

103年度年報

SINYI REALTY 2014 ANNUAL REPORT

(股票代號:9940)



信義房屋仲介股份有限公司

刊印日期:中華民國一百零四年三月三十一日

台灣證券交易所公開資訊觀測站網址:http://mops.twse.com.tw/年報查詢網址:http://www.sinyi.com.tw/info/financial.php

公司發言人

姓 名:周莊雲 職 稱:策略長 電 話:(02)2755-7666

電子郵件信箱:S109358@sinyi.com.tw

代理發言人

姓 名:陳建志 職 稱:財務長 電 話:(02)2755-7666

電子郵件信箱:S331852@sinyi.com.tw

總公司

地 址:台北市信義路五段 100 號

電 話:(02)2755-7666

股票過戶機構

名 稱:群益金鼎證券股份有限公司

地 址:台北市敦化南路二段97號地下2樓

網 址:http://www.capital.com.tw

電 話:(02)2702-3999

財務報告簽證會計師

姓 名:楊民賢、王自軍會計師

事務所名稱:勤業眾信聯合會計師事務所

地 址:台北市民生東路三段 156 號 12 樓 網 址:http://www.deloitte.com.tw

電 話:(02)2545-9988

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

不適用

公司網址

http://www.sinyi.com.tw

目 錄

壹、	· 致股東報告書	. 1
貳、	·公司簡介	. 5
參、	·公司治理報告	11
	一、公司組織系統	11
	二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	13
	三、公司治理運作情形	22
	(一)董事會運作情形	22
	(二)審計委員會運作情形	22
	(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	23
	(四)薪酬委員會相關資訊	28
	(五)履行社會責任情形	30
	(六)公司履行誠信經營情形及採行措施	34
	(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者,應揭露其查詢方式	36
	(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊	36
	(九)內部控制制度執行狀況	37
	(十)民國 103 年度及截至年報刊印日止,公司及其內部人員依法被處罰、公司	
	對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形	38
	(十一)民國 103 年度及截至年報刊印日止,股東會及董事會之重要決議	38
	(十二)最近年度及截至年報刊印日止,董事或監察人對董事會通過重要決議有	
	不同意見且有紀錄或書面聲明者,其主要內容	
	(十三)最近年度及截至年報刊印日止,公司董事長、總經理、會計主管、財務	
	主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總	
		41
	四、會計師公費資訊	
	五、更換會計師資訊 在本以本 以 公 以 古 本 、	
	六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人,最近一年內曾任職於	
	簽證會計師所屬事務所或其關係企業者,應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會	
	計師所屬事務所或其關係企業之期間資訊	
	七、民國 103 年度及截至年報刊印日止,董事、經理人及持股比例超過百分之十之	
	股東股權移轉及股權質押變動情形	
	八、持股比例占前十名之股東,其相互間之關係資料	
	九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投	
	資事業之持股數,並合併計算綜合持股比例	
	十、本公司十大股東或持股百分之五以上之股東中,若為法人股東者,其主要股東	47
	明細	4 (

肆、	履行企業社會責任之概況	49
	一、社區參與	49
	二、環境保護	53
	三、顧客承諾	55
	四、人才培育	57
伍、	募資情形	59
	一、資本及股份	59
	(一)股本來源	59
	(二)股東結構	59
	(三)股權分散情形	59
	(四)主要股東名單	60
	(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	60
	(六)公司股利政策及執行狀況	60
	(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	61
	(八)員工分紅及董事酬勞	61
	(九)公司買回本公司股份情形	61
	二、公司債辦理情形	62
	三、特別股辦理情形	63
	四、海外存託憑證辦理情形	63
	五、員工認股權憑證辦理情形	63
	六、限制員工權利新股辦理情形	63
	七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	63
	八、資金運用計畫執行情形	63
陸、	營運概況	65
	一、業務內容	65
	(一)業務範圍	65
	(二)產業概況	66
	(三)技術及研發概況	68
	(四)長、短期業務發展計畫	68
	二、市場及產銷概況	69
	(一)市場分析	69
	(二)主要產品之重要用途及產製過程	72
	(三)主要原料之供應狀況	72
	(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其	
	進(銷)貨金額與比例	72
	(五)最近二年度生產量值	72

目 錄

	(六)最近二年度銷售量值	72
	(七)不動產仲介服務業之關鍵績效指標	72
	三、最近二年度及截至年報刊印日止,本公司及子公司從業員工資料	73
	四、環保支出資訊	73
	五、勞資關係	73
	六、重要契約	78
柒、	· 財務概況	79
	一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	79
	二、最近五年度財務分析	86
	三、審計委員會查核報告書	92
	四、最近年度財務報告	93
	五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	176
	六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止,財務週轉困難情形對公司則	ł
	務狀況之影響	248
捌、	財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	249
	一、合併財務狀況分析	249
	二、財務績效分析	250
	三、現金流量分析	251
	四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	251
	五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計	ŀ
	畫	251
	六、最近年度及截至年報刊印日止,風險管理之政策與組織架構及風險事項分析評	۴
	估	251
	七、其他重要事項	255
玖、	· 特別記載事項	257
	一、關係企業相關資料	257
	二、最近年度及截至年報刊印日止,私募有價證券辦理情形	280
	三、最近年度及截至年報刊印日止,子公司持有或處分本公司股票情形	280
	四、其他必要補充說明事項	281
払、	· 重大影響事項	283

各位股東女士、先生們:

過去一年,由於兩岸政經環境高度不確定,諸多不利房市發展的政策競相出爐,本公司同仁也因此信心不足而未能發揮應有的服務基本功;日本子公司則在國人赴日購屋競爭激烈的市況中,受到相當程度的衝擊,造成本公司及子公司過去一年的整體績效欠佳,未能維持前一年度水準,對各位股東深感抱歉。不過,我們並不氣餒,面臨客觀環境的持續低迷,集團全體上下仍堅持「信義立業,止於至善」的經營理念,除了不斷精進服務客戶的硬體工具外,更著重於無形的組織改造,以信念引領行動,鼓勵同仁秉持著「以人為本、先義後利、正向思考」的思維服務客戶,確實落實「該做的事,說到做到」,務使更多的客戶能享受到超乎預期的優質服務。在此,衷心感謝各位股東對信義經營團隊的支持與信賴,也期待各位繼續與我們並肩前行,讓我們更有信心帶領著理念相同的夥伴們,齊心為提升房仲產業服務品質而努力。

【103年度營業結果】

一、 經營績效

民國 103 年受到台灣政府陸續推動包括房地合一實價課稅、高級住宅加價課徵房屋稅(俗稱豪宅稅)、調整非自住房屋稅率(俗稱囤房稅)等多項政策影響,使得民眾購屋心態普遍保守,加上年底的地方公職人員選舉增添市場變數,以致全年全台房屋買賣移轉僅 32 萬棟,除較前一年減少約 14%外,也改寫近 12 年來新低。大陸地區則在房價居高思危及房貸條件趨嚴下,同樣發生二手房買方的觀望現象,連帶影響大陸子公司的營收表現;而日本子公司在競爭者眾的激烈市況下,導致營收、獲利受到衝擊。

本公司及子公司民國 103 年度合併營業概況如下:

【財務收支及獲利能力分析】

單位:新台幣佰萬元

項目	年度	103 年度	102 年度
	營業收入	8,899	12,092
	營業利益	1,169	2,792
H 改 lb +	營業外淨收(支)	213	321
財務收支	稅前合併利益	1,383	3,113
	所得稅	273	597
	純益(歸屬於本公司業主)	1,072	2,475
	資產報酬率(%)	7%	18%
雄利此力	權益報酬率(%)	12%	29%
獲利能力	純益率(%)	12%	21%
	每股盈餘(元)	1.75	4.03

註:上表係依據本公司合併財務報表資料編製。102 年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

二、獲獎肯定

雖然 103 年度本公司在營收與獲利等績效面上表現不如預期,但集團上下仍持續堅持「信義立業,止於至善」精神,從確保房地產交易安全與合理的原則出發,兼顧並平衡顧客、同仁、股東、社會國家、自然環境等各利害關係人權益,始終如一推動企業倫理,以善盡企業身為世界公民所應盡的社會責任,十分榮幸陸續獲得社會各界肯定,茲鵬列重要獎項如下:

在服務品質方面:

- ※ 連續21年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第1名。
- ※ 十度榮獲《壹週刊》「服務第壹大獎」房仲業第1名。
- ※ 七度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」,為房仲業第1名。
- ※ 七度榮獲《今週刊》「商務人士理想品牌大調查」房屋仲介業第1名。
- ※ 連續 20 年榮獲《天下雜誌》「二千大企業調查—服務業房屋仲介類營收第 1 名」。
- ※ 榮獲《經理人月刊》「2014影響力品牌大調查」房仲業特優獎。
- ※ 榮獲《工商時報》「2014臺灣服務業大評鑑」最佳客服中心獎。
- ※ 連續3年榮獲《數位時代》「綠色品牌大調查」通路服務類優選。
- ※ 榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房地產類首獎。
- ※ 榮獲《30雜誌》「Young 世代品牌大調查」「最想擁有品牌」房仲類第一名。
- ※ 連續 11 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第1名。
- ※ 子公司蘇州信義榮獲搜房網頒發「2014 蘇州房地產經紀行業最佳服務誠信經 紀機構」。
- ※ 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發「五星級誠信創業企業」 稱號。
- ※ 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十三屆「金橋獎」榮譽 稱號並同時被評選為「房屋中介企業 20 強」。

在企業社會責任與公司治理方面:

- ※ 連續8年榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」。
- ※ 榮獲《2014年台灣企業永續獎》「台灣十大永續典範公司獎」。
- ※ 二度榮獲「證券暨期貨市場發展基金會」頒發上市櫃公司資訊揭露評鑑 A++ 等級。

壹、*致股東報告書*

- ※ 榮獲《勞動部》第一屆「工作與生活平衡獎」。
- ※ 八度榮獲《遠見雜誌》企業社會責任獎,房仲業第一次獲「整體績效組」楷模獎。
- ※ 五度榮獲《中華公司治理協會》「公司治理評量認證」。
- ※ 子公司蘇州信義榮獲智聯招聘頒發「2014中國年度最佳雇主」蘇州地區前十強。
- ※ 子公司上海信義獲智聯招聘與北京大學企業社會責任與顧主品牌傳播研究中 心共同舉辦之「2014中國年度最佳雇主上海30強」。

【民國 104 年度營業計畫】

隨著政府各項房地稅制與政策逐漸明朗、大陸地區貸款政策進一步鬆綁,諸多不確定因素有機會慢慢消除,民眾購屋的剛性需求也將陸續浮現,預期市場交易可望逐漸回歸常態,因此,對於民國 104 年度所經營地區的不動產交易市場,本公司抱持著審慎樂觀的看法。

同時,本公司及子公司於民國 104 年仍將聚焦「人才培育」作為集團發展的首要之務。除持續提升服務品質與降低業務同仁離職率外,為招募更多認同本公司經營理念優秀業務人才,本公司將推出翻轉傳統雇傭關係之新人職場定向計劃;此外亦將積極整合集團相關資源,厚植每位同仁的服務能力與專業知識,成為全方位的不動產投資顧問,以期充分利用分店通路優勢,共同銷售代銷事業及日本子公司等委託物件,具體加強合作分工的效能,進而提升服務能量與品質。大陸地區仲介及代理事業之子公司,也將致力於厚實服務基本功及加強聚客能力,藉由提升綜合服務水平及適時展店,以穩健步伐、持續成長為目標。日本地區之子公司則將進一步擴展營運規模,尋找在地優質的合作對象,積極推出差異化的仲介服務,以有效強化競爭力。

開發事業方面,由於大陸政府減緩對房地產市場調控力道,例如採取降息與放寬各項貸款限制等,各地方政府也陸續解禁相關購房限制或調整對普通住宅之認定標準,使得房市買氣漸次回溫。開發事業的第一個建案—上海「信義嘉庭」,雖然面臨短期內限購令恐難取消的情況,但因屬一線城市,其房價不僅將持續於高檔盤旋,在磁吸效應的加持之下,外地人口不斷湧入的趨勢,更可望成為上海外圍住宅需求的有效支撐。本公司將充分掌握機會,持續建立兩岸開發事業的優秀團隊,推出兼具建築品質與特色之產品,將社區一家理念融入建築設計,整合及善用集團資源,提高開發事業品牌知名度,持續推廣信義的服務理念,蓄積開發事業之發展能量。

【未來發展策略及外部環境之影響】

展望民國 104 年,雖然市場競爭有增無減,但本公司仍持續以信念引領行動,落實「以人為本」、「先義後利」及「正向思考」,強化同仁商耕基本功及自主誠信作業能力,並透過全方位的培育計畫,加速業務同仁及管理人才的學習進展,冀望有效提高同仁認同感與新人留任率;另一方面,也將藉由擴大集團間各事業單位之垂直及橫向的資源整合,提供客戶更全方位的貼心服務。

此外,本公司亦不忘持續實踐企業社會責任,藉由長期贊助社區營造,將「家」的概念,延伸到鄰居、社區、城市及國家,改善人與人之間疏離的互動關係,打造出社區特有的人文及生態風貌。子公司信義置業(上海)有限公司在上海推出的「信義嘉庭」建案,即致力於發揮社區營造概念,希望社區不再只是一個個擁有公用配套設施的獨立住宅區,還能充滿居住成員間綿密互助的文化維繫力與內部歸屬感,藉以吸引同樣嚮往里仁為美的消費大眾,共同發展出充滿人文化成的標竿社區。

至於中長期願景,我們除將持續強化仲介事業及擴展開發事業規模,更亦同步提 升物件成交後的售後服務,結合上、下游關係企業及廠商資源,有效串接房地產服務 的質與量,在兼顧五大關係人利益的長期發展策略下,達成企業永續經營的目標。

董事長居後吉雪

一、設立日期:中華民國76年1月21日

二、發展大事紀:

	● 領先業界推出「數位宅妝」創新看屋服務,讓客戶現場體驗虛擬的
	居家空間。
民國 103 年	● 子公司信義開發股份有限公司推出首件自建預售案「信義謙石」,
	有別於現行台灣購屋文化,該案推行單一售價,為台灣首創「線上
	訂屋」的銷售方式,在網站上可查詢每戶平面圖、價格、銷售狀況
	等資訊,以公開透明的資訊保障消費者權益。
	• 成立信義置業(上海)有限公司,並以標得之上海市土地進行開發興
	建,將打造融合社區一家概念之建案;另子公司信義開發股份有限
民國 102 年	公司(原名大家建設股份有限公司)亦將以取得之台北市天母段土
	地,打造高品質智慧宅產品。
	● 整合延續房屋仲介成交後流程服務而推出之居家服務業務通過
	ISO9001 國際認證,是獲得房仲業第一家認證的居家轉介服務。
	● 創台灣產業之先,設立「倫理長」及「企業倫理辦公室」,立下「誠
民國 101 年	信倫理」標竿。
M M 101	● 轉投資設立信義置業(香港)有限公司,並透過其標得大陸上海地區
	土地,進行投資興建規劃,拓展不動產建設開發事業版圖。
民國 100 年	● 首創「凶宅安心保障服務」,為客戶建構全方位的購屋安全防護網。
	● 成立薪酬委員會,進一步強化董事會職能。
 民國 99 年	● 成立青島信義與成都信義,進一步擴展大陸營運。
八四分千	● 全國首創「iPhone看屋 App」,引領房仲業進入行動科技新世代。
	● 引領業界率先推出「Home Staging 美式宅妝」服務。
	● 成立房仲業第一所企業大學,是結合理論與實務的創新平台,陸續
	將投入新台幣 1.5 億元積極培育人才。
	● 信義房屋帶領房仲業邁入新里程碑,公開「大台北月指數」,讓房
	價指數按月計算。
民國 98 年	● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房
	屋仲介業榜首。
	● 進軍日本,成立信義房屋不動產株式會社。
	● 信義房屋啓動「社區一家幸福行動計劃」,並再投入新台幣1億元
	贊助金額。
0 - 1	● 積極拓展中國版圖,採取「信義房屋」直營體系及「科威國際」加
民國 97 年	盟體系經營策略,以雙品牌深耕市場。
	● 信義房屋領先業界,針對海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全等問
	題,推出「購屋四大保障」服務,提升客戶之交易安全。
民國 96 年	• 成立審計委員會,在公司治理與營運發展更加精益求精。
	進駐營運總部信義大樓,同時與日本歐力士集團簽訂人才交流合作
	備忘錄,為未來進軍全球版圖奠下基石。
	● 首創門市「e 台通數位接待服務」,結合數位與人性功能設計,從
民國 95 年	小細節到大關鍵,專人導覽詳細解說。
	● 信義房屋宣布成立專營店舖產品買賣的服務品牌「信義商舖」,是
	國內首家將店舖產品專賣化的仲介品牌。
民國 94 年	● 創業界之先,推出「網路互動看屋」服務,超強互動功能,讓客戶
	随時隨地好屋看透透。
	[

	上
	● 信義房屋宣布「社區一家贊助計劃」起跑,以5年為期,投入新台
	幣1億元的經費做為社區活動贊助之用,是民間企業首次主動以「增
	進人際交流,鼓勵家留台灣」為目標的最大規模社區活動。
民國 93 年	● 信義房屋宣布成立專攻高價住宅專賣的服務品牌「信義豪宅」,是
	國內當年度唯一將豪宅仲介國際化的高價住宅仲介品牌。
	● 信義房屋成立子公司北京信義;並與重慶立業公司簽訂重慶市加盟
	系 統 授 權 合 約 。
	● 率先發行「信義不動產評論」,為混亂的房地產資訊立言,並本著
	回饋社會、健全產業秩序及資訊透明化的宗旨,將研究成果免費贈
民國 92 年	送給投信、投顧、金融、房地產研究等相關機構與單位。
	● 信義房屋網站全新改版,擁有 12 大互動服務功能的信義房屋 Ehome
	房訊即時通網站提供客戶更貼心的服務。
	● 揭示全新「以人為本」企業識別標誌。「人」、「房屋」、「巔峰」
	組合而成的新識別,強化企業深層的價值觀和願景。
	● 領先同業與展現服務改革具體行動,修建全省門市同時導入社區形
	象展示空間,加強信義房屋與社區的關係。
	● 首創「理想家代尋系統」服務新制度,深入了解買屋需求、減低購
民國 91 年	屋辛苦、提升買屋者的滿意度。
	● 首推「線上影音環場看屋」,分店加設戶外「房屋資訊多媒體導覽
	系統」,提供客戶24小時全天候線上看屋服務。
	● 與電信業者合作推出「企業通訊整合服務」,提供包含系統網路、
	技術平台、內容服務建置、行動通訊終端設備,打造企業 3-M 化技
	術平台環境,提高企業競爭力與品牌競爭優勢。
	● 申請上櫃轉上市成功,於9/17正式掛牌於台灣證券交易所股份有限
	公司,信義房屋成為國內唯一股票上市的房仲公司。
民國 90 年	• 桃芝、納莉颱風連續重創台灣,其中又以南投縣信義鄉受創最深,
	信義房屋於該鄉設置「信義之子安學計劃」,資助因災變遇故家庭
	之就學子女完成教育至高中畢業。整個計劃共資助 77 名信義鄉學
	童。
	● 信義房屋與政大合作成立「政大信義不動產研究發展中心」,為台
 民國 89 年	灣房地產專門學術研究單位之一。
	● 鑑於九二一震災嚴重影響南投縣信義鄉學子們的生活與就學,信義
	房屋針對該鄉設立「信義至善獎助學金」。
	● 信義房屋再創房屋流通新紀元,11/9通過上櫃申請,正式掛牌於中
	華民國證券櫃檯買賣中心,領先同業成為第一家股票上櫃的房屋仲
民國 88 年	介公司。
	● 信義房屋取得美國最大房仲品牌 Coldwell Banker 大中國地區品牌
	獨家代理權,串連兩岸、港澳地區地產交易。
	● 推出國內首見「信義房價指數」,提供消費者更客觀的市場行情趨
民國 87 年	
	勢分析。
民國 86 年	● 現金增資 1.7 億元及盈餘轉增資 3.3 億元,增資後實收資本額達 7
	億元,獲證期會通過為公開發行公司。
	● 信義房屋全面實施「成屋履約保證」,為國內第一家推動此交易安
民國 85 年	全新制度的房屋仲介公司。
~ 4 🗁 00 -1	● 信義房屋仲介全國分店總家數正式破百,高雄三多店為第100家分

貳、公司簡介

民國 84 年	● 推出房仲業第 1 家終身免年費「信義 VISA」認同卡,使客戶同時享有 VISA 卡、優惠折扣及公益捐贈卡等多重禮遇。
民國 82 年	全面實施「購屋全面保障制度」,包括售前保障之「產權調查制度」、 售中保障之「付款保證制度」及「代書審查制度」、售後保障之「漏水保固制度」。
民國 81 年	與中國生產力中心締約,成立流程管理推動組織,展開服務品質元年。
民國 80 年	● 購買辦公大樓,總公司十月遷入敦化南路東帝士摩天大樓。
民國 78 年	● 製作「不動產說明書」,首開仲介業之先河。
民國 76 年	 核准設立登記,由周王美文女士擔任第一任董事長。率先採行「調查產權再進行買賣」,確保消費者交易安全。導入 CIS,強化企業形象。

三、榮耀紀實:

	● 連續 21 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房
	屋仲介業第一名。
	● 榮獲《2014年台灣企業永續獎》之「台灣十大永續典範公司獎」、
	「台灣 TOP50 企業永續報告獎——年度最佳報告獎」、「社會共融獎」
	及「供應鏈管理獎」。
	● 連續7年榮獲《今週刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一
	名。
	● 十度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。
	● 連續 8 年榮獲《天下雜誌》天下企業公民獎,房仲業第一次獲「大
	型企業組」第四名。
	● 二度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業。
	● 榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房地產類首獎。
	● 七度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」。
	● 榮獲《工商時報》「2014臺灣服務業大評鑑」最佳客服中心獎。
	● 榮獲《勞動部》第一屆「工作與生活平衡獎」。
	● 連續 20 年榮獲《天下雜誌》「二千大企業調查服務業房屋仲介類
	營業收入第一名」。(101年及以前年度為「一千大製造業及五百大
民國 103 年	服務業調查」。)
人 図 103 平	● 八度榮獲《遠見雜誌》企業社會責任獎,房仲業第一次獲「整體績
	效組」楷模獎。
	● 五度榮獲《中華公司治理協會》「公司治理評量認證」。
	● 榮獲《經理人月刊》「2014影響力品牌大調查」,房仲業特優獎。
	● 連續 11 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
	● 榮獲《30雜誌》「Young世代品牌大調查」「最想擁有品牌」房仲
	業第一名。
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	● 子公司蘇州信義榮獲搜房網頒發「2014蘇州房地產經紀行業最佳服
	務誠信經紀機構」。
	● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發「五星級誠信創
	業企業」稱號。
	● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十三屆「金橋
	獎」榮譽稱號並同時被評選為「房屋中介企業二十強」。
	● 子公司蘇州信義榮獲智聯招聘頒發「2014中國年度最佳雇主」蘇州
	地區前十強。
	● 子公司上海信義獲智聯招聘與北京大學企業社會責任與顧主品牌傳
	播研究中心共同舉辦之「2014中國年度最佳雇主上海 30強」。

