			
應收放款—固定利率	\$ 179,000	\$ 179,000	\$ 179,000
應收利息	11,877	48,523	39,499
其他	53,266	94,961	122,900
減：備抵呆帳	(3,271)	(3,271)	(4,224)
	<u>\$ 240,872</u>	<u>\$ 319,213</u>	<u>\$ 337,175</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、目前財務狀況及信用風險級數，將其分為數個群組，並依各群組之歷史收款經驗計算不同帳齡期間之可回收比率，另考量特定交易對象之特殊情形，提列適當之呆帳。

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；備抵呆帳係依照歷史收回經驗，對於信用風險較低之客戶，若資產負債表日應收帳款相應之原始銷售金額其銷售勞務日距資產負債表日在 91 天到 180 天者，按該原始銷售金額於 40%-100% 之可回收率區間內計算可

回收金額，181天到360天者，於10%-40%計算可回收金額，360天以上未達2年者，於0%-10%計算可回收金額後，再按該群組之可回收金額合計數與資產負債表日之應收帳款之差額提列備抵呆帳；對於信用風險較高之客戶，若資產負債表日應收帳款相應之原始銷售金額其銷售勞務日距資產負債表日在91天到180天者，按該原始銷售金額於20%-100%之可回收率區間內計算可回收金額，181天到360天者，於0%-20%計算可回收金額，360天以上未達2年者，於0%計算可回收金額後，再按該群組之可回收金額合計數與資產負債表日之應收帳款之差額提列備抵呆帳；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。

應收帳款之帳齡分析如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
0天至60天	\$ 642,109	\$ 598,586	\$ 693,915
61天至90天	57,738	54,441	77,093
91天至180天	47,491	45,580	44,355
181天至360天	28,592	22,291	30,000
超過360天	<u>45,074</u>	<u>70,634</u>	<u>56,242</u>
合計	<u>\$ 821,004</u>	<u>\$ 791,532</u>	<u>\$ 901,605</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
61天至90天	\$ 13,105	\$ 29,839	\$ 19,435
91天至180天	17,862	22,471	14,710
181天至360天	13,856	14,325	2,719
超過360天	<u>498</u>	<u>2,896</u>	<u>590</u>
合計	<u>\$ 45,321</u>	<u>\$ 69,531</u>	<u>\$ 37,454</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：

	104年1月1日至6月30日		103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	\$ 28,262	\$ 3,271	\$ 28,216	\$ 4,224
加：本期提列呆帳費用	556	-	3,028	-
減：本期實際沖銷	(7)	-	(2,646)	-
外幣換算差額	(131)	-	(44)	-
期末餘額	<u>\$ 28,680</u>	<u>\$ 3,271</u>	<u>\$ 28,554</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（以下簡稱新濠建設）之款項，新濠建設原以台北市大安區之土地提供擔保並約定於104年4月30日前清償全部本金及利息，復於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。合併公司於104年4月28日經董事會通過展延應收新濠建設之款項，其借款清償日展延至104年7月31日，並取具新濠建設開立支票日期分別為104年5月10日及104年7月31日之支票，用以償還本息及其展延期間利息。資金融通情形揭露如下：

	104年1月1日至6月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率		應收利息
			區間	%	
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 179,000</u>	<u>\$ 179,000</u>	10	<u>\$ 8,886</u>	<u>\$ 11,877</u>

	103年1月1日至6月30日				
	最高餘額	期末餘額	利率		應收利息
			區間	%	
新濠建設事業股份有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 179,000</u>	10	<u>\$ 9,346</u>	<u>\$ 39,499</u>

2. 其他係代墊款及租金等款項。

十一、存 貨

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
開發中不動產			
上海市嘉定區馬陸鎮	\$ 5,614,457	\$ 5,071,957	\$ 4,385,741
台北市士林區天母段	336,627	313,404	306,934
其 他			
台北市士林區三五段	2,113	2,113	2,113
	<u>\$ 5,953,197</u>	<u>\$ 5,387,474</u>	<u>\$ 4,694,788</u>

合併公司中之信義開發股份有限公司為使建案能順利興建及交屋，而將台北市士林區天母段之不動產辦理信託，相關登記如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
信義謙石	玉山銀行	自 103 年 4 月 16 日起至本建案完工並達交屋狀態時。

信義開發股份有限公司依信託契約委託受託人辦理上述工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三四。

十二、其他金融資產－流動

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	\$ 391,692	\$ 319,723	\$ 498,575
受限制資產－流動	57,608	25,602	531,826
以攤銷後成本衡量之金融資產	22,627	43,027	-
	<u>\$ 471,927</u>	<u>\$ 388,352</u>	<u>\$ 1,030,401</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：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
原始到期日超過 3 個月之定期存款	1.00%-3.60%	1.08%-2.60%	1.08%~3.25%

(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中介諮詢有限公司及蘇州信義置業房產經紀有限公司向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註三四。

(三) 以攤銷後成本衡量之金融資產係合併公司購買之銀行理財產品，104年6月30日、103年12月31日及6月30日之預期收益率分別為3.90%、4.35%-4.66%及5.20%-5.50%。

十三、子公司

(一) 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
			104年 6月30日	103年 12月31日	103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)	住宅大樓開發租售等	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)	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	
"	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	(1)
"	行義文化出版有限公司(行義文化)	各種圖書之出版及發行等	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	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投資	99	99	95	(2)
"	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	
"	成都世邦信義房地產經紀有限公司(成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	100	
"	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	100	100	65	(3)
"	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、市調、行銷及管理諮詢	100	100	100	
科威上海	上海信城房地產經紀有限公司(上海信城)	房地產經紀	-	-	99	(4)
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、租賃及管理業務	100	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投資	100	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投資	100	-	-	(5)

(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
			104年 6月30日	103年 12月31日	103年 6月30日	
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	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修建設工程專 業施工、五金交易、建築 材料的批發、進出口及其 相關配套	100	100	-	(6)
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	信義房屋管理株式會社(日本管理) (原名:RICHESSSE MANAGEMENT CO., LTD.)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	100	
	東京信義不動產股份有限公司(設 立登記中)	不動產仲介經紀業	100	-	-	(7)
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港 信義置業)	投 資	100	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先 貿易)	建築材料、家具衛浴產品、 陶瓷製品的批發及進出 口業務	100	-	-	(8)
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港 信義置地)	投 資	100	-	-	(5)
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司(上海 信義置業)	商品住宅及其配套設施之 開發、建造、出租、出售 及物業管理	100	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	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	100	

說 明：

- (1) 該公司於 103 年 7 月經法院核備清算完結在案，故 104 年 6 月 30 日及 103 年 12 月 31 日持股比例均為零。
- (2) 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%。
- (3) INANE 於 103 年 10 月以人民幣 1,600 仟元購買青島信義 35% 之股權，持股百分比由 65% 增加為 100%。
- (4) 該公司於 103 年 7 月解散。
- (5) 合併公司於 104 年 4 月新增投資之公司，資本額美金 1 元。
- (6) 合併公司於 103 年 9 月新增投資之公司，資本額人民幣 8,000 仟元。
- (7) 合併公司於 104 年 5 月新增投資之公司，目前設立登記中，截至 104 年 6 月 30 日，預計資本額為 5,000 仟元。
- (8) 合併公司於 104 年 1 月新增投資之公司，資本額人民幣 6,000 仟元。
- (9) 列入合併報表之子公司財務報表：104 年及 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，餘均係按未經會計師核閱之財務報表編製。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十四、採用權益法之投資

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
投資關聯企業	<u>\$ 9,180</u>	<u>\$ 10,951</u>	<u>\$ 11,598</u>

投資關聯企業

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
非上市(櫃)公司			
信邑室內設計股份有限 公司	<u>\$ 9,180</u>	<u>\$ 10,951</u>	<u>\$ 11,598</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	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%	19%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本期損失	(\$ 4)	(\$ 3)
其他綜合損益	(<u>1,406</u>)	(<u>22</u>)
綜合損益總額	<u>(\$ 1,410)</u>	<u>(\$ 25)</u>

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告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師核閱，尚不致產生重大影響。

十五、不動產、廠房及設備

	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
104 年									
成 本									
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,670,039	\$ 418,777	\$ 6,984	\$ 354,744	\$ 4,671	\$ 454,972	\$ 79,501	\$ 272,743	\$ 4,262,431
增 添	-	-	-	16,396	-	23,503	448	41	40,388
處 分 (註 1)	-	(1,448)	-	(7,019)	-	(15,466)	-	-	(23,933)
重分類	-	-	-	163	-	-	-	(608)	(445)
淨兌換差額	-	-	(135)	(1,255)	-	(2,008)	-	(6,367)	(9,765)
104 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 417,329</u>	<u>\$ 6,849</u>	<u>\$ 363,029</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 461,001</u>	<u>\$ 79,949</u>	<u>\$ 265,809</u>	<u>\$ 4,268,676</u>
累計折舊									
104 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 86,407	\$ 3,084	\$ 211,880	\$ 4,671	\$ 309,207	\$ 42,594	\$ -	\$ 657,843
折舊費用	-	5,337	555	24,095	-	28,220	5,939	-	64,146
處 分	-	-	-	(6,742)	-	(15,466)	-	-	(22,208)
淨兌換差額	-	-	(69)	(772)	-	(1,161)	-	-	(2,002)
104 年 6 月 30 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 91,744</u>	<u>\$ 3,570</u>	<u>\$ 228,461</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 320,800</u>	<u>\$ 48,533</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 697,779</u>
104 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 332,370</u>	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 142,864</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	<u>\$ 36,907</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$ 3,604,588</u>
104 年 6 月 30 日淨額	<u>\$ 2,670,039</u>	<u>\$ 325,585</u>	<u>\$ 3,279</u>	<u>\$ 134,568</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 140,201</u>	<u>\$ 31,416</u>	<u>\$ 265,809</u>	<u>\$ 3,570,897</u>
103 年									
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	\$ 295,536	\$ 4,163,204
增 添	-	-	-	14,591	-	24,335	1,480	2,930	43,336
處 分 (註 2)	-	-	-	(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>\$ 273,422</u>	<u>\$ 4,165,947</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>\$ 204,294</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>\$ 295,536</u>	<u>\$ 3,560,568</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>\$ 273,422</u>	<u>\$ 3,527,594</u>

註 1：處分房屋及建築物係合併公司參與都市更新條例，於都市更新事業計畫實施完成後，按其權利價值及提供資金比例退回之款項。

註 2：處分預付設備款係合併公司購買之預售不動產，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。

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	3-15 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 104 年及 103 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，請參閱附註三四。

十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築	未完工程及 預付設備款	合	計
<u>成 本</u>						
104年1月1日餘額	\$2,033,087		\$ 953,151	\$ 40,328		\$3,026,566
增 添	-		-	3,854		3,854
淨兌換差額	-		(14,102)	-		(14,102)
104年6月30日餘額	<u>\$2,033,087</u>		<u>\$ 939,049</u>	<u>\$ 44,182</u>		<u>\$3,016,318</u>
<u>累計折舊及減損</u>						
104年1月1日餘額	\$ 7,396		\$ 137,927	\$ -		\$ 145,323
折舊費用	-		10,375	-		10,375
淨兌換差額	-		(1,461)	-		(1,461)
104年6月30日餘額	<u>\$ 7,396</u>		<u>\$ 146,841</u>	<u>\$ -</u>		<u>\$ 154,237</u>
104年1月1日淨額	<u>\$2,025,691</u>		<u>\$ 815,224</u>	<u>\$ 40,328</u>		<u>\$2,881,243</u>
104年6月30日淨額	<u>\$2,025,691</u>		<u>\$ 792,208</u>	<u>\$ 44,182</u>		<u>\$2,862,081</u>
<u>成 本</u>						
103年1月1日餘額	\$2,024,834		\$ 922,522	\$ 3,890		\$2,951,246
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>\$ 3,890</u>		<u>\$2,956,292</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>\$ -</u>		<u>\$ 131,230</u>
103年1月1日淨額	<u>\$2,019,089</u>		<u>\$ 808,625</u>	<u>\$ 3,890</u>		<u>\$2,831,604</u>
103年6月30日淨額	<u>\$2,023,862</u>		<u>\$ 797,310</u>	<u>\$ 3,890</u>		<u>\$2,825,062</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

22-60 年

投資性不動產及自用不動產於 104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日之公允價值分別為 9,943,214 仟元、9,918,150 仟元及 10,220,553 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以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據進行。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三四。

十七、無形資產

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
特許權（附註三六）	\$ 57,229	\$ 59,903	\$ 57,855
商 譽	9,621	9,621	9,621
系統軟體成本	84,159	73,194	53,978
	<u>\$ 151,009</u>	<u>\$ 142,718</u>	<u>\$ 121,454</u>