務業特優」及「透明誠信顯楷模獎」。 ・ 連續 6 年景獲 6 台北市政府表揚 6 終題 6 朱寶 2 年景 2 6 台北市政府表揚 6 8 部 6 2 年景 2 8 2 6 台北市政府表揚 6 8 高 8 4 8 9 1 4 8 6 2 年 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2		▲ 炊煤 / 人繼 记墙 化 历 Ⅲ 巾 甘 △ △ 》 「 △ 繼 Ton 50 △ 米 记 嫱 却 屮 뵁 吅
 連續6年聚獲合北市政府表揚「綠色採購金業與團體」續優企業認證標章」。 連續2年聚獲《台北市政府勞動局》「僱用身心障礙者優良企業認證標章」。 四度聚獲《行政院環保署》「綠色採購號優單位」。 七度紫獲《天下雜請資訊揭露本出公民獎」。 榮獲營金曾評鑑者。用表出海上中市櫃公司前20強。 榮獲後國理人月刊》「2013 影響力品,牌大調查」房仲業首獎。 榮獲《短理人月刊》「2013 影響力品,牌大調查」房仲業首獎。 子公司上海信義教復「新江市場清費者最滿窓仲介服務品牌」。 子公司新川信義荣獲自365 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經起行電義養獲「新江市場清費者最滿窓仲介服務品牌」。 子公司蘇州信義養獲「蘇川年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳有數獎」 子公司蘇州信義養獲「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳有數獎」 子族獎《天下雜誌》「金業財務數」房仲業第一名。 七度榮獲《這見雜誌》「金幣服務大質」,養權、為房仲業第一名。 一定發獲人國用雖認了「優出服務獎」。 一定度榮獲《國民雜誌》「金幣財務數」房仲業前名。 一定學獲後(查別雜的完立實別新企業上實內學業企業大價與中業首獎。 一个業後公出市政府勞工局「6年度台級資連用身心障礙認營費金」。 一个業後公北市政府勞工局「全等是超額進用身心障礙協學企業」 一个業後公北市政府勞工局」「全等是超額進用身、戶、是上海當個擁有數的房產權所分產業。 一个業後公出市政府勞工局」至至不公民獎」大型企業。 一个業後經濟部工事局項證一年十台灣百大品牌」,為唯一人選之房仲業。 一个業後經濟部工房」 一个業後經濟部工業局項證一年十台灣百大品牌」,為唯一人選之房仲業。 一个業後經濟部工業局項證可年十台灣面大品牌」,為唯一人選之房仲業。 一个業後經濟部工房」 一个業後經濟部工業局項證可有年, 一个業後經濟部工業局項證」大學企業百濟所數數,殊學。 一个養後經濟部工業局項證」大品牌上,房屋仲介業白金製商店傑出股務實金業高管理與實金業高管理數,與實金、養養(台灣連會數書下上市公司企業本資額的會》「2011年台灣企業本續報告獎」、 一个發養《台灣凍值條頭,房屋仲介業白金製商店傑出股務實金、養養例的企業之上與股務實面,房屋中介業白金製商店傑出股務實面,房建於一個大學工作學工戶與大學工作學工戶與大學工戶與大學工戶與大學工戶與大學工戶與大學工戶與大學工戶與大學工戶與大		● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「台灣 Top 50 企業永續報告獎服
 連續 2 年榮褒《台北市政府勞動局》「僱用身心障礙者優良企業認證標章」。 四度榮獲《行政院環保署》「綠色採購鑄優單位」。 七度榮獲《行政院環保署》「綠色採購鑄優單位」。 榮獲經歷書會評鑑為資訊揭露 A++企業、為受評上市櫃公司前 20 強。 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲葉商獎。 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想推有品牌」變料冠軍。 子公司法州信義榮獲「新156 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業全帰獎 行業中越貢獻獎」。 子公司蘇州信義榮獲 1新65 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業全帰獎 行業中越貢獻獎」。 子公司蘇州信義養殖」系統 165 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業中越貢獻獎」。 子公司蘇州信義養殖」系統 12012 台灣創新企業大調查」創新企業二十發。 一大慶樂獲《五商報報》「臺灣服務大賞」房仲業第一名。 中養獲經濟部正業局「2012 台灣創新企業人調查」創新企業二十後。 一、榮獲經濟部報》「臺灣服務裝置房仲業第一名。 中、榮獲《工商報報》「臺灣服務模等鑑了房仲業前差。 中、榮獲《大下雜誌》「企業社會責任獎」。 中、榮獲《大市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩飾優秀雇主」、黨獲省北市政府勞工局「企業是超額進用身心障礙認證標章」。 中、榮獲公北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩飾優秀雇主」等獲省出市政府勞工局「企業是超額進用身心障礙認證標章」。 中、榮獲濟部國家產業園新企業園新企業園新服務組入輸優獎。 中、榮獲濟部國家產業園新企業園新企業創新股務組入輸優獎。 中、榮獲濟部國家產業園新企業園新企業自動強展集。 中、榮獲衛子主衛政府勞工局》「章福企業三星級獎」榮權,為唯一人選定於養衛所屬於仲實業者文補》「信譽品牌」房屋仲介業自金園高店供出服務店長」、為房仲業會工房」、房屋仲介業自金園高店供出服務店長」、為房仲實達養安養、2011年台灣企業水輸報房長」、大型服務業唯一獲獎金營數等」、榮權、為唯一人選定於廣報的公案、 學獲明園法人台灣連續發賣與企業主星經費」榮權,為唯一人選定於機合於申請企業水輸 人理的營養人會灣企業公園會戶第十四屆全國商店供出服務店長」、為房仲實達在報告書揭露侵良獎」、 學發遊文所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露侵良獎」。 		
證標章」。		● 連續6年榮獲台北市政府表揚「綠色採購企業與團體」績優企業。
● 四度榮獲《行政院環保署》「綠色採購續優單位」。 - 七度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 - 榮獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業,為受評上市櫃公司前 20 強。 - 榮獲《超理人月刊》「2013 影響力品牌大調查」房仲繁首獎。 - 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」變料冠單。 - 子公司上海信義十一度獲得上海海湾者最為應仲介胜強(金橋獎)。 - 子公司縣州信義榮獲「浙江市場消費者最高應仲介服務品牌」。 - 子公司蘇州信義榮獲「浙江市場消費者最高應仲介服務品牌」。 - 子公司蘇州信義榮獲「大下雜誌》「企業社會責任獎」。 - 小度榮獲《域見雜誌》「企業社會責任獎」。 - 養獲經濟部工業局「2012 台灣服務業」,與「蘇州市姑蘇區最佳 宣數獎一金辦報》「全業社會責任獎」。 - 養獲經濟部工業局「2012 台灣別新企業上與查」創新企業二十強。 - 三度榮養《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。 - 養獲經濟部工業局「2012 台灣別新企業上,房仲業首等獎。 - 養獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑課金會,房仲業首獎。 - 養獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑調算」。 - 養獲《名台灣永續能源研究部調為數獎」房仲業首獎。 - 養獲《自灣水鏡能源研究部調為數獎」,房仲業首獎。 - 養獲公司上海信義榮獲山時時度的提及生產營企業、續報告獎金獎,、「最佳 CSR 網頁資訊 月中 2012 臺灣企業水績報告獎金獎,「一社市政府勞工局」企業是超額進用身心障礙認證標章」。 - 紫複合北市政府勞工局「企業是超額進單位"稱號,是上海首個擁有該稱於房產仲介企業。 - 養獲經濟部工業局頒發自新企業已數與上海企業。 - 養獲經濟部工業局頒發自新企業公民獎創新企業到新服務和〉結優獎。 - 養經濟部工業局頒發「台灣企業或信經營故」,為唯一人選及所有發出,為房仲業。 - 紫複經濟部工業局頒發「台灣企業或信經營故」,與學學。 - 養經濟部工業局頒發「台灣企業或信經營數」,與學學。 - 養經濟部工業局頒發「台灣企業或信經營數」,為唯一人選及養養。 - 養獲經濟部工業局頒發「台灣企業或信經營數」,為唯一人選份養養後、公灣達歷別盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長,,為房仲業唯一獲獎歷別監協會》「第十四屆全國商店供出服務店長,,為房仲業唯一獲獎歷別監協會》「第十四屆全國商店供出服務店長,,為房仲業唯一獲獎歷別記憶。)「2011 年台灣企業永續報告獎入人台灣永佳作。 - 養獲《財團法人台灣永值作。		● 連續2年榮獲《台北市政府勞動局》「僱用身心障礙者優良企業認
 ● 七度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 紫獲遊差會評鑑為資訊揭露為++企業,為受評上市櫃公司前 20 後。 ● 紫獲《經理人月刊》「2013 影響力品牌 」房仲繁首獎。 ● 荣獲《紹理法》「Young 世代記章。 ● 子公司辦正信義榮獲「海江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司辦工信義榮獲自 365 地產家居網額發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻獎」。 ● 子公司蘇州信義榮獲自 365 地產家居網額發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻數」。 ● 子公司蘇州信義榮獲自 365 地產家房網額發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻數」。 ● 子公司蘇州信義獲須「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎《查見雜誌》「企業社會責任獎」。 ● 荣獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 荣獲經濟部報》「企業社會責任獎」。 ● 荣獲經濟部報》「企業別新企業方調查」房仲業首等。 ● 荣獲公司上雜稅人》「數位服務獎」金牌大資。 ● 荣獲公司上雜稅人》「數位服務學」金樂企業」房仲業首獎。 ● 荣獲公司上海信義榮獲「四屆集稅」的他服務經查」房仲業首與金票、於續報告與企業、於續稅一分企業。 ● 荣獲公司上海信義榮獲「四屋與誠信創建單位"稱號,是上海首個極有該稱號的房產仲介企業。 ● 養獲經濟部建協》「企業超額進單位"稱號,是上海首個極有該稱號的房產中介企業。 ● 養獲經濟部四國家產業創新獎公創新企業同新服務組入續優獎。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」,為唯一人選之房仲業。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」房屋仲介業自金製」係權一人選經營,為唯一人選經濟部工業局頒證「台灣企業該信經營」」,為中一人選經濟部工業局頒證「台灣企業於衛經營」」,為中一人選經營業 ● 養經濟部工業局頒證「台灣內職業營」「2011年台灣企業永續報告獎」,為房仲業。 ● 養獲經內頒發「台灣海縣公園」房屋仲介業自金製」所在課出服務店長、第十四屆全國商店傑出服務店長、第2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、		證標章」。
 ● 七度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 紫獲遊差會評鑑為資訊揭露為++企業,為受評上市櫃公司前 20 後。 ● 紫獲《經理人月刊》「2013 影響力品牌 」房仲繁首獎。 ● 荣獲《紹理法》「Young 世代記章。 ● 子公司辦正信義榮獲「海江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司辦工信義榮獲自 365 地產家居網額發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻獎」。 ● 子公司蘇州信義榮獲自 365 地產家居網額發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻數」。 ● 子公司蘇州信義榮獲自 365 地產家房網額發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻數」。 ● 子公司蘇州信義獲須「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎《查見雜誌》「企業社會責任獎」。 ● 荣獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 荣獲經濟部報》「企業社會責任獎」。 ● 荣獲經濟部報》「企業別新企業方調查」房仲業首等。 ● 荣獲公司上雜稅人》「數位服務獎」金牌大資。 ● 荣獲公司上雜稅人》「數位服務學」金樂企業」房仲業首獎。 ● 荣獲公司上海信義榮獲「四屆集稅」的他服務經查」房仲業首與金票、於續報告與企業、於續稅一分企業。 ● 荣獲公司上海信義榮獲「四屋與誠信創建單位"稱號,是上海首個極有該稱號的房產仲介企業。 ● 養獲經濟部建協》「企業超額進單位"稱號,是上海首個極有該稱號的房產中介企業。 ● 養獲經濟部四國家產業創新獎公創新企業同新服務組入續優獎。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」,為唯一人選之房仲業。 ● 養經經濟部工業局頒證「台灣百大品牌」房屋仲介業自金製」係權一人選經營,為唯一人選經濟部工業局頒證「台灣企業該信經營」」,為中一人選經濟部工業局頒證「台灣企業於衛經營」」,為中一人選經營業 ● 養經濟部工業局頒證「台灣內職業營」「2011年台灣企業永續報告獎」,為房仲業。 ● 養獲經內頒發「台灣海縣公園」房屋仲介業自金製」所在課出服務店長、第十四屆全國商店傑出服務店長、第2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、2日報告、		● 四度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。
 養獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業,為受評上市櫃公司前 20 強。 養獲經經理人月刊》「2013影響力品牌大調查」房仲業首獎。 養獲《經理人月刊》「2013影響力品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想拍有品牌」要沖絕軍。 子公司上海信義十一度獲得上海市房地產房屋仲介中強(金橋獎)。 子公司新江信義榮獲「新江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 子公司蘇州信義養獲由 365 地產家居鯛頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業中越貢歐獎」。 子公司蘇州信義獲領「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市站蘇區最佳貢獻獎—金鄉鄰獎」。 中皮榮獲《天下雜誌》「企業社會責任獎」。 榮獲經濟部工業局「2012 台灣國新企業二十強。 臺獲《工商時報》「臺灣服務獎」房仲業第一名。 臺獲《工商時報》「臺灣服務獎」房仲業第一名。 臺獲《工商時報》「企業社會責任獎」。 臺獲《工商時報》「企業社會責任獎」。 臺獲《上華營養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養		
 ○ 業後《經理人月刊》「2013 影響力品牌大調查」房仲業首獎。 ● 業後《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」受料冠軍。 ● 子公司上海信義十一度獲得上海市房地產房屋仲介廿強(金橋獎)。 ● 子公司蘇川信義榮援「浙江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司蘇川信義養養 由 365 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業卓越貢獻獎」。 ● 子公司蘇州信義發頒「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎—金鄉鄉數」。 ● 市度榮發《天下雜誌》「金牌服務大賞」祭權,為房仲業第一名。 ● 荣後經濟部工業局「2012 台灣劍新企業大調查」劍新企業二十強。 ● 荣後經濟部工業局「2012 台灣劍新企業大調查」劍新企業二十強。 ● 荣後《該見雜誌》「企業租齡、」房仲業第一名。 ● 荣後《古灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳CSR網頁資訊揭露獎」。 ● 荣後台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」● 荣後台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」● 荣後台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」● 荣後台北市政府勞工局」「全業公民獎」大型企業組第五名榮權。 ● 養經濟部建國百年「台灣百大品牌」、為唯一入選之房仲業。 ● 養後營濟部建國百年「台灣百大品牌」、為唯一入選之房仲業。 ● 養後營濟部建國百年「台灣百大品牌」、為唯一入選之房仲業。 ● 養後營濟部工業局頒發為「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養經濟部工業局頒發為「台灣日大品牌」,房屋仲介業白金獎。 ● 養經濟部工業局頒發為「台灣企業社會量新服務組入績優獎。 ● 養經經濟部工業局頒發等工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房學工局》「企業社會對大型區全數商店供出服務店長」,為房件業性一種獎企業未續 ● 人內集白金」與商店供出服務房長」,為房件業性一種獎企業未續 ● 養後以園大型服務業住作。 ● 養後文所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
● 榮獲《30雜誌》「Young世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想補有品牌」變料冠單。 ● 子公司上海信義并一度獲得上海市房地產房屋仲介廿強(金橋獎)。 ● 子公司辦江信義榮獲「浙江市場消費者嚴滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司蘇州信義榮獲「浙江市場消費者嚴滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司蘇州信義榮獲」365地產家居網頌發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業中越貢獻獎」。 ● 內庭榮獲《遠見雜誌》「金牌服務大質」崇耀,為房仲業第一名。 ● 七度榮獲《遠見雜誌》「金牌服務大質」崇耀,為房仲業第一名。 ● 是發獲《遠見雜誌》「金牌服務大質」。 ● 養獲經濟部工業局「2012 台灣創新金業大調查」創新企業二十強。 ● 差緩 2 年榮獲《數但時代》「數位服務集中貧富。。 達緩 2 年榮獲《數但時代》「數位服務集中貧富。。 學獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳任SR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市进用視障按摩師優旁雇主」● 榮獲台北市市政府勞工局「101 年度台轨進單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產產仲介企業。 ● 養獲人下雜業局所發出資金業是超額與單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產產仲育企業。	早 園 102 年	
牌」及「最包擁有品牌」雙料冠軍。	K M 102 +	
 子公司上海信義十一度獲得上海市房地產房屋仲介廿強(金橋獎)。 子公司蘇川信義榮獲「浙江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 子公司蘇州信義榮獲由 365 地產家居綱頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 有業中越貢獻獎」。 子公司蘇州信義發獲」。 兩度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀,為房仲業第一名。 七度榮獲《越見雜誌》「企業社會責任獎」。 榮獲經濟部五號局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 三度榮獲《直段雜誌》「企業社會責任獎」。 榮獲經濟部以「金灣服務業大評縣持學企業」房仲業第一名。 榮獲《古灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 綱頁資訊揭露獎」。 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 綱頁資訊揭露獎」。 榮獲(台港市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」、榮獲(台北市政府勞工局「101 年度超額進單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲勞不居人工程級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產企業。 後獲經濟部北屬公司、大型銀鐵運至在業的財務。 養獲經濟部工業局頒發為「企業公民獎」、為唯一入選之房仲業。 養獲經濟部工業局頒發為「公灣創新企業創新縣組入積優獎。 養經經濟部工業局頒發為「台灣自新企業創新新企業自全國商店條出服務實施企業。 一、養獲養人台灣連銷暨加盟協會》「第十四屆全國商店條出服務度份申業。 4 位店長黃榮為房仲業的實際的監協會》「第十四屆全國商店條出服務度份申業。 學獲後財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 養證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		_
 子公司浙江信義榮獲「浙江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 子公司蘇州信義榮獲由 365 地產等房網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業单越貢獻獎」。 子公司蘇州信義獲頒「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎」。 丙度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀,為房仲業第一名。 一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、一、		
● 子公司蘇州信義榮獲由 365 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業申越貢獻獎」。 ● 子公司蘇州信義獲頒「蘇州年度嚴佳雇主」與「蘇州市姑蘇區嚴佳貢獻獎—金鄉鄰獎」。 ● 市度榮獲《天下雜誌志》「金牌服務大賞」榮耀,為房仲業第一名。 ● 是獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 三度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《五商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 養獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」条件業首獎。 ● 榮獲《台灣水鏡能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊, 相關與 中學 與 與 也時代》「數 位服務獎」。 ● 榮獲《台灣水鏡能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊, 相關與 中學 與 國 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與 與		i
紀行業金鼎獎 行業卓越貢獻獎」。 - 子公司蘇州信義獲頌「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳 貢獻獎一金鄉鄰獎」。 - 兩度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀,為房仲業第一名。 - 七度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。創新企業二十強。 - 三度榮獲《遠見雜誌》「作出服務獎」房仲業第一名。 - 榮獲《五商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 - 連續2年榮獲《數位時代》「數位服務標年企業」房仲業首獎。 - 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳会出市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 - 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 - 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 - 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 - 榮獲(台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 - 榮獲(台北市政府勞工局「2012 臺灣企業永續報告獎」。 - 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 - 榮獲《看北市政府勞工局》「企業公民獎」大型企筹組第五名榮耀。 - 榮獲經濟部工業局頒發為「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 - 榮獲經濟部對國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 - 榮獲經濟部對國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 - 榮獲《為經濟部對國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 - 榮獲《為經濟部對國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 - 榮獲經濟部工業局頒發為「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 - 養獲經濟部對國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選企業和對數分會與與企業。 - 榮獲《台灣達鎮暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房內灣東鎮能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 - 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		
 子公司蘇州信義獲須「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎一金鄉鄭獎」。 • 兩度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大質」榮耀,為房仲業第一名。 • 七度榮獲《遠見雜誌》「金業社會責任獎」。 • 榮獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 • 榮獲《五商時報》「臺灣服務獎」房仲業第第二名。 • 榮獲《台灣水鏡能源研究基金會》「2012 臺灣企業水鏡報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 • 榮獲(台灣水鏡能源研究基金會》「2012 臺灣企業水鏡報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 • 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 • 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 • 子公司上海信義榮後"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介盈案。 • 養獲經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 • 養獲經濟部建國百年「台灣百大品牌」、 • 養獲經濟部工業局頒發為「台灣自新企業網第五名榮耀。 • 養獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業創新服務組〉績優獎。 • 養獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業創新服務組〉續優獎。 • 養獲經濟部工業局頒發為「台灣別新企業創新服務組〉續優獎。 • 養獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 • 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一人選經商時人會學、 • 養獲《財團法人台灣水鏡能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 • 養獲於好所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
■		紀行業金鼎獎 行業卓越貢獻獎」。
● 兩度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀,為房仲業第一名。 ● 七度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。 ● 榮獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《五商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」● 榮獲台北市政府勞工局「2012 臺灣企業永續報告獎金」。 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 民國 100 年 ● 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲經濟部工業局頒發為「台灣自新股務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒發「台灣創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業一種發獎。 ● 養經濟部工業局頒發「台灣企業就信經營故事」殊樂。 ● 榮獲經濟部工業局頒發「台灣企業就信經營故事」殊樂。 ● 榮獲經濟部工業局頒發「台灣企業。 ● 榮獲《台灣建鎮暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		● 子公司蘇州信義獲頒「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳
● 七度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。 ● 榮獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 三度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 連續 2 年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 ● 養獲為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養獲經濟部部國家產業創新與全業自預、務組〉續優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎全劃新政企業創新服務組〉續優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉續優獎。 ● 養經濟部出業局須證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 養獲經濟部大書別、「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 榮獲《台灣連鎮暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業住作。 ● 養證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		貢獻 獎 — 金 鄉 鄰 獎 」。
 養獲經濟部工業局「2012台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 三度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 一 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 中 連續2年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 中 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 ● 養獲灣經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養獲經濟部國家產業創新與公民獎」大型企業組系五名榮耀。 ● 養經濟部國家產業創新獎公創新企業自強則發達。 ● 養經濟部國家產業創新獎公創新企業創新服務組〉續優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎公創新企業創新服務組〉續優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎公創新企業創新服務組〉續優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎公創新企業自強與了榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 養獲《台灣連鎮暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業住作。 ● 養護交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		● 兩度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀,為房仲業第一名。
 業獲經濟部工業局「2012台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 三度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 一 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 連續2年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 ● 養獲灣部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養獲灣濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養獲灣濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 養獲灣濟部國家產業創新與公民變」大型企業組系五名榮耀。 ● 養經濟部國家產業創新獎公園新企業自強組入績優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎公園新企業創新服務組入績優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎公園新企業創新服務組入續優獎。 ● 養經濟部國家產業創新獎公園新企業自強獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 養獲《台灣連鎮暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業住作。 ● 養獲公財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業住作。 ● 養護從於園景人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業住作。 ● 養護從交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		● 七度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。
 三度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 一 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 - 連續2年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 - 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 - 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 - 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 - 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 - 養獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 - 養獲經濟部工業局頒發為「台灣自新股務組〉績優獎。 - 養獲經濟部工業局頒發為「台灣創新股務組〉績優獎。 - 養獲經濟部工業局頒發為「台灣企業試信經營故事」殊榮。 - 養獲經濟部工業局頒發「台灣企業試信經營故事」殊榮。 - 養獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 - 學獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 - 华獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 - 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
 ● 業獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 連續2年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 ● 養選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業組第五名榮耀。 ● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉續優獎。 ● 榮獲經濟部工業局頒發高「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 學獲《台北市政府勞工局》「章福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 榮獲《台灣連鎮暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 华獲《封團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
 ● 連續 2 年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 ● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 ● 養經濟部工業局頒發為「台灣創新企業自強」。 ● 榮獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 養經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 ● 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
 一 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 ● 榮獲為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲經濟部工業局頒發為「台灣自新股務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業自新」及發達。 ● 養經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 ● 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。	民國 101 年	
 		
 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業創新服務組〉績優獎。 養經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。 養選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 養獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 養經濟部工業局頒發為「台灣創新企業自新服務組〉績優獎。 養經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 養獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
 該稱號的房產仲介企業。 ● 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。 ● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 養獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 ● 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 ● 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
民國 100 年 • 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。 • 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 • 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業創新服務組〉績優獎。 • 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 • 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 • 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 • 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 • 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 • 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		┃● 子公司上海信義榮獲"四星級誠信創建單位"稱號,是上海首個擁有┃
 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業自強」。 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 養經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		該稱號的房產仲介企業。
 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 	民國 100 年	● 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」,為唯一入選之房仲業。
 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。
 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。
 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。
 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀,為唯一入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
入選的房仲業。 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		
 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 		
務店長」,為房仲業唯一獲獎企業。 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		
榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		
報告獎」大型服務業佳作。 • 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		
● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。		
I wrote the companies of the companies o		
		● 榮獲中華公司治理協會「CG6006 進階版評量認證」,連續 4 年獲
得治理協會認證肯定。(CG6003~CG6006)		得治理協會認證肯定。(CG6003~CG6006)
● 連續2年榮獲《經濟部》「創造就業貢獻獎」,為房仲業唯一獲獎		● 連續2年榮獲《經濟部》「創造就業貢獻獎」,為房仲業唯一獲獎
企業。		企業。
● 連續 8 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。		● 連續8年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
		● 榮獲《數位時代》「第一屆數位服務標竿企業」房仲業第一名。

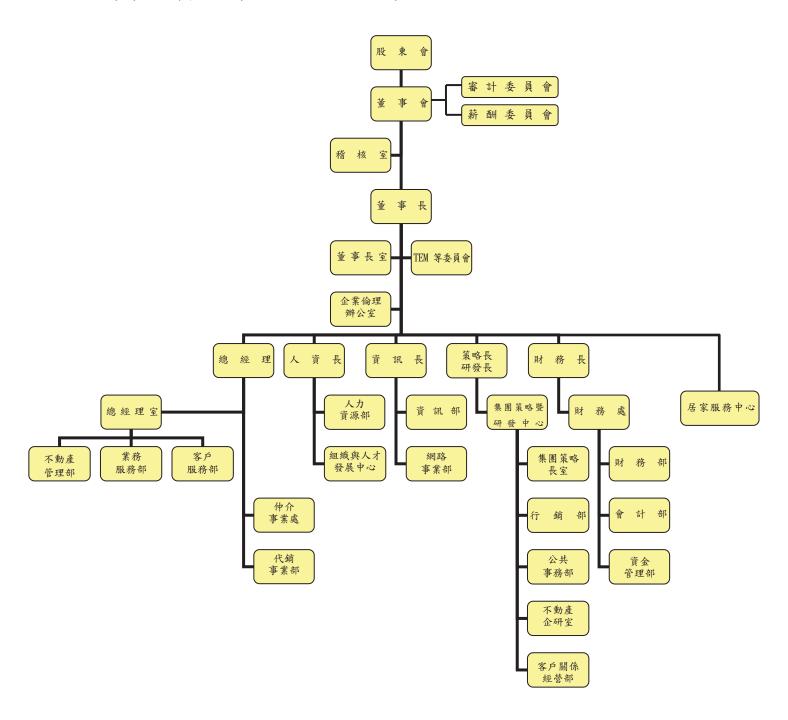
貳、公司簡介

	● 榮獲《時報資訊》「第十二屆金手指網路獎」三座金獎。包含以「iPad
	看屋 APP」奪得「網路應用程式別(Web App)商業服務項」及「年
	度最佳網路應用程式獎(Web App)」,及以「我秀好屋」網路活
	動奪得「網路廣告類網路廣告別金獎」等 3 項大獎,其中「iPad 看
	屋 APP」更一舉奪下跨產業的年度風雲大獎。
	● 周俊吉董事長榮獲《台北市政府勞工局》 「幸福推手獎」榮耀。
	• 入選《Cheers 雜誌》「新世代最嚮往 100 大企業」唯一房仲業品牌。
	● 入選《管理雜誌》「大學生最想進入的公司」前 15 強之唯一房仲
	業品牌。 業品牌。
	++50%1 ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **
	理獎章」。
	● 榮獲《時報資訊、PChome Online》「第十一屆金手指網路獎」三座
	金獎。包括「整合行銷類-建築裝潢項」、「網站服務類-內容類型」、
	「手機應用程式類-最佳內容獎」。
	● 連續 3 年榮獲勞委會職訓局「TTQS 訓練品質評核系統」金牌等級
	暨標竿事業單位獎。
	● 榮獲《經濟部商業司》「第三屆台灣商業服務業優良品牌獎」。
	● 董事長周俊吉榮獲《遠見•天下文化事業群》「2010華人企業領袖-
	傑出領袖獎」。
	● 榮獲《環保署》「2010節能優良商店獎」。
民國 99 年	● 榮獲《經濟部》「產業科技發展獎優等獎」。
	◆ 榮獲《行政院文建會》「第十屆文馨獎」金獎及最佳人才培育獎。
	● 連續 4 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」中堅企業第一名。
	● 榮獲《Cheers》雜誌與《遠見》雜誌【最負責任企業家】Top5、【最佳
	總經理 100 強】Top12
	● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任大調查」五星獎。
	● 連續 7 年榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。
	● 子公司浙江信義獲得「浙江品質滿意優秀信用單位」稱號及「杭州
	市仲介服務示範企業」稱號。
	● 子公司北京信義獲得「北京市存量房仲介服務機構 2009 年度一級」
	稱號。
	● 子公司上海信義獲得"一星級誠信企業"稱號。
	● 連續 2 年榮獲勞委會職訓局「國家訓練品質計分卡 TTQS」金牌等
	級認證,並獲頒 TTQS 標竿企業獎。
	● 信義房屋獲頒行政院勞委會「第五屆人力創新獎」,成為唯一兩度
民國 98 年	榮獲該獎項之企業。
	● 董事長周俊吉先生獲《Money 錢》雜誌票選為連續年幫股東賺錢的
	TOP 30 CEO °
	● 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
	● 信義網站榮獲第九屆金手指網路獎「網路廣告類關鍵字廣告項-金
	獎」、「其他項-銅獎」、「企業及產品類-房地產/裝潢項-銀獎」、
民國 97 年	「活動及網站類房地產/裝潢項-銀獎、銅獎、佳獎」、「媒體及服
	務類其他項-佳獎」等多項肯定。
	● 董事長周俊吉先生榮獲行政院舉辦之「第十七屆國家品質獎」個人
民國 96 年	
	獎。
	● 連續 13 年蟬連天下雜誌「五百大服務業」房屋仲介業不動產經紀
	類第一名。(民國84年~96年)
	● 信義房屋 e 台通數位接待服務榮獲中華民國資訊月「傑出資訊應用
	暨產品獎」。