	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
104年1月1日餘額	\$ 96,709	\$ 9,621	\$ 127,062	\$ 233,392
本期新增	-	-	29,257	29,257
本期處分	-	-	(2,167)	(2,167)
重分類	-	-	445	445
淨兌換差額	(2,414)	-	(16)	(2,430)
104年6月30日餘額	<u>\$ 94,295</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 154,581</u>	<u>\$ 258,497</u>
<u>累計攤銷</u>				
104年1月1日餘額	\$ 36,806	\$ -	\$ 53,868	\$ 90,674
攤銷費用	1,191	-	18,735	19,926
本期處分	-	-	(2,167)	(2,167)
淨兌換差額	(931)	-	(14)	(945)
104年6月30日餘額	<u>\$ 37,066</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,422</u>	<u>\$ 107,488</u>
104年1月1日淨額	<u>\$ 59,903</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,194</u>	<u>\$ 142,718</u>
104年6月30日淨額	<u>\$ 57,229</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 84,159</u>	<u>\$ 151,009</u>
<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>

（接次頁）

(承前頁)

	特	許	權	商	譽	系統軟體成本	合	計
累計攤銷								
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>

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	2-5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104年6月30日止，合併公司於並未認列任何商譽之減損損失。

十八、其他資產

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
預付費用	\$ 85,221	\$ 71,428	\$ 74,349
預付稅款	21,925	-	-
暫付款	801	3,404	9,397
留抵稅額	3,950	1,982	-
催收款	3,434	3,189	6,006
其他	1,890	1,890	1,896
	<u>\$ 117,221</u>	<u>\$ 81,893</u>	<u>\$ 91,648</u>
流動	\$ 111,897	\$ 76,814	\$ 83,752
非流動	<u>5,324</u>	<u>5,079</u>	<u>7,896</u>
	<u>\$ 117,221</u>	<u>\$ 81,893</u>	<u>\$ 91,648</u>

十九、借 款

(一) 短期借款

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
擔保借款			
銀行借款	<u>\$ 24,865</u>	<u>\$ 45,828</u>	<u>\$ 485,390</u>

1. 銀行借款之利率於 104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日分別為 4.0%、6.0%及 7.4%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三四。

(二) 長期借款

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
<u>擔保借款</u>			
銀行借款	\$ 2,064,761	\$ 1,256,958	\$ 163,000
<u>無擔保借款</u>			
信用借款	283,912	291,180	274,758
銀行借款	-	100,000	-
	<u>2,348,673</u>	<u>1,648,138</u>	<u>437,758</u>
減：列為一年內到期部分	(<u>283,912</u>)	(<u>291,180</u>)	-
長期借款	<u>\$ 2,064,761</u>	<u>\$ 1,356,958</u>	<u>\$ 437,758</u>

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
玉山銀行	借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10-105.09.10 利率區間：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：800,000 仟元 借款期間：104.03.13-106.03.12 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	100,000	-	-
東亞銀行	借款額度：1,300,000 仟元 借款期間：102.12.31-105.12.18 利率區間：浮動利率 104 年 6 月 30 日為 1.718%；103 年 12 月 31 日為 1.89% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	100,000	-
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	1,701,761	993,958	-
遠東銀行	借款總額：800,000 仟元 借款期間：103.12.30-105.12.30 利率區間：浮動利率 1.865% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 104 年 6 月提前清償完畢。	-	100,000	-
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	283,912	291,180	274,758
借款總額		<u>\$ 2,348,673</u>	<u>\$ 1,648,138</u>	<u>\$ 437,758</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三四。

二十、應付公司債

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
國內無擔保公司債	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	-	-	-
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</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、應付帳款

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
應付工程款	<u>\$ 71,540</u>	<u>\$ 165,767</u>	<u>\$ 63</u>

二二、其他負債

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
<u>流動</u>			
其他應付款	\$ 1,129,775	\$ 1,683,773	\$ 1,607,297
其他應付款—關係人	110,705	131,726	94,903
其他金融負債	873,652	274,117	1,486,907
其他負債	<u>387,088</u>	<u>122,070</u>	<u>107,998</u>
	<u>\$ 2,501,220</u>	<u>\$ 2,211,686</u>	<u>\$ 3,297,105</u>
<u>非流動</u>			
其他負債	<u>\$ 1,031,267</u>	<u>\$ 941,726</u>	<u>\$ 944,715</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
應付獎金及薪資	\$ 756,522	\$ 1,257,908	\$ 1,184,177
應付廣告費	96,155	96,838	133,605
應付勞、健保費	56,168	69,028	55,398
應付休假給付	70,938	58,292	67,815
應付勞務費	13,934	17,556	15,014
應付利息	29,328	43,985	487
應付員工紅利及董事 酬勞	24,522	19,100	41,206
其他	<u>82,208</u>	<u>121,066</u>	<u>109,595</u>
	<u>\$ 1,129,775</u>	<u>\$ 1,683,773</u>	<u>\$ 1,607,297</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 104 年 6 月 30 日暨 103 年 12 月 31 日及 6 月 30 日止，金額分別為 1,031,267 仟元、941,726 仟元及 944,715 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	<u>104年6月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年6月30日</u>
關係企業融資款			
關係人借款	\$ 70,617	\$ 77,653	\$ 72,808
應付利息	14,201	12,652	11,384
其 他	<u>25,887</u>	<u>41,421</u>	<u>10,711</u>
	<u>\$ 110,705</u>	<u>\$ 131,726</u>	<u>\$ 94,903</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。104 年及 103 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，按年利率 0%-3% 及 3% 計算。

(三) 其他金融負債

	<u>104年6月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年6月30日</u>
應付股利	\$ 613,437	\$ -	\$ 1,307,324
代收買賣房地款	190,254	174,242	112,226
其他代收款	32,201	68,058	40,432
應付設備款	10,215	9,554	2,112
應付投資款	-	8,214	-
代收款－成屋履保	471	107	697
其 他	<u>27,074</u>	<u>13,942</u>	<u>24,116</u>
	<u>\$ 873,652</u>	<u>\$ 274,117</u>	<u>\$ 1,486,907</u>

1. 本公司股東常會分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日通過 103 及 102 年度盈餘分配案，決議配發現金股利 613,437 仟元及 1,307,324 仟元，截至 104 年及 103 年 6 月 30 日止尚未支付，請參閱附註二五。
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及安新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：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
代收款一成屋履保	\$13,551,953	\$11,515,917	\$16,151,082
應付利息	15,767	16,005	18,049
專戶存款	(13,566,503)	(11,531,200)	(16,168,199)
應收利息	(746)	(615)	(235)
	<u>\$ 471</u>	<u>\$ 107</u>	<u>\$ 697</u>

(1) 代收款一成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 104 年 6 月 30 日暨 103 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。

4. 應付投資款係合併公司於 103 年 10 月與青島城市建設集團股份有限公司（以下簡稱青島城建）簽訂股權買賣合約，轉讓青島信義 35%之股權予合併公司，交易方式係由合併公司以人民幣 1,600 仟元（新台幣 8,214 仟元）出資買回，截至 104 年 6 月 30 日止，該應付投資款業已全數支付。

(四) 其他流動負債明細如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
預收房地款	\$ 262,813	\$ 18,953	\$ -
應付營業稅	108,847	90,392	95,882
其他	15,428	12,725	12,116
	<u>\$ 387,088</u>	<u>\$ 122,070</u>	<u>\$ 107,998</u>

二三、負債準備

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
勞務收入折讓	<u>\$ 44,595</u>	<u>\$ 47,488</u>	<u>\$ 60,300</u>
流動	\$ 41,161	\$ 44,299	\$ 54,294
非流動	<u>3,434</u>	<u>3,189</u>	<u>6,006</u>
	<u>\$ 44,595</u>	<u>\$ 47,488</u>	<u>\$ 60,300</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。

二四、退職後福利計畫

確定福利計畫相關退休金費用係以 103 年及 102 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：

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
營業成本	\$ 708	\$ 652	\$ 1,407	\$ 1,182
營業費用	<u>118</u>	<u>190</u>	<u>247</u>	<u>277</u>
	<u>\$ 826</u>	<u>\$ 842</u>	<u>\$ 1,654</u>	<u>\$ 1,459</u>

二五、權益

(一) 股本

	104年6月30日	103年12月31日	103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>613,437</u>	<u>613,437</u>	<u>502,817</u>
已發行股本	\$ 6,318,398	\$ 6,134,367	\$ 5,028,170
增資準備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,106,197</u>
	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,134,367</u>	<u>\$ 6,134,367</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

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
員工認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價、庫藏股票交易及實際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。

依 104 年 5 月公司法之修正及解釋函令經商字第 10402413890 號函規定，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司預計於 105 年度之股東常會配合上述法規修正公司章程。員工及董事酬勞於 104 年及 103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日與 104 年及 103 年 1 月 1 日至 6 月 30 日之估列基礎及 103 及 102 年度之實際配發情形，參閱附註二六之(六) 員工福利費用。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日舉行股東常會，決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	103年度	102年度	103年度	102年度
迴轉特別盈餘公積	\$ -	(\$ 120,693)	\$ -	\$ -
提列法定盈餘公積	107,216	247,503	-	-
現金股利	613,437	1,307,324	1.0	2.6
股票股利	184,031	1,106,197	0.3	2.2

(四) 依金管會證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益項目

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	\$ 118,271	\$ 264,741	\$ 4,628
備供出售金融資產未實 現利益	<u>300,186</u>	<u>281,404</u>	<u>317,009</u>
	<u>\$ 418,457</u>	<u>\$ 546,145</u>	<u>\$ 321,637</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。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，認列於其他綜合損益，並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(六) 非控制權益

	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
期初餘額	\$139,495	\$130,704
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	14,166	14,165
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	45	767
取得子公司非控制權益	-	(1,422)
發放予非控制權益之現 金股利	(36,294)	(29,111)
期末餘額	<u>\$117,412</u>	<u>\$115,103</u>

二六、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

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
利息收入				
銀行存款	\$ 10,079	\$ 10,181	\$ 17,819	\$ 23,570
其他應收款	4,472	4,414	8,886	9,346
其他	7	2	64	8
	<u>\$ 14,558</u>	<u>\$ 14,597</u>	<u>\$ 26,769</u>	<u>\$ 32,924</u>

(二) 其他利益及損失

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
投資性不動產減損損失	\$ -	(\$ 227)	\$ -	(\$ 1,830)
處分投資利益	40	7,265	26,288	7,339
透過損益按公允價值衡 量之金融資產(損失) 利益	(290)	11,362	(9,934)	9,806
處分不動產、廠房及設 備損失	(118)	(277)	(265)	(308)
處分投資性不動產利益	-	1,259	-	1,259
淨外幣兌換損失	(10,322)	(8,642)	(17,522)	(13,498)
採用權益法之關聯企業 及合資損益份額	(4)	(3)	(4)	(3)
其他	19,090	12,268	27,723	30,831
	<u>\$ 8,396</u>	<u>\$ 23,005</u>	<u>\$ 26,286</u>	<u>\$ 33,596</u>

(三) 財務成本

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
銀行借款利息	\$ 30,413	\$ 19,184	\$ 60,800	\$ 39,062
無擔保公司債利息	11,070	487	22,018	487
向關係人借款利息	213	823	356	1,657
其他借款利息費用	3,768	10,364	7,393	10,364
其他	190	-	538	-
	45,654	30,858	91,105	51,570
減：列入符合要件資產 (存貨—開發中不 動產)成本之金額	(28,334)	(10,320)	(55,494)	(16,258)
	<u>\$ 17,320</u>	<u>\$ 20,538</u>	<u>\$ 35,611</u>	<u>\$ 35,312</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
利息資本化利率	2.5%-6.15%	2.5%-7.4%	2.5%-6.15%	2.5%-7.4%

(四) 折舊及攤銷

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
不動產、廠房及設備	\$ 32,227	\$ 22,418	\$ 64,146	\$ 50,741
投資性不動產	5,163	5,110	10,375	10,240
無形資產	10,607	6,162	19,926	9,936
	<u>\$ 47,997</u>	<u>\$ 33,690</u>	<u>\$ 94,447</u>	<u>\$ 70,917</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 22,595	\$ 16,771	\$ 44,621	\$ 33,238
營業費用	9,632	5,647	19,525	17,503
其他損失	5,163	5,110	10,375	10,240
	<u>\$ 37,390</u>	<u>\$ 27,528</u>	<u>\$ 74,521</u>	<u>\$ 60,981</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業成本	\$ 749	\$ 457	\$ 788	\$ 893
營業費用	9,858	5,705	19,138	9,043
	<u>\$ 10,607</u>	<u>\$ 6,162</u>	<u>\$ 19,926</u>	<u>\$ 9,936</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103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	\$ 10,071	\$ 9,666	\$ 20,258	\$ 19,618
未產生租金收入	22	69	44	123
	<u>\$ 10,093</u>	<u>\$ 9,735</u>	<u>\$ 20,302</u>	<u>\$ 19,741</u>