申報房地產/裝潢項-金獎手指、銀手指獎、係獎」、「網路廣告期其他項性獎」等/查蘭育定。 ○以採上看歷、開建資訊查詢等具特色的資訊服務,信義房歷網站榮稅經濟網獎的房仲網站。 ◆養後CHEFRS 快樂工作人雜誌評選之股佳企業雇主,信義房歷自出,成為最能激動人去現場,以及學育供樂員工能查會企業,企業一地觀報面出,成為最能激動人表現,以及學育供樂員工能查案。 ◆養後不為iAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業有度。 「養房歷經營大陸市場獲肯定,稅礦中國國務院「中國經紀業百度。」「信義房歷經營大陸市場獲肯定,稅礦中國國務院「中國經紀業百度。」「在一個經濟部前案司與台灣連續」」,由經濟部前案司與台灣連續」,由經濟部前案司與台灣連續」,與「成是履的服務」,天下雜誌針對自潛所有企業投出之創新服務進行評選。與「成是履的保護之滿分服務」業發生之創新服務進行評選。以「成是履的保護之滿分服務」業發進至創度。 ◆養後天下雜誌「2005 卓藏服務獎」,天下雜誌針對分服務,並完創了重要。 ◆養後所政院頒發第 16 届國家混資分率制度」,進來滿分的服務,於後此交創。 「養養歷發計經之期」,以「成是履的保證之滿分服務」業發地之創新服務進行評選。以「成是履的保證之滿分服務」業發度,能求為分的服務,不完稅服務。「養養房歷復房中報企業」」,在表房歷獲房中,與實際發展」。「養養房歷復房中,也是有財政務獎」。「養養房歷復房中,數個所提供的 360 度 五 動香歷服務,榮獲中國時報及 PC 日內匯 共同主辦的資際。「信義房歷願治所提供的 360 度 五 動香歷服務,榮獲中國時報及 PC 日內匯 共同主辦的資際。「信義房歷順治所提供的 360 度 五 動香歷服務,榮獲中國時報及 PC 日前養房歷經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」。「信義房歷經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀時許多時期,與企業經營工學與資產企業」「企業繁重的基礎所可以與資資第五屆「特別環際」等的企業企業」「企業繁重的基礎,其一屆國家品質優長案例 2 學養養屋下不數產說明書製作漁程」帶獲第七屆國家品質優長案例 2 學養後天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經經額 第一名。 「養養房屋「不動產說明書製作漁程」帶獲第七屆國家品質優長案例 2 學養後天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經經顯 第一名。	以服身上產農、演項音定。 以服身上產壓、消費多項音定。 以此者壓、內壓資訊查詢等具料色的資訊服務,信義房屋網站榮養經濟部高業司及資裝金所發與治療。 以應上看壓、物學工作人雜誌評選之嚴住企業產主,信義房屋自在2、家角逐最能做勵人者表現,以及孕育所嚴係等工作、數學工作人雜誌評選之嚴住企業產主,信義房屋自在2、家角逐最能做勵人者表現,以及孕育所嚴格管金業。一起與漏而出,成為最能做勵人者表說。2005 育潛嚴格管、一個經濟形實、2005 章獨嚴格管、人生海商標論會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商標論高」之內透過的實施之違鎮加盟總部評鑑,信義房屋獲營大陸市場獲肯定、緩漏中國國務院「中國經紀業百強」。 「在義房屋經營大陸市場獲肯定、緩漏中國國務院「中國經紀業百強」。 「在義房屋經營大陸市場獲肯定、緩漏中國國務院「中國經紀業百強」。 「在義房屋獲等上海商業協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商標論。上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商標論。上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選人戶。」 「與獨家大獎」。 「與獨家大獎」。 「與國家大獎」」,是一個與新灣人與新願務進行評選,以「成屋展的解寫、一個與新州養緩大獎」,也是人所以、「成屋展別的服務」,與東國的服務,與東國的服務。與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的服務,與東國的國際,可發展所與國際,可發展上,是一個義房屋經營大陸,可與與東國人區人工學,與自由與與東國的人內,與與自由與其一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一個人一		
 其他項住獎」等多項肯定。 以線上看屋、周邊預點查詢等具特色的資訊服務,信義房屋網路數數上數面與 10 異質氣管計運為全國第一家唯一兩度獲國家級 10 21 金網獎的房仲網站。 養後 CHERS 放樂工作人辦認之及住企業雇主,信義房屋自 42 家角遊嚴住業庭主,但 42 家角遊嚴住業庭主,但 42 家角遊嚴住業庭主,但 42 家角遊嚴住常定全業 10 2005 台灣嚴住管理企業, 6 紫後 ASIAMONEY 亞瑞德 12005 台灣嚴住管理企業, 6 紫後 ASIAMONEY 亞瑞德 12005 台灣嚴住管理企業, 6 紫後 ASIAMONEY 亞瑞德 12005 台灣嚴性管理企業, 6 紫光 Pep II 22 3 1 1 2 2 2 2 3 3 1 2 2 3 3 1 2 3 3 1 2 3 3 1 2 3 3 1 3 2 3 3 1 3 2 3 3 1 3 2 3 3 1 3 3 3 1 3 3 3 3	其他項-佳獎」等多項肯定。 - 以線上看歷、閱達前度 前直的等與特色的資訊服務,信義房屋網站發 複經濟部商業可及資訊查詢等與為全國第一家唯一兩度複國家級 c21 金網獎的房仲網站。 - 榮獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之嚴佳企業雇主,信義房屋自由,成為最能激励人才表現,以及學育快樂員工能童的企業代表。 - 後養房屋住金業屋主獎項的企業中,快集日工能童的企業代表。 - 衛養房屋經營大陸市場獲言定、獲頭中國國務院「中國經經業百強」。 - 信義房屋經營大陸市場獲言定、獲頭中國國務院「中國經經業百強」。 - 衛長上海商灣語品牌」。 - 由經濟部商業局內地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海局等上海商業語」。 - 養養人養商標協合,上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海局等上海商業語」。 - 養養人為商標協行品牌」。 - 養養人內持經費的數學的人內 87 歲屋模的 6 歲房屋的服務,信義房屋長剛廣家本大獎」。 - 榮獲之新新服務進行的資訊,,天下雜誌針對階級的服務等人股務所有複視上項項。 - 行政院頒發第 1 6 屆國家品貨獎,信義房屋的關稅方有複混,項項。 - 後獲多大獎」。 - 養養之人內持濟。與人一個人所有有複之與有效。 - 養養學人人的養育。與人一個人所有有複之與有效。 - 養養學人人的養養學、學人養養人人有所不能與一大的最務等為的服务等為與企業,更有提出服務獎」,信義房屋發別企業與人一個人有所不能與一大的最份人力資源發展社會議該與對關稅,仍是自動者屋服務,榮獲中國時報及戶。 - 信義房屋與大陸與一之是人內最不多數學與一之是人內最不多數學與一定,一種與一定與一個人類學與一定。 - 信義房屋與一之與一個人類學與一定,一種與一定,一種與一定。 - 傳養房屋所有一個人一大調查」。 - 傳養房屋所有一個人大調查」,信義房屋是不動產業中一種與人類是一個人工學與一個人工學與一個人工學與一個人工學與一個人工學與一個人工學與一個人工學,一個工學,一個人工學,一個人工學,一個人工學,一個人工學,一個工學,一個工學,一個工學,一個工學,一個工學,一個工學,一個工學,一個		● 信義房屋網站榮獲第八屆金手指網路獎「年度最佳網站獎」、「網
 以線上看展、周邊資訊查詢等其特色的資訊服務,信義房屋網站紫缎 沒沒 会網頭的角葉 司及預策。 等後 CHEERS 依樂工作人雜誌評選之最佳企業屋主,信義房屋自 42 家角逐最佳企業雇主獎項,以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ● 養後 CHEERS 依樂工作人雜誌評選之最佳企業屋主,信義房屋自 出,成為最能激勵人才表現,以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ● 養養房壓營大陸市場獲肯定,稅額中國國務院「中國經紀業百強」。 由經濟部營工通為量後。 ● 查事長周後言光生榮獲,如國國務院「中國經紀業百強」。 由經濟部營工通為時後。 ● 董事長周後書大獎」。 ● 樂獲天下雜誌「2005 中總服務獎」,天下雜站針對台灣所有企業投資。 ● 學獲天下稅,與公園,不要獲此外對新廣廣。 ● 養房屋被營大陸市場稅。 ● 學獲天下雜誌「2005 中總服務獎」,天下雜站針對台灣所有企業投現。 ● 紫獲 中國經營業,更變 施作簽房屋的顧客的服務,衛稅 過去房屋投資實施,與以『成屋展的顧客的服務,養稅 過去房屋與新業、與 2 人。 養房屋的職務進行評選。 ● 紫獲行政院頒發第 16 层園家品資資率制度」,信義房屋被购成的人力資源發展大業。 ● 紫獲行政院頒發第 16 层面影務業品質大調查,信義房屋獲房業業等。 ● 養務房屋與大學會大學,更是他人類新展務業品質人調查」,信義房屋獲房所有數,每個人人力資源發展大學。 ● 推議這是報告數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分數分	 ○ 以線上看屋、周邊宣訊查詢等具為企图第一家唯一兩度復國家級 (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2) (2)		站類房地產/裝潢項-金獎手指、銀手指獎、佳獎」、「網路廣告類
度經濟部商業司及問策合件經過點。 中 繁俊 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之嚴住企業雇主,信義房屋自 42家角逐最能激勵人才表現,以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ● 養後 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 ● 信義房屋經營大陸市場投育定,獲領中國國務院「中國經紀業百強」 第二名。 ● 後上海商構協告為牌」。 ● 由經濟部演業司與台灣達廣,人為實際查計與重要。 ● 養養子性養殖物 國際部分服務與一人力資源發展於實施與一個時報及 原理 一個時報及 會計算 人名	發經濟部廣等司及實統會評選為全國第一家唯一兩度復國家級e21 金網獎的房仲網站。		其他項-佳獎」等多項肯定。
● 常獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之最佳企業雇主,信義房屋自而42家戶逐遊企業雇主獎項的企業中,與其他5家企業一地配額而出,成為最能激励人才表現,以及孕育快樂員工能量的企業代表。● 榮獲 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣嚴佳管理企業」。 信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲碩中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 ● 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商牌品牌」。 ● 由超濟部商業到與台灣。 ● 養養屋獲得進為,大賽園 由 數 或 會計 部 事務所與商業週刊主辦之第一层 例 新服務進行評選為 以 『成屋 履 的 顯 等	● 21 金網獎的房仲網站。 ● 養獲 CHEERS 檢樂工作人雜誌評選之嚴佳企業雇主,信義房屋自有22 家角逐最佳企業雇主獎項的企業中,與其他5 家企業一起脫穎而出,成為最能激励人才表現,以及孕育機雖信宜企業」。 「信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲領中國國務院「中國經紀業百強」。 「信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲領中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 ● 獲上海商關注品牌」。 ● 由經濟部商業司與台優。 ● 查達與學生失變,以「成屋履夠」,天下雜誌針對台灣所有企業提供查人解發,所有企業提供查人解發,所有企業提供查人解發,所有企業提供查人解發,所有企業提供查人解發,所有企業提供查人與。 ● 榮獲大下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提供查人與。 「養養所經,與一般企業,以「成屋履夠解等滿分的服務,成為與屋獲評選為精造行評選,以「成屋履約解等滿分的服務,成功與一般企業。第一名「約實業上與一般企業,所有,與一度」,是與一個企業,第一名「約實業上與一人的最高業品對大調查」。 「養務房屋投於,也人人的最高業品對大調查,信義房屋獲房仲業第一名網站與所提供的的最高機會可要與的人力育深發的財務。」與「最佳網站提供的工廠,與一個出版務獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。「信義房屋獲房仲業第一名網站技術應用獎」。「信義房屋獲房仲實,上是唯一獲與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與一人與		● 以線上看屋、周邊資訊查詢等具特色的資訊服務,信義房屋網站榮
● 榮獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之嚴佳企業雇主,信義房屋自 42 家角逐最佳企業雇主獎項的企業中,與其他5 家企業一起脫穎而 出,成為最能激励人才表現,以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ● 養養 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 ● 信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲領中國國務院「中國經紀業百強 第二名海蘭標論品牌」。 ● 由經濟部實證司與台灣達鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信 義房屋經營大陸市場獲賣之,獲領中國國務院「中國經紀業百強 為「上海關注品牌」。 ● 由經濟部實證司與台灣達鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信 義房屋周徵業家大獎」。 ● 養獲行政院頒發第16屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查 由之創新服務進行評選,以「成屋屬的顧客滿意度調查 概準超越一般企業,更賣獲上殊景之服務。並表滿分的服務,成 為繼查配職業後,第一家獲此殊景之服務。 ● 獲獲行政院頒發第16屆國家品質獎,性義房屋被房外 標準超越一般企業,更賣獲上殊景之服務。 ● 複類勞養會主辦之第1屆分割新獎,此乃國內唯一國家級的人力 資源發展大獎,對國國內服務業品質大調查」,信義房屋獲房仲 業第一名,網站所提供的 360度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀 特許品牌則的。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀 特許品牌則之在經濟部有業司與資菜會黃門與「最佳 網站技術應用獎」。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀 特許品牌則之有經濟所有便廣東資養,且是唯一獲獎的房份網站。 ● 信義房屋經營大陸市場中獲費養養量是中一獲費的房份網站。 ● 信義房屋戶介公司。 民國 90年 民國 87年 ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「「企價值 100大調查」,信義房屋是不動產業唯一 進稅之年榮獲天下雜誌「「企價」100大調查」,信義房屋是不動產業唯一 進稅之年榮獲天下雜誌「「企價」100大調查」,信義房屋是不動產業唯一 進續 2 年榮獲天下雜誌「一十大製造業及五屆大學別環保與賣賣。 ● 養養屋「不動產說明書製作流程」榮獲第五屆、 ● 養養天下雜誌「一十大製造業及五百大服務業調查」服務業經知類 第一名。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 獎度不下雜誌「一十大製造業及五百大服務業調查」服務業經知類 日國 84年 ● 榮度天下雜誌「一十大製造業及五百大服務業調查」服務業經知類 第一名。 ● 營養人屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 學養養人工作品配案。 ● 營養人工作品配案。 ● 營養養養」,至季經營	 ● 繁獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之最佳企業產主,信義房屋自和2家角透最佳企業局主,仍為發展企業屬土美現,以及分白灣最佳管理企業。 ● 養養 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005台灣最佳管理企業」。 ● 養養 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005台灣最佳管理企業」。 ● 信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲頭中國國務院「中國總紀業百強」。 ● 後漢 C并達爾 國際 及消費權益保護委員會共同評選為上海商關議品與」。 ● 由經房歷發時高東國為特優。 ● 董事長問僕言先生榮復。由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「公院礦務等 16 區國家品質獎制度或為的服務,所養獲大戶數。 ● 養獲天下雞誌 12005申選,以下成養房屋的的顯常為的服務,有養超超融業後一之人對新養業。 ● 養養 行政院礦務第 16 區國家品質獎制度。 ● 養獲 行政院礦務等 16 區國家品質獎制度。 ● 養養 授超越業後,更養殖人外的新獎素。 ● 養養 超越業後,之人物的新養素。 ● 複次房屋的網絡的人力資源發展大數。 ● 根據這見離我頒析提供的 360度 互動看屋服務,榮後中國時報及股份的結該房屋機會主獎,也是內 88務業品質 大調查,信義房屋獲房仲業第一名,納納持假條例 360度 互動看屋服務,榮後中國時報及股份的結該房屋經查之,獲額,其與實業會學也實施是企業獎」與企業與人最網站接房屋的實際,與實施與各股企業等與同學投資工程。 ● 信義房屋 阿納路時。 ● 信義房屋 阿納路時。 ● 信義房屋 阿鄉路時。 ● 信義房屋下下離轉、「企業等與查之房屋仲介業標等企業。 ● 養養及天下離誌「一十大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 2004年6月內環際與實質優別與合業與實質人與實質、企業等更更調查之房屋仲介環際與賣優良業例 2年業等長周後吉先生黨提明書製作流程」票獲第五區「特別國家品質優良業例 2年業與35度。 ● 養養及天下離誌「一十大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 25度。 ● 養養房屋 「一十大製造業及五百大服務業調查」,信義房屋名別房 25年 25年 25年 25年 25年 25年 25年 25年 25年 25年		獲經濟部商業司及資策會評選為全國第一家唯一兩度獲國家級
民國 95 年	日、國 95 年 42 家 角 透嚴 住 企 業 屋 主 獎 項 的 企 業 中 中 與 其 化 5 家 企 業 一 起 服 預 而 出 , 成 為 最 能 散 影 从 7 表 表 現 , 以 及 孕 育 传 樂 員 合 主 企 業 代 表 。		e21 金網獎的房仲網站。
民國 95 年	日國 95 年 42 家角透最佳企業雇主獎項的企業中,與其他 5 家企業一起脫颖而出,成為最能激勵人才表現,以及孕育快樂員 6 定理企業一人業後 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 • 信義房屋地激勵人才表現,以及強價中國經紀業百強 第二名。 • 養後 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 • 信義房屋 內 上海隔法高時,		● 榮獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之最佳企業雇主,信義房屋自
民國 95 年 出,成為最能激励人才表現,以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ◆ 榮獲 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 (信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 ◆ 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品評」。 中 由經濟部黨司與台灣連鎮加盟協會主辦之連鎮加盟總部評鑑,信義房屋獲過數程為其優。 ◆ 董事長周後吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以「成屋履約保證之滿分服務」發援此獎項。 ◆ 榮獲行政院頒發第 16 届國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超過業後,第一家獲此殊榮之服務業。 ◆ 獲頒療發展大獎,也是人資界的最高業學。 ◆ 獲頒療發展大獎,也是人百內的最高業學。(16 義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 ◆ 信義房屋網站所與的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳個的站技術應用獎」。 ◆ 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之納的人類,可快達找專量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關信管理繁獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 ○ (1) 養務房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之時與方所便營質獎,且是性一種獎的房仲網站。 民國 90 年 ○ (1) 養務房屋經營養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養	民國 95 年 出,成為最能激勵人才表現,以及孕育供樂員工能量的企業代表。 一 榮獲 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 (信義房屋經替大陸市場獲肯定,獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 一 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「注海關注品牌」。 由經濟部有選到與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲評選為特優。 一 董事長周復言先生榮獲由致適會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。		
 療獲 ASiAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 獲上海滴構協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品牌」。 由經濟整領評遇為特優。 董事長周優吉先生業獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「劍業家大獎」。 業獲天所雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之劍新服務進行評選,以「成屋履約保證之滿分服務」繁獲比獎項。 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超過一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼微券委後,第一家復品人力劍新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高業場質大調查,信義房屋獲房仲業部一名人資源發展大獎」。 複額勞養是雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業部一名,獲頒券金是人資界的最高業品質大調查,信義房屋獲房仲業部一名人資源發展大獎。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,臺獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳個報站技術應用獎」之明查人,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特訴品牌」之報稱。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,臺獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳企業獎」與「最佳企業獎」與「最佳企業獎」「最務房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭任經濟部商業可與決議報度上一種美的房仲創地。 長國 92 年 根據 C 天下雜誌「企價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進分排名的房屋仲介公司。 長國 87 年 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 董事長周俊吉先生常選「當代傑出企業人物一尊虧獎」第2季經營額得獎人。 第獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第4年 學養獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第4年 學業獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第4年 學業獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第4年 學業獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第4年 學業獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第4年 學業獲不完雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第4年 學業後下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第4年 學業後下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀數 第4年 學業後等 學養養之供養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養	 帶獲 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品牌」。 由經濟部商業司為特優。 董童事長周復吉先生養援由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 榮獲子政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客高意度調查標準超越一般企業,更實施上滿分配服務。」,沒是人對所有企業提頂。 養獲所政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客高意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分會服務」,近求滿分的服務,成為繼查会職業後,第一家獲此外類人與務業品質大調查,信義房屋經營及消費的服務等品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒所提供的 360 度互動看屋服務,裝獲申國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路裝之厂最佳企業獎」與「最佳網站技術局用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之類經濟部商業司與資策會共同舉辦【c-21金網獎】評功能及完善顯得一名國家屬條管理祭獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 传義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之類檢濟市業司與資策會共同學辦「擁有 3D 瀏覽功能及完善解除管理祭獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 92 年 根據 医天下雜誌「官價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進價2年發獲天下雜誌「企業學望調查之房屋仲介業標準企業」。 董事長房屋有知會經報等製作流程」榮獲第七屆國家品質價度案例獎。 民國 84 年 等發天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務案經紀顯 第一名。 學發天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務案經紀顯 第一名。 學發天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務案經紀顯 第一名。 學發養人下來數誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務案經紀顯 第一名。 學發養天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務案經紀顯 第一名。 學發養人下,十大製造業及五百大服務業調查」服務案經經營 類子經營 數子經營 與經費工程 一十大製造業及五百大服務業調查」, 日國 82 年 與務長屋 70 內部 2 中華 2 中	民國 95 年	
 信義房屋經營大陸市場獲肯定,獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商標語書司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲課選為特優。 董事民間後言先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以「成屋履約保證之滿分服務」榮獲此獎項。 養獲行政院礦發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金齡業後,第一家獲此人創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展,共獎,也是人力創新費,此乃國內唯一國家級的人力資源發展,并獎人對國內、87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒所提供的360度互動看屋服務,榮獲中國時報及PCHome 共同主辦的第七屆人力創發上。信義房屋獲房仲業常一名,獲頒「是1004-2005年度中國優秀特的品牌」。 信義房屋網站所提供的360度互動看屋服務,榮獲中國時報及PCHome 共同主辦的第七屆經濟事養肯定,獲頒「2004-2005年度中國優秀特許品牌」等與自在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21金劍獎】評功能及完善顧客關係管理養援優資獎,且是唯一獲房屋是不動產業中一個人完全,養務房屋是不動產業唯一經入排名的房屋仲介公司。 民國 90年 建續2年榮獲天下雜誌「企業學堂調查之房屋仲介業標至企業。 連入排名的房屋仲介公司。 建續2年榮獲天下雜誌「企業學室調查之房屋仲介業標至企業。 直接衛子在衛後下戶雜誌「企業學室調查之房屋仲介業標準企業。 並會與6吉先生榮獲環係局頒發第五屆「特別環保獎章」。 董事長周優古先生營選「當代保出企業人物一導爵獎」第2季經營額得獎人。 類後天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 對賽及下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 黃務度下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 黃務度下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 黃務度下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 黃務度下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類解集經、與 黃務度下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類解集經、與 黃務度於一次,與62年經費 與62年經費 與85年 黃務度上等經費 與62年經費 與62	 信義房屋經營大陸市場獲肯定、獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 獲上海商標協合、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海商標協合、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為馬房屋獲評選為新優。 查事長周衛業司與台灣達鎮加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲評選為新服務進行評選,以「成屋履係經證之滿分服務」、繁獲北獎項。 榮獲行政院頒發第 16 屆國於「滿分之服務業」,是的編客滿意度調查標準超越一般企業,更獲此殊榮之級所實,也是人的最高業界一個內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人人的最高業累到實大調查,信義房屋獲房的業務與自出服務業。 複額勞委員業,更後此於榮之新獎,是企業獎」與一個公司,提供的最高業別質,是企業獎」與一個公司,提供的第一個家級的人力資源發展大學,也是人人資界。國內唯一國家級的人力資源發展大學,也是人人資界。國內唯一國家級的人力資源發展大聯之時,因內唯一國家級的人力資源發展大聯,也是人人資界。國內中一國家級的人力資源發展大體,也是人資源分析,是企業獎」與「最佳企業獎」與「最佳企業獎」與「最佳網站技術應問案」,信義房屋服務,業復中國優秀學新品牌」之鎮街灣市港便,支援衛星與大陸市場內方便,支援衛星與大陸市場內方便,支援衛星與大陸市場方便價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一人數分數方。 民國 87 年 建礦 2年 繁獲天下雜誌「企業學室調查之房屋仲介案標等企業」。 民國 87 年 建礦 2年 繁獲天下雜誌「企業學室調查之房屋仲介業標等企業」。 民國 84 年 等發表下一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經起類第一名。 民國 84 年 等發表下一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經起類第一名。 以關係企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 以關係企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		
第二名。	第二名。 • 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關標法品牌」。 • 植經濟部高業語自為灣達鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲淨選為特優。 • 董事長周後吉夫生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 • 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎。 以"成屋履約保證之滿分服務」,發援此獎項。 • 榮獲行政院頒發第16屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施上所為國內唯一國家級的人力資源發展大變。第一家獲此殊榮之服務業。 • 獲頒發奏會對為之第上區人外創的最高榮譽。 (1 義房屋網上辦的 360度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PCH的配 共網應的第一名。 1 (義房屋獲房 中業第一名網 1 () 撰明 1 () 1		j
 ● 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品牌」。 ● 由經濟部商業選與台灣連鎮加盟協會主辦之連鎮加盟總部評鑑,信義房屋獲課選為持優。 ● 臺華長周俊吉先生榮獲由效適會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲行政院頒發第 16 届國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分服務」,並未滿分服務」,或成屬於公司的服務,或為繼查融業後,第一家獲此外景之服務業。 ● 養獲行政院頒發第 16 届國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分服務業」, 追求滿分的服務,成為繼強融業後,第一家後此外景之服務業。 ● 養護人養養養主辦之第1屆人力創電為學歷。 ● 複演務養人獎,也是人資界的最高荣譽。 ● 信義房屋網上、追求滿分國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高荣譽。 ● 信義房屋網房上與 16 歲房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」五動者屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同應對獎」之與所說任的 360度五動者屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同應對與,直與「最佳企業獎」與「最佳經濟等之,獲頒「2004-2005年度中國優秀特許品牌」之與婚行。 ● 信義房屋網多易及使用方便,獲頒「2004-2005年度中國優秀特許品牌」之與屬衙。 ● 信義房屋所方便價值 100大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入并名的房屋下介雜誌「企業學室調查之房屋仲介網站。 ● 根據 e 天下雜誌「全價值 100大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋下,雜誌「全價值 100大調查」,信義房屋是不動產業唯一進資 2年廣後 5先生營獲環係局額查 6 1 特別環保獎章」。 ● 養養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七届國家品質優良案例獎。 ● 國務房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七届國家品質優良案例獎。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 長國 84年 ● 榮養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例類。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例類。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例類。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例類。 ● 營養房屋「不動產說明書製作流程」學養第五百大服務業調查」服務業經紀類 第五程 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2 年 2	 賽上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品牌」。 由經濟部前譯選為其與自營達鎖加盟協會主辦之達鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲商評選為其優優。 董事長周創業家人獎自動效適會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 榮獲天下維誌(2005中越服務獎」、天下雜誌公滿分服務』、榮獲此獎項。 榮獲行政院頒發第16屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般後業業,家獲上與人服務業。 養殖療勞展報告上對之別人的最高業等。 投額勞展,與人人的最高業等。 投額勞展與執動,但與大人的財務業務。 核額勞展和數數數十個人力資源發展和數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數數		
● 由經濟部商業司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲評選為特優。 ● 董事長周俊吉先生荣獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以「成屋履約保證之滿分服務」榮獲此獎項。 ● 養獲行政院頒發第 16 居國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業後,第一家獲此殊榮之服務業。 ● 獲頒勞委會主獎和之人資界的最高業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 ● 信義房屋總誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 ● 信義房屋經營大獎,也國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名與結婚應用提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用產」之事再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之經經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之經經營中,因至場及侵債管理榮獲度質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,後後屋是不動產業唯一進入辦名房屋經營上營工業整建調查之房屋仲介業標準企業,也是實本的房屋下下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標準企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環房頒發第五屆「特別媒際獎賣」。 ● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 85 年 ■ 營養長下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 84 年 ■ 榮養天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 5 平名。周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊虧獎」第2率經營 類得獎人。	 為「上海關注品牌」。 由經濟部商業過與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲評邁為特優。 董事長周後吉先生榮援由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 養獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以「成屋履約保證之滿分服務」、榮獲此獎項。 養獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施此殊榮力服務。此及國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界家服務業品與人力。資源發展大獎,也是人資界家服務業品與大調查,信義房屋獲房仲業第一名、復頒戶供出服務獎」。 核廣屋經濟上號內數局不養服務,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界家服務業品與大調查,信義房屋獲房仲業第一名、復頒「保出服務獎」「最後企業獎」與「嚴住網站技術應用財獎」。 信義房屋經營工辦的第七屆金手指網點獎之「嚴住企業獎」與「嚴住網站技術應用財獎」。 信義房屋經營工辦方便實實定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」如在在經營有廣東可與達找專量化一獲獎的房仲網站。 信義房屋經營支護與公司與查其是唯一獲獎的房仲網站。 信義房屋經營支護與公司與共產,其是唯一獲獎的房仲網站。 信義房屋經營支護者事實價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一違續之年於獲天下館誌「企業學堂調查之房屋仲介業標準企業」。 建續2年榮獲天下雜誌「企業學學第五屆「特別環保獎章」。 民國 87 年 達該 2年榮獲天下雜誌「企業學學第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 「養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 「養房屋下和數產與中藥及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 「養房屋下本生當選「當代候出企業人物一尊爵獎」第2季經營類得獎人。 「養房屋名列房 民國 82 年 「養房屋名列房 「公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司公司		
 ● 由經濟部商業司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲評選為特優。 ● 董事長周懷吉先生榮獲出數適會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』、榮獲此獎項。 ● 榮獲內政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越票後,更實施「殊榮之服務業。 ● 獲獲所政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越票後,更實施「殊榮之服房」。 ● 獲須勞委會主辦之景人力 前為 實際 實際 自動 有 是服務,並表滿分的服務,成為鄉繼金數後 第 1 屆 人力創新獎。 ● 根據遠見雜誌新價供做的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第一名。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第一屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 ● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評 選中,屆及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 ● 長國 92 年 ● 化提拿 2 年榮獲受險 實質 真是 电一獲獎的房仲網站。 ● 提續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲室調查之房屋仲介業標等企業」。 ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲室調查之房屋仲介業標等企業」。 ● 查事長周復吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 ● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 長國 84 年 ● 常長天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第一名。 ● 營養房屋「二十大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第一名。 ● 營養房屋「二十大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第一名。 ● 營養房屋「二十大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第一名。 ● 營養房屋「二十大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類 第一名。 ● 營養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養	 由經濟部商業司與台灣達鎖加盟總部評鑑,信義房屋獲評選為特優。 董事長周俊吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 榮獲天下雜誌八與公司,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,表了過去滿分的服務,成為繼生融業後,第一家獲此殊榮之服務業。 獲須勞委會主辦之第1屆資界的服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,後國門是人所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應經等人時市場所表」。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應經學人院市場所養」「最佳企業獎」與「最佳網站技術應經學人院市場實」,獲須「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭衝。部商業司與資策會共同舉辦【c-21金網獎】評選中,因交募客關係管理榮獲廣度與,且是唯一獲獎的房戶網站。 民國 92 年 信義房屋網站在經濟等前與資策會共同舉辦【c-21金網獎】評述及交系發展學與實獎。 信義房屋上不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 根據 c 天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標等企業」。 進續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標等企業」。 進海 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋中別環保獎章」。 民國 85 年 於養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 管義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 民國 82 年 於獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 管義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 民國 82 年 於養房屋下外公司。 「當我房屋年齡 「當我房屋在別房等與行業。 「當我房屋名列房 		
表房屋獲評選為特優。 • 董事長周懷吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 • 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務」榮獲此獎項。 • 榮獲所政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越冊般企業,更實施「滿分企服務」。 • 養獲所政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分之服務」。 • 養殖猶養食主辦之第1屆人力創高高樂學。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒所提供的 360 度 五動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營內匯在金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營內應,實實實實量是一個優秀特許品牌」之的場所,使與透找等量化青期、擁有 3D 瀏覽功能及完善新戶屋經營內企司。 民國 92 年 • 根據 c 天下雜誌「c 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進續 2 年榮獲吳保局頒發第上屆一種獎的房仲網站。 民國 87 年 • 連續 2 年於獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 連續 2 年於獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 連續 2 年於獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋中介累標等企業」。 • 查事長周復吉先生營獲環保局頒發第七屆國家品質優良案例 獎。	● 董事長周俊吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「劍業雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施此殊榮約新廣,。追求滿分的服務,成為繼金融業後,第一家服務業之服務業。 ● 複源發展大獎,對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名人資資界的關稅,是五數學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學學		
● 董事長周俊吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』、榮獲此獎項。 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「海空服務業。 ● 獲頒療養養主辦,也是人資界的服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一分。 ● 根據遠見雜誌對國內 87 等異,一個時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應照用獎」。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品應用獎」之頭衝。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品應用獎」之頭衝。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品應用獎」之前後,是唯一獲獎的房仲網站方。 「民國 90 年」,也與第一方便,沒有量上唯一獲獎的房仲網站。 「民國 87 年」「自義房屋中介公司」大調查」,信義房屋是不動產業唯一提換入非名的房屋仲介公司。 「民國 87 年」「直接 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一違為 14 其 14 其 16 其 16 其 16 其 16 其 16 其 16 其	● 董事長周俊吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分華制度」,追求滿分的服務,成為攤進品融業會生辦之第一家展此殊榮之顯務業。 ● 複頒勞委會主辦之第一家展先人力副內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人有的最高榮譽。 ● 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品 信義房屋獲房仲業第一名,總站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之直接經濟部商業司與資策會量化宣養,使更回優秀特許品牌」之的房屋使用方便與速找尋量化一獲獎的網站。 ● 民國 92 年 民國 90 年 民國 87 年 ● 建續 2 年榮 後環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 ● 建續 2 年榮 後環子下雜誌「企業 聲望調查之房屋仲介業標等企業,		
一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超過一般企業,更實施「滿分無務業。 ● 獲頒勞委會主辦之民人資界。此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界家服務業。 ● 複編塗融業後,完養人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展人獎,也是人資界家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 ● 信義房屋組結辦與第一個企業,獲領「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的。。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 信義房屋網站所經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21金網獎】評選中,因交易各使用方便,質質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 ● 課績之年榮獲及行下雜誌「企業營業調查之房屋仲介業中一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 ● 建續 2 年榮獲天下雜誌「企業營業調查之房屋仲介業標等企業」。 ● 建續 2 年榮獲天下雜誌「企業營業調查之房屋仲介業標等企業。 ● 建續 2 年榮獲天下雜誌「企業營業調查之房屋仲介業標等企業」。 ● 養務房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 85 年 民國 84 年 ● 榮褒天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。	一屆「創業家大獎」。 • 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」,天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 • 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更愛獲此殊禁之服務業。 • 獲須濟券委會主辦之第 1 屆人力創高榮譽。 • 獲須濟券委會主辦之第 1 屆人力的最務業。 • 獲須濟券委會主辦之第 1 屆份, 1 日 1 日 1 日 1 日 1 日 1 日 1 日 1 日 1 日 1		
 	 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」, 天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選, 以『成屋履的顧務』、榮獲此獎項。 榮獲行政院頒發第 16 居國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分會報業。 後頒勞委會主辦之第一家獲此殊榮之服務業。 後頒勞委會主辦之第一家後此殊榮之服務業。 復頒勞委會主辦之第一家後此外營務。 传義房屋與於所之間。 传義房屋與所以此內國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界家與大調查,信義房屋獲房仲業第一名。 传義房屋網站針對國內 87 家販務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第分房屋網站針個的第七层金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之面經濟部商業可與資業會量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善無關係管理業獲優質獎人。 民國 90 年 民國 87 年 民國 87 年 民國 87 年 民國 85 年 民國 84 年 民國 85 年 民國 86 年 民國 87 年 民國 87 年 民國 88 年 原展 84 年 原展 85 年 民國 86 年 原展 87 年 原展 87 年 原展 88 年 原度 88 年 原成 88 年 原展 88 年 		
出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 • 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業會主辦之第1屆人力創新學,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高樂譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋網站上在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21金網獎】評選中,因沒是解於 5 是與 5 是	出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 • 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業會主辦之第一家獲此外類,此乃國內唯一國家級的人力資資源發展大獎,也是人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展人獎,也是人育界的最高榮譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共制應用獎」。 • 信義房屋網站所提第一屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技將應用獎」市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之主辦衙戶。 • 信義房屋經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易易及使用了理榮獲實獎,且是唯一獲與的房仲網站。 · 信義房屋屬於方便價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 · 建續 2 年榮獲天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 · 建續 2 年榮獲天下雜誌「c 企業聲望調查之房屋仲介潔保獎章」。 · と 達事長周復吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 · と 養務房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 · 養務房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 · 養務房屋		
項。	項。		
 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業後,第一家獲此殊榮之服務業。 ● 獲頒勞委會主辦之第1屆人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 ● 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同再獎」。 ● 信義房屋網對,2 直,2 1 金網獎】評 (2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評 選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 ● 根據 c 天下雜誌「c 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 ● 連續 2 年榮復天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 連續 2 年榮復天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 查事長周後吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 	● 業後行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業後,第一家獲此殊繁之服務業。 ● 獲頒勞委會主辦之第1屆人力創高繁譽。 ● 根據遠見雜誌獲別「傑出服務獎」」,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」」,有數學之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」」。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 信義房屋網站在經使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善額容關係管理繁獲優質獎,且是唯一獲獎的房仰網站。 民國 90 年 民國 87 年 民國 87 年 民國 85 年 民國 85 年 民國 84 年 ● 管義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 日		出之創新服務進行評選,以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎
展選 94 年 標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業後,第一家獲此殊榮之服務業。 • 獲頒勞委會主辦之第 1 屆人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同 1 上 與 1 一 最 1 是 是 1 是 1 是 1 是 1 是 1 是 1 是 1 是 1 是	展國 94 年 標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成為繼金融業後,第一家獲此殊榮之服務業。 • 獲頒勞委會主辦之第1屆人力創新獎譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便獲獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年		項。
民國 94 年	民國 94 年 為繼金融業後,第一家獲此殊榮之服務業。 • 獲頒勞委會主辦之第 1 屆人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應網獎」。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 直義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 獎。 民國 85 年 民國 84 年 • 養獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第 2 季經營類得獎人。		● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎,信義房屋的顧客滿意度調查
 養殖勞奏委會主辦之第1屆人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 根據遠見雜誌針對國內 87家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭衝。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,達找專量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 建續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 管義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	 獲頒勞委會主辦之第1屆人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲須「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧審 關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 建續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 達續 2 年榮獲環下品額、資優良案例獎。 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 長國 85 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 以關 85 年 營養天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 公務養房屋名列房 		標準超越一般企業,更實施「滿分率制度」,追求滿分的服務,成
資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 • 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。 • 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 提拔名的房屋仲介公司。 • 建續2年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 達續2年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 達續2年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 達續2年榮獲眾下升號。「企業聲望調查之房屋中介業標竿企業」。 • 達續2年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋中介業標竿企業」。 • 建續2年榮獲環下五屆「特別環保獎章」。 • 養養天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 營事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 • 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房	民國 94 年	為繼金融業後,第一家獲此殊榮之服務業。
 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善額客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		● 獲頒勞委會主辦之第1屆人力創新獎,此乃國內唯一國家級的人力
業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 • 民國 85 年 • 《養獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	業第一名,獲頒「傑出服務獎」。 • 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭衝。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 中 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 查事長周復吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 • 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周復吉先生當選「當代傑出企業人物—-尊爵獎」第2季經營類得獎人。 • 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房		資源發展大獎,也是人資界的最高榮譽。
 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找考量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 營養房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務, 榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善額客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 ● 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 ● 養獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 ● 查事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 82 年 ● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		● 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查,信義房屋獲房仲
 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找考量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及交善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 貸養天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第 2 季經營類得獎人。 	 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務,榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 ● 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 ● 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 84 年 ● 養獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 ● 曾事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 ● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		業第一名,獲頒「傑出服務獎」。
Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 民國 84 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。 • 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 艮國 92 年 • 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 • 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 • 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年		
網站技術應用獎」。	網站技術應用獎」。		
 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲須「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	 信義房屋經營大陸市場再獲肯定,獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		
特許品牌」之頭銜。	特許品牌」之頭銜。		
 民國 92 年 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	 民國 92 年 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		
民國 92 年 選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	民國 92 年 選中,因交易及使用方便,可快速找尋量化資料、擁有 3D 瀏覽功能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。		
能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 ・ 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 ・ 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ・ 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 ・ 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例 以表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表表	能及完善顧客關係管理榮獲優質獎,且是唯一獲獎的房仲網站。 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 • 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 • 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 • 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房	民國 92 年	
民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	 民國 90 年 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」,信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。 民國 87 年 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		
 民國 87 年 ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 ● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 ● 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	 ○ 進入排名的房屋仲介公司。 ○ 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ○ 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 ○ 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 ○ 民國 84 年 ○ 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 ○ 民國 82 年 ○ 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 ○ 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		_
民國 87 年 • 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 • 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 • 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 • 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	 民國 87 年 ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 ● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 ● 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 ● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 	民國 90 年	
 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年 ● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 ● 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 	● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。 民國 85 年		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
民國 85 年 「信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	民國 85 年 「信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房	民國 87 年	
民國 83 年 獎。 民國 84 年 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	民國 84 年 學獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房		
民國 84 年	民國 84 年 一 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 ● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房	民國 85 年	
民國 84 平 第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第 2 季經營 類得獎人。	 民國 84 年 第一名。 民國 82 年 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物─尊爵獎」第2季經營類得獎人。 民國 78 年 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房 		
第一名。 民國 82 年 ● 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第2季經營類得獎人。	第一名。 民國 82 年	民國 84 年	
類得獎人。	民國 78 年類得獎人。● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房	,	
類得獎人。	類得獎人。民國 78 年● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房	民國 82 年	
	氏 図 /8 午		
民國 78 年	10	氏 図 / 8 平	● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」,信義房屋名列房
	上	70 1	屋仲介業榜首。

一、 公司組織系統

(一) 組織系統圖(民國 104 年 3 月 31 日)



(二) 各組織部門經營業務

	-	部門		經營業務
董	事	長	室	執行董事會重要決議,並領導經理人制定公司重要決策。
				協助董事會及管理階層檢查及覆核內部控制制度之缺失及衡量營
稽		核	室	運之效果及效率,並適時提供改進建議,以確保內部控制制度得以
				持續有效實施及作為檢討修正內部控制制度之依據。
_	₩ /A	-m +11+ 1	وني ١	負責「誠信、倫理」理念之推行及落實,建立企業道德倫理規範並
企	兼 倫	理辨么	、至	塑造企業道德文化,強化企業體質。
佳	161 <i>/</i>	έ mb Ε	Ė	負責變革方案之發展推動、新事業研展、業務模式創新、集團年度
集	團	策略 長	室	計劃及檢討、流程創新管理、知識管理、跨部門溝通協調等。
總	經	理	室	依市場情勢及競爭狀況制定各項業務計劃及部門間協調整合。
기 스	24	nn 24	立口	負責對內溝通、業務激勵、經營理念宣導及分店秘書管理調派協調
業	務	服 務	部	事宜。
应	4	nn 24	÷17	負責客戶諮詢及客戶服務等相關增進客戶滿意度之作業及處理客
客	户	服務	部	戶法律問題或糾紛。
不	動產	管理音	17 門	負責本公司總部大樓管理及出租事宜。
仲	介	事 業	處	負責仲介業務推廣、變革方案推動、仲介事業人員招募培訓等職掌。
代	銷	事 業	部	代銷各預售案,擴展仲介服務之領域,滿足客戶之需求。
		p.1 75	चे ।?	負責投資管理、預算編製、成本統計分析之作業管理及經營績效評
H-J	改臣	財務	部	估,做為企業經營管理改善之決策。
別	務處	會 計	部	負責會計帳務及稅務相關事宜。
		資金管:	理部	負責資金管理、融資規劃、出納、金融商品操作與避險相關事宜。
仁		外	立に	綜合公司長、短期目標,擬定各項營運行銷計劃,設定各項滿足客
行		銷	部	戶之方針與措施,促使企業績效之實現與提升。
客	戶關	係經營	答 部	負責客戶關係發展與維護。
7	壬1	\$ Л <i>г</i> п		不動產市場及產業分析,提供經營決策及業務運作參考資訊,並參
不	動	産 企 研	室	與外部產學交流活動。
公	共	事 務	部	負責社會公益相關活動之推動。
居	家月	服務 中	· · ·	負責室內設計、裝修、搬家、清潔等居家服務之轉介。
				負責人力資源發展暨人事管理事務,促使事務流程合理化,以發揮
人	力	資 源	部	整體效率,照顧員工福利,並提供各種活動及訓練計劃,使人事和
				諧、適得其所。
組	織與人	才發展	中心	負責集團組織發展與人才培育相關計畫擬定與推行。
				專責集團作業流程整合開發相關應用系統、資訊及網路架構規劃/
資		訊	部	建置與管理、資訊安全規劃建置與管理、新資訊技術/工具研發/創
				新與導入。
⊅ π21	gh	市 业	के 17	負責網站開發維護、網路行銷等工具之應用、互動看屋拍攝及屋況
網	路	事業	部	瑕疵查檢。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

田	مليه	1	I	I									I	
	N關係之其 於較 1	圖条	配偶	配偶		1		1				1		,
104年3月31	具配偶或二親等以內關係之其 加十二二二二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	本 本 数	周王美文	周後吉		Î		ı		-		ı		-
104	具配偶或	職籍	副董事長	董事長		1								-
	日治華仁木八引	及其他公司之職務	本公司關係企業董事(註2) 商店街市集國際資訊(股)公司獨立董事 誠品生活(股)公司獨立董事	本公司關係企業董事(註2)	宏基限)公司董事 玉山金融控股(股)公司及玉山商業銀行(股)公 司獨立董事	中華汽車工業(限)公司法人董事代表 裕隆汽車製造(限)公司法人董事代表 廣源投資(限)公司董事長	了化大學法律學系教授	信和聯合法律事務所所長得意典藏(限)公司監察人		臺灣大學會計學系教授	中央大學人力資源管理研究所教授中央大學國鼎講座教授	財團法人為獎華林清涼環境保護基金會董事 財團法人中華券資關係研究所董事 一零四資訊科技(股)公司獨立董事		本公司總經理 本公司關係企業董事(註2) 樂星國際資訊(限)公司董事
		主要學經歷(註 1)	本公司總經理 政治大學企業家班 文化大學法律系	本公司董事長 臺灣科技大學 EMBA	財團法人工業技術研究院董事長 行政院副院長兼任經濟建設委員會主任 委員	· 經濟部表 中華汽車工業(股)公司副董事長 中華汽車工業(股)公司總經理 成功大學機械系	文化大學法律學系系主任、法律研究所所長	華岡法學基金會董事長 消基會董事、副秘書長 新環境基金會秘書長、董事長	德國慕尼黑大學法學博士	臺灣大學會計學系副教授 - 馬里蘭大學企管研究所助理教授 美國匹茲堡大學會計學博士	國立中央大學代理校長 國立中央大學副校長 四二十十二 監察四個哈哈區	四山十 共八年 B 建平元的5000000000000000000000000000000000000		本公司副總經理 - 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系
	利田外人名	義持有股份	'	'				<u>'</u>					<u>'</u>	·
	(年子女)	特股比率	3.23%	4.01%		'		%90:0		<u>'</u>		<u>'</u>		
	配偶、未成年子女 田左挂右邸公	股數(股)	19,806,505	24,606,281		1		350,548		'			'	8,871
	在谷	持股比率	1.27%	0.49%		1		1		,		1	28.53%	1
	現 在 挂右 聯	股數(股)	7,807,858	3,008,082		1		ı		-		ı	175,026,798	3,130
	世公	持股比率	1.27%	0.49%		1		'		1		ı	28.53%	ı
	選任時程	股數(股)	5,925,819	2,283,001		•		ı		1		1	132,837,583	,
	如少珠	在日期	76/01/21	76/01/21		96/06/15		96/06/15		99/06/11		102/06/14	87/04/03	93/05/27
		任期	105/06/13	105/06/13		105/06/13		105/06/13		105/06/13		105/06/13	105/06/13	105/06/13
	操体) 日	102/06/14	102/06/14		102/06/14		102/06/14		102/06/14		102/06/14 105/06/13	102/06/14	102/06/14
一) 董事資料		英名	周後古	周王美文	:	林信義		林信和		劉]順仁		茶減	信義投資開發 (股)公司	信義投資開發 (股)公司 代表人:薛健平
重 (经	は事場と	中華民國	中華民國	1	中 華 図		中華民國		中華民國		中華民國	中華民國	中華民國
)		職	神中	剛華寺		海中華		獨立董事		獨立董事		獨立董事		神-

註1:本公司董事與擔任目前職位相關之經歷,於前揭期間未於本公司查核簽證會計師事務所或其關係企業任職。

註2:請參閱關係企業相關資料(第263~272頁)。

註3:屬法人股東代表之董事,該法人股東之主要股東,暨法人股東之主要股東為法人者其主要股東請詳次頁 (二) 主要股東名單項下之說明。

(二)主要股東名單

1. 董事屬法人股東者,該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例

104年3月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比率
信義投資開發股份有限公司	宇衡投資股份有限公司	100.00%

2.上表「法人股東之主要股東」屬法人者,該法人之股東持股比例占前十名之股 東名稱及其持股比例

104年3月31日

法人名稱	法人之主要股東	持股比率
	周俊吉	70.06%
	周耕宇	9.99%
宇衡投資股份有限公司	周君澔	9.99%
	周君衡	9.96%
	周王美文	0.00%

(三)董事是否符合獨立性情形

104年3月31日

													101	12/1214
		【有五年以上工作 及下列專業資格	經驗			名	序合猫	五位	上情形	兆(註 :	2)			
條件 姓名	財務、會計或 公相關 科 公 公 和 五 九 九 九 九 九 九	法官、檢察官、 檢察官、 計師或公家書司業務 之國家證書之 領有 發表 領有 養養	務會司須次縣工作	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	兼任其他 公開發行 公司事家數
周俊吉			✓	✓						✓		✓	✓	2
周王美文			✓	✓						\		\	\	-
信義投資開發(股)公司 法人代表:薛健平		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
林信義			✓	√	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1(註 1)
林信和	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
劉順仁	✓	_	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	√	√	√	√	-
李誠	√		✓	✓	√	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1

- 註 1: 林信義獨立董事同時擔任玉山金融控股(股)公司及玉山商業銀行(股)公司獨立董事,依據金管會第 0960010070 號函釋,金融控股公司之獨立董事兼任該公司百分之百持有之公開發行子公司獨立董事者,視同為一家。
- 註 2:各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者,於各條件代號下方空格中打"✓"。
 - (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
 - (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立 董事者,不在此限)。
 - (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
 - (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
 - (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人,或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
 - (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
 - (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員,不在此限。
 - (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
 - (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
 - (10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

其配偶或二親等以內關 關係 104年3月31 1 1 1 係之經理人 姓名 ı Ī ı 職稱 1 目前兼任 其他公司 (註 2) ス職務 (註2) (註2) (註 2) (註 7) (註2) 棋 亷 棋 無 棋 匯豐銀行(台灣)企業暨金融同業處主管暨資深副 美國密西根州立大學人力資源及勞資關係碩士 台灣積體電路製造(股)公司任用部經理 政治大學經營管理-高階財金班 EMBA 臺灣科技大學企業管理研究所 EMBA 復興航空(股)公司公關室副總經理 主要經(學)歷(註1) 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 科橋電子(股)公司執行副總經理 中國中南大學管理科學所博士 高登企業顧問有限公司董事長 輔仁大學企業管理學系副教授 本公司代銷事業部副總經理 本公司仲介事業處副總經理 匯豐(中國)銀行高級副總裁 成功大學資訊工程研究所 政治大學企業管理研究所 台灣經濟研究院主任秘書 開南大學國際企管所博士 本公司關係企業副總經理 輔仁大學商學所博士 台灣大學商學研究所 逢甲大學國際貿易条 長島大學企業管理所 成功大學企業管理系 聲寶(股)公司財務長 本公司行銷部協理 特力集團人資長 本公司副總經理 淡江大學數學系 政治大學地政系 本公司財務長 花旗銀行協理 利用他人名義持 持股 吊拳 有股份 股數 0.07% 0.03% 、各部門及分支機構主管資料 持股 吊拳 配偶、未成年 子女持有股份 18,395 9,295 155,678 440,856 8,871 0.11% 0.05% 0.11% 持股 比举 持有股份 3,130 672,659 648,863 10,301 304,341 100/12/16 102/08/19 100/01/01 103/08/01 103/08/01 101/01/01 103/12/01 總經理、副總經理、協理 92/04/01 103/08/01 99/01/01 99/01/01 99/01/01 就任日期 # 驰 曹玲玲 ₩ 康 陳建志 李维哲 周素香 劉元智 (註5) (計) 姓名 拙 淅 繁字 奠 沿 何 Ú 描 計 编 町 蔡 槛 佪 # 華民國 華民國 華民國 華民國 中華民國 中華民國 中華民國 中華民國 中華民國 中華民國 中華民國 中華民國 鄰 4 長 囯 長 長 長 長 核 ġ 財 4 赘 黨 潋 黨 潋 (回) 赘 奪 雞 囯 蛤 岩 慾 照 瓣 劉 劉 劉 **<** * 鎚 ₩ 劉 策 資 串 劉 亜 面 么 画 ¥ 面 油

I	I	I	ı	I	ı	ı	I	ı	ı	1	1	1	Ι	ı	ı	1	1	1	ı	Ι	I	Ι	Ι	1	ı	ı
1	I	1	ı	I	ı	1	-	ĺ	ı	-	_	1	-	I	I	I	I	1	I	-	-	-	_	-	_	ı
I	I	I	ı	I	Ι	I		I	I	1	-	I	Ι	I	I	I	I	ı	I	Ι	Ι	Ι	Ι	Ι	Ι	I
谯	(註 2)	鎌	棋	谯	谦	(註 2)	谯	(註 2)	兼	無	無	兼	兼	谦	兼	谦	谦	兼	谦	兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼
本公司仲介事業處協理 台北科技大學商業自動化與管理研究所 EMBA	本公司仲介事業處協理 - 本公司資訊部協理 中與大學企業管理研究所 EMBA	本公司仲介事業處協理	中道法律事務所律師 台灣大學法律系	光寶科技(股)公司人力資源處副處長 - 一零四資訊科技(股)公司營運長 中央大學人力資源管理研究所	- 交通大學資訊管理研究所	勤業眾信聯合會計師事務所經理 東吳大學會計學研究所	華通電腦(股)公司財務部經理-中央大學財務金融研究所 EMBA 台北大學財稅系	- 文化大學國際企業管理學系碩士班財務金融組	- 中華技術學院企業管理系	- 中興大學企業管理研究所	- 勤益技術學院化學工程系	- 勤益技術學院企業管理系	- 萬能工專土木科	- 勤益技術學院企業管理系	- 中華工專企業管理系	- 中國海事專科學校航海科	- 明新工專工管科	- 明新工專電腦工程科	- 東吳大學國際貿易条	- 東吳大學企業管理研究所 EMBA	- 中原大學企業管理研究所 EMBA	- 逢甲大學企業管理系	- 東海大學工業工程系	- 東吳大學微生物系	- 輔仁大學企業管理系	- 勤益技術學院流通管理条
1	1	1		1	1	-	1	1	'	1	1	-	-	1	'	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1
1	-	1	1	1	-	1	ı	0.10%	1	-	_	0.01%	_	-	1	0.02%	-	-	0.03%	-	-	0.01%	_	_	_	0.01%
1	ı	1	3,660	ı		1	2,634	618,451	1	1	21,916	67,582	1,844	2,148	1	104,219	1	-	169,615	-	-	69,643	22,739	375	_	66,626
1	0.07%	-	1	I	0.03%	-	ı	1	0.01%	1	0.01%	0.02%	0.01%	0.02%	0.01%	0.06%	0.01%	0.01%	0.02%	0.07%	0.06%	0.01%	0.02%	0.02%	-	0.02%
10,617	425,788	4,459	ı	ı	203,907	22,659	13,176	28,027	74,689	21,476	31,985	141,557	49,172	116,076	87,640	352,428	89,655	81,305	130,684	405,270	391,846	76,585	108,112	130,380	847	96,933
99/01/01	100/04/01	98/03/01	101/03/01	100/11/01	95/10/01	100/02/24	101/11/01	103/08/01	103/01/01	103/01/01	91/07/01	92/10/01	84/01/01	97/01/01	97/01/01	97/04/01	97/04/01	98/01/01	87/10/01	93/10/15	94/02/16	95/10/01	95/10/01	94/10/01	99/09/01	99/01/01
馬其義	悪感	陳文祥	劉幸後	黄 郁 仁 (註 6)	江元麒	陳志桓	莊宗	林 秋 编 (註 5)	張静枝	萧政華	陳緒杰	林三智	黄烟焜	張文宗	王惠平	段禮帆	張登泰	王志男	歐智雄	楊良堅	謝宗憲	劉育榮	周 俊 榮	林武雄	蘇上堯	王九思
中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國	中華民國
仲介事業處副 總經程	仲介事業處副總經理	企業倫理辦公室協	客戶服務部協理	人資部協理	資訊部協理	財務部協理	資金管理部協理	會 計 部份	業務服務部協理	網路事業部協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理	仲介事業處協理

		ı														
						,								,		
			_		_							-				
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-	-	-	
兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼	兼	(註 2)	兼	兼	兼	棋
- 實踐大學企業創新發展系	- 勤益技術學院流通管理条	- 香港中文大學研究院工商管理(亞太)碩士	- 成功大學建築工程系	- 嶺東技術學院銀保系	- 達甲大學合作經濟系	- 嘉義大學土木工程系	- 德明商專財政稅務科	- 世新大學法律系	- 春港中文大學研究院工商管理(亞太)碩士	- 銘傳大學統計系	- 中山大學企業管理學系	- 世界新聞專科學校報業行政科	- 新埔工業專科學校電機工程科	- 南亞工專紡織科	- 達甲大學環境科學系	文化大學新聞傳播系 - 康軒文教事業(股)公司編輯
1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
								-	_						-	
·			·			•		•	•					0.01%		
-	-	-	-	1,572	-	-	-	-	-	6,777	5,403	6,983	-	54,935	236	1
0.01%	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	ı	-	0.01%	-	ı
53,680	-	2,613	-	2,095	17,979	9,820	51,608	2,792	-	-	-	-	-	78,028	156	ı
100/04/01	100/04/01	100/07/01	100/07/01	100/02/01	100/07/01	101/01/01	101/01/01	101/01/01	101/01/01	101/04/01	101/04/01	101/10/01	102/03/01	103/04/01	103/08/01	103/08/01
- 茂書	明義	大 勇	正龍	- 慶 洲	進堂	, 家 榮	: 偉祥	. 茂 桑	明儼	那中	國 雄	建烧	、 徳 誠	· 和安	東 園	口庭
·華民國 黃	·華民國 陳	華民國 朱	·華民國 洪	·華民國 廖	•華民國 陳	·華民國 張	·華民國 張	·華民國 王	•華民國 陳	•華民國 陳	·華民國 李	·華民國 洪	華民國 林	·華民國 余	5華民國 劉	華民國 陳
處協理中	處協理中	處協理中	處協理中	處協理 中	處協理中	處協理中	處協理 中	處協理中	處協理中	處協理 中	處協理中	處協理中	處協理 中	處協理中	處協理中	處協理 中
仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業	仲介事業

註1:上述人員與擔任目前職位相關之經歷,於前揭期間均未於本公司查核簽證會計師事務所或關係企業任職。 註2:擔任本公司關係企業董事或監察人,請參閱關係企業相關資料(第263~272頁)。

死工·据厅本公司關诉正米里中效亚杀人,明参阅關诉正米拍關奧州(4) 40.3~2/2 度)。 註 3:本公司倫理長原由周後吉董事長兼任,民國 10.3 年 8 月1日聘任楊百川教授擔任倫理長。

註 4:兼任行銷部主管。

註 5:原財務長兼會計主管周素香副總經理於民國 103 年 8 月 1 日轉任總稽核,並同時延攬陳建志副總經理擔任財務長,會計主管改由會計部林秋錦協理擔任。

註 6:兼任不動產管理部主管。

註 7:本公司於民國 103 年 12 月 25 日經董事會通過原派任周素香副總經理擔任本公司之部分子公司董事或監察人職務,改派財務長陳建志先生擔任,部分子公司仍在辦理變更登記中。

註8:原組織與人才發展中心協理簡士評於民國103年5月解任,原仲介業務處協理黃健智於民國103年9月解任。

(五)一百零三年度支付董事、總經理及經理人之報酬

1. 董事之酬金

單位:新台幣仟元

	有取子: 無來公必額自同輔	次 投 作 資 神 中 中	<u></u>							併	Ę						
, D,	等 殺 例 (f) 七 後 例 (f) 在 取 子 (f)	財務報 投	4 公司 第 公司							83%							
$A \cdot B \cdot C \cdot D \cdot$	E、F及G等七項總額占稅後 純益之比例 (%)(註4)	A A	今 2 2 4 4 4							1 78% 1 83%							
A	工權 (1)	財務報	400元							'	•						
	异限制員 f股股數		今 い か 上 一 上 一							-							
	i證 取名 H) 利納									-							
	員工認股權憑證 取得限制員工權 得認購股數(H) 利新股股數(I)		20 有 名 合 点 公 点 心 点														
	員工	4	(五) (五) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4							-							
關酬金	3)(註 3)	財務報告內 所有公司	t 股票紅額 利金額							6	`						
兼任員工領取相關酬金	工紅利((財務所所	L 現金紅 領 利金額														
兼任員.	盈餘分配員工紅利(G)(註3)	本公司	E 股票紅爾 利金額							6							
			明金紅河 利金額							,							
	退職退休金(F)	財務報	口 告 A A A A														
		数 +	所 本公司 司							- 19							
	薪資、獎金及 特支費等(E)	財務ニ	20 有公司 有公司							7 061							
		報	三 一 ラ に の に の に の に の に の に の に り に り に り に り							0 2							
	A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%)	財務報	2 4 4 4 5 5 6 7 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8							112% 117% 7.061							
	A、B 四項 純溢	教	三 本公司							219 1.13							
	業務執行 費用(D)	財務	10 14公司 14公司							195							
		教	三 本公司														
	盈餘分配之 酬券(C)(註 1)	財務報	10 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20							6417 6911	.						
董事酬金		教	三 一 一 一 一							- 64	<u>.</u>						
漫画	退職退休金(B)	財務	10 市公司 市公司							,							
		教	三 本公司							0	3						
	報 酬(A)	財務報	10 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40 40							5 400 5 400							
		4	400		×								湾		~		
	執			周俊吉	周王美	林信義	林信和	劉順仁	李誠	信義投	開發(股)	公司	信義投	開發(股)	公司法人	代表:	薛健平
	職	凝					獨立董事	獨立董事	獨立董事		_		10	h -		_	
				重重	副董事長	獨立董事	籢	衡	溪				H	[11]			

註1:本公司董事會於民國 104 年 2 月 25 日決議,報訂 103 年董事酬勞計新台幣 6417 仟元,俟民國 104 年 5 月 15 日股東常會決議通過後生效。註 2:上述費用不包括給付本公司董事長及總經理司機之相關報酬計新台幣 2,217 仟元。註 3. 係指民國 103 年度盈餘分配議案股東會前經董事會通過擬議配發員工紅利金額,俟民國 104 年 5 月 15 日股東常會決議通過後生效。註 4:稅後純益係指民國 103 年度個體財務報告之稅後純益。

董事酬金級距表

		103 年度	
給付本公司各個董事酬金級距	前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	+C+D+E+F+G)
	本公司 財務報告內所有公司(I)	本公司	財務報告內所有公司(J)
低於 2,000,000 元	周俊吉、周王美文、信義投資開發(股)公司、信義投資 開發(股)公司法人代表:薛健平	周俊吉、周王美文、信義投資開發(股)公司	周俊吉、周王美文、信義投資開發(股) 公司
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	林信義、林信和、劉順仁、李誠	林信義、林信和、劉順仁、李誠	林信義、林信和、劉順仁、李誠
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)		- 士 華	人代表:薛健平-
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)		-	
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)		-	
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)		-	
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	•		
100,000,000 元以上		-	
總計(註)	8	8	

註:本公司董事共7人,總計8人係分別揭露法人董事信義投資開發(股)公司及其法人代表薛健平之酬金級距。

單位:新台幣仟元

總經理及副總經理之酬金

か 単海 が 本 本 か か か か か か し か か し ご	十 以 外 等 等	** 學 全									俥	ŧ				
員工權利 股數	財務報	太 公司									•					
取得限制員工權利新股股數	*	400									•					
二認股權數額	財務報	市公司 有公司									•					
取得員工認股權 憑證數額	+ \\	444									•					
C及D等四占稅後純益 (%)(註6)	財務報	4 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5									4 93%					
A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)(註6)	+ -	440									4 93%					
類(D)	3.告内 公司	股票紅利金額									•					
盈餘分配之員エ紅利金額(D) (注1)	財務報告內 所有公司	現金紅利金額									118					
分配之員工((註1)	(<u>a</u>)	股票紅利金額									•					
盈餘	本公	現金紅 利金額									118					
\$ 金及 費等(C)	財務報	4 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5									20 042	10,01				
獎金及 特支費等(+ -	440									20 042	10,01				
休金(B)	財務報	10 有公司									•					
退職退休金(B)	+ / ·	4449									•					
薪資(A)	財務報	10 有公司									31 774					
薪資	+ 	444									31 774	1,1,10				
	姓名		薛健平(註2)	楊百川(註3)	周莊雲	蔡祈岩	周素香(註4)	曹玲玲	劉元智	李维哲	陳建志(註3)	高治華(註5)	蘇守仁	陳麗ら	李少康	馮其義
	職稱		總經理	倫理長	策略長	資訊長	總稽核	研發長	居家服務中心副總經理	人資長	財務長	公共事務部 副總經理	代銷事業部 副總經理	仲介事業處 副總經理	仲介事業處 副總經理	仲介事業處 副總經理

註1:本公司董事會於民國104年2月25日決議,擬訂民國103年度盈餘分配之員工紅利計新台幣9,872仟元,俟民國104年5月15日股東常會決議通過後生效。 註2:本公司總經理司機之相關報酬已於董事酬金附註中一併揭露。 註3:於民國103年8月1日就任。 註4:於民國103年8月1日解任財務長一職,轉任總稽核。 註5:於民國103年12月1日就任。 註5:於民國103年12月1日就任。

總經理及副總經理酬金級距表

給付本公司各個總經理	103 年度
及副總經理酬金級距	本公司 財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	高治華(註 1)
,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	周莊雲、蔡祈岩、曹玲玲、周素香、劉元智、蘇守仁、馮其義、李少康、陳麗心、楊百川(註 2)、陳建志(註 2)
,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	薛健平、李維哲
0,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	1
5,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	
100,000,000 元以上	
4600年	14
1111 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	

註1: 於民國103年12月1日就任。 註2: 於民國103年8月1日就任。

J. 配放 只 T	_紅利之經理	八姓石及印	% 用 ル		104年3月31日
職稱	姓名	股票紅利金額 (仟元)	現金紅利金額 (仟 元)	總計(仟元)	總額占稅後純益之比例 (%)
總 經 理	里薛 健 平				
策 略 長	周 莊 雲]			
	菜 祈 岩				
總稽格	夏周 素 香]			
研 發 長					
居家服務中心副總經理	里劉 元 智				
人資	文 維 哲				
代銷事業部副總經理	里蘇 守 仁	1			
仲介事業處副總經理	里陳 麗 心]			
仲介事業處副總經理]			
仲介事業處副總經理	里馮 其 義]			
企業倫理辦公室協理					
客戶服務部協理	里劉 韋 德]			
	里黄 郁 仁]			
資 訊 部 協 玛	卫江 元 麒]			
	里陳 志 桓]			
資金管理部協理	里莊 宗 勳]			
	以林 秋 錦]			
業務服務部協理	是張 静 枝]			
網路事業部協理	型蕭 政 華				
仲介事業處協理	建陳 緒 杰				
仲介事業處協理	以林 三 智				
仲介事業處協理	里黄 烱 焜				
仲介事業處協理	型張 文 宗				
仲介事業處協理	里王 惠 平				
	2段 禮 帆		468	468	0.04%
	星張 登 來	_	400	408	0.0470
仲介事業處協理	王 志 男				
	以歐 智 雄				
	見楊 良 堅]			
	望謝 宗 憲				
	2劉 育 榮				
	2 周 俊 榮				
	以林 武 雄				
仲介事業處協理					
仲 介 事 業 處 協 玛		.			
仲 介 事 業 處 協 玛					
仲介事業處協理		.			
	洪 正 龍				
仲介事業處協理					
仲介事業處協理	<u> </u>				
	是張 家 榮				
	是張 偉 祥				
仲介事業處協理					
	里陳 明 儼				
	型陳世曜				
	里李 國 雄				
	建 建 煥				
	型林 德 誠				
	全余和安				
	里劉東園				
仲介事業處協理	関陳 立 庭	1			

註1: 本公司董事會於民國 104 年 2 月 25 日決議,擬訂民國 103 年度盈餘分配之員工紅利計新台幣 9,872 仟元,俟民國 104 年 5 月 15 日股東常會決議通過後生效。

註2: 因部分經理人於民國 103 年中到任,依規定未取得獲配民國 103 年度員工紅利資格而未列示於上表。

4.前十大取得員工分紅人士之姓名	、職位及前十大分紅總數
------------------	-------------

	職稱		姓名		現金紅利總額 (仟元)	股票紅利總額 (仟 元)	備註
總	經 理	! 薛	健	平			本公司員工紅利分配對象係依據本
策	略長	周	莊	雲			公司「員工紅利入股辦法」之規定
資	訊	. 蔡	祈	岩			辦理,原則上須符合一定年資及職
總	稽格	周	素	香			级方可参與分配,並依辦法規定取
研	發長	曹	玲	玲	91		得之點數比例分配之。本公司同列取
居	家服務中心副總經理	2 劉	元	智	91	=	得最高員工紅利之人數計有122人,僅
代	銷事業部副總經理	! 蘇	守	仁			列示 10 人於左代表之。
仲	介事業處副總經理	! 陳	麗	Ü			7,11 - 2 7 2 1 2 1 2 1
仲	介事業處副總經理	2 李	少	康			
仲	介事業處副總經理	! 馮	其	義			

(六)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理 及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析,並說明給付酬金之政 策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性:

單位:新台幣仟元

	本公	公司	財務報告戶	內所有公司
	103 年度	102 年度	103 年度	102 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	64,846	79,560	65,364	80,107
總額占個體財務報告稅後純益比例	6.05%	3.21%	6.10%	3.24%

本公司及合併報表所有公司董事酬金包括盈餘分配年度之酬勞及車馬費,其中盈餘分配之酬勞係依本公司章程規定辦理,由董事會擬具分派案,提報股東會通過給付,車馬費則依據一般市場水準;總經理及副總經理酬金包括薪資、獎金及盈餘分配員工紅利,給付之標準則依本公司薪資獎金辦法、所擔任之職位與承擔之責任與風險及公司經營績效予以調整計算,由薪酬委員會擬定建議案後,提請董事會決議。

、公司治理運作情形 11

會運作情形 董事

山座陆松加下 苯重 4 0 龟 八三日國 103 在庇若重命出問

									_
	備註	。	。	。	。	。	。	策。	
	實際出席率(%)	100%	100%	100%	100%	100%	78%	100%	
л Г .	委託出席次數	1	-	1	1	-	2	1	
重争口	實際出席次數 奏託	6	6	6	6	6	7	9	
103 牛及重肀胃宍闲胃 9 次,	姓名	周後吉	周王美文	林信義	林信和	劉順仁	李誠	信義投資開發股份有限公司 法人代表:薛健平	1111
个公司氏図 1	職稱	董事長	垂	獨立董事				垂	4

其他應記載事項:

棋 一、證券交易法第14條之3所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決事項二、董事對利害關係議案迴避之執行情形:

(一)本公司第 11 屆董事會第 5 次會議針對本公司高階經理人 102 年度長期價值貢獻獎金案,因薛健平董事兼任本公司總經理而迴避討論及表決

本公司第 11 屆董事會第 9 次會議針對本公司高階經理人 102 年度員工紅利案,因薛健平董事兼任本公司總經理而迴避討論及表決。 本公司第 11 屆董事會第 12 次會議針對本公司 104 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案,因薛健平董事兼任本公司總經理 而迴避討論及表決 III

本公司第 11 屆董事會第 12 次會議針對本公司處分持有之上市公司「玉山金融控股股份有限公司」股份案,因林信義獨立董事兼任玉山金融控股(股)公司獨立董事而迴避討論及表決。 回

當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形之評估:本公司為健全公司治理及加強董事會相關職能,除原已設置之審計委員會外,於民國 99 年度另成立薪酬委員會,協助董事會執行薪酬管理機能。民國 101 年度並開始實施董事會績效評估及董事自我評估制度,進一步強化董事會運 作效率。其執行情形請參閱「公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因」。為提升稽核單位協助董事會檢查複核內部控 率,以適時提供改進建議,改由周素香副總經理擔任總稽核 失及營運效果及效 缺 制制度 , 11

(二) 審計委員會運作情形

次,獨立董事出席情形如下 103 年度審計委員會共開會 10

声	備註
10	
10	
- 10	
8 2	

文式 上、證交法第14條之5所列事項暨其他未經審計委員會通過而經全體董事三分之二以上同意之議決事項:無。 二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形:無。 三、獨立董事數內部稽核主管及會計師之溝通情形:本公司內部稽核主管每年向審計委員會(獨立董事)報告次年度稽核計畫,並定期向其報告稽核內部控 三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形:本公司內部稽核主管每年向審計委員會(獨立董事)報告次年度稽核計畫,並定期向其報告稽核內部控 制制度作業之執行情形,如遇特殊狀況,亦會立即向審計委員會報告;審計委員會亦可直接向內部稽核主管或會計師進行詢問,而會計師亦能在無 常理階層陪同下,直接向審計委員會報告查核計畫及執行查核或複核之發現與建議,溝通與互動情形良好。

YHK

異情形及原因 與上市上櫃公司 治理實務守則 嗛 無 猟 無 ; 本公 本公司訂有「利害關係人對審計委員會建言及申訴辦法」,並於公司網站設置審計委員會申訴及建言信箱,以便本公司利害關係人與獨立董事有良好溝通管道。另本公司預計於104年度在本公司網站建置利害關係人專區,強化與利害關係人間的溝通。 本公司於民國39年8月董事會通過「信義房屋仲介股份有限公司公司治理守則」,以精進公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能,並於民國103年10月通過該守則修正案。本公司並定期依該守則檢視公司治理落實情形並據以改進,執行至今尚無重大差異情形。該守則並揭露於本公司投資人關係網站之「公司治理」專區。 本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作,並訂有相關作業辦法如「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」及「子公司監督管理辦法」等,規範本 一)本公司於公司治理守則訂定董事會成員組成應注重性別平等及多元化方針,本 公司目前董事共7席(包含1席女性董事),其中4席由林信義先生、林信和先生、劉順仁先生及李誠先生在公司實務經營、法律、財務會計、績效評估及人才培育發展等對本公司具有重要影響面向之專業人士擔任獨立董事,提供專業建議並監督管理團隊運作情形,獨立董事席次超過全體董事席次1/2。 本公司每年定期進行董事會績效評估,由各董事針對董事會的運作、文化,內外部關係經營、自我評估等面向完成評量後,由董事會議事單位統計彙整後於 前,取具擬委任簽證會計師之超然獨立聲明書等資料後,依據「會計師適任性、獨立性評核表」評估其是否符合獨立性相關規定及適任,並將評估結果提交審計委員會及董事會討論,作為委任會計師之參考。 一)本公司訂有投資人關係處理程序,並依該程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴 四)本公司訂有內部重大資訊處理作業程序,規範禁止內部人利用市場上未公開資 Z 四)本公司每年定期進行簽證會計師獨立性及適任性評估,於每年委任簽證會計師 民國103年12月31 訟事宜,且定期依該程序檢視落實情形並據以改進,執行至今尚無差異情形 會,確 三)本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作,並訂有相關作業辦法如「集 二)本公司與主要股東保持密切連繫,且主要股東大多直接參與本公司經營 二)本公司尚未設置除薪資報酬委員會及審計委員會外之其他功能性委員 司並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。 本公司預計於民國104年4月參考「上市上櫃公司治理實務守則」 之修正條文,向董事會提案修正本公司之公司治理守則 公司與關係企業之財務業務往來及應受監督之事宜。 買賣有價證券,並定期向內部人進行教育宣導 摘要說明 [http://www.sinyi.com.tw/info/company.php] 運作情形(註] 著手進行規劃設置其他功能性委員會 董事會會議中報告並提出精進方向。 民 原 皮 異情形 差 国 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守 計 î 石 > > > > > > 晃 > > > > 外,是否自願設置其他各類功能性委員會? 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式,每年並定期進行績效評估? 四、公司是否建立與利害關係人溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題? 執 類 股 及 卡 會 防火牆機制? 公司是否訂定內部規範,禁止公司內部人利用. 場上未公開資訊買賣有價證券? 司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂揭露公司治理實務守則? 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管 伸べ 買 # 事會之組成及職責 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落⁴ 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議 義、糾紛及訴訟事宜,並依程序實施? 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委 外,是否自願設置其他各類功能性委員會? 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及 東之最終控制者名單? ٥. 公司是否定期評估簽證會計師獨立性 評估項 二、公司股權結構及股東權益 $\widehat{\Pi}$ 公並 八種、川 Î ١ 'nΪ 回 11 囙 11 11

			10 11 th m1/11 11	1
		f	連作情形(註1)	與上市上櫃公司
評估項目	見	Кп	摘要說明	治理實務守則差
				共肎形及原凶
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	>		本公司委任群益金鼎證券股份有限公司辦理有關股東會相關事宜。	棋
六、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資	>		一)本公司於本公司網站中之投資人關係網站揭露本公司相關財務、業務及股務資	
新?			訊,並設有公	
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文	>		(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)	
網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落			(二) 本公司架設投資人關係英文網站,並提供完整財務資訊,持續充實英文網站內	
實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站			容,俾供外國投資人取得相關資訊,進一步提升國際能見度與資訊透明度。	棋
等)?				
	>		(三) 本公司之網站(www.sinyi.com.tw)由財務、公共事務、企研室等部門負責蒐集	
			相關資訊並由專人負責處理揭露等相關事宜。本公司並設有發言人制度,法說	
			會過程則於本公司網站提供網路重播服務。	
			(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)	
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重 V	>		一) 員工權益與僱員關懷:	
要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資			本公司對內部同仁除了相關福利外,尚提供同仁及其家屬專業的顧問服務;	
者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及			依據個別需求,提供工作職涯、家庭親子、兩性情感、身心壓力、法律、財	
監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準			務及醫療議題諮詢服務,協助每一位同仁擁有平衡的工作與生活,對外部則	
之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及			透過信義文化基金會、信義志工等組織或團體鼓勵同仁積極參與社會公益活	
監察人購買責任保險之情形等)?			動服務、回饋社會。本公司並提供員工良好的溝通管道,協助其與管理階層	
			年舉辦組織認同度調查及主管領導風格問卷	
			查,藉此發掘管理可再精進之處,增加管理階層與同仁之互動機會。	
	>		二) 投資者關係:	
			健全公司治理機制的首要原則,在於保護股東權益,公平對待所有股東。為	
			鼓勵投資者能參與公司治理,並落實股東行動主義,本公司股東常會提供股	
			東以電子方式行使表決權,為國內上市櫃公司少數率先使用股東會通訊投票	
			平台之公司,股東會召開時亦致力於避免提出臨時動議議案,以維護使用電	
			子通訊投票股東之權益;股東會議事錄並放置於公司網站。本公司於民國98	
			年起定期召開線上法人說明會,增進投資人對公司營運狀況之了解,進一步	
			落實股東權益之維護。為保障國內外投資人權益,本公司同步發布中文及英	
			文重大訊息;另為使投資人及早得知本公司財務及營業狀況,於每季終了後	
			一個月內即公告該季財務報表,民國103年度財務報表亦提前於民國104年2月	
			底前公告。	
	>		三) 供應商關係:	
			本公司採購人員不定期會同請購單位,就廠商服務品質、交期、價格進行評	
			鑑,並依據評鑑結果,建立合格廠商資料庫;對優良廠商得予優先議價及承	
			攬,以確保品質並降低本公司採購成本。另外,為落實保障人權,亦擴及與	
			本公司往來密切之供應商,主動邀請其簽署人權條款合約,以尊重其員工之	
			勞動人權保障。本公司於民國103年並訂定「信義集團及相關企品業品	
			作倫理华則」,要水各早位沙及採購之人員將僱買遵守談华則,为外业都到	