(六) 員工福利費用

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
薪資費用	\$ 1,095,069	\$ 1,239,956	\$ 2,105,434	\$ 2,368,069
勞健保費用	71,665	64,032	142,128	149,387
	<u>1,166,734</u>	<u>1,303,988</u>	<u>2,247,562</u>	<u>2,517,456</u>
退職後福利				
確定提撥計畫	42,248	45,224	83,530	90,227
確定福利計畫(附註二四)	826	842	1,654	1,459
	<u>43,074</u>	<u>46,066</u>	<u>85,184</u>	<u>91,686</u>
其他員工福利	54,222	30,916	109,596	100,454
員工福利費用合計	<u>\$ 1,264,030</u>	<u>\$ 1,380,970</u>	<u>\$ 2,442,342</u>	<u>\$ 2,709,596</u>
依功能別彙總				
營業成本	\$ 1,105,300	\$ 1,211,335	\$ 2,122,509	\$ 2,396,602
營業費用	158,730	169,635	319,833	312,994
	<u>\$ 1,264,030</u>	<u>\$ 1,380,970</u>	<u>\$ 2,442,342</u>	<u>\$ 2,709,596</u>

公司法於 104 年 5 月修正及解釋函令經商字第 10402413890 號函規定，規範公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比例分派員工酬勞，並得於章程訂定依獲利狀況之定額或比例分派董事酬勞，本公司預計於 105 年度之股東常會配合上述法規修正公司章程。

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%。

本公司估列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）依章程比例計算，董事酬勞則依以往年度發放水準估列，估列金額如下：

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
員工紅利	\$ 2,275	\$ 2,853	\$ 3,043	\$ 5,050
董事酬勞	1,750	1,750	3,500	3,500

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的收盤價，並考慮除權除息之影響為計算基礎。

本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度員工紅利及董事酬勞如下：

	103年度		102年度	
	現	金紅利	現	金紅利
員工紅利	\$	9,872	\$	24,528
董事酬勞		6,417		6,623

本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日之股東常會，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：

	103 年度		102 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	\$ 9,872	\$ 6,417	\$ 24,528	\$ 6,623
各年度財務報表認列金額	(<u>9,701</u>)	(<u>7,000</u>)	(<u>23,266</u>)	(<u>11,633</u>)
	<u>\$ 171</u>	<u>(\$ 583)</u>	<u>\$ 1,262</u>	<u>(\$ 5,010)</u>

上述差異分別調整為 104 年及 103 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。

二七、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：

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
當期所得稅				
當期產生者	\$ 67,175	\$ 78,567	\$ 114,956	\$ 158,235
未分配盈餘加徵	16,161	-	16,161	-
以前年度之調整	8,186	857	8,186	857
遞延所得稅				
當期產生者	(<u>3,852</u>)	(<u>1,062</u>)	(<u>4,978</u>)	(<u>514</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 87,670</u>	<u>\$ 78,362</u>	<u>\$ 134,325</u>	<u>\$ 158,578</u>

(二) 兩稅合一相關資訊

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
87年度以後未分配盈餘	<u>\$ 513,062</u>	<u>\$ 1,094,412</u>	<u>\$ 582,784</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 142,676</u>	<u>\$ 222,352</u>	<u>\$ 88,156</u>

103及102年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為20.85%(預計)及22.11%。

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103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。

依新修正之所得稅法第66條之6規定，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，並自104年1月1日起分配盈餘時開始適用。

(三) 所得稅核定情形

本公司截至101年度之營利事業所得稅結算申報雖業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對100及101年度之核定內容尚有不服，業已申請復查。信義全球、行義文化、聚英、安信、安新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102年度。

二八、每股盈餘

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.38</u>	<u>\$ 0.48</u>	<u>\$ 0.51</u>	<u>\$ 0.86</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.38</u>	<u>\$ 0.48</u>	<u>\$ 0.51</u>	<u>\$ 0.86</u>

單位：每股元

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 104 年 6 月 27 日，因追溯調整，103 年 4 月 1 日至 6 月 30 日及 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		追 溯 調 整 後	
	103年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
基本每股盈餘	\$ 0.50	\$ 0.89	\$ 0.48	\$ 0.86
稀釋每股盈餘	\$ 0.50	\$ 0.89	\$ 0.48	\$ 0.86

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

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 242,311	\$ 305,554	\$ 323,334	\$ 545,006

股 數

單位：仟股

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103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	631,840	631,840	631,840	631,840
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工分紅	229	214	348	488
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	632,069	632,054	632,188	632,328

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。

二九、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%。

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
	<u>成都信義</u>
給付之現金對價	(\$ 7,668)
子公司淨資產帳面金額按相對 權益變動計算應轉出非控制 權益之金額	<u>1,422</u>
權益交易差額	(<u>\$ 6,246</u>)
<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)
未分配盈餘	(<u>1,545</u>)
	(<u>\$ 6,246</u>)

三十、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 104 年 6 月 30 日暨 103 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 110,700 仟元、105,404 仟元及 106,445 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>104年6月30日</u>	<u>103年12月31日</u>	<u>103年6月30日</u>
不超過 1 年	\$ 467,989	\$ 456,592	\$ 455,625
1-5 年	829,376	746,634	722,214
超過 5 年	<u>122,063</u>	<u>106,258</u>	<u>60,309</u>
	<u>\$ 1,419,428</u>	<u>\$ 1,309,484</u>	<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 104 年 6 月 30 日暨 103 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 32,959 仟元、32,761 仟元及 32,519 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
不超過1年	\$ 132,733	\$ 128,240	\$ 124,432
1-5年	<u>175,684</u>	<u>238,606</u>	<u>297,958</u>
	<u>\$ 308,417</u>	<u>\$ 366,846</u>	<u>\$ 422,390</u>

三一、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。

三二、金融工具

(一) 公允價值之資訊

公允價值衡量指引中建立衡量公允價值之架構，其衡量方式依照於公允價值可觀察之程度分為第一至三級：

- 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）。
- 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。
- 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。

1. 非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，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：

104年6月30日

	帳面價值	公允價值			合計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$ 3,000,000	\$ -	\$ 3,004,959	\$ -	\$ 3,004,959

103年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第一等級	第二等級	第三等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$ 3,000,000	\$ -	\$ 2,998,521	\$ -	\$ 2,998,521