與上市上櫃公司	治理實務守則差	異情形及原因		*	戴绸工里事未能於民國] 房參加原預 董事進修課程																		
						進修是不容令	5.4.5 規定 (註 1)				Ka				、進修範								
			確 會提		· 加及民國 民國 : 成董	拉	数	3	3	3	3	3	0	3	鞍								
	J. J		· 發函要求合格廠商簽署並確實遵守該商夥件。 商夥件。 客戶、同仁、股東、國家社會、自然環直為本公司之目標,在內部提案討論之	重大事項時,均需針對五大利害關係人之影響進行評估,以確保利之權益平衡。另外,本公司亦於公司網站設立審計委員會申訴及建提供本公司利害關係人向獨立董事反映意見之管道,以維護其權益細說明請參閱第肆單元、履行企業社會責任之概況說明。	里争难修之19万, 除本公司李誠獨立董事因故未能於民國103年度參加原本已規劃參加之董事進修課程,且無法於事後補足所需課程及時數外,其餘董事已完成民國103年度董事進修課程各3小時。本公司於民國104年度起將協助董事提早完成董事進修課程。		課程名稱	剖析平台戰略,打造平 台型組織的轉型之路	剖析平台戰略·打造平 台型組織的轉型之路	公司治理機削下董事 (會)及監察人之職能兼 論審計委員會之實務運 作	公司併購與董監法律責 任	企業併購弊案研析從 公司治理之觀點該起	•	剖析平台戰略,打造平 台型組織的轉型之路	監察人進修推行要點』所規定之進修時數								
杉(註1)	准于1月120(1511) 摘要說明 信義企業集團正常經營行為規範」,發函要求合格廠規範,藉此尋找認同誠信經營之供應商夥伴。 和害關係人之權利: 本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東境、兼顧及均衡利害關係人之權益一直為本公司之日標重大事項時,均寫針對五大利害關係人之影響進行評估之權益平衡。另外,本公司亦於公司網站設立審計委員提供本公司利害關係人向獨立董事反映意見之管道,以知納說明請參閱第肆單元、履行企業社會責任之概況說明董事進修之情形:	於民國103年 課程及時數: 民國104年度	,	主辦單位	社團法人中華公司治理協會	社團法人中華公司治理協會	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	社團法人中華公司治理協會	財團法人中華民國證券 暨期貨市場 發展基金會	,	社團法人中華公司治理協會	監察人進修推											
運作情形(註1)	•	•	信義企業集團正常經營行為規範」範,藉此尋找認同誠信經營之供應了害關係人之權利:公司經判斷後主要之利害關係人為,兼顧及均衡利害關係人之權益一	對五大利害本公司亦然本公司亦然 (人向獨立董元)、履行企	九、復刊 正 赤个事因故未能於既寧因故未能於既後補足所需課程	事因故未能劝後補足所需診後補足所需診 手。本公司於E	事因故未能为 後補足所需認 で本公司於日	事因故未能 後補足所需 F。本公司於	事因故未能 後補足所需 P。本公司於	事因故未能:後補足所需:。本公司於	事因故未能. 後補足所需.。本公司於.。	富因故未能方 後補足所需認 。本公司於E	b 事因故未能才 \$後補足所需言 時。本公司於	進修日期	泃	103/12/11	103/12/11	103/07/02	103/08/15	102/11/19	1	103/12/11	櫃公司董事、 與資訊揭露。
			業集團正準集國上中華共設日本本社認可権対対外を権対:当の後継対の対域を対める対域を対し、対域を対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対域が対	李, 坛 所 所 所 所 所 所 所 所 所 所 。 。 。 。 。 。 。 。 。	-1周心: 誠獨立董	進	单	103/12/11	103/12/11	103/07/02	103/08/15	102/11/19	1	103/12/11	合『上市上進修之安排								
			「信義企業集團正常經營規範,藉此尋找認同誠信? (四)利害關係人之權利: 本公司經判斷後主要之利境,兼顧及均衡利害關係	重大事項時,均額 之權 監平衡。另 提供本公司利害 納說明請參閱第組 元, 其事從及本籍以	_ ` `	開稿/	本名	董事長 周俊吉	董事 周王美文	獨立董事林信義	獨立董事林信和	獨立董事劉順仁	獨立董事李誠	董事信義投資開發(股)公司法人 代表:薛健平	註1:指是否符合『上市上櫃公司董事、 園、進修體系、進修之安排與資訊揭露。								
	Kı	Ω,		<u> </u>																			
	中	¥.	>																				
	評估項目																						

						運作情形(註1)	±1)			與上市上櫃公司
評估項目	更	Кп				賴	摘要說明			治理實務守則差 異情形及原因
	Λ		35	經理人進修之情形	青形:					
				羅女/李 名	進修	日期悠	主辦單位	課程名稱	時數	
				會計主管 10. 林秋錦	103/10/15	103/10/24	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	發行人證券商證券交易所 會計主管初任進修班	30	
				註1:原會計主 規定完成	管周素香/ 會計主管	原會計主管周素香於103/08/01卸任, 規定完成會計主管初任30小時進修。	新任,改由 建修。	:原會計主管周素香於103/08/01卸任,改由會計部協理林秋錦擔任,規定完成會計主管初任30小時進修。	· 湖	
				註2:本公司除職整,打	高治華副紀 造平台型	總經理外, 組織的轉型	太公司除高治華副總經理外,其餘副總經] 戰略,打造平台型組織的轉型之路」課程	:本公司除高治華副總經理外,其餘副總經理均全程參加上述「剖析平戰略,打造平台型組織的轉型之路」課程。	本 中 中	
	>		$\widehat{\mathcal{T}}$	<u> </u>	及風險衛量風險管理	昌標準之執 が 政策與程序	行情形: , 並定期檢	風險管理政策及風險衡量標準之執行情形: 本公司已訂定風險管理政策與程序,並定期檢視風險管理執行狀況,請參閱	請 祭聞	
	;			第251頁。						
	>		3	内部里大凯总属理程序之引足 為建立本公司良好之内部重为	高埕程序2 良好之内·	、引 天 · 部 重 大 資 部	處理及揭露	y部里不訊总處珄程序之司及. 為建立本公司良好之內部重大資訊處理及揭露機制,避免資訊不當洩漏,	漏,胀	
				確保本公司對則節例,制定	外界發表木ショー	資訊之一致內部事子	性與正確性由處理体業	確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性,業已依據主管機關發布之準則豁納,制定未入司「內部看去咨詢處理作業程底」,先適時向目下、經理	布へ準額は	
				八九二十二十二十二十二十八十八十二十八十二十二十八十八十二十八十二十二十二十二十	,避免其,	50年之人	現成内線交視或内線交	にハ」・エゼンスト 易之情事。	ļ 	
	>		\mathcal{E}	各尸战束之퐧仃情形,除設有電話及網路線_	丁盾杉・網路線上	客服中心・	隨時回應客	8户以表之现仃简扩. 除設有電話及網路線上客服中心,隨時回應客戶之需求與問題外,另為加強	為加強	
				客戶服務之重	視程度,	本公司原設	立へ「客户	客戶服務之重視程度,本公司原設立之「客戶暨法律服務部」更名為「客戶	一条户	
				服務部」,不處理,並協助	定期主動第一線業	查核確認各 務同仁處理	項客戶政策客戶申訴案	服務部」,不定期主動查核確認各項客戶政策之執行情形與接受客戶申訴處理,並協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件,以公司內部之「消基會	申訴與某會會	
				自許,做好維	護客戶權	益工作。此	外,客户服	自許,做好維護客戶權益工作。此外,客戶服務部並透過滿意度調查機制及	機制及	
				各項稽查制度給上容明会結	,持續改工,	善及精進本於妈問問問	公司服務品面權,久計	,持續改善及精進本公司服務品質。客戶服務部推出之24小時 - 编:由於铝開即時回僱,友計钽開於除達林回祭;僱祭內容	24小時※84	
				冰二女版 專業且態度中	一样 一种,充分	公状的中心 扮演企業與	口 。 顧客強化服	冰十分冰水沁二冰 四八块灯川、口松 古八块门目船角火口中 悠古门中专案且悠度中肯,充分扮演企業與顧客強化服務關係之橋樑,而榮獲《上商	である。	
	11		$\overline{\pm}$	時報》「2014臺灣服務大評鑑」「 八司為苦車購買音仔保險>情形:	「2014臺灣服務大評鑑」 著事賭買書任保險ク情形	大評鑑」「シット形:	最佳客服中心	。 ?		
	>		-	4.4公里+44444日本公司已為全體董事則 103/07/15~104/07/15。	* メニッパ* 體董事購 /07/15。	(大)	(,投保金額	3.4% 里子研究员上MMM一届分本公司已為全體董事購買責任保險,投保金額新台幣94,920仟元,投保期間103/07/12~104/07/15。	保期間	
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構	Λ		J	本公司於民國1(02年度起約	編製公司治	理自評報告	,且將自評報告揭露於公	公開資	
之公司治理評鑑報告?(若有,請敘明其董事會意同、自訴或奏外評鑑結果、主要檢失或建議事項內				訊觀測站及公司	司網站;} 蓄事會,*	另將台灣證 太信義猶立	券交易所公 著事 # 建 蓋	凯觀測站及公司網站;另將台灣證券交易所公布第一屆公司治理評鑑項目之自評註果提點董事會,林信義獨力董事前建議對於適用伯未得公項目僱盡力	項目之産まカ	俳
な あ は な な は は は な な な な な な な な な な な な				當試改善,如則	五字 目 財務報表1:	1.月時間可出其時間可	单十五0% 與各單位及	11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11.	在年度	***
				结束終了後2個月內完成之可行性	月内完成	之可行性。				

			運作情形(註1)	與上市上櫃公司
李 子 百 日		-		公田學校公司半
	果	Кп	摘要說明	后 生 真 務 寸 別 左 異 情 形 及 原 因
	^	<u> </u>	(二)本公司第5度參加社團法人中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量,於民	
			國103年1月通過CG6008進階版公司治理評量認證(自CG6006起,公司治理制	
			# 5	
			1、专里所属産業符性及未农公司毁ਲ器米,明引掏卫重事所需共備乙粤菜員数依件、17建立之蚊等重溢霜制臣。	
			五%目引引人之下下3人引口引父 五中中一人门工人引口 人林里十作為聘任決策參考。	
			3、訂定內部稽核績效評估正式程序,並於進行內部稽核績效評估時,參酌獨	
			立董事意見。	
			4、持續推動員工有關企業倫理教育,並加入公司治理相關課題。	
			5、彙整股東詢問事項及回覆情形,定期向董事會提出報告。	
			6、進一步強化董事會績效評估制度,將董事薪酬與個人績效予以連結。	
	>	<u>`</u>	三)改善情形;	
			1、台灣證券交易所公司治理評鑑方面:	
			本公司民國103年度財務報表已於民國104年2月底前經會計師查核完竣並	
			完成公告,使投資人及早獲知本公司經營成果;本公司並規劃編製英文版	
			104年度股東會年報及議事手冊,以進一步保障外國投資人權益。	
			2、中華公司治理協會公司治理制度評量方面:	
			(1)本公司已於民國103年6月訂定「獨立董事被提名人評估及審查辦法」,	
			明定獨立董事所需具備之專業資格等各項條件,使董事人選更能符合	
			所處產業特性及未來公司發展需求。	
			(2)本公司已於民國102年開始進行會計師適任性評估,並將評估結果提報	
			審計委員會及董事會,作為聘任會計師之決策參考依據。	
			(3)本公司業將內部稽核主管之績效評估情形提報全數由獨立董事組成之	
			薪酬委員會,由薪酬委員會給予建議後,提交董事會進行評核。	
			(4)本公司業於民國102年初成立企業倫理辦公室,持續推行企業倫理教育	
			等紮根計畫,民國103年並聘請在企業倫理學有專精的輔仁大學楊百川	
			教授接任倫理長,著手規劃一系列之企業倫理教育課程,並協助或輔	
			導各單位精進企業倫理作為。	
			(5)本公司自民國103年開始定期向董事會報告股東詢問事項及回覆情形,	
			使董事更加了解股東關心的議題或建議。	
			(6)本公司自民國101年度開始實施董事會績效評估及董事自我評估制度,	
			另薪酬委員會由全體獨立董事組成,在績效管理、法律、企業經營及	
			人力資源管理方面具備豐富經驗,於提出董事薪酬給付之建議時,將	
			事會成員之投入時間及表現納入考量後,向	
		-	以合理及應重事新酬與公司經營績效及風險之連結。	

(四) 薪酬委員會相關資訊:

為健全公司治理及強化董事會薪酬管理機能,協助執行與評估公司整體薪酬與福利政策,以及董事與高階經理人之報酬,本公司早於主管機關規 定,於民國 99 年 8 月董事會決議通過設置薪酬委員會,由全體獨立董事組成,以執行下列事項為主要職掌:1.訂定並定期檢討董事及經理人績效評 估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。2.定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。3.具激勵性獎酬計劃或股份基礎給付之員工酬勞計劃之審 議。4.薪酬委員會組織規程之修正建議案。5.董事會交議之其他案件。薪酬委員會目前成員為本公司4位獨立董事,並由劉順仁獨立董事擔任主席 召集人,自成立以來運作情形良好,並且每年定期進行自我績效評估,以提升委員會運作成效。

1.薪資報酬委員會成員資料

	推	1	1	1	1
兼任其	他發司報員員公行薪酬會家開公資委成數	1	0	0	1
	∞	>	>	>	^
	7	^	^	^	^
其盟	9	^	^	^	^
生情形	S	^	^	^	^
符合獨立性情形(註)	4	>	>	>	^
谷	6	>	>	>	^
	2	^	^	^	1
		^	^	^	1
斥經驗	察會他務家格之及具務務務或業需作有、、會公務之經濟法則計司所工驗	>	>	>	^
是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格	信、信、信、信、信、信、等、		<i>></i>		
是否具有及及	商務務或務關公專師、券、、公所料私院以、、合同需系立校以以法財計業相之大擔上法財計業相之大講		^	^	^
	4 各	林信義	林信和	劉順仁	李誠
	多多多	獨立董事	獨立董事	獨立董事	獨立董事

註:各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者,於各條件代號下方空格中打"V"。

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者,不在此限

(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東

(4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人,或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人

(6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。

、監察人(監 (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事) 事)、經理人及其配偶。

(8) 未有公司法第30條各款情事之一。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計4人。

,季昌資格及出席情形如下 (2)本屆委員任期:民國 102 年 6 月 14 日至 105 年 6 月 13 日,最近年度薪資報酬委員會開會 5 次

						_
10.2 十 0.7 1.2 4、取马十及制具状则女兄自用言,久,女兄只怕父山中用心处。	備註	#	- 単	兼	無	
文档 贝状乳女尺 百氏面	實際出席率(%)	100%	100%	100%	%09	
ロココーをは上げ	委託出席次數	ı	ı	-	2	
	實際出席次數	5	5	5	3	
A T A T T T T T T T T T T T T T T T T T	姓名	劉順仁	林信義	林信和	李誠	
1年到权民厅整	職稱	召集人	委員	委員	委員	

其他應記載事項:

董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議,應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會 í

、那 見之處理:無此情形。 薪資報酬委員會之議決事項,如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者,應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容 成員意見及對成員意見之處理:無此情形。 11

等形
任情
會責
社
履行
五)
\Box

			運作情形	與上市上櫃公司企
評估項目	晃	Кa	摘要說明	業社會責任實務守 則差異情形及原因
一、落實公司治理 (一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度,以及檢討實施 成效?	^	-)	一)本公司依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定「信義房屋仲介股份有限公司企業社會責任實務守則」,並隨時注意國內外企業社會責任制度之發展及企業環境之變遷,據	
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練?	>		檢社公理多	
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位,並由董事會授權高階管理階層處理,及向董事會報告處理情形?	>	<u> </u>	之一部份。民國103年正時請在企業倫理學有專精的輔仁大學楊百川教授接任倫理長,著手規劃一系列之企業倫理教育課程,並定期每月與高階主管針對本公司之企業倫理課題互動交流。 三)本公司設置「企業倫理推行委員會」,以企業倫理實穿企業社會責任核心,統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的目標並定期檢視績效及目標達成進度。民國101年初藉由	儎
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策,並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合,及設立明確有效之獎勵與懲戒制度?	>	<u>a)</u>	「TEM委員會」(全面倫理管理委員會)之改制,有計畫地引 領各部門解決企業倫理相關問題,落實流程改造,確保將企業倫理落實於營運每一環節,維護利害關係人權益。 (四)本公司訂有「董事及經理人道德行為準則」及「信義企業集團行為守則」,並定期宣導之,另訂有明確之獎懲制度及考核辦法,定期進行員工績效評核,以達到鼓勵或警惕之目的。	
二、發展永續環境 (一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率,並使用對環境自荷衝擊低之再生物料?	>		一) 本公司雖非製造業,但仍致力推動環保活動;本公司加入環保署與台北市環境保護局。民間企業與團體綠色採購意願。行列,共同推動綠色採購,各分店及總部大樓裝潢採用環保材質及省電節能高效率之燈俱及變頻空調,並持續推動水資	
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?	>	<u></u>	源節約計畫、印表機印量控管、增加總部大樓頂樓綠色植被 等措施,另亦積極推行全面E化及綠色創新服務研發,有效節 省紙張印刷並大幅提升服務效率。民國103年綠色採購金額達 26,709仟元。 二)本公司於「信義企業集團行為守則」中明文規範環境保護相 關行為守則,並定期向同仁宣導綠能相關知識,以加強同仁 在工作及生活中對於綠色環保之重視與落實。本公司並於民	華

,
>
>

			運作情形	與上市上櫃公司企
評估項目	毗	Кп	摘要說明	業社會責任實務守 則差異情形及原因
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?	>		法定勞健保免費健康檢查,並鼓,持續推動「	
		人 然 上 學 6	及意外災害安全講習,以建構安全的職場工作環境。本公司總部大樓於各樓層並均裝設有自動體外心臟除顫器(AED),且教導同仁如何使用,以備不時之需。而為強化同仁之消防與防災意識,避免因臨時發生火災或其他災害發生時,因慌飛而矽土音外,因中給制品立自徐治除為紹,平時站定期推	
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制,並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動?	>	因 (左) (左) (左) (左) (左) (左) (左) (左) (左) (左)	1. 1. 1. 2. 1. 1. 2. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1.	
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	>	(H)	同參與之公司月會,除於月會進行各類頒獎以鼓勵績優人員外,並報告公司之經營現況及未來目標,營造同仁共同努力的氛圍。 本公司提供360度培育系統,對各級主管與員工皆規劃完整的職能訓練,並導入企業倫理的信念發展相關訓練課程,培養員工關鍵能力。除實體課程外,並透過「e-Learning」數位學	
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序?	>	<u>(t)</u>	習平台讓員工隨時隨地可以進行線上學習,提升相關本職學能。除此之外,為配合組織發展,提升員工職務所需之相關能力,員工在外進修符合一定條件亦可申請學費半額之補助。本公司定有「門市接待與帶看服務規範暨稽查辦法」、「客京表及時回應管理辦法」、「集團採購辦法」等相關規章,並定期稽查其落實情形,保護消費者權益。另本公司設有專責單位(客戶服務部與客戶關係經營部)負責客戶相關議題處理,沒戶可藉由由訴重總完服務重繳、24小時線上突點,以	
(七)對產品與服務之行銷及標示,公司是否遵循相關法規及 國際準則?	>	(+)	E-mail方式表達意見,並由專人受理。 公司嚴格遵守政府相關法規規定,內部制訂行銷廣告刊關作業辦法,並編製「廣告審查基準手冊」供相關人員,部分行銷文件並需經本公司客戶服務部審查後得以對銷。若達反相關規定,則進行達規處分並公告於公司內	
(八)公司與供應商來往前,是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄?	>	3 7 77	網站周知,並便其他同仁以貧警惕。 本公司定有「集團採購辦法」,設有專責單位負責採購詢價、 比價、議價、簽核、發包、驗收、請款及廠商管理,並不定	

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施:

日日十二次			運作情形	與上市上櫃公司誠信經
16 4	是	至	摘要說明 精要說明	守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作 法,以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾?	>		一)本公司為深化誠信經營之企業文化及健全發展,訂有「信義房屋仲介股份有限公司誠信經營守則」,做為落實誠信	
			經營之依循,並制訂相關內部作業規範及內部控制制度,定期針對各項作業進行檢核並向董事會報告,董事會並針對缺失提出建議及改善追蹤。	
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案,並於各方案內明定 作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度,且落實	>	<u> </u>	二)本公司訂有「信義企業集團行為守則」,除置於內部網路供同仁隨時查閱外,並設定電腦自動提示功能,定期將該	≭
執行?			則提示同商、國家、國家、益衝突及	
(三) 公司是不對「卜市卜櫃八司辦信經營公則」第十條第二	>		中定期評核,確保企業誠信經營之落實。 三)本公司訂有各庄業務相節第內部作業相曾及機鐵劃度,以	
· N		·		
※に対 かいからから.		t		
一、冷月或后經習 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄,並於其與往來交易	>		一)本公司訂有「集團採購辦法」,設有專責單位負責採購詢	
對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款?			價、比價、議價、簽核、發包、驗收、請款及廠商管理,	
			业不定期會同請購車位就廠商服務品買、交期、價格進行評鑑,依據評鑑結果,建立合格廠商資料庫,避免與有不端信行為約給之臨商往來。	
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專 (兼)	>	<u> </u>	二)本公司設置「企業倫理推行委員會」,由各部門高階主管	
職單位,並定期向董事會報告其執行情形?			組成,依據各單位工作職掌及範疇督導相關事宜,確保誠信經營守則之落實。	棋
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道, 並落實執行?	>	<u> </u>	三)本公司於「信義企業集團行為守則」及「各店業務規範」明確訂定誠信待客及避免利益衝突等規則,對於收受贈禮	
			亦訂有相關準則,同仁若有違反,則由主管進行輔導與溝海後,依據担音提報機處。同个對於訓兴俸空右任何路處	
			也及 吹線九十次状分級 与广升公司 到人名丁尼契德 時,除可向直屬主管報告外,亦可直接向企業倫理辦公	
			室、董事長或審計委員會反映。	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度,內部	>	<u> </u>	(四) 本公司為落實誠信經營,建立有效會計制度及內部控制制	

:		運作情形	與上市上櫃公司就信經
評 佑 項 目			
	K	10. 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10. 10.	寸別左共頂形及原
控制制度,並由內部稽核單位定期查核,或委託會計師		度,包含服務費款項收款經由履約保證專戶收款、廠商請	1 建
執行查核?		款時,需依請款權限表取具權責主管之核准,而各單位交	1.交
		際費支出亦明定均需由總經理核准(總經理之交際費則	10 10 10 10 10 10 10 10
		董事長核准),稽核人員並定期依各制度規定進行稽	查,
		並將查核結果轉知相關單位權責主管,且將彙總結果定期	第
		向審計委員會及董事會報告,違反規範之同仁及其主	ө
		應回報後續改善情形。	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練?	>	(五)本公司亦於民國101年1月正式設立「倫理長」,並成立企	企
		業倫理辦公室,進一步推動企業誠信倫理之落實,主管並	湖
		需定期參與企業倫理課程,由上而下將企業倫理內化為	日
		常作業之一部份。民國102年起延聘輔仁大學楊百川教授	(校
		擔任企業倫理講師;並每年於全公司之重大集會宣導企業	米
		倫理及應有作為。此外,本公司亦利用每月月會由董	事
		向全體同仁闡述本公司誠信及先義後利等經營理念,並將	2. 持
		月會影片置放於公司內部網站,供同仁點閱及彼此分	· •
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度,並建立便利檢舉管	>	(一)本公司設有專責單位(客戶服務部與客戶關係經營部)負	+
道,及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員?		客戶相關議題處理,客戶可藉由申訴專線或服務專線、24	24
		小時線上客服,以及E-mail方式表達意見,並由專人受理	·
		本公司亦於公司網站設置審計委員會申訴及建言信	5.箱
		(auditcommittee@sinyi.com.tw),同仁也可以透過内	
		部董事長信箱表達意見或檢舉同仁不合宜之行為,另外並	洪
		明確制定同仁行為守則及獎懲辦法,並將懲處案件公	4.
		公司內部網站以供同仁作為警惕。	
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關	>	(二)本公司對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理,視其案件	· 禁件
保密機制?		性質而進行不同程序之處理,交由相關部門處理或召開評	7 7 10
		議委員會,並要求於期限內回覆予申訴人或檢舉人;	唐
		重大者,則呈送企業倫理辦公室或董事長。處理過程	, 4
		對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密,僅限於受理之	[4]
		糸情。	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措	>	(三)因申訴或檢舉事項之申訴人或檢舉人均嚴加保密,如申訴	1訴
施?		人或檢舉人為公司同仁者,其投訴時均可選擇自願公開或	3或
		由專人專案受理並進行相關程序及處	な
		案管理及追蹤,確保其不因檢舉而遭受不當處置。	

與上市上櫃公司誠信經 營守則差異情形及原因		棋
運作情形	摘要說明	(一) 本公司誠信經營守則相關條文請參閱本公司投資人關係網站之「公司治理」。 (http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)。
	柘	
	晃	>
7.	计估项目	四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站,揭露其所訂誠信 經營守則內容及推動成效?

五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者,請敘明其運作與所訂守則之差異情形

為深化本公司誠信經營之企業文化及健全組織發展,並建立良好商業運作之架構,於民國99年12月董事會通過「信義房屋仲介股份有限公司誠信經營 則」,並將其納入公司管理與營運中。本公司並定期依該守則檢視執行情形並據以改進,執行至今尚無重大差異情形

六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊:(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)

(一) 本公司於民國100年4月成立信義學堂,並開放一般民眾參與學習,課程內容包含企業倫理等系列講座,傳達企業社會責任及誠信經營的重要性

本公司於民國100年度榮獲經濟部工業局首度主辦的「台灣企業誠信經濟故事專輯」之誠信經營企業殊榮,並且是得獎企業中,唯一應邀進行專題 演講分享誠信經驗的企業

,為台灣首創 子公司信義開發股份有限公司於民國103年度推出首件自建預售案「信義謙石」,有別於現行台灣購屋文化,該案推行單一售價 上訂屋」的銷售方式,在網站上可查詢每戶平面圖、價格、銷售狀況等資訊,以公開透明的資訊保障消費者權益 其他更多有關資訊請參閱第肆單元、履行企業社會責任之概況與本公司網站首頁之「企業社會責任

公司如有訂定公司治理守則及相關規章者,應揭露其查詢方式 4 本公司相關規章資訊皆已公布於公司網站「公司治理」項下(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php),以供社會大眾、投資人及股東查詢

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊:

103年度並分別通過「CG6004」、「CG6005」、「CG6006」及「CG6008」進階版公司治理評量認證,為唯一五度通過公司治理協會認證之上市公 司。民國100年及101年(第八屆及第九屆)並獲得財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會資訊揭露評鑑為A+級及自願性揭露資訊較透明之上市 公司,民國102年更獲評定為第十屆上市櫃公司資訊揭露評鑑A++等級,為上市櫃公司前20名,民國103年亦再獲評定為第十一屆上市櫃公司資訊揭 本公司長期以來持續精進公司治理實務,繼民國97年度通過中華公司治理協會「CG6003」公司治理評量認證後,民國98年度、99年度、100年度、 露評鑑A++等級。本公司將持續以更嚴謹之標準落實公司治理相關規範,以保障投資人及利害關係人之權益

請參閱第肆單元、履行企業社會責任概況,獲得更多相關資訊。

(回

參、公司治理報告

- (九) 內部控制制度執行狀況
 - 1. 內部控制制度聲明書

信義房屋仲介股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期:民國 104年2月25日

本公司民國 103 年度之內部控制制度,依據自行檢查的結果,謹聲明如下:

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任,本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成,提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制,不論設計如何完善,有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保;而且,由於環境、情況之改變,內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能,缺失一經辨認,本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」) 規定之內部控制有效性之判斷項目,判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該 「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目,係為依管理控制之過程,將內部控 制制度劃分為五個組成要素:1.控制環境,2.風險評估,3.控制作業,4.資訊及溝通, 及5.監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目,檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果,認為本公司於民國 103 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理),包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效,其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容,並對外公開。上述公開之內 容如有虛偽、隱匿等不法情事,將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百 七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國 104 年 2 月 25 日董事會通過,出席董事 7 人中,無人持反對意見,均同意本聲明書之內容,併此聲明。

信義房屋仲介股份有限公司

董事長: 周俊吉

總經理: 薛健平

爱花

簽章



簽章

- 2. 委託會計師專案審查內部控制制度者,應揭露會計師審查報告:無。
- (十) 民國 103 年度及截至年報刊印日止,公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員 違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形:無此情形。

(十一) 民國103年度及截至年報刊印日止,股東會及董事會之重要決議:

民國 103 年度股東常會重要決議事項及執行情形

日期	會別	重要決議事項	執行情形
		一、承認本公司一百零二年度營業報告書及財務報表案。	
		二、承認本公司一百零二年度盈餘分派案。	火土 半 皮 14 コ 4 m m
103/05/30 股身	股東常會	三、通過本公司盈餘轉增資發行普通股新股案。	所有議案均已依照股 東會決議執行完成。
		四、通過本公司取得或處分資產處理程序修正案。	不曾次戰稅行尤成。
		五、通過本公司從事衍生性金融商品交易處理程序修正案。	

民國 103 年及截至年報刊印日董事會之重要決議

日期	届次	重要決議事項
		一、通過現金增資子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司案。
	佐 11 戸	二、通過本公司 103 年度預算案。
103/01/07	第11屆	三、通過本公司 103 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。
	第4次	四、通過本公司與金融機構往來授信額度續約案。
		五、通過本公司指派子公司董監事案。
		一、通過本公司 103 年度會計師委任及簽證公費案。
		二、通過本公司高階經理人 102 年度長期價值貢獻獎金案。
		三、通過本公司辦理板橋亞東分公司、西門小北分公司撤銷案。
102/02/27	第 11 屆	四、通過本公司取得或處分資產處理程序及從事衍生性金融商品交易處理程序修正案。
103/02/27	第5次	五、通過本公司擔保子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司向大陸華一銀行上海徐匯
		支行申請融資額度案。
		六、通過本公司召開 103 年股東常會相關事項案。
		七、通過本公司指(改)派子公司董監事案。
		一、通過本公司 102 年度合併財務報告及個體財務報告編造草案。
		二、通過本公司 102 年度營業報告書編造草案。
		三、通過本公司 102 年度盈餘分派編造草案。
		四、通過本公司 102 年度盈餘轉增資發行新股草案。
103/03/25		五、通過本公司 102 年度員工紅利及董事酬勞分派比例擬定草案。
		六、通過本公司 102 年度內部控制制度聲明書作成案。
		七、通過本公司之子公司信義置業(上海)有限公司上海市嘉定區土地開發案工程施工發
		包案。
	広 11 口	一、 通過本公司 103 年第 1 季合併財務報告草案。
103/04/29	第11 屆	二、通過本公司之子公司蘇州信義置業房產經紀有限公司擬資金貸與信義置業(上海)有
	第7次	限公司案。