103年6月30日：無。

上述第二等級之公允價值衡量，係依現金流量折現分析決定之交易市場百元價，可觀察之輸入值包括債券存續期間、債券利率及信用評等。

2. 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

104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	\$ 8,530	\$ -	\$ -	\$ 8,530
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 275,269	\$ -	\$ -	\$ 275,269
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	552,423	-	-	552,423
基金受益憑證	1,336	-	-	1,336
合計	\$ 829,028	\$ -	\$ -	\$ 829,028

103 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	\$ 19,180	\$ -	\$ -	\$ 19,180
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券—權益投資	\$ 299,910	\$ -	\$ -	\$ 299,910
國外上市(櫃)有價證券—權益投資	539,282	-	-	539,282
基金受益憑證	1,370	-	-	1,370
合 計	\$ 840,562	\$ -	\$ -	\$ 840,562

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				
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	\$ 42,027	\$ -	\$ -	\$ 42,027
基金受益憑證	10,000	-	-	10,000
合 計	\$ 52,027	\$ -	\$ -	\$ 52,027
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	\$ 853,624	\$ -	\$ -	\$ 853,624

104 年及 103 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

	104年6月30日	103年12月31日	103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	\$ 8,530	\$ 19,180	\$ 52,027
放款及應收款(註1)	4,511,702	4,491,799	4,769,915
備供出售金融資產(註2)	1,118,741	1,134,178	1,135,678
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	8,680,441	7,980,941	8,149,698

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－流動及存出保證金等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含備供出售之金融資產及分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

註3：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、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(包含一年以內到期之長期負債)、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。

合併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三七。

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。

	104年1月1日至6月30日			103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	(\$ 13,357)	\$ 2,319	\$ 838	(\$ 8,791)	\$ 1,597	\$ 1,311
損益影響數	3,076	-	5,409	10,853	-	-

(2) 利率風險

合併公司之利率風險主要係來自固定利率及浮動利率收益投資與借款。合併公司收益投資及部分借款為固定利率且以攤銷後成本衡量，故利率變動並不會影響未來現金流量。另合併公司部分借款係為浮動利率，利率波動將會影響未來之現金流量，但不會影響公允價值。

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
具公允價值利率風險			
金融資產	\$ 1,839,457	\$ 1,563,667	\$ 1,675,954
金融負債	3,408,777	3,454,180	3,274,758
具現金流量利率風險			
金融資產	276,627	594,659	-
金融負債	2,035,378	1,239,786	721,198

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104年1月1日至6月30日增加合併公司現金流出20,354仟元。

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。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至104年6月30日暨103年12月31日及6月30日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）			
— 已動用金額	\$ -	\$ 100,000	\$ 760,148
— 未動用金額	<u>4,250,000</u>	<u>1,300,000</u>	<u>400,000</u>
	<u>\$ 4,250,000</u>	<u>\$ 1,400,000</u>	<u>\$ 1,160,148</u>
有擔保銀行借款額度			
— 已動用金額	\$ 2,089,626	\$ 1,302,786	\$ 163,000
— 未動用金額	<u>7,898,374</u>	<u>11,329,414</u>	<u>4,522,000</u>
	<u>\$ 9,988,000</u>	<u>\$ 12,632,200</u>	<u>\$ 4,685,000</u>

三三、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) 其他應付款項－關係人

	104年6月30日	103年12月31日	103年6月30日
其他關係企業－實質關係人	\$ 66,608	\$ 84,760	\$ 49,510
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	9,693	11,092	10,711
其他－本公司之副董事長	<u>34,404</u>	<u>35,874</u>	<u>34,682</u>
	<u>\$ 110,705</u>	<u>\$ 131,726</u>	<u>\$ 94,903</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸 予 對 象	104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	\$ 46,592	\$ 42,768	-	\$ -	\$ 7,656
其他－本公司之副董事長	<u>31,061</u>	<u>27,849</u>	2%~3%	<u>356</u>	<u>6,545</u>
	<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 70,617</u>		<u>\$ 356</u>	<u>\$ 14,201</u>

貸 予 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	<u>30,707</u>	<u>29,123</u>	3.00%	<u>411</u>	<u>5,559</u>
	<u>\$ 74,392</u>	<u>\$ 72,808</u>		<u>\$ 1,657</u>	<u>\$ 11,384</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(二) 主要管理階層薪酬

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
短期員工福利	\$ 33,702	\$ 23,037	\$ 65,633	\$ 52,961
其他長期員工福利	<u>2,517</u>	<u>1,648</u>	<u>3,911</u>	<u>3,296</u>
	<u>\$ 36,219</u>	<u>\$ 24,685</u>	<u>\$ 69,544</u>	<u>\$ 56,257</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，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿3年，得於公司營運績效達到該獎金辦法所定標準或個別績效表現後，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

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103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	\$ 1,198	\$ 1,239	\$ 2,416	\$ 2,476
實質關係人	2,037	2,372	4,569	4,748
關聯企業	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>17</u>	<u>17</u>
	<u>\$ 3,244</u>	<u>\$ 3,620</u>	<u>\$ 7,002</u>	<u>\$ 7,241</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

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103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	\$ 622	\$ 557	\$ 1,244	\$ 1,207
實質關係人	<u>1,799</u>	<u>1,749</u>	<u>3,518</u>	<u>3,529</u>
	<u>\$ 2,421</u>	<u>\$ 2,306</u>	<u>\$ 4,762</u>	<u>\$ 4,736</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

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103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	\$ 27,988	\$ 25,734	\$ 55,594	\$ 56,655
實質關係人	<u>13,403</u>	<u>1,802</u>	<u>16,945</u>	<u>6,493</u>
	<u>\$ 41,391</u>	<u>\$ 27,536</u>	<u>\$ 72,539</u>	<u>\$ 63,148</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. 租金支出

	104年4月1日 至6月30日	103年4月1日 至6月30日	104年1月1日 至6月30日	103年1月1日 至6月30日
實質關係人	<u>\$ 2,287</u>	<u>\$ 1,942</u>	<u>\$ 4,305</u>	<u>\$ 3,853</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，租金支付方式均為每月一期。

5. 其他應收款

	104年6月30日	103年12月31日	103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	\$ 1,167	\$ 1,149	\$ 1,099
實質關係人	<u>3,594</u>	<u>7,660</u>	<u>3,648</u>
	<u>\$ 4,761</u>	<u>\$ 8,809</u>	<u>\$ 4,747</u>

三四、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：

	104年6月30日	103年12月31日	103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	\$ 3,290,251
建築物	403,427	409,981	416,534
其他金融資產—流動—質押			
定存、活存	57,608	25,602	531,826
存貨	<u>4,175,828</u>	<u>4,268,657</u>	<u>299,770</u>
	<u>\$ 7,927,114</u>	<u>\$ 7,994,491</u>	<u>\$ 4,538,381</u>

三五、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申請融資額度提供之背書保證計 348,110 仟元（人民幣 70,000 仟元），請參閱附註三八之附表二。
- (四) 合併公司於 104 年 6 月 30 日已簽約尚未支付之工程款為 1,825,360 仟元。

三六、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。

三七、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資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

104 年 6 月 30 日

<u>外幣資產</u>	<u>外幣匯率</u>	<u>新台幣</u>	
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	\$ 238,427	4.973	\$ 1,185,699
日圓	1,206,098	0.2524	304,419
美金	30,270	30.86	934,133
<u>非貨幣性項目</u>			
人民幣	32,797	4.973	163,097
日圓	2,188,679	0.2524	552,423
美金	43	30.86	1,336
<u>外幣負債</u>			
<u>貨幣性項目</u>			
人民幣	445,162	4.973	2,213,790
日圓	287,343	0.2524	72,525
美金	10,028	30.86	309,454

103 年 12 月 31 日

外 幣 資 產	外	幣 匯	率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>				
人 民 幣	\$	194,537	5.092	\$ 990,581
日 圓		907,930	0.26	240,238
美 金		21,093	31.65	667,600
<u>非貨幣性項目</u>				
人 民 幣		32,797	5.092	167,000
日 圓		2,038,151	0.26	539,282
美 金		43	31.65	1,370
<u>外 幣 負 債</u>				
<u>貨幣性項目</u>				
人 民 幣		315,394	5.092	1,605,988
日 圓		310,114	0.26	82,056
美 金		10,057	31.65	318,297

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

合併公司主要承擔美元、人民幣及日圓之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具重大影響之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功能性貨幣	104年1月1日至6月30日		103年1月1日至6月30日	
	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益
新台幣	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 18,238)	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 12,674)
美元	31.179 (美元：新台幣)	50	30.187 (美元：新台幣)	(1,923)
人民幣	5.008 (人民幣：新台幣)	588	4.918 (人民幣：新台幣)	1,100
日圓	0.26 (日圓：新台幣)	78	0.29 (日圓：新台幣)	(1)
		<u>(\$ 17,522)</u>		<u>(\$ 13,498)</u>

三八、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 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 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。(附表四)
11. 被投資公司資訊。(附表五)

(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。(附表六)
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)

三九、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：

	104年1月1日至6月30日									
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發			租 售		部門間沖銷	合 計
	四	內	大陸及其他	小	計	四	內	大			陸	小	計
來自外部客戶收入	\$ 3,453,937	\$ 507,581	\$ 3,961,518	\$ 40,060	\$ 25,242	\$ 65,302	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,026,820
部門間收入	34,613	-	34,613	7,155	-	7,155	(41,768)	-	-	-
部門收入	<u>\$ 3,488,550</u>	<u>\$ 507,581</u>	<u>\$ 3,996,131</u>	<u>\$ 47,215</u>	<u>\$ 25,242</u>	<u>\$ 72,457</u>	<u>(\$ 41,768)</u>	<u>(\$ 41,768)</u>	<u>(\$ -)</u>	<u>4,026,820</u>
投資性不動產租金收入										(65,302)
合併營業收入										<u>\$ 3,961,518</u>
部門(損)益	<u>\$ 420,147</u>	<u>\$ 5,706</u>	<u>\$ 425,853</u>	<u>\$ 16,362</u>	<u>(\$ 41,875)</u>	<u>(\$ 25,513)</u>	<u>\$ 18,961</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	\$ 419,301
投資性不動產營運利益										(45,000)
合併營業利益										<u>\$ 374,301</u>
部門資產	<u>\$ 7,078,422</u>	<u>\$ 1,531,874</u>	<u>\$ 8,610,296</u>	<u>\$ 3,049,362</u>	<u>\$ 6,776,622</u>	<u>\$ 9,825,984</u>	<u>(\$ 104,239)</u>	<u>(\$ -)</u>	<u>(\$ -)</u>	\$ 18,332,041
採用權益法之投資及商譽										18,801
資產合計										<u>\$ 18,350,842</u>

	103年1月1日至6月30日									
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發			租 售		部門間沖銷	合 計
	四	內	大陸及其他	小	計	四	內	大			陸	小	計
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>(\$ -)</u>	<u>(\$ -)</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>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	\$ 650,221
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>(\$ -)</u>	<u>(\$ -)</u>	\$ 17,239,119
採用權益法之投資及商譽										21,219
資產合計										<u>\$ 17,260,338</u>

營運部門損益主要係以營業損益為衡量，此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務；另自 103 年起新增住宅及大樓開發業務，截至 104 年 6 月 30 日，尚未有收入產生。

(三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

(四) 重要客戶資訊

合併公司對單一客戶之佣金收入金額，未達佣金收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋證券股份有限公司及其子公司
資金貸與他人

民國 104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關聯人	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	有短期融通資金之必要	提供抵押品名稱	保額	品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總額	備註
0	信義房屋證券股份有限公司	華銷裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 5,044 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,973 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.896%	短期融通資金	\$ -	-	-	-	-	\$ 447,941 (註一)	\$ 895,882 (註一)	
1	信義開發股份有限公司	新泰建設事業股份有限公司	"	否	\$ 1,000,000 (人民幣 179,000 仟元)	\$ 179,000 (人民幣 179,000 仟元)	\$ 179,000	10%	業務往來	201,000	-	土地不動產	290,235	-	201,000 (註二)	261,300 (註三)	
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	\$ 37,830 (人民幣 7,500 仟元)	\$ 19,892 (人民幣 4,000 仟元)	\$ 9,946 (人民幣 2,000 仟元)	4%	短期融通資金	-	-	-	-	-	618,258 (註四)	1,236,516 (註四)	
"	"	信義置業(上海)有限公司	"	"	\$ 50,440 (人民幣 10,000 仟元)	\$ 19,892 (人民幣 4,000 仟元)	\$ 14,919 (人民幣 3,000 仟元)	5%	"	-	-	-	-	-	618,258 (註四)	1,236,516 (註四)	