參、公司治理報告

日期	屆次	重要決議事項					
	2,11	三、通過本公司之子公司信義開發股份有限公司資金貸與他人之擔保品更換案。					
		四、通過本公司與金融機構往來授信額度續約案。					
		五、通過本公司擬於 103 年度發行國內無擔保普通公司債,發行總額上限不超過新台幣					
		30 億元整。					
		六、通過本公司辦理北安分公司、精武分公司撤銷案。					
		一、通過本公司 102 年度盈餘分派之現金股利及股票股利之除息基準日及配股除權暨增					
		資基準日與發放日訂定草案。					
102/06/12	第 11 屆	二、通過本公司辦理松山第二分公司撤銷案。					
103/06/12	第8次	三、通過本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」草案。					
		四、通過本公司擬現金間接增資子公司科威房產管理諮詢(上海)有限公司案。					
		五、通過本公司為子公司背書保證暨資金貸與子公司及子公司間背書保證案。					
		一、通過本公司 103 年第 2 季合併財務報告草案。					
		二、通過本公司高階經理人 102 年度員工紅利案。					
		三、通過本公司擬透過跨境雙向人民幣資金池架構進行資金貸與子公司及子公司間資					
		金貸與案。					
103/07/29	第11屆	四、通過本公司開設銀行帳戶授權案。					
103/07/29	第9次	五、通過本公司擬辦理中和第六分公司撤銷案。					
		六、通過本公司購置電腦軟體案。					
		七、通過本公司現金增資子公司 Sinyi Limited 及子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司					
		處分有價證券案。					
		八、通過財務長及會計主管職務調整暨延攬新任財務長與新設總稽核職務案。					
103/09/03	第 11 屆	一、通過本公司撤銷文山分公司登記案。					
103/09/03	第 10 次	二、通過本公司擬向經濟部投資審議委員會申請赴大陸投資不動產開發事業案。					
		一、通過本公司 103 年第 3 季合併財務報告草案。					
		二、通過本公司稽核主管異動案。					
		三、通過本公司 104 年度稽核計畫案。					
103/10/30	第 11 屆	四、通過本公司派任子公司董事案。					
105/10/50	第11次	五、通過本公司公司治理守則修正案。					
		六、通過本公司擬設立之子公司信義置地(香港)有限公司參與投標取得土地使用權之不					
		動產開發案。					
		七、通過本公司擬向往來金融機構申請授信額度增貸案。					
		一、通過本公司辦理蘆竹分公司撤銷案。					
		二、通過本公司 104 年度稽核計劃修正案。					
	第 11 屆	三、通過本公司內部控制制度修正案。					
103/12/25		四、通過本公司內部重大訊息處理程序修正案。					
	第 12 次	五、通過本公司 104 年度預算案。					
		六、通過本公司改派子公司董事案。					
		七、通過本公司擬處分有價證券案。					

日期	屆次	重要決議事項					
		八、通過本公司擬向往來金融機構申請授信額度續約增貸及向金融機構申請授信額度					
		案。					
		九、通過本公司 104 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。					
	第 11 屆	一、通過本公司 104 年度會計師委任及簽證公費案。					
104/01/27	第13次	二、通過本公司改派子公司董事案。					
	第 13 ·人	三、通過本公司擬向往來金融機構申請授信額度增貸及向金融機構申請授信額度案。					
		一、通過本公司 103 年度合併財務報表及個體財務報表編造草案。					
		二、通過本公司 103 年度營業報告書編造草案。					
		三、通過本公司 103 年度盈餘分派編造草案。					
		四、通過本公司 103 年度盈餘轉增資發行新股草案。					
		五、通過本公司 103 年度員工紅利及董事酬勞分派比例建議案。					
104/02/25	第 11 屆	六、通過本公司 103 年度內部控制制度聲明書作成案。					
104/02/25	第 14 次	七、通過本公司召開 104 年股東常會相關事項案。					
		八、通過本公司高階經理人 103 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。					
		九、通過本公司擔保子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司向大陸富邦華一銀行上海					
		徐匯支行申請融資額度續約案。					
		十、通過本公司指派子公司董事及監察人案。					
		十一、 通過本公司擬向金融機構申請授信額度案。					
		一、通過本公司「企業社會責任實務守則」修正案。					
	怂 11 口	二、通過本公司「誠信經營守則」修正案。					
104/03/31	第11 届	三、通過本公司「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」修正案。					
	第 15 次	四、通過本公司 104 年股東常會議程變更案。					
		五、通過本公司「高階經理人薪酬獎金辦法」修正案。					

- (十二) 最近年度及截至年報刊印日止,董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有 紀錄或書面聲明者,其主要內容:無。
- (十三) 最近年度及截至年報刊印日止,公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總:

104年3月31日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	周素香	91/07/01	103/08/01	調任稽核室擔任總稽核。
內部稽核主管	邱明雄	87/12/09	103/10/30	個人職涯規劃離職。

(十四) 本公司與財務資訊透明有關人員,取得主管機關指明之相關證照情形:

本公司與財務資訊相關人員取得證照計有中華民國會計師(CPA)2名、國際內部稽核師(CIA)1名及通過股務人員專業能力測驗2名。

四、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	楊民賢	王自軍	103/01/01~103/12/31	

單位:新台幣仟元

金割	公費項目 [級距	審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 仟元		✓	
2	2,000 仟元 (含) ~4,000 仟元			
3	4,000 仟元 (含) ~6,000 仟元			
4	6,000 仟元 (含) ~8,000 仟元			
5	8,000 仟元 (含) ~10,000 仟元	✓		✓
6	10,000 仟元 (含) 以上			

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之 比例達四分之一以上者,應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容:

本公司 103 年度給付非審計公費佔審計公費 14%,服務內容如下:

會計師	會計師	審計		非	=審計2	費		會計師	
事務所名稱		金費	制度設計	工商 登記	人力 資源	其他	小計	查核期間	備註
勤業眾信聯									非審計公費-其他為發行無擔保公司債及
合會計師事 務所	王自軍	9,980		1,147		280	1,427	103/01/01~103/12/31	向投審會申請核准投 資案件相關服務公 費。

- 註:本公司民國 103 年度審計公費計新台幣 9,980 仟元整(含因出具本公司合併財報之子公司審計公費),非審計公費服務內容如下:
 - 1.工商登記公費新台幣 1,147 仟元:主要為辦理盈轉增資事宜、變更登記及境外子公司協調維繫之服務 公費。
 - 2.非審計公費—其他之支出達新台幣 280 仟元,雖未達非審計公費合計金額 25%,相關服務內容仍於 備註欄列示。

- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少 者,應揭露審計公費減少金額、比例及原因:無此情形。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者,應揭露審計公費減少金額、比例及 原因:無此情形。

五、更換會計師資訊

本公司於102年2月26日更換會計師資訊如下:

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	民	國 102 年 2 月	26 日		
更换原因及說明	本	公司委任之會	計師事	務所因內部調整需要	要,自 102 年第一季
	起	将本公司簽證	會計師	由徐文亞會計師更持	奥為王自軍會計師 。
		当	當事人	۵ × ۱ ۲۰	÷
說明係委任人或會計	情	況		會計師	委任人
師終止或不接受委任	主	動終止委任		_,	-h- m
	不-	再接受(繼續)勢	委任	大 主	適用
最新兩年內簽發無保	1				
留意見以外之查核報					
告書意見及原因					
		-	會計力		
		-	財務執	报告之揭露	
	有	-	查核氧	節圍或步驟	
與發行人有無不同意		-	其	他	
見	無	✓			
	説				
其他揭露事項(本準則	無	0			
第十條第五款第一目					
第四點應加以揭露者)					

(二)關於繼任會計師

事		矛	务		所		Ź	名		稱	勤	紫	聚信	聯	合	會	計自	師事務所
會		言	+		師		女	生		名	楊月	E	賢、	王	. 自	軍		
委		仁	£		之		E	3		期	民国	図	102	年	- 2	月	26	日經董事會通過。
委	任	前	就	特	定	交	易	之	會	計	無	0						
處	理	方	法	或	會	計	原	則	及	對								
財	務	報	告	可	能	簽	發	之	意	見								
諮	١	洵	事	Ē	項	,	及	結	i	果								
維	任	會	計	師	對	前	任	會	計	師	無	0						
不	同意	見	事巧	頁之	書日	面意	見											

(三)前任會計師對本準則第10條第5款第1目及第2目之3事項之復函:不適用。

參、 公司治理報告

本公司於104年1月27日更換會計師資訊如下:

(一)關於前任會計師

_																								
更		换		日		期	民	國 10	04	年	1)	月 2	7日											
更	换	原	因	及	說	明	本	公司	委	任二	之自	會計	上師事	務	所	因內	部調	整需	要,	自	104	1年	第	1季
							起	将本	公	司分	簽言	澄會	計師	声由	楊	民貿	會計	師及	王自	軍	會言	十師	更扌	與為
							徐:	文亞	會	計自	師り	及賴	月冠付	會	計	師。								
									_			當	事人				1.4-				4.			
說	明何	糸委	任	人或	反會	計	情	況			\	\				會言	計師				委任	王人		
師	終止	_或	不接	(受	委任	E	主	動終	止	委任	壬							ナ	' 立 口	,				
							不-	再接	受	(繼	續)委	任					个:	適用					
最	新品	万年	內	簽發	※ 無	保	不	適用	0															
留	意見	見以	外.	之查	至核	報																		
告	書意	見	及原	因																				
										-		1	會計	原貝	刂或	實利	务							
										-		貝	財務:	報台	占之	揭置	秀							
							有			-		3	查核	範圍] 或	步馬	聚							
與	發行	亍人	有	無不	「同	意				_		ļ	<u></u> 其	11	也									
見							無	✓				•												
							説	 明																
其	他提	曷露	事工	頁(才	上 準	則	į	無。																
第	十個	条第	五	款第	与一	目																		
第	四點	占應	かい	【揭	露者	<u>(</u>																		

(二)關於繼任會計師

事		矛	务		所		Â	2		稱	事勤業眾信聯合會計師事務所
會		言	†		師		女	生		名	徐文亞、賴冠仲
委		仁	£		之		E	3		期	月民國 104 年 1 月 27 日經董事會通過。
委	任	前	就	特	定	交	易	之	會	計	無。
處	理	方	法	或	會	計	原	則	及	對	
財	務	報	告	可	能	簽	發	之	意	見	
諮	ī	詢	事	Ξ	項	,	及	結	ā	果	2
繼	任	會	計	師	對	前	任	會	計	師	無。
不	同意	急見	事	項之	書	面,	意見	١			

(三)前任會計師對本準則第10條第5款第1目及第2目之3事項之復函:不適用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人,最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者,應揭露其姓名、職稱及任職於 簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間資訊:無此情形。

七、民國 103 年度及截至年報刊印日止,董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形:

單位:股

				_				r	單位:股
						103		104 年度截至	
	J	職稱			姓名	持有股數	質押股數	持有股數	質押股數
						增(減)數	增(減)數	增(減)數	增(減)數
董		事		長	周俊吉	1,407,974	-	-	-
副	董	事		長	周王美文	542,441	-	-	-
獨	立	重		事	林信義	-	-	-	-
獨	立	菫		事	林信和	-	-	-	-
獨	立	重	7	事	劉順仁	-	-	-	-
獨	立	董		事	李誠	-			
董				事	信義投資開發(股)公司	31,562,209	-	-	-
	兼總	經	理)	法人代表: 薛健平	564	-	-	-
	超過 1	0%以	上大股	東	1 1	31,366,869	-	-	-
總		經		理	薛健平	564	-	-	-
倫		理		長	楊百川(註1)	-	-	-	-
策		略		長	周莊雲	54,881	-	-	-
資		訊		長	蔡祈岩	-	-	-	-
財		務		長	陳建志(註2)	-	-	-	-
研		發		長	曹玲玲	-	-	-	-
人		資		長	李維哲	-	-	-	-
總		稽		核	周素香(註2)	121,299	-	-	-
居家	服務口	中心畐	リ總經:	理	劉元智	-	-	-	-
公共	卡事務	部副	總經	理	高治華(註3)	-	-	-	-
代副	銷總	事終		部理	蘇守仁	117,008	-	-	-
仲副	介總	事終		處理	李少康	1,857	-	-	-
仲 副	介 總	事終		處理	馮其義	(89,791)	-	-	-
仲副	介 總	事終		處理	陳麗心	76,781	-	-	-
企業				理	陳文祥	804	-	-	-
客 服	户 務	暨 部		律理	劉韋德	-	-	-	-
人	資	部	***	理	黄郁仁	-	-	-	-
組織	與人才	發展	中心協	理	簡士評(註 4)	-	-	-	-
資	訊	部	協	理	江元麒	36,770	-	-	-
財	務	部	協	理	陳志桓	4,086	-	-	-
資	金管	理音	下 協	理	莊宗勳	2,376	ı	-	1
會言	十部會	計一	組協	理	林秋錦(註 2)	5,054	-	-	-
業	務服	務音	下 協	理	張靜枝	13,468	-	-	-
網	路 事	業 音	7 協	理	蕭政華	13,872	-	-	-
仲	介 事	業 處	協	理	陳緒杰	5,767	-	-	-
仲	介 事	業 處	協	理	林三智	25,526	-	-	-
仲	介 事	業 處	協	理	黄烱焜	8,867	-	-	-
仲	介 事	業炭	适 協	理	張文宗	20,931	-	-	-
				_					

參、 公司治理報告

仲	介	事	業	處	協	理	王惠平	40,640	-	4,000	-
仲	介	事	業	處	協	理	段禮帆	63,552	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	張登來	16,167	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	王志男	14,661	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	歐智雄	15,369	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	楊良堅	153,081	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	謝宗憲	70,660	-	ı	-
仲	介	事	業	處	協	理	劉育榮	13,810	-	ı	-
仲	介	事	業	處	協	理	周俊榮	19,495	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	林武雄	(48,489)	-		-
仲	介	事	業	處	協	理	王九思	17,479	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	蘇上堯	152	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	黄茂書	9,720	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	陳明義	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	朱大勇	471	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	洪正龍	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	廖慶洲	377	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	陳進堂	3,242	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	張家榮	3,410	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	張偉祥	9,306	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	王茂桑	503	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	陳明儼	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	黄健智(註5)	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	陳世曜	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	李國雄	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	洪建煥	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	林德誠	-	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	余和安(註 6)	14,070	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	劉東園(註7)	172	-	-	-
仲	介	事	業	處	協	理	陳立庭(註7)	-	-	-	-
				= - 1			+ = + 1				

註1:本公司倫理長原由周俊吉董事長兼任,民國103年8月1日聘任楊百川教授擔任倫理長。

董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊:無。

董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊:無。

註 2:原財務長兼會計主管周素香副總經理於民國 103 年 8 月 1 日卸任,轉任總稽核,並延攬陳建志副總經理擔任財務長,會計主管 改由會計部林秋錦協理擔任。

註 3: 於民國 103 年 12 月 1 日新任。

註4:於民國103年5月5日解任。

註 5: 於民國 103 年 9 月 10 日解任。

註6:於民國103年4月1日新任。

註7:於民國103年8月1日新任。

八、持股比例占前十名之股東,其相互間之關係資料

單位:股、%

姓名	本人 持有股化	分	配偶、未) 女 持有		利用 名義 持有	合計	前十大股東相互間具有關信 親等以內之親屬關係者, 係		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱(或姓名)	關係	註
信義投資開發 股份有限公司	175,026,798	28.53%	-	-	-	-	宇澔投資開發(股)公司信義不動產顧問(股)公司	同一董事長 法人董事	
信義投資開發(股)公司 代表人:周俊吉	7,807,858	1.27%	19,806,505	3.23%	-	-	信義投資開發(股)公司 宇澔投資開發(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
宇澔投資開發 股份有限公司	173,943,547	28.36%	-	-	-	-	信義投資開發(股)公司 信義不動產顧問(股)公司	同一董事長 監察人	
宇澔投資開發(股)公司 代表人:周俊吉	7,807,858	1.27%	19,806,505	3.23%	1	-	信義投資開發(股)公司 宇澔投資開發(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	無
中國信託受託信義房屋員工 持股綜合信託專戶	19,168,203	3.12%	-	-	1	-	無	無	
周君澔	18,038,796	2.94%	-	-	-		周俊吉 周耕宇 周君衡	二親等以內親屬	
周耕宇	16,906,204	2.76%	1	1	1	1	周俊吉 周君澔 周君衡	二親等以內親屬	
周君衡	16,798,423	2.74%	ı	1	ı	ı	周俊吉 周君澔 周耕宇	二親等以內親屬	
周俊吉	7,807,858	1.27%	19,806,505	3.23%	-		信義投資開發(股)公司 宇澔投資開發(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
信義不動產顧問股份有限公司	7,633,903	1.24%	-	-	-	-	信義投資開發(股)公司 宇澔投資開發(股)公司	採權益法之被投資 公司 採權益法之被投資 公司	
信義不動產顧問股份有限公司 代表人:邱千惠	133,530	0.02%	-	-	-	-	無	無	
新制勞工退休基金	4,474,388	0.73%	_	-	-	-	無	無	
匯豐銀行託管摩根士丹利亞 太服務有限公司	4,233,000	0.69%	-	-	-	-	無	無	

註:以上資料以截至民國 104 年 3 月 17 日止,停止過戶日之股東名簿記載為準。

參、 公司治理報告

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數,並合併計算綜合持股比例:

單位:股、%

										平加	7000
						董事、監察	人、經理人				
轉投資事業	本	公	司	投	資	及直接或間	接控制事業	綜	合	投	資
(註)						之书					
	股	數		持股比	上例	股 數	持股比例	股	數	持服	と比例
SINYI LIMITED		743,29			0.00%	-	-		43,295		0.00%
SINYI INTERNATIONAL LIMITED		132,13			0.00%	-	-		32,134	.	00.00%
聚英企業管理顧問(股)公司		500,00	_	100	0.00%	-	-		00,000	!	00.00%
信義開發(股)公司	53,	500,00	0	100	0.00%	-	-	53,5	00,000	10	0.00%
大家建設(股)公司			-		-	50,000	100%		50,000		100%
信義置業(股)公司			-		-	50,000	100%		50,000		100%
行義文化出版有限公司		496,00	0	99	9.20%	4,000	0.80%	5	00,000	10	0.00%
信義全球資產管理(股)公司(原名:全球資產管理(股)公司)	2,	000,00	0	100	0.00%	-	-	2,0	00,000	10	0.00%
安信建築經理(股)公司	7	650,00	0	51	.00%	600,000	4.00%	0.7	50,000	-	55.00%
安新建築經理(股)公司	/,	030,00	U	31	.00%						
N /		05.00	-	1.0	-	5,500,000	55.00%	,	00,000		55.00%
信邑室內設計(股)公司		95,00			0.00%	405,000	81.00%		00,000		00.00%
恆義不動產顧問(股)公司	2,	000,00	-		0.00%	-	-	2,0	00,000		00.00%
有無科技(股)公司		3,00	0	100	0.00%	-	100.000/	56.0	3,000		00.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED			-			56,371,428	100.00%	56,3	71,428	_	00.00%
上海信義房屋中介諮詢有限公司			-			-	100.00%				00.00%
北京世邦信義房地產經紀有限公司			-			-	100.00%				00.00%
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司			-		-	-	100.00%		-		00.00%
成都世邦信義房地產經紀有限公司			-		-	-	100.00%		-		00.00%
青島城建信義房產經紀有限公司			-		-	-	100.00%		-		0.00%
科威房產(香港)有限公司			-		-	2,700,000	99.00%	2,7	00,000		9.00%
科威房產管理諮詢(上海)有限公司			-		-	-	99.00%		-	9	9.00%
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED			-		-	2,216,239	100.00%	2,2	16,239	10	00.00%
上海商拓投資管理顧問有限公司			-		-	-	100.00%		-	10	0.00%
信義房屋不動產株式會社			-		-	16,000	100.00%		16,000	10	0.00%
Richesse Management Co., Ltd.			-		-	600	100.00%		600		0.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.			-		-	131,000,200	100.00%	131,0	00,200	10	0.00%
信義置業(香港)有限公司			-		-	131,000,200	100.00%	131,0	00,200	10	0.00%
信義置業(上海)有限公司			-		-	-	100.00%		-	10	0.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED			-		-	12,454,780	100.00%	12,4	54,780	10	00.00%
浙江信義房產管理諮詢有限公司			-		-	-	100.00%		_	10	0.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司			-		_	-	100.00%				0.00%
華韻裝修(上海)有限公司			_		_	-	100.00%				0.00%

十、本公司十大股東或持股百分之五以上之股東中,若為法人股東者,其主要股東明細:

104年3月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東及持股比率
信義投資開發股份有限公司	宇衡投資股份有限公司(100.00%)
宇澔投資開發股份有限公司	宇衡投資股份有限公司(100.00%)
11= 亞人 助 危 顧 問 股 俗 石 限 八 司	信義投資開發股份有限公司(68.10%) 宇澔投資開發股份有限公司(31.90%)

本公司在民國 103 年 11 月榮獲台灣永續能源研究基金會頒發「台灣十大永續典範公司獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎——年度最高報告獎」、「社會共融獎」及「供應鏈管理獎」等殊榮,在企業整體績效的治理面、環境面和社會面的平衡發展皆獲得高度的肯定,為企業永續的典範,對照民國 97 年度的金融海嘯、華人世界層出不窮的食安問題,在在都顯示企業社會責任心態與共識的建立,已經到了刻不容緩的地步。

本公司自民國 76 年成立以來,秉持「以人為本」、「該做的事,說到做到」的信義精神,不斷提出各項引領房屋仲介產業的創新服務制度,逐漸提高產業的服務標準。隨著營運規模不斷的增長,本公司也從善盡產業責任提升至善盡企業社會責任,擴大對社會的正向影響,各項積極實踐企業社會責任的作為也不斷獲得外界的肯定。民國 101 年更創台灣本土產業之先,成立企業倫理辦公室,設立倫理長一職,並持續開辦企業倫理相關課程與講座,將「誠信」與「倫理」落實到第一線業務同仁,透過企業倫理的薰陶與淬鍊,人人都是信義人,每間企業都是信義公司,好讓昔日地靈人傑的福爾摩沙,不僅能成為眾人欽羨的幸福國度,未來更有機會轉型為講信重義的文化大國。因此,未來本公司將朝「服務業新典範」的目標全力以赴,期以永續發展之精神,調合顧客、同仁、股東、社會國家、自然環境等利害關係人權益,並持續對所有利害關係人善盡社會責任,達到「成就世界級服務業」的長期願景。

一、 社區參與

(一) 社區一家贊助計畫:

本公司長期經營社區,發現社區是促進台灣向前走的最基本單位,而在民國 93 年總統大選後,本公司有感於當時政治紛擾與族群對立,為凝聚人心,因此於民國 94 年成立「社區一家協進會」,以傳播「社區一家」觀念、鼓勵社區參與、提升社區能力,進而達成「社區一家」之理想為宗旨,並提出以五年為期的「社區一家贊助計劃」的大規模社區活動,提撥總金額一億元的經費,以實質的資金挹注,幫助社區實現對家與社區的夢想,為的就是讓人們心中的小愛,藉由社區改造計畫昇華成為對社區鄰里的大愛,找回以前那種「里仁為美」的中道力量,打破人際隔閡,促進人與人的互動與交流,讓民眾重拾對家庭、對社區、甚至於對社會國家的關愛,真正實現「你儂我儂、社區一家」的夢想,並讓我們所居住的台灣成為每個人心中最美麗的故鄉。從民國 93 年至 97 年,經過 5 年多的推廣,第一階段已圓滿落幕,共收到社區 2,901 個提案,幫助全國 397 個社區圓夢。

民國 98 年本公司決定再度投入一億元經費,推動第二階段「社區一家幸福行動計劃」,將「向社區學習」做為推動的核心理念,重新詮釋幸福生活的價值,並且透過社區發展平台,加入第一階段資深社區經驗傳承、社區營造老師專業指導以及信義志工等人力、物力資源的投入,讓社區不僅單純接受企業財力的挹注,更能透過互動與學習的過程,培養、提升自身的能力,進而能自主推動社區成長,讓自己居住的社區更幸福,也彰顯企業提出贊助計畫的創新價值。在社區一家活動的推行下,第二階段截至民國 103 年底止,總計幫助 874 個社區實踐包括「生態環保」、「社區空間改造」、「文化產業」、「文化傳承」、「人才培育」及「社區關懷」等面向之社區改造計畫。

民國 103 年「社區一家幸福行動計畫」共有 710 個社區提案、175 個社區獲獎,累計 11 年來已有 6,671 個社區提案、1,271 個社區獲得獎助,贊助金額已達 2 億元。「社區一家」11 年來,前 5 年多半以設計地方特色,做為沿續與宣傳地方產業文化為主軸,近 6 年則大量出現青年返鄉服務提案,為社區產業注入新活力。此外,多元族群文化提案早期多以原住民與客家文化傳承、省籍融合為主,但是近年已開始出現新住民提

案申請,角色由被協助者轉為協助者,幫助愈來愈多新住民融入台灣社會、投入社區服務,達到多元族群文化融合目的。以民國 103 年獲得贊助的「社區一家」計畫而言,也有許多是以促進人際溫暖互動為主,包含弱勢兒童課後照顧、弱勢族群關懷、志工機制的建立與推動,凸顯出社會關懷議題增多的趨勢。

本公司委託「艾普羅民調中心」進行的「住在台灣最幸福」調查顯示,超過65% 參與過「社區一家」的居民認為,住在台灣比歐美還要幸福,其比例高於一般民眾; 85%參與過「社區一家」的居民認為,住在有改造過的社區最幸福,透過越來越多人 投入社區改造,讓台灣變得更好,正可呼應大陸流傳「台灣最美的風景是人」的說法。

本公司長久以來所經營的房仲和代銷業累積許多顧客,能夠深入瞭解顧客的需求,因此近年來成立子公司跨足不動產開發事業,將妥善規劃,蓋出顧客想要的房子。基於「千金買屋,萬金買鄰」,本公司之子公司將以「人造社區、社區造人」的精神,推出以「社區營造」為重點的建案。更多社區一家相關之資訊,請參閱下列網址:http://www.taiwan4718.tw/index.php

(二) 信義志工:

本公司在執行「社區一家贊助計劃」的過程中,常看到許多社區居民擁有絕佳構想,但因為人手不足而無法圓夢,因此在民國 96 年由本公司內部同仁主動發起成立信義志工,提出「信義志工服務行動」,廣邀集團同仁共襄盛舉,加入信義志工服務的行列,並長期獲得本公司同仁的熱烈迴響。

「手心向下,助人快樂」就是成立志工服務時的初衷,房屋仲介業的本質即是以服務為核心,而志工無私為他人付出的理念也正是服務業所需的元素,因此志工服務正好可做為本公司另類的人才培訓課程之一,依照過去經驗,業績越好的經紀人,參與志工比例越高,因為在過程中不僅學到服務細節,也學到知足及感恩,並進而將這些學習轉化到客戶服務方面。

志工服務內容包羅萬象,除了勞動服務外,還有銀髮族陪伴及學童陪讀、生態環保、捐血、義賣贊助、支援農民採收農作物、愛心募書等。而社區的各種需求,舉凡社區部落格建置、安親課輔、說故事志工及交通導護等,都能透過同仁們的各項專長實現,發揮一加一大於二的效果,讓志工的精神與理念得以發揚,具體實踐本公司對社會公益應盡的一份責任。

為鼓勵同仁參與志工活動,本公司除在公司月會表揚積極投入的同仁外,高階主管並以身作則加入志工的行列。此外,本公司每年更提供每一位同仁一天公假參與志工活動,截至民國 103 年底止,已累積達 88,541 小時的服務時數及 12,432 服務人次,本公司往後仍將繼續鼓勵同仁加入志工行列,以取之社會、回饋更多給社會。此外,為了讓關心的種子發散的更深、更廣,本公司亦竭誠歡迎想要讓這世界變得更美好的社會大眾一起加入志工行列,更多相關資訊,請參閱下列網址:

http://csr.sinyi.com.tw/passport/

(三) 信義至善獎助學金及信義之子安學計畫:

民國 89 年一場震撼全台的「921 地震」,讓全國蒙受重大損失,而地處偏遠且經濟條件與各項資源原本就十分匱乏的南投縣信義鄉受創更深。為了讓學童能安心向學,本公司從民國 89 年起設立「信義至善獎助學金」,針對南投縣信義鄉 20 多所國中、國小,家境清苦、單親或遇重大家庭變故者之學生提供獎助學金,讓莘莘學子得以繼續完成學業。截至民國 104 年底,「信義至善獎助學金」累計共協助 3,098 位信義鄉學童,總贊助金額超過 773 萬元。

民國 90 年桃芝風災再創南投縣信義鄉,本公司於風災發生當時第一時間啟動「信義之子安學計劃」, 冀望藉由獎助學金的發放, 讓小朋友們的求學之路不致中斷, 能夠

肆、履行企業社會責任之概況

安心地繼續求學。截至民國 103 年底,「信義之子安學計劃」累計共協助 1,073 位信義鄉學童,總贊助金額超過 326.4 萬元;當年受災的小朋友們已陸續完成學業而順利畢業,安學計劃已於民國 103 年度圓滿成功完成階段性任務,而志工同仁與信義鄉民在「信義」二字的牽引下,已培養出猶如自家人般的深厚情誼,共同培育信義鄉的新生代長大成人。

(四) 企業倫理教育紮根計畫:

為了培養未來企業領導人的倫理道德,本公司透過信義文化基金會,於民國 93 年發起「企業倫理教育紮根計畫」,廣邀各界學者、專家參與,每年編列數佰萬元經費投入本項計劃,以鼓勵國內高等教育重視未來企業領導人的品格。本活動係與社團法人中華民國管理科學學會合作辦理企業倫理教師選拔活動,透過甄選活動的辦理,贊助優秀之教師錄製教學示範帶及編撰企業倫理實踐個案,並從每屆受贊助之教師所完成的作品中,再甄選出卓越及優良代表,以舉辦分享研討會的方式,希冀促進學界與企業界經驗分享及交流,將學校與教師的力量逐步擴大,並累積實踐企業倫理的能量。在「一校一師」的原則下,每年支持 20 所學校 20 位教師進行「企業倫理」個案編寫及教學方法研發,大學校園「倫理教學平台」已然形成。

藉由「企業倫理教育紮根計畫」的推動、耕耘及累積,民國 98 年成立「中華企業倫理教育協進會」,推動企業倫理教育,由一群教育界、學術界和企業界關心企業倫理教育與實踐的人士共同投入,讓這股力量匯聚成河,每年並辦理「企業倫理教學研討會」,推廣教師的教學經驗與努力,至今已建置成一個完整的企業倫理平台,讓學術界能更容易取得所需的資訊、分享彼此的研究成果、教學內容,讓倫理觀念更深植於學子心中。

此外,民國 101 年本公司董事長以個人名義捐贈新台幣 6 億元及信義房屋十年捐贈 1.2 億元,合計 7.2 億元,與政治大學共同創設以「企業倫理」為中心思想的「信義書院」,期望藉由培育經理人的過程中注入對企業倫理的關注,以提高未來企業對企業倫理的重視,進而提升企業與產業的競爭力,並藉此強化國家品牌形象。因此,信義書院具「管理道德、社會責任、永續經營」根基的商管教育精神和特色發展,希望為經理人養成注入更多的倫理關注,打造國際級經營管理教育中心。信義書院內除贊助政治大學商學院邀聘國外以企業倫理專長的客座教授來台授課、提供信義獎學金計畫等及整併原已成立之信義企業不動產研究發展中心外,並設立企業倫理講座,邀請前副總統蕭萬長擔任首屆講座主持人,另外亦成立「企業倫理研究發展中心」,以研究企業倫理、管理道德、企業永續與環境永續為主要目標,透過系統化建立企業倫理企業永續經營的新知,並將相關知識傳遞給國內所有的商學院學生。更多有關信義書院之資訊,請參閱下列網址:http://www.syschool.nccu.edu.tw/rcre

(五) 成立「信義學堂」:

本公司為提供大眾一個學習的場所而創立信義學堂,透過多元議題的演說、座談會與志工活動的參與,促進大眾對企業倫理、人文生活、環保意識、社區關懷、居住空間和家庭幸福等議題的關注。自民國 100 年 4 月成立以來,秉持著信義房屋推動的「企業倫理精神」為原則,以人為主軸,並以【信義學堂】四字為學習品牌,走進大眾學習市場,以多元、多樣及生活化的議題和領域,運用說故事、分享的概念,傳遞被忽略的倫理價值,每週不間斷與聽眾交流,傳達至台灣每個角落,並與民眾互相學習和溝通。截至民國 103 年底止,信義學堂已舉辦超過 300 場講座、已約 5 萬人次參與,讓民眾透過信義學堂平台交流、分享與學習。未來的信義學堂仍會堅持從生活中提升倫理的理念,以知識為基石,繼續傳遞美好的價值,不僅是水波紋的擴散傳遞,

更要啟動被激發的強大感動力,在這塊土地持續發酵,成就一個真善美的社會。更多有關信義學堂之資訊,請參閱下列網址:http://www.sinyischool.org.tw/index.php

(六) 認養「信義廣場」:

為響應台北市政府推動企業共同參與市容維護,本公司自民國 96 年起,主動認養信義廣場,本著企業經營之熱誠,投入人力、物力,打造廣場新面貌,與政府共同創造鬧中取靜的「都市綠洲」。

(七) 響應台北市政府「銀髮友善好站」之創新服務:

本公司於民國 100 年起響應台北市政府社會局推出首創全國的「銀髮友善好站」, 秉持「轉角有愛」的精神,鼓勵長者走出家門,融入社會並活出健康,於台北市超過 150 個服務據點熱情支持該項服務,除提供洗手間及休息座位外,若長輩有身體不適 狀況,本公司分店同仁亦會協助連繫家屬或撥打緊急報案電話 119;發現有疑似失智 長者,則撥打 110 通報警察單位,以確認身分及協尋家屬。當長者有各項老人福利資 訊疑問時,還可協助撥打 1999 市民熱線幫忙查詢,期許與各界共同建構臺北市成為 住、行、育、樂全方位友善長者的幸福城市。