註一：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。

註二：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：蘇州信義置業房產經紀有限公司，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，不得逾蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值 300% 為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 104 年 1 月 1 日至 6 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		對單一企業之背書保證額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期背書保證之比率(%)	背書保證最高額(註二)	屬母公司背書保證公司	屬子公司背書保證公司	屬對大陸地區保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	間接持股 100% 之公司	\$ 7,167,058 (註一)	\$ 45,396 (人民幣 9,000 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 8,958,822	Y	N	Y	
"	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	7,167,058 (註一)	353,080 (人民幣 70,000 仟元)	348,110 (人民幣 70,000 仟元)	37,298 (人民幣 7,500 仟元)	50,122 (人民幣 10,079 仟元)	3.89	8,958,822	Y	N	Y	

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達百分之八十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 104 年 6 月 30 日

單位：新台幣千元/股

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期末單位數/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	13,362,580	\$ 275,269	-	\$ 275,269	
"	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	5,338	12	5,338	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"	5,000,000	49,063	11	49,063	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	2,100,000	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	
"	千翔保全股份有限公司	"	"	3,100,000	62,000	10	62,000	
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	552,423	-	552,423	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL.A Dist Units	"	"	43,287	1,336	-	1,336	
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	30,000,000	158,122	2	158,122	
"	股票 上海中城創盈商業經營管理有限公司	"	"	-	4,975	11	4,975	
信義開發股份有限公司	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	8,530	-	8,530	
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	理財商品 步步生金 8688 號	"	其他金融資產—流動	1,000,000	4,973	-	4,973	
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	"	"	550,000	2,735	-	2,735	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	"	"	3,000,000	14,919	-	14,919	

信義房屋股份有限公司及子公司
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣仟元

附表四

編號	交易易人名稱	交易易往來對象	與交易易人之關係	交科	易目金		往來	額	交	來	情	條	形	佔	合	併	總	營	收	
					易	目														
0	信義房屋股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	勞務費支出	9,312	\$			按每件履保金額支 按件計酬											
0	信義房屋股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	4,160				定期結算收款期間約 30 天											
0	信義房屋股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	什項收入	4,354				收取方式每季一期											
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	15,377				無											
1	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	9,938															
1	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	9,946				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	14,919				營運資金融通，利率為 5%											

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

- (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：與交易易人之關係有以下三種，標示種類如下：
- (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，以期末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依重大性原則列示。

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 104 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新台幣千元

附表五

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	投資未去	金額年成	期股	未數比	持面金	有被投資公司	本期認列之	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	\$ 4,027,369	\$ 3,996,349	136,098,038	100	\$ 4,177,704	(11,761)	(11,761)	(11,761)	註二
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,448,306	2,440,236	76,001,135	100	1,823,845	(23,329)	(23,329)	(23,329)	註二
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售等	535,005	535,005	53,500,000	100	512,615	(9,984)	(9,984)	(9,984)	
"	信義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	44,198	12,838	12,838	12,838	
"	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售	20,000	20,000	2,000,000	100	16,774	38	38	38	
"	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	4,818	204	204	204	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,883	222	222	222	
"	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	121,850	29,053	29,053	14,817	
"	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	9,180	24	24	4	
"	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	100	18,107	2,340	2,340	6,188	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,790,590	1,782,520	56,629,268	100	1,143,939	(14,217)	(14,217)	(14,217)	註二
"	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	2,700,000	99	34,729	(7,742)	(7,742)	(7,670)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	棋里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	68,741	68,741	2,216,239	100	43,394	(944)	(944)	(944)	
"	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、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	196,494	45,737	45,737	45,737	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,899,767	3,868,747	131,966,210	100	3,908,118	(56,969)	(56,969)	(56,969)	註二
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	-	-	1	100	-	-	-	-	

(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	投期	未去	資年	金年	額底	期股	末	對比	持帳	面額	有被	投資	公	司	本	期	認	列	之	備
英屬維京群島	INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B.V.I.	投資	\$	399,792	\$	399,792	\$	399,792	12,454,780	100	\$	399,177	\$	11,574	\$	11,574	(	11,574	(	11,574	(	11,574	(	11,574
安信建築經理股份有限公司	MAX SUCCESSION INTERNATIONAL LIMITED	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	10,000,000	100	10,000,000	100	120,399	20,195	20,195	20,195	(	20,195	(	20,195	(	20,195	(	20,195
信義房屋不動產株式會社	安新建築經理股份有限公司	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	10,746	10,746	10,746	10,746	600	100	600	100	16,377	2,940	2,940	2,940	(	2,940	(	2,940	(	2,940	(	2,940
"	信義房屋管理株式會社 (原名: Richesse Management Co., Ltd.)	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀業	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	-	100	-	100	5,000	-	-	-	(-	(-	(-	(-
SINYI DEVELOPMENT LTD.	東京信義不動產股份有限公司 (設立登記中)	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	131,000,306	100	131,000,306	100	3,895,281	53,264	53,264	53,264	(	53,264	(	53,264	(	53,264	(	53,264
SINYI ESTATE 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	-	-	-	-	-	-	1	100	1	100	-	-	-	-	(-	(-	(-	(-
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	50,000	100	50,000	100	376	58	58	58	(	58	(	58	(	58	(	58
"	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	50,000	100	50,000	100	375	58	58	58	(	58	(	58	(	58	(	58

註一：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

註二：截至 104 年 6 月 30 日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國104年1月1日至6月30日

附表六

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接持股比例%	本期末投資價值	列報認損(益)	本期投資損(益)	截至本期末已匯回台灣之投資收益
				金額	匯出	金額	金額		(\$)	(\$)	(\$)	\$
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、營銷諮詢	RMB 9,851	係透過科威房產(香港)股份有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	8,384	99	14,297	8,384	(8,384)	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註三)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 260,082	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	1,140,018	-	1,140,018	15,437	100	713,711	15,437	(15,437)	-
北京世邦信譽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	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	149,955	-	149,955	7,830	100	3,835	7,830	(7,830)	-
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司(註四)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 4,138	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	17,095	-	17,095	187	100	3,350	187	(187)	-
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	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	355,249	-	355,249	10,131	100	412,599	10,131	(10,131)	-
上海中城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 1,636,300	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	-	-	2	158,122	-	-	-
上海中城創盈商業經營管理有限公司(註四)	會務服務、展覽展示服務、城市規劃設計、市場營銷策劃、商務信息諮詢、房地產諮詢	RMB 8,998	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	-	-	11	4,975	-	-	-
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	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	44,543	-	44,543	2,686	100	6,763	2,686	(2,686)	-
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	1,274	100	2,849	1,274	(1,274)	-
成都世邦信譽房產經紀有限公司	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	62,005	-	62,005	1,772	100	22,182	1,772	(1,772)	-
青島城建信譽房產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	29,225	8,070	37,295	617	100	402	617	(617)	-

(接次頁)