(八) 創造就業機會:

本公司自創業以來,即秉持著「以人為本」的經營理念,不僅提供良好就業環境,使同仁獲得就業之安全與成長,更提供多元就業機會,並持續響應政府推動各項就業方案,除了大量提供正式工作機會外,為保障身心障礙者的就業權益,於民國 99 年起引進視障按摩師成為正式員工,幫助工作同仁抒解壓力,並將員工所支付之按摩基金全數捐予公益團體,另外亦透過暑期大學建教實習機會,幫助國內大專院校學子提前適應職場環境,以提升就業競爭力。民國 100 年起率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月 4 萬元提高至每月 5 萬元,使新進業務同仁能專心致力於加強服務品質,為日後在本公司長期發展打好基礎;民國 102 年初為大舉招募不動產儲備經理人,更提出前半年保障月薪 6 萬元,藉以吸引各界菁英投入房仲產業,冀盼優秀人才都能根留台灣;本公司未來亦將持續努力增加工作機會,打造幸福職場,善盡企業公民責任。更多人才招募之資訊,請參閱下列網址:http://hr.sinyi.com.tw/index.aspx

(九) 定期出版「台灣地區房地產產業年鑑」:

早自民國85年起,本公司即每年出版「台灣地區房地產產業年鑑」,至民國89年8月與政治大學成立商學院共同成立「信義不動產研究發展中心」後,結合雙方的學術專業與市場資源將年鑑內容深度與廣度作更充實的呈現與報導,讓外界對於房地產趨勢與發展能有客觀、合理的參考依據,以避免社會大眾在進行房地產相關決策或研究時因資訊不足造成錯誤之判斷,未來本公司仍將秉持客觀、嚴謹的態度為大眾提供更多的資訊服務。民國103年台灣地區房地產產業年鑑除了介紹最新經濟環境對房地產市場的影響、近年來各地區市場的產品特色及價量變化或是房地產相關產業的發展脈動外,年鑑也收錄了亞洲主要城市房市比較、特銷稅及實價登錄之實施效果與改善建議、容積獎勵上限管制、日本借地制度、高齡化都市、地上權住宅等特別議題。

(十) 打造「月亮守護幸福城市」之月亮公車裝置藝術

為響應台北市政府「2016年世界設計之都」的理念,配合其中「都市生活景觀改造」計劃,本公司主動以幾米繪本《月亮忘記了》為主題設計大型裝置藝術,放置於台北市信義路五段及松智路口,期待此裝置不只能為民眾帶來全新的藝術體驗,並藉此傳達「以人為本」理念,更能成為另一個吸引外國遊客駐足台北的新景點。另一方面,本公司也期望讓「以人性關懷服務」出發的經營本質,能夠以更貼近民眾的方式為人熟知,同時也希望能夠透過繪本作品與裝置藝術中的寓意,鼓勵民眾重新喚起深埋在心中的記憶、再度看見往往視而不見或視為理所當然的事物、找回辨別真假的能力,帶著被療癒的心情,為自己與他人的生命帶來溫柔美好的光亮。

二、 環境保護

面對氣候變遷與地球環境日益惡化,本公司以身為地球村的一份子與企業公民之自覺,對於珍惜地球資源的環保觀念落實更是不遺餘力。「坐而言,不如起而行」, 綠色環保要從自己做起,除了嚴格遵守政府環保法規相關規定,我們也成立跨部門整 合的「綠色管理小組」,進行企業環保節能政策推廣宣導、環保節能成效評估、全公 司水電設施、建材、辦公用具等環保產品採購評估等。以實際行動參與,匯聚成一股 守護地球的環保力量。另一方面,本公司雖以提供房屋仲介服務為主,而無生產實體 的產品,但也積極推動「綠色服務」,以減少碳排放。

(一) 綠色管理策略

1. 制訂環保行為守則

在本公司民國 98 年制定並發布之「信義企業集團行為守則」中,針對社會 大眾及環境保護部分明文規範環境保護相關之行為守則:「我們應致力於環境保 護、節約資源與能源,各項營業活動應盡可能減少對環境的負面影響。」期許本 公司全體同仁於工作及生活中都能加強對於綠色環保生活的重視與落實,透過全 員身體力行,成功複製經驗至周遭每個人,讓本公司成為節能典範。

2. 遵循環境法規

本公司已將節能減碳、環保議題納入營運計畫,未來將遵循國際環境保護等 各項標準,建置能源管理與查核制度,並就主要節能項目進行效益分析,訂定未 來環保目標與措施;對內將會透過企業自主環保及開發綠色服務來強化環保能 力。

3. 落實環境保護,減少內部資源浪費

節約能源是企業公民最基本的責任,本公司實行環保政策不遺餘力,本業雖以提供仲介服務為主,而無生產實體產品,但基於貫徹企業社會責任,長期推動環境保護,因此本公司透過減少內部資源的浪費,例如除總部大樓導入日本Ubiteg 能源管理系統,設立多點式視訊會議以減少旅途交通、改用省水水龍頭、採用 T5 節能燈管、將分店主照明更換為 LED 燈、推行省電的定時關燈活動、空調改設最適溫度、資料列印自動採雙面列印、同仁列印文件需以識別證感應進行身分認證後文件方能輸出功能,以及減少紙杯及免洗餐具用量、做好垃圾分類與廚餘回收,鼓勵同仁從日常生活中落實節能減碳,並且安排各部門輪值清掃大樓周遭環境(包含人行道、綠地)及推行辦公環境及大樓頂樓綠化植被,創造更美好的生活環境。

【本公司節能減碳各項指標比較】:

項目	103 年	102 年	增減幅
營業據點店數	427 家	417 家	+2.4%
全年用電總量	12,096,147 度	12,425,986 度	-2.7%
(總部大樓及營業據點)			
全年用水總量	11,445 度	10,123 度	+13.1%
(總部大樓)			

年度	103 年	102 年	增減幅
總部人數	611 人	536 人	+14.0%
總部全年度用水量	11,445 度	10,123 度	+13.1%
全年每人平均用水度數	18.73 度	18.88 度	-0.8%

【本公司總部大樓溫室氣體盤查表】:

本公司針對總部大樓溫室氣體進行盤查,民國 103 及 102 年度總部大樓溫室 氣體總排放量分別為 742.692 噸及 722.755 噸,其中民國 103 年度之排放量盤查 係經 BSI 英國標準協會查驗認證符合 ISO 14064-1 溫室氣體盤查標準。民國 103 年溫室氣體總排放量各範疇別與各溫室氣體總類排放如下表所示:

各範疇別溫室氣體排放量	範疇1	範疇2	總計
溫室氣體排放量(公噸CO2e/年)	40.161	702.531	742.692
佔總排放量比例(%)	5.41%	94.59%	100.00%

範 疇	範 疇 類 別		原燃物料名稱
Scope 1 (直接溫室氣	固定燃燒源(指固	餐廳瓦斯爐	液化石油氣
體排放)	定式設備之燃料燃	傘形暖爐	
	燒)		
緊急發電機		柴油	
		生質柴油	
製程排放源(皆屬自身所	擁有或控制)	N/A	N/A
移動燃燒源(擁有控制權	下的交通運輸設備	公務車	車用汽油
之燃料燃燒,如汽車、	卡車、 火車、飛機		
及船舶運輸)			
逸散性溫室氣體排放源((有意及無意的排放)	化糞池	水肥
空冷設施		HFC-134a/R-134a	,四氟乙烷
		HFC-134a/R-1	
		冷媒—R410a, R3	2/125 (50/50)
Scope 2 (能源間接溫	來自於輸入的電	其他未歸類設施	其他電力
室氣體排放)	力、熱、蒸汽或其		
	他化石燃料衍生能		
	源所產生之溫室氣		
	體排放		

4. 實施綠色供應鏈

在「信義企業集團行為守則」中,本公司針對採購部分明文規範:應公平對待業務往來之供應商及協力廠商,任何採購之決定,係依據成本、品質、技術、交貨、效率、供應商財務狀況、環境保護等因素。對外,本公司也跟供應商進行溝通宣導,執行綠色供應鏈管理工作,亦努力在客戶服務端建構綠色服務網絡,如本公司代銷部在向建商提案時,多建議以環保觀點,採行綠色工法或推行綠色環保建築,並以環保建材作為建築裝修之優先選擇。本公司不只協助客戶買賣房子、助人成家,也考量到客戶在房屋裝潢整修、清潔、搬家等需求,因此居家服務中心以嚴謹評鑑制度,精選具有環保意識的綠色優良廠商推薦給本公司客戶。

5. 推行綠色採購

本公司全力推行綠色採購,除已加入環保署與台北市環境保護局「民間企業與團體綠色採購意願」行列,簽署民間企業與團體綠色採購意願書,並以實際行動積極推動各所屬分店及總部大樓配合綠色消費、採購綠色標章產品外,在環保觀念宣導上,亦加強宣傳採購綠色環保標章,宣導使用綠色環保、節能產品。民國 101 年~103 年累計採購節能、環保產品約 93 佰萬元,連續 7 年獲台北市政府頒發「綠色採購績優單位」、5 度榮獲行政院環保署頒發「綠色採購績優單位」。

肆、履行企業社會責任之概況

6. 推行全面 E 化流程與綠色服務研發

本公司早在民國 89 年即開始推行辦公室無紙化,在民國 98 年起舉凡同仁請假、請購、簽呈和請款等相關作業,皆全數以電子簽核方式取代原有的書面簽核。對外除了傳真改採掃瞄後以電子郵件方式寄發,以減少收受端傳真紙張之浪費,另外亦致力於綠色服務之研發,持續推出各項線上創新服務,「網路與手機看屋」的尋屋模式,除有效節省印刷紙張、滿足客製化資訊需求之外,亦同時大幅提升服務效率。目前本公司的綠色服務遍及搜尋、資訊評估乃至成交與售後服務,兼顧時效性、便利性及環保。

(二) 環保目標

1. 綠色採購、友善環境

本公司全力推行綠色採購,例如選購具環保標章的無污染器材,或是具省電標章的辦公相關用品。自民國 101 年起建置能源管理系統,使能源資訊透明化,有效加強能源使用控管,降低電費及碳排放量。

2. 推動減廢,綠色再生

推動全面垃圾減量,實施資源回收與再利用,例如:員工自備水杯或餐具容器,進行垃圾分類,達到垃圾減量目的,珍惜地球資源;另於民國 103 年榮獲台 北市資源回收創意靚點子構思競賽之「永續再生獎」。

3. 節能減碳,節約資源

本公司屬於無實體產品製造之服務業,而分店成本中之水費、電費及影印費等,占分店每月庶務支出近五成比例,因此,我們針對前述項目,致力進行各項節能減碳活動之宣導與執行,同時降低營運成本並提升服務效率。

4. 綠色行銷,創新服務

推動綠色服務,減少廣告 DM 派報紙張使用量,提供客戶創新環保的服務,例如行動看屋查價、以簡訊或 E-mail 方式傳達房屋資訊、視訊 E 化簽約等方式,為地球盡一份心力。本公司近年來更開發出利用智慧型手機或平板電腦供經紀人帶看、解說、行程整合等服務程式,使第一線同仁服務客戶時,能經由更強大的資訊系統進行媒合及服務,可大量減少紙張浪費及節省顧客購售之往返時間與成本;同時並推行電子版「不動產說明書」,結合上述之帶看行動裝置,可有效減少大量影本成本。

三、 顧客承諾

(一) 想在客戶之前:

一個企業之所以成功,簡單而言就是顧客滿意的結果。良好的品牌形象可以提升企業價值,為企業創造利潤,因此成功的企業要處處為顧客打算,以滿足顧客的需求為方向,持續不斷地進行創新與改善,才能開拓亮眼新局。本公司的服務創新歷程,包括「不賺差價」、「不動產說明書」等,均以誠信經營及顧客利益為出發點,並成為業界學習的典範。也因為推出的每一項創新服務,皆源自於瞭解客戶的需求,且深度掌握外在環境的變化,幫助消費者把購屋風險降至最低,使得本公司在品牌經營、服務品質或創新服務上均獲得各界肯定。

(二) 創新服務提升產業水準:

服務水準的提升就是本公司存在的價值,本公司自成立以來即秉持以人為本的信義精神,不斷精進服務品質,從創立之初率先採行「先調查產權再進行買賣」,之後相繼推出一系列「產權調查制度」、「付款保障制度」、「代書審查制度」及「漏水保固制度」、「製作不動產說明書」等購屋全面保障制度,而後針對海砂屋、輻射屋、漏水屋

及交易安全等問題,推出「購屋四大保障」服務,維護並提升客戶之交易安全。民國100年度更首創業界推出「兇宅安心保障服務」,進一步降低購屋風險。另外為了便利客戶並提昇服務水準,本公司結合最新之資訊科技,在資訊化服務方面不斷推陳出新,其動力不僅來自公司同仁奮進不懈的精神,更是來自積極服務廣大顧客的信念。另外,本公司設有不動產企研室,除定期出版各項內部刊物外,每年固定推出之不動產年鑑為產業目前最具權威性之刊物資料,並與政治大學商學院信義不動產研究發展中心合作,共同推出業界首創的「大台北月指數」,成為房地產價格高低及景氣之重要參考依據,並陸續增加高雄及台中、桃園、新竹及台灣地區之信義房價指數。

本公司不只幫客戶買賣房子,助人成家,考量到長期以來裝修市場專業的複雜、資訊不對稱與業者良莠不齊,而造成客戶權益受損,因此本公司於民國 101 年正式成立居家服務中心,本於「信義嚴選」的態度,以嚴謹的評選制度,精選優良的居家服務廠商,提供客戶居家修繕、家事服務、搬遷與倉儲服務、美式宅妝服務、資源回收服務及蟲害防治服務,並爭取居家用品優惠,期望透過信義房屋免費的轉介服務,能讓客戶安居無虞,幸福滿屋。居家服務中心並於民國 102 年度通過 ISO 9001 國際認證。

民國 103 年更推出將 3D 擴增實境與 3D 虛擬宅妝兩項互動技術的「我秀好屋+數位宅妝看好屋」,透過廣角度擴增實境及定位識別感應技術,客戶即可在現場體現虛擬的居家空間,立即體驗未來居家布置後的樣貌,活化老屋新生命,可有效加速買賣雙方成交速度。

【近年本公司創新之服務與制度】

結合「廣角度擴增實境」技術,首創「我秀好屋+數位宅妝看好屋」服務。
●信義居家服務中心通過ISO9001認證,為消費者把關「廠商嚴選」。
●推出「信義成交行情頻道—捷運主題」。
●創台灣產業之先,設立「倫理長」及企業倫理辦公室,立下「誠信倫理」標竿。
●本公司擴大增加桃園及新竹房價指數。
●「房價溫度計」創新服務功能,以簡單易懂的溫度計偵測圖表呈現查詢區域內
的成交行情,輕鬆找出城市綠洲。
●推出訊息「推播系統」,利用M化工具與應用,有效精簡簡訊費用。
●成立居家服務中心,提供居家修繕、家事服務等更為完善的服務。
本公司首創「兇宅安心保障服務」。
●推出M化創新服務「Top Agent」,利用M化工具協助業務同仁即時服務客戶。
●領先業界推出「Home Staging美式宅妝」服務。
●全國首創「iPhone看屋App」,引領房仲業進入行動科技新世代。
●首創推出24小時線上客服。
●本公司首創「網路3 D 樣品屋」。
●讓房價資訊邁入新里程碑,公開「大台北月指數」,讓房價指數從月起算。
針對海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全問題,首創「購屋四大保障」,為消
費者權益提供完整守護。
●房仲業首創「手機看屋」服務,方便顧客房訊隨身查,走到哪查到哪。
●創業界之先,推出「網路互動看屋」服務,超強互動功能,讓客戶隨時隨地好
屋看透透。

未來本公司將持續創新服務內容,促進仲介產業品質精進,提升消費者在進行不動產交易時使用仲介服務之比例。

肆、履行企業社會責任之概況

(三) 傾聽顧客的聲音:

本公司重視顧客的意見,設有專責單位(客戶暨法律服務部、網路事業部及客戶關係經營部)負責客戶相關議題處理,除了針對所有委託客戶與成交客戶進行服務滿意度調查外,也會以多元管道聯繫客戶並傾聽客戶聲音,因為對本公司來說,每一次的成交並不是代表服務的結束,而是服務的開始。

【客戶意見蒐集管道】

客戶滿意度問卷調查	針對所有委託及成交客戶進行服務滿意度普查。
客戶滿意度	針對網路及來店(電)的潛在買方客戶進行服務滿意度抽樣調查。
電話訪談焦點團體座談	針對不同服務或新產品開發議題,邀請客戶進行深度訪談。

除上述管道主動蒐集顧客聲音之外,客戶也可藉由申訴專線 0800-211-922 或服務專線 0800-280-280 (註:專線電話見於顧客易於接觸的同仁名片、契約文件及印刷品上)、E-mail 方式 (sinyi@sinyi.com.tw) 或透過網路即時之 24 小時線上客服來表達對服務的意見或反映問題,並由專人受理且專責處理。而本公司對於任何客戶抱怨,訂有規章明定處理程序,包括受理、案件分級、電子化派件、處理時間及追蹤管理等流程,並詳細紀錄處理經過及結果。

四、 人才培育

(一) 人才為立業之本

服務業是人對人的產業,因此「人」對於本公司重要性不可言喻。對本公司來說,人才為立業之本,在本公司,同仁是事業夥伴而非公司資產,必須使同仁獲得工作上的保障,並給予絕對的尊重與關懷照顧,讓同仁感受到自己與公司是處在一個穩定而對等的地位上,如此同仁必能發揮潛能,在工作中成就自我,與公司同步成長茁壯。人才、品質、績效,這三個支撐信義成長的因素,人才重要性永遠是擺第一的,有優秀人才,才能提供精緻品質,進而創造出色績效,也因此本公司對於人才培育上不遺餘力,依據同仁執掌規劃出「管理職」與「專業職」訓練課程,為吸引高素質人才,持續強化本公司永續經營體質,調整不動產儲備經理人制度,將前六個月保障薪提高至新台幣六萬元整,並規劃完整的二年培訓方案,加速其成長,更期望結合理論與實務,故設立專任講師制度,並由優秀的業務店主管或專案經理調任,做好企業智慧資本的傳承,更組成專案團隊,由人力資源部、區主管與外部顧問共同合作,為店主管量身打造強化管理職能的課程,由內而外逐步提供全體同仁終身學習最佳環境。

為了因應未來就業人力市場人數逐漸下滑及新新世代求職條件之趨勢,並符合本公司長期發展所需展店及人力之需求,因此民國 103 年重點施策在於視分店人力狀況,聚焦某重點族群(如:新人轉為正式人員、培育儲備店長及輔導低績效人員),落實該項人才養成步驟,且因材施教,驅動同仁自我成就,並藉由督促店主管平時之管理效度及提升分店之樂活度,以留任更多優秀人才,提升服務的質量。

為了讓本公司快速成長,亟需培育更多人才,在少子化的衝擊之下,本公司將於民國104年推出「新人職場定向計畫」,期望以新的招募方式,讓公司有大量的人才得以甄選;亦期望能反轉傳統勞雇關係,讓新人試用滿一個月時,在離職可領取5萬元底薪與5萬元轉職金的選擇權之下,深刻思考自己是否有意願與能力成為信義的一份子。本公司深信,選擇留下來與本公司同仁一起努力的新人,不但在能力上是優秀且適任的人才,在心態上更是認同公司且樂在工作的信義人,將來也更能引導並實現幸福分店。此外,此計畫不僅能夠貫徹本公司以人為本的精神,更希望引領其他企業能夠一同跟進,引領整個產業甚至整個社會改變用人思維,為社會新鮮人創造友善的就業環境,朝向信義社會的目標邁進!

(二) 完整的學習網路

在本公司,人才培育沒有捷徑,本公司對各職級主管與員工皆規劃完整的職能訓練,包含公司經營理念、服務品質及人事規章等課程,教授正確價值觀及服務態度。除此之外,為了建立團隊共識,落實企業倫理,轉變管理風格為集眾智(志)的領導,於民國 101 年起特別為高階主管建立高效能領導力系列課程,藉由這樣的學習,讓企業的未來運作能更加順暢,組織更加茁壯。

為了支持同仁成長,讓各階層人員都能享有完善教育訓練資源,除了定期舉辦各類的集中訓練外,為因應連鎖經營體系的發展,對於業務同仁,本公司特別重視工作中的訓練,希望每一位同仁除了是學習者,也是教學者,在實務作業中,共同創造良好的師徒制學習環境。本公司教育訓練規劃如下:

- ●每年常態性辦理「員工在職訓練」及「終身學習活動」。
- ●每年開辦業務新秀及進階訓練實體課程,及各種中大型主管及經紀人研習營,並與 業界獨創的三明治新人集訓、師徒制結合,迅速強化新進同仁的專業能力。
- ●積極鼓勵報考專業證照及在職進修,提供多樣化的獎勵方案,以強化同仁的專業職 能。
- ●完成教育訓練知識與流程「數位化」,建置數位學習平台,強化「e-Learning」數位學習模組,開辦線上課程,讓員工可以用更彈性的時間上網學習,降低教育訓練成本,提高教育訓練效率。
- ●外訓補助,本公司亦非常鼓勵員工利用公餘在外進修,包含碩士學位進修、語言學習或其他專業領域進修,並對員工進修提供學費半額之補助。

(三) 信義企業大學

民國 98 年起本公司陸續投入 1.5 億元成立了「信義企業大學」,同時並聘請知名學者許士軍教授擔任信義企業大學的指導委員召集人,整合豐富的學術界資源提供企業大學寶貴的建議與支持,使信義企業大學能充分結合理論與實務發展,建構出最佳的創新學習平台,建立企業競爭優勢,提升人才培訓的深度與廣度,成為房仲業的人才搖籃。信義企業大學共有五大學院-「新秀學院」、「不動產學院」、「品質學院」、「管理學院」、「社會學院」、並輔以虛擬的數位學習環境「信義 e 學堂」,以及實體的教室學習環境「信義學堂」。其中以「培育全球人才」、「提升創新能力」、「善盡公民責任」為三大訴求點,五大學院依不同屬性,設計融合專業與實務經驗的課程,將本公司多年來的實務經驗,分享給對不動產有興趣的社會大眾、相關科系學生或有志投入不動產業的社會新鮮人;同時更持續推動企業倫理教育、關懷人文講座、社區一家活動及信義志工體驗活動等,讓信義人不只具備專業素養,並且願意關懷他人。信義企業大學未來將逐步規劃對外界分享各種學習計劃,希望將信義企業集團良好的經營理念與人才培育做法,傳遞給社會上的每一個人、團體與組織,創造社會共好。

本公司履行企業社會責任之其他相關資料,可於下列網址參閱本公司之「企業永續發展報告書」: http://csr.sinyi.com.tw

一、 資本及股份

(一)股本來源(最近年度及截至民國104年3月31日止) 單位:仟股/新台幣仟元

	發行價格	核定	股 本	實收	股 本		備註	
年/月	(每股面額元)	股 數	金 額	股 數	金額	股本來源	以現金以外之財 產抵充股款者	其他
103/7	10	1,000,000	10,000,000	613,437	6 134 367	盈 餘 轉 增 資 1,106,197 仟元	無	103.07.30 臺證上一字第 10300153211 號函核准在案

單位:股

肌从纸粘	核	定股	本	備註
股份種類	流通在外股份	未發行股份	合 計	1佣 迁
記名式普通股	613,436,712	386,563,288	1,000,000,000	上市公司股票

(二) 股東結構 104年3月31日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
股東人數	2	19	64	17,623	93	17,801
持有股數	4,669,388	24,386,882	362,396,212	201,016,340	20,967,890	613,436,712
持股比例	0.76%	3.98%	59.08%	32.77%	3.41%	100.00%

(三) 股權分散情形 104年3月31日

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	3,997	1,024,567	0.17%
1,000 至 5,000	9,164	20,070,804	3.27%
5,001 至 10,000	2,031	14,766,949	2.41%
10,001 至 15,000	832	10,244,358	1.67%
15,001 至 20,000	431	7,507,913	1.22%
20,001 至 30,000	465	11,371,667	1.85%
30,001 至 40,000	247	8,570,248	1.40%
40,001 至 50,000	114	5,117,642	0.83%
50,001 至 100,000	274	19,238,097	3.14%
100,001 至 200,000	135	18,827,318	3.07%
200,001 至 400,000	66	17,825,601	2.91%
400,001 至 600,000	19	9,174,647	1.50%
600,001 至 800,000	5	3,499,102	0.57%
800,001 至 1,000,000	1	902,941	0.14%
1,000,001 以上	20	465,294,858	75.85%
合 計	17,801	613,436,712	100.00%

註:截至民國104年3月31日止,本公司未發行特別股。

(四) 主要股東名單(股權比例佔前十名之股東)

股 份 主要股東名稱	持有股數	持股比例(%)
信義投資開發股份有限公司	175,026,798	28.53%
宇澔投資開發股份有限公司	173,943,547	28.36%
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	19,168,203	3.12%
周君澔	18,038,796	2.94%
周耕宇	16,906,204	2.76%
周君衡	16,798,423	2.74%
周俊吉	7,807,858	1.27%
信義不動產顧問股份有限公司	7,633,903	1.24%
新制勞工退休基金	4,474,388	0.73%
匯豐銀行託管摩根士丹利亞太服務有限公司	4,233,000	0.69%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項目/年度			102 年度	103 年度	104 年度截至
			102 平及	105 千及	3月31日止(註3)
毎股市價	最高		58.00	57.90	37.15
(元)	最低		42.30	33.30	34.00
(76)	平均		51.51	45.89	35.02
每股淨值	分配前		18.88	15.29	-
(元)	分配後		13.34	註 1	-
	加權平均股數(仟股)	追溯調整前	502,817	613,437	-
毎股盈餘	加催于均及数(11 /2)	追溯調整後	613,437	註 1	-
安放益际	每股盈餘(元)	追溯調整前	4.92	1.75	-
	本权益际(儿)	追溯調整後	4.03	註 1	-
	現金股利(元)		2.60	1.00	-
与股股利	無償配股(元)	盈餘配股	2.20	0.30	-
安放放剂	黨領配股(九) 資本公積配股		-	-	-
累積未付股利			-	-	-
投資報酬	本益比		12.78(註 4)	26.22	-
分析(註 2)	木 木 1-1-		19.81	45.89	-
刀 彻 (現金股利殖利率		5.05%	2.18%	-

- 註1:俟民國104年股東常會決議後定案。
- 註 2: 本表計算公式如下:
 - (1)本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。
 - (2)本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。
 - (3)現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。
- 註 3:截至年報刊印日止尚未有最近一季經會計師核閱之每股盈餘及每股淨值資料,每股市價則為截至年報刊印日止之當年度資料。
- 註 4: 依調整後之每股盈餘計算。
- (六) 公司股利政策與執行狀況
 - 1. 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。當年度擬分派盈餘數額不得 低於累積可分配盈餘之百分之五十,分派時依下列比例為之:
 - (1) 員工紅利至少百分之一,員工紅利分配股票紅利時,對象得包括符合一定條件之從屬公司員工,其一定條件及分配比例,由董事會決定之。
 - (2) 董事酬勞以百分之一為上限。

伍、*募資情形*

- (3) 扣除前兩項餘額後,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,剩餘部份分派現金股利。其中現金股利,不得低於股利總額之百 分之十。
- 2. 本次股東常會擬議股利分配情形:
 - (1) 本公司民國 103 年度盈餘分派案業於民國 104 年 2 月 25 日經董事會擬議分派 股票股利新台幣(以下同)184,031,020 元及現金股利 613,436,712 元,每股配發 股票股利 0.3 元及現金股利 1.0 元,股利合計 1.3 元。
 - (2)依本公司章程規定,於分派累計可分配盈餘時,董事酬勞不得高於分派數額 1%,員工紅利至少為分派數額 1%,民國 103 年度應費用化之員工紅利及董事酬勞分別為 9,871,966 元及 6,416,778 元,均以現金發放。
- (七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響: 本公司未公開民國104年度財務預測,故不適用。
- (八) 員工分紅及董事酬勞:
 - 1. 依本公司章程第二十條所載員工紅利及董事酬勞之成數或範圍如下:
 - (1) 員工紅利至少百分之一。
 - (2) 董事酬勞以百分之一為上限。
 - 2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理: 本公司對於應付員工紅利及董事酬勞之估列金額係依過去經驗以可能發放之金額為基礎,員工紅利按估計擬分配盈餘(已扣除員工紅利及董事酬勞之金額)之1%計算,董事酬勞則依以往年度發放水準估列。於股東會決議日時,若金額仍有變動,則依會計估計變動處理,列為股東會決議年度損益。如股東會決議採股票發放員工紅利,股票紅利股數以決議分紅之金額除以股票公平價值決定,股票公平價值係依據股東會決議日前一日之收盤價並考量除權除息之影響。本公司民國103年無擬議配發員工股票紅利之情事。
 - 3. 董事會通過之擬配發員工分紅等資訊:
 - (1)配發員工現金紅利及董事酬勞金額:本公司於民國 104 年 2 月 25 日董事會決議通過民國 103 年度盈餘分配案,擬議配發員工現金紅利 9,871,966 元及董事酬勞 6,416,778 元,較民國 103 年度帳列於成本及費用之金額 9,701,364 元與7,000,000 元,分別增加 170,602 元及減少 583,222 元,差異原因為帳列金額係以民國 103 年度損益預估認列之。俟股東會決議實際配發金額後,與帳列數之差異視為會計估計變動,列為民國 104 年度損益。
 - (2)擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例:本公司民國 103 年度無擬議配發員工股票紅利。
 - (3)考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘:本公司自民國 97年1月1日起,已將員工紅利及董事酬勞費用化,故不適用。
 - 4. 上年度員工分紅及董事酬勞之實際配發情形: 本公司民國103年度董事會決議民國102年度可分配盈餘中分配員工現金紅利 24,528,440元及董事酬勞6,622,679元,與股東會決議實際配發之金額並無差異。
- (九)公司買回本公司股份情形:本公司無此情形。

二、 公司債辦理情形:

) 7 /t / vr	放 102 1 lbn ト 12 lp ハ コ は	
公司債種類	第 103-1 期無擔保公司債	
發行(辦理)日期	103/06/27	
面 額	NT\$1,000,000	
發行及交易地點(註3)	台灣	
發 行 價 格	按面額 100%發行	
總額	NT\$3,000,000,000	
利率	年利率 1.48%	
期限	5 年期,到期日:108/06/27	
保證機構	無	
受 託 人	臺灣銀行信託部	
承 銷 機 構	元大寶來證券	
簽證律師	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師	
簽證會計師	勤業眾信聯合計師事務所 楊民賢、王自軍會計師	
	1.付息方式:自發行日起依票面利率,每一年單利	
	計付息乙次。	
償 還 方 法	2.還本方式:自發行日起屆滿第四、五年分別還本	
	二分之一。	
 未償還本金	NT\$3,000,000,000	
不	111\$5,000,000,000	
清償之條款	無	
限制條款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、		
公司債評等結果	103/03/28 給予本公司債等級為:twA	
截至年報刊印日	105/05/20 (1) 17-22 1/2 (1/2/3) (1/11	
止已轉換(交換或		
認股)普通股、海外	無	
附其他權利 存託憑證或其他	700	
有價證券之金額		
發行及轉換(交換	無	
或 認 股) 辦 法		
發行及轉換、交換或認股辦法、發		
行條件對股權可能稀釋情形及	無	
對現有股東權益影響		
交換標的委託保管機構名稱	無	

伍、募資情形

- 三、 特別股辦理情形:本公司無此情形。
- 四、 海外存託憑證辦理情形:本公司無此情形。
- 五、員工認股權憑證辦理情形:

本公司員工認股權憑證已於民國100年3月10日全數到期。

六、限制員工權利新股辦理情形:本公司無此情形。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形:

民國 103 年度及截至年報刊印日止,本公司並無任何併購或受讓他公司股份而發行新股之情形。

八、資金運用計劃執行情形:

- (一) 計劃內容: 前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未 顯現者: 本公司無此情形。
- (二) 執行情形:不適用。

一. 業務內容

(一)業務範圍:

1. 所營業務之主要內容及產品

本公司及部分子公司主要為不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業,主要業務為房屋租售之居間仲介業務,服務項目包括整批預售屋、餘屋、個別新成屋、中古屋之住宅、辦公室、廠房、土地、停車位等產品之買賣租賃仲介等,因業務需要於全省各地設立多處分公司或營業處所,服務據點並擴及大陸上海、蘇州、及杭州與日本東京等城市,希望提供更多華人優質的服務。民國103年度合併營業收入達新台幣8,899佰萬元,主要係提供仲介及代銷經紀服務之收入。

本公司之子公司信義開發股份有限公司及信義置業(上海)有限公司從事不動產開發事業,目前台北市天母及上海市嘉定區之開發案均已依工程進度進行中,預計將分別於民國105年及106年開始交屋並貢獻合併營業收入。

2. 計劃開發之新服務

本公司自成立以來便不斷持續開發創新的服務內容,以顧客需求驅動流程的改造,使顧客獲得貼心、滿意的服務體驗。繼民國99年領先業界推出「Home Staging 美式宅妝」、「iPhone 看屋 App」及「網路720度全景看屋」等眾多創新科技服務,引領買屋、賣屋進入行動科技新世代、民國100年初與台灣微軟共同合作推出「我秀好屋2.0」視訊看屋服務,提供客戶即時互動的線上看屋服務後,民國100年更推出首創之「凶宅安心保障服務」,包含「凶宅多重過濾系統」及「凶宅補償保障制度」兩大構面,為客戶建構全方位的購屋安全防護網。民國101年因應不動產實價登錄政策實施,本公司率先推出「房價溫度計」創新服務功能,運用實境擴增模式,將條列式的成交行情數據,以簡單易懂的溫度計偵測圖表呈現,即時幫消費者找出價格合宜的房市綠洲區,讓消費者能更及時尋得符合預算的物件。未來信義房屋將持續以不動產仲介及代銷經紀業為基礎,推出更多創新應用,並精心遴選優質的相關居家服務廠商,讓客戶所有關於「住」的需求,都能得到滿意的精緻服務。

民國102年在互動看屋的內容加以提升,增加物件附近公共設施或該大樓社區之公共區域拍攝,使客戶更能迅速瞭解待售物件之周遭生活機能,加速買賣成交。另外因應社會大眾對公共運輸之需求日增,尤其是雙北市已架構出綿密的捷運網,而使社會大眾對捷運系統沿線之住宅亦有一定的偏好與需求,因此本公司於民國102年結合房屋實價登錄資訊,推出「軌道經濟學」,透過查詢捷運路線,即可瞭解捷運各站週遭房屋成交行情及待售或待出租物件最新資訊。

本公司民國103年推出「雙北幸福特快線」及「社區房價通」等創新服務, 為客戶打造 SMART 的找屋平台,讓消費者從「通勤時間」、「知名社區」及「成 交行情」三種便捷組合,以更快迅便捷的方式,找到理想中的住宅,並將持續開 發搭載於行動裝置之軟體,協助第一線同仁提供更即時且優質的服務。

此外,民國103年更領先業界,推出「數位宅妝」創新看屋服務,引進「3D 擴增實境」與「3D 虛擬宅妝」兩項互動技術,讓客戶在現場看屋時體驗穿越虛 實空間、立即預見未來家的幸福畫面,突破過去只能憑空想像未來住家模樣的藩 籬,進化到「1秒鐘從空屋變美屋」,可以看見未來住家的理想全貌。

(二)產業概況

1. 產業之沿革:

民國70年代經濟部開放房地產仲介公司成立後,以店面式經營的合法房仲公 司正式出現。進入民國80年代,房仲市場制度以及交易秩序逐步建立,包含「公 平交易法 八「消費者保護法 八「公寓大廈管理條例」等有關房屋買賣交易規範的 法令也陸續立法施行;而民國88年隨著「不動產經紀業管理條例」施行,房仲產 業正式邁入法制化的時代。而歷經20餘年的發展,不動產仲介業開始擺脫過去傳 統給予消費者較為負面之形象,而建立起專業不動產經紀人的角色。

2. 產業之發展趨勢:

民國98年以來隨著景氣復甦循環以及兩岸經貿合作的開展之下,房市交易活 絡,產業同步擴張,服務的推陳出新與產業競爭更為劇烈。為了穩定房市,政府 從民國99年年中陸續藉由緊縮房貸以及稅制等措施來抑制,而民國100年中上路 的奢侈稅,更有效壓抑投機交易,造成房市交易量明顯下滑。民國100年底立法 院通過「地政三法」後,實價登錄於民國101年8月上路,因有利於促進不動產交 易資訊透明化,實價已成為民眾購屋時重要的參考依據。

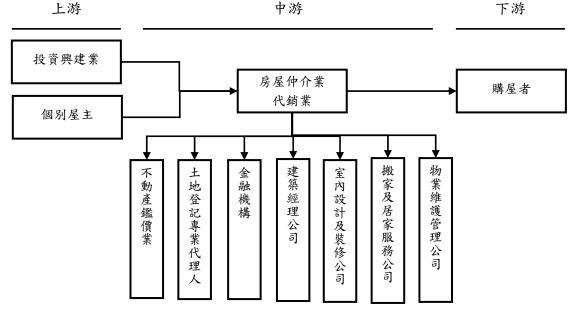
此外,自民國80年代末期房仲業邁入網際網路發展階段之後,至今已有十餘 年的歷程,初期受限於資訊設備普及性及消費者使用習慣,各業者雖建立網站, 但網路搜尋僅為輔助工具,尚不普遍。但隨著家戶網路的普及化,購屋人的網路 看屋行為日益增加,房仲網站吸引了龐大的瀏覽量,此趨勢則隨手持行動裝置上 網功能的普及,衍生出手機看屋的商機。

民國99年本公司率先開發 iPhone 的 App 看屋程式, 隨後也有它牌的房仲業 者跟進,後續還延伸至 iPad 等產品上,為服務更多消費者,緊接著亦開發 Android App 看屋程式。

除搜尋功能加強,也逐步增加房地產相關資訊、實價登錄資料查詢與運用相 關內容,而非過去僅止於提供買賣案件,使網站也兼具教育消費者的功能,尤其 是成交行情揭露,對於提升房地產資訊透明度,平衡買賣雙方資訊,都是房仲業 網站發展的正面效益。目前各房仲業網站持續邁向成熟化發展,預期藉由網路搜 尋購屋推廣,未來跨區買賣案例將增加,過去購屋搜尋多基於地緣關係,未來透 過網站搜尋工具的便利性,將促使地區實體距離減少,購屋搜尋選擇將更多樣化

3. 產業上、中、下游之關聯性

本公司主要經營業務為房屋買賣仲介,茲將該行業之產業關聯圖示如下:



4. 產業發展趨勢及競爭情況

雖然民國103年房市交易量萎縮,主要品牌的房仲業者店數仍持續增加,全國店數增加至3,516店,但年增幅僅3.5%,為金融海嘯後最低的一年。展店最熱門的區域出現在台中市,民國103年店數增加超過50店;然而房仲業一級戰場的台北市及新北市,在交易量偏低的情況下,於民國103年的店數分別減少了26店及22店,雙北市之品牌房仲店數比重首度跌破四成,顯示民國103年房地產市場「北冷中南溫」之態勢。

目前於全台成熟商圈各大品牌房仲幾乎都有設點,且門店的分佈相當密集, 而為了吸納仍想投入房仲事業的加盟主,加盟業者開創新的次品牌,成為近年來 房仲產業的新趨勢。

仲介公司	經營型態	103 年店數	102 年店數	101 年店數	100 年店數	99 年店數
信義房屋	直營	427	417	390	380	323
其他品牌	直營+加盟	3,089	2,981	2,703	2,573	2,212
合計		3,516	3,398	3,093	2,953	2,535

國內主要房仲公司之營業點數變動一覽表

註:以各房仲公司網站年底資料為統計基準(其他品牌包含住商不動產、中信房屋、太平洋房屋、21世紀不動產、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、台灣房屋與東森房屋)。

另外,民國99年本公司成立信義房屋不動產株式會社,引薦國人前往日本東京購屋以來,海外置產蔚為風潮。陸續包含東南亞、澳洲、美國甚至歐洲城市,也有仲介業者與當地不動產業者合作,介紹民眾前往購屋置產。據統計,經營國外不動產仲介或代銷家數從民國102年初僅145家,到民國103年底已達340家,這兩年內的成長速度相當迅速。隨著國內房地產市場持續面臨政策壓抑及低投報率環境,越來越多的本土投資型買盤將目光轉移至海外房地產市場,這波海外房地產投資的熱潮預期仍將持續蓬勃發展。

民國101年起,本公司由仲介、代銷進一步涉及房地產開發領域,並伴隨著集團發展的腳步擴展大陸地區的開發事業。在大陸房地產市場方面,政府仍持續著力深化改革,堅持宏觀調控,但調整政策會更加注重連續性和穩定性,以建立健全的房地產長效機制為目標。從人口結構及加速城鎮化進程來看,市場整體剛性及自主性的需求仍然強勁,全國房地產市場大致上將會保持穩定中成長的態勢。房地產市場城市分化將更加明顯,一線城市房地產市場將穩步上升,二、三線城市則有升有降,三、四線城市保持穩定。目前中國房地產市場不論是住房或是商業地產市場,都開始步入存量房時代,隨著城市發展和土地的稀缺,二手房市場將越來越龐大。

(三)技術及研發概況

本公司設有策略長及研發長職務,統籌集團策略暨研發中心,負責變革方案 之發展推動、新事業研展、業務模式創新,最終提交主管會議討論確定後執 行。在顧客價值方面,除首創「不賺差價」、「分段收費」、「先產調後買賣」、「成屋 履約保證」、「仲介服務變革」、「同業流通聯賣制度」及「四大保障」等服務制度, 亦於民國 98 年度首創「網路 3D 樣品屋」, 更於民國 99 年初領先業界推出「Home Staging 美式宅妝 」服務,亦同時推出「iPhone App 」、「Android APP」看屋程式及「網 路 720 度全景看屋」,引領買屋賣屋進入行動科技新世代,協助客戶利用手機尋找需 求的物件,讓房屋買賣進入擴增實境新世代;另在服務流程改善方面,融合所有線 上的業務及幕僚主管的專業經驗與技能,陸續發展「部門管理」、「標準作業流程 SOP」、「E專案」、「S計劃」及「6S」等措施,對於提升內部作業效率及服務品質皆 有顯著的效果。為提供客戶即時服務,本公司亦首創業界推出 24 小時線上客服系 統,提供客戶全天侯之專人諮詢服務。另外,本公司設有不動產企研室,除定期出 版各項內部刊物外,每年固定推出之不動產年鑑為產業目前最具權威性之刊物資 料,並與政治大學商學院信義不動產研究發展中心合作,開業界先河首創「信義房 價指數」,成為房地產價格高低及景氣之重要參考依據。為求指數與時俱進、精益求 精,除大台北月指數外,更包括桃園、新竹、台中及高雄地區房價指數,已涵蓋主 要都會地區,另推出台灣地區整體之房價指數,以期更能精確且即時反應台灣房地 產價格的波動情形。

隨著大眾運輸網絡愈形密集,觀察都會區消費者以通勤時間長短做為找房考量,本公司民國 103 年推出「雙北幸福特快線」、「軌道經濟學」及「社區房價通」等創新服務,從客戶的需求角度為出發點,為客戶打造 SMART 的找屋平台,讓消費者從「通勤時間」、「知名社區」、「成交行情」三種便捷組合,以更快迅便捷的方式,找到理想中的住宅。民國 103 年另將 3D 擴增實境與 3D 虛擬宅妝兩項互動技術,透過廣角度擴增實境及定位識別感應技術,讓客戶可以在看屋現場體驗虛擬的居家空間。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務計畫:

- (1) 透過完整的人才培育計畫,加速新人能力養成及留任優秀人才,以提升新人留任率,並開發更為便利實用的各項業務管理系統,藉以提升業務主管管理能力及同仁服務能力與業務開發能力,強化人均產值。
- (2) 落實計劃性帶看 SOP,強化為貼心感動的帶看服務,全面性提升帶看服務品質,並 且積極推動同仁使用 ipad 設備服務與作業,應用 M 化工具形塑同仁專業形象。

陸、營運棚況

- (3) 以客戶需求為導向的唯客思維,持續落實服務品質施策,強化商圈精耕,提供客戶 感動服務,提高客戶滿意度。
- (4) 精實服務流程與組織改善,藉由流程的彈性化與組織機動性以快速因應客戶需求, 並積極提升業務同仁的作業流程系統化,結合業務主管電子化管理,提升管理效能 以與作業效率。
- (5) 由上而下以身作則落實企業倫理的推動與實踐,強化溝通企業倫理與經營理念,以 堅定同仁的信念,使團隊瞭解本公司的競爭優勢。
- (6) 善用集團資源,加強集團各事業單位間的資訊交流與合作,提升集團建設事業品牌 知名度,推廣信義服務之理念,確立建設事業之發展。

2. 長期業務計畫:

- (1) 將現行業務區由主要都會區擴大至周邊城市,提高市占規模。
- (2) 以企業倫理為基礎,由上而下以身作則落實企業倫理的推動與實踐,強化溝通企業 倫理與經營理念,以堅定同仁的信念,使團隊瞭解本公司的競爭優勢,並落實標準 化作業流程並持續創新服務內容,促進仲介產業品質精進,提升消費者對本公司品 牌黏著度,讓更多消費者體驗精緻的房仲服務。
- (3) 與國、內外知名不動產業者共同在不動產開發業務、不動產交易制度、服務項目與 交易資訊等方面交流合作,為拓展海外不動產市場奠定根基,透過準確掌握海外市 場之即時脈動與需求,提供國、內外客戶更為完善且細緻的服務,以達成信義集團 全球化之目標。

二. 市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品之銷售區域

本公司為房屋仲介業,提供不動產居間仲介服務予一般社會大眾,並無特定之銷售對象,故較難依銷售對象區分產品類別,亦不易統計主要銷售對象名稱。就主要服務分佈區域而言,本公司以大台北地區為主,桃、竹、中、南、高等都會區居次;大陸地區子公司主要以所在之上海、蘇州、浙江等城市之為主;日本地區子公司則以東京為主,為兩岸華人赴日本購置不動產提供服務。

2. 主要商品之市場占有率

本公司雖從事不動產買賣與租賃之居間仲介業務,但仍以二手房買賣仲介占最大宗,因不易取得同業資料以資比較,本公司市場占有率之計算,係以全台建物買賣移轉棟數扣除所有權第一次登記棟數為分母,據此推估近5年本公司於二手房買賣仲介市場之占有率,約在5.6%~7.1%間。由於前述分母包含非經房仲交易之建商新成屋完工交屋與屋主自售案件,因此,若排除此一部分,本公司於二手房買賣仲介市場之占有率應高於上述比率;海外地區之子公司除蘇州信義於所經營之主要行政區享有較高市占率外,其他單位之成交量占市場交易量不大。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

房價於民國103年漲勢明顯趨緩,投資客退場而自住客成為市場主力買盤。此外,老齡與老宅逐漸成為一種市場供需現象,衍生出換屋與新成屋的購置需求。而購屋者透過房屋仲介購屋比例超過五成,為民眾首選之購屋管道。

(1) 房價止漲 自住買方市場時代來臨

全台房價自民國92年 SARS 後起漲,僅於金融海嘯期間短暫修正半年的時間,隨後便一路飆漲至民國102年,但自民國103年起房價漲勢明顯趨緩,全台平均房價僅微幅成長2.12%,而台北市甚至出現房價小幅下修的情況。在投資買盤退場、自住買盤成為交易主力的情況下,市場整體觀望氣氛濃厚,代表買方主導市場的時代已逐漸來臨。

(2) 建築與人口老化 帶動新成屋與換屋需求

全台住宅屋齡30年以上比例已達四成以上,而首善之都的台北市更高達57.9%;同時台灣高齡人口(65歲以上)比例預計於2018年突破14%,正式邁向聯合國定義的「高齡社會」。建築及人口的老化將衍生新成屋的需求及換屋商機。觀察民國103年全國住宅存量及買賣移轉統計,屋齡10年內之住宅交易占比(34.1%)明顯高於住宅存量占比(13.3%),反映市場對於新房子的需求殷切。

(3) 約五成民眾透過房屋仲介購屋

根據營建署住宅需求動向調查,民國103年購屋者透過房屋仲介購屋比例超過五成,另約有近二成透過建商或代銷公司購買預售屋或新成屋,顯示民眾於購屋時對於房仲業者的專業服務仍相當倚賴。

4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基

A、 品牌形象佳,消費者認同度高

本公司自成立以來即堅持信義就是做該做的事,並且說到做到,從而建立 起優良的品牌形象,目前為台灣地區房屋仲介業中唯一股票上市公司,每年並 屢獲各界諸多獎項之肯定,顯見本公司之企業形象及品牌認同度均為業界首 選,推出之服務及制度亦經常引領房仲同業競相仿效,甚至成為業界之標準規 範,專業普受各界肯定,具有潛在客戶品牌首選之優勢。

B、規模經濟的成本優勢

本公司目前是國內直營總店數最多的房仲品牌,各分店均直接受總公司管理,能有效控管服務品質與人員素質之一致性,而大陸子公司之分店數合計亦有一定之規模數量,並可進行統一採購,且由規模經濟所產生的各項成本優勢,可反映在各項勞務與設備採購的議價空間上,因此不論是行銷廣告費用、分店硬體設備、各項活動支出等均能取得較優惠的價格。

C、企業資源的有效整合

在資訊、行銷、人員訓練及管理等方面設有專業的幕僚團隊,可供運用的 資源充足,於行銷活動及業務推廣上更可集標準化之便,發揮企業資源整合之 效益。

D、關係企業間相互支援的綜效

本公司及子公司在仲介本業持續穩定成長,並繼續朝向顧客、產業、資訊 及技術等相關的領域發展更完整的事業體系,以發揮集團各企業間相互支援的 綜效。

E、 服務創新的能力

本公司自成立以來,即以提供客戶安全的服務自我勉勵,並從客戶的角度 出發,不斷率先實施各項新的仲介服務,且推出後皆能獲得市場的好評,並帶 動其他同業的跟進,舉凡不賺差價、分段收費、先產調後買賣、同業流通聯賣 及成屋履約保證、漏水保固、高氯離子瑕疵保障與高放射瑕疵保障四大保障等 服務,近年更持續推出網路科技應用服務及凶宅安心保障服務,以不斷創新的 能力提供消費者更多且完善的服務。

F、 重視人才的培育

有鑒於房屋仲介業乃是一個以人為主的產業,因此「人」對於本公司之重要性不言可喻,從業人員的素質更是影響服務品質的關鍵因素,因此,本公司自始至終以培養人才為第一要務,在人才徵聘方面,均以招聘大學以上且無仲介經驗之新進人員為原則,以確保本公司堅持的經營理念與企業文化為全體同仁所接受並貫徹落實,且以身為信義人為豪。

本公司於民國 98 年成立「信義企業大學」,成為第一個成立企業大學的房仲業者,提供有系統、有計劃的學習環境與平臺,以培育國際級人才為目標。為積極爭取、吸引各界優秀人才,民國 100 年率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月 4 萬元提高至每月 5 萬元,使新進業務同仁能專心致力於厚實基本功,為日後在本公司長期發展打好基礎;民國 102 年初為大舉招募不動產儲備經理人,更提出符合招募資格之業務同仁享有半年保障月薪 6 萬元,並規劃完整的二年培訓方案,加速其成長,更期望結合理論與實務,故設立專任講師制度,並由優秀的業務店主管或專案經理調任,做好企業智慧資本的傳承,更組成專案團隊,由人力資源部、業務主管與外部顧問共同合作,為店主管量身打造強化管理職能的課程,由內而外逐步提供全體同仁終身學習最佳環境。

(2) 發展遠景之有利因素

A、台灣經濟穩健復甦

台灣經濟成長率從民國 101 年的 2.06%、102 年的 2.23%、103 年的 3.74 %,預計 104 年估計值更達至 3.78%,呈現逐年穩健上揚的趨勢;此外失業率也逐年下降,平均薪資創近年新高,顯示國內景氣復甦跡象日愈明顯,這將有利於首購、換屋等自住需求之購房信心。

B、利率維持低檔 資金水位仍高

儘管市場預期美國將於今年中展開升息循環,然而國際油價大幅走跌而減緩通膨壓力,加上歐洲、日本、中國及全球 10 餘國家紛紛採取貨幣寬鬆政策的情況下,美國的升息幅度及速度將可能放緩,因此今年台灣的市場利率預期仍維持在相對低檔,對於購房者的影響不大。另一方面,累積至民國 103 年底為止,代表廣義貨幣供給的 M2 已突破 37 兆元,年增率為 5.85%,且已較 10 年前增加近七成。市場上累積的充沛資金,成為房市的長期穩定動能。

(3) 發展遠景之不利因素及其因應對策

A、房市政策持續造成市場交易規模縮減:

這幾年隨著央行選擇性信用管制、奢侈稅、豪宅稅、囤房稅、建築標準單價調升等房市政策的實行,以及未來房地合一稅改的上路,市場投資需求明顯減少,回到以自住為主的正常市場。由於交易規模出現明顯縮減,房仲業需有更差異化的服務,才能爭取服務機會。針對此項政策因素,因應措施如下:

- a.新進同仁嚴格評選與落實分店服務品質施策:本公司為目前市場上採全部 直營之大型房屋仲介業,且率先業界要求新進同仁需無其他仲介經驗並 具備大學以上學歷,近年更積極召募知名國立大學與國內外研究所畢業 生,目的即是以優良人力提供客戶優質之服務,且本公司對同仁服務品 質之要求更甚於業績,相對於不限學經歷或以業績為導向的業者,本公 司更能提供一致高品質與穩定的服務。
- b.加強區域分店合作,藉由直營的優勢,透過垂直及水準整合方式,使客戶 能有效且快速共用本公司各分店之資源,促進房地產交易之安全、迅速 與合理。

B、房市或金融政策影響交易量:

房市政策屬於市場上的最大不確定因素,若政策提出更嚴厲的管制措施,將造成交易的減少。而觀察近年來兩岸政府房市相關政策方向,雖然主要是「抑制投資」,首購、換屋等自住需求則不受影響,但長期來看交易與持有成本將緩步增加,且干擾民眾購屋信心。

C、人員流動率高:

由於產業特性,經紀人員普遍有高工時、工作辛勞、業績壓力大等因素影響,因此流動率一向偏高,使得本公司需長期投注大量人力及資源於新進人員之召募。針對此項不利因素,本公司除了建立與推動異常離職率預警與改善檢討機制外,民國 101 年起落實業務經紀同仁休假制度視為重要施策,使同仁獲得充分休息、取得工作與生活的均衡,並且提供完善之薪獎與升遷制度,定期針對員工滿意度進行調查與改善,並引進「同仁協助方案」(EAP)外部顧問,針對本公司同仁在生活、工作與家庭等各方面問題,由專家為同仁進行輔導與提供建議,並不定期檢視現行制度與改善,讓同仁能兼顧工作與生活品質,以達到「樂在工作」之目標,期望在新人成長與留人關注方案的落實下,能夠提高新人的留任率,為公司儲備更多優秀人才。

D、多國語言人才招募及養成不易

近年本公司之子公司於日本地區業務發展雖然穩定成長,但目前之客源仍主要集中於華人,在擴點及業務擴展仍受限業務人員需同時具備日語及華語能力之資格,因具備日、華雙語能力之人才招募不易,因而無法大舉增加服務量。為因應人才短缺之現象,將於日本、台灣兩地同步積極招募優秀人才,同時進行公司內部舉才活動。

- (二)主要產品之重要用途及產製過程:不適用。
- (三)主要原料之供應狀況:不適用。
- (四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例:本公司服務對象主要為國內一般社會大眾,故無主要進銷貨客戶名單。
- (五)最近二年度生產量值:主要係提供房屋租售之居間仲介業務,因此無生產量值。
- (六)最近二年度銷售量值:所收取之服務報酬因個別案件服務類型與成交金額不同,而 有不同的服務費收入,故無法以銷售量值表來分析其營收。
- (七)不動產仲介服務業之關鍵績效指標:提供消費者安全、迅速、合理的交易是本公司的宗旨,因此本公司之關鍵績效指標為市占率的提升,本公司近五年度於房屋買賣仲介市場之占有率約在 5.6%~7.1%;另一方面,高品質的成交為本公司及子公司一向之堅持,因此本公司及子公司依所經營之地理區域不同而訂定年度滿意度指標,104 年度各地區滿意率目標均設定在 90%以上。

三. 最近二年度及截至年報刊印日止,本公司及子公司從業員工資料

年			度		103年12月31日	102年12月31日	當年度截至 104年3月31日
員	經	理	?	人	177	161	177
エ	業			員	3,818	3,892	3,748
人	幕			員	1,128	976	1,143
數	合			計	5,123	5,029	5,068
平	均	-	年	歲	31.7	30.5	31.8
平 均	服	務	年	資	4.9	4.3	4.8
學歷	學歷 碩士(含)以上				7%	7%	7%
分佈 大專、大學				92%	92%	92%	
比例	高中	(含)以	下		1%	1%	1%

四. 環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止,因污染環境所受損失及處分之總額:無。

五. 勞資關係

- (一)現行重要勞資協議及實施情形:
 - 1. 員工福利措施:
 - (1)保險方面:

除法定勞健保外,尚為同仁投保團體保險(壽險、意外險、住院醫療險)。

(2)健康與安全方面:

- A、正式同仁工作每滿兩年得享有一次公費健康檢查,40歲以上正式同仁 並得享有每年一次公費健康檢查,本公司十分重視員工健康檢查結果 ,在經同仁同意後,針對檢查異常或特殊情況之同仁,主動協助其追 蹤治療或觀察,確保同仁之健康,並於公司內網首頁建構「健康管理 系統」專區,提供同仁專屬之健檢追蹤及測量紀錄等健康管理介面, 協助同仁為健康把關。此外,自民國100年起提供心理健康檢查,由同 仁填寫線上心理健康問卷,並由外部顧問公司提供個人報告書,使同 仁瞭解本身心理健康狀況。而針對心理壓力超標同仁則由專業顧問主 動邀請其接受個別諮商,以協助其改善。
- B、 設置專任健康管理師,專責協助提升員工健康知識相關職掌。針對健康檢查異常對象提供相關改善諮詢及追蹤複檢安排與提醒,並協助員工及眷屬傷病醫療相關諮詢及醫療院所之安排。
- C、聘僱視障按摩師,除提供視障人士工作機會,亦提供員工按摩舒壓服務,協助員工舒展筋骨,紓解壓力,促進身心健康。
- D、執行健康促進方案,例如開辦戒菸班/門診戒菸、營養管理、減重班、 體適能、壓力管理、慢性病講座及各項健康相關講座等各項健康促進 活動。
- E、心臟疾病均名列國人十大死因之一,心臟疾病所造成的死亡,許多是 以突發性心跳停止的形式發生,而電擊正是可以使心臟恢復正常心跳

的方式。文獻指出,因突發性心律不整而導致心跳停止的個案,如能在一分鐘內給予電擊,急救成功率可高達90%,每延遲一分鐘,成功率將遞減7-10%。因此,傷病患的存活是和時間和死神的賽跑,如果將自動體外心臟除顫器(AED)設置於人潮眾多的公共場所,供民眾搶救時使用,可降低該類傷病患到院前死亡率。因此本公司總部大樓裝設有 AED,並教導同仁如何使用,以備不時之需。

- F、由於本公司及子公司從事仲介服務之業務同仁從事日常作業時,常騎乘機車,因此本公司除於新人課程中安排播放交通安全宣導影片宣導行車安全外,也為同仁投保意外險及住院醫療險。此外,為減輕同仁工作時因駕騎交通工具而致對第三人造成傷害時之賠償責任,本公司另為業務同仁駕騎之機車投保第三人責任險,提供同仁更充足的保障
- G、為強化同仁之消防與防災意識,避免因臨時發生火災或其他災害發生時,因慌張而致生意外,因此編制成立自衛消防編組,平時均定期進行消防演練。

(3) 旅遊方面:

本公司職工福利委員會每年補助每人4,000-5,000元舉辦部門旅遊活動 ,並提供績優之業務及幕僚同仁年度海外旅遊獎勵。

(4) 社團方面:

本公司除每年舉辦壘球競賽,由各單位分別組成數支球隊,透過壘球比賽使身心得到適當放鬆,並可培養團隊合作默契及凝聚團隊向心力。福委會更提供社團成立補助金5,000元及每季社團活動補助金5,000-8,000元,以鼓勵同仁在工作之餘,從事正當及健康的休閒活動,減輕同仁工作及家庭上的壓力。

(5) 休假方面:

本公司比照勞基法規定給予每月例假及年度休假,並定期提供統計報表供主管瞭解關懷同仁休假狀況,以協助同仁達成工作與生活之均衡。

(6) 員工協助方面:

本公司遴選合格之外部專業顧問公司,針對員工個人職涯、家庭親子、 兩性情感、身心壓力、法律及理財各方面的問題,由專業顧問免費提供個人 化的諮商服務,以促進其心理健康。

(7) 員工滿意度調查:

本公司每年定期實施「組織認同與工作滿意度調查」,以瞭解同仁對組織的認同度及工作的滿意程度,並依調查統計分析結果及同仁之建言,研擬改善措施,以使同仁真正達到「樂在工作」的境界。另進行「主管領導風格調查」與「區主管施策落實度調查」,以瞭解同仁對各層級主管領導風格的認知及公司各項重要施策之落實狀況,並做為主管個人領導效能提昇及公司施策調整之參考。

(8) 生日婚喪:

每月各單位均不定期舉辦慶生活動,發予壽星禮券,並對同仁婚喪喜慶及住院、重大災害給予金額不等之互助金。

(9) 生育補助:

因面臨台灣少子化的衝擊,本公司對任職滿一年以上之同仁,生育第一胎給予3仟元互助金,並自民國102年起,凡同仁於任職滿一年後生育之第2名(含)以上子女,每名提供12萬元獎勵金,統計至民國103年12月31日已有119人獲得此項獎勵,累計發放金額為834萬元。

(10)其他補助

除上述補助外,本公司每年提供同仁定額之制服補助金,同仁可依個人 需求於補助金內申請購買或訂作制服,且透過嚴格遴選質優價廉之長期合作 制服廠商,提供優惠之價格予同仁。

2. 員工進修訓練情形:

(1) 員工訓練:

本公司對各級主管與員工皆規劃完整的職能訓練,除實體課程外,並透過「e-Learning」數位學習平台讓員工隨時隨地可以進行線上學習,提升相關本職學能。除此之外,為了建立團隊共識,落實企業倫理,轉變管理風格為集眾智(志)的領導,於民國101年起更為高階主管建立高效能領導力系列課程,藉由這樣的學習,讓企業的運作能更加順暢,組織更加茁壯。民國103年度本公司及子公司員工訓練(不含外訓及證書相關訓練)情形如下所示:

項目	班次數	總人次	總人時數	總費用(仟元)
新進及業務人員訓練(實體)	331	10,247	86,191	11,498
新進及業務人員訓練(線上)	582	8,439	44,684	11,490
主管及幕僚人員訓練	227	5,720	17,487	5,587
合計	1,140	24,406	148,722	17,085

(2) 員工進修:

除內部專業訓練外,亦非常鼓勵員工利用公餘在外進修,包含碩士學位進修、語言學習或其他專業領域進修。本公司為支援員工自主學習,對員工進修提供學費半額之補助。

(3) 社群學習:

本公司定期對員工社群提供活動經費補助,以鼓勵員工透過社群組織進行知識經驗之分享與學習。

3. 員工退休制度:

本公司配合法令規定,自民國94年7月1日起按月為新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工,提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶,同時繼續為選擇適用舊制退休金辦法之原有員工及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資,按原員工退休辦法退休金給付標準計算提撥適額之退休準備金至台灣銀行專戶。針對由組織指派轉調至關係企業之同仁,其年資續計,提供同仁更多保障,以達到集團人才流通之目的。而海外地區之子公司之退休金為確定提撥制,依當地政府之規定,每月繳交養老、醫療等各類社會保障金。

4. 其他重要協議:依公司需求進行。

(二)最近年度及截至年報刊印日止,因勞資糾紛所受損失:

本公司及子公司自成立以來嚴格遵守政府相關法規規定,落實勞工法令,保障 同仁權益,致力於創造和諧的勞資關係,因此未曾發生重大勞資糾紛。且由於內部 福利制度完善及員工申訴管道暢通,預估未來幾年內發生勞資糾紛之機率亦相當低 微,不致因此產生損失。

(三)員工行為與倫理守則:

本公司及子公司所有營運作業及同仁權利義務事項皆明訂相關規章辦法以為依循,(所有規章辦法分為 23 大類,共計 300 餘則)並且置於內部網站供全體同仁隨時查閱。而任何規章辦法之增修,皆須先經內部簽呈核定,再將增訂理由或修訂條文差異說明公布於內部網站,讓同仁得以充分掌握修訂內容及背景原因。列舉員工行為或倫理守則相關規章辦法概述如下:

1. 分層負責:

配合組織發展需求,建立合理化之職級、職稱,以提供員工適當的職涯發展藍圖。對於各項作業訂定明確之核決權限,並以電子簽呈方式進行,除可加速簽核流程外,並加強分層負責管理,以有效規範各職級之工作權限。又實施分層負責、逐級授權體制,以確保公司各項作業正常運作。

2. 明訂各單位工作職掌:

依據主要部門功能別,明確規範各單位工作職掌及組織功能,以落實各單位 專業分工,強化本公司之核心競爭力。此外,並將相關部門主要職掌負責主管之 聯絡方式置於內部網站,以服務內部客戶之緊急需求。

3. 獎懲規範:

為鼓勵具特殊貢獻之員工或避免因員工個人行為對公司造成損害,除於「員工工作規則」明訂相關獎懲章節外,另制訂「員工獎懲辦法」為員工相關行為獎懲依據,並將員工相關獎懲事件以內部公告方式公佈,以達到鼓勵或警惕之教育目的。

4. 績效管理:

公司對員工的績效考評一向採取「公平、公正、公開」的態度,所有的考評皆訂有依循的標準,例如「店主管晉升及異動考核管理辦法」、「業務同仁晉升辦法」、「同仁年度績效評核辦法」。針對不同職務對象分別於每月、每季及每年進行績效評核作業,對於員工之工作表現給予適當回饋,並據以協助規劃部屬未來發展計劃。

5. 勤假管理:

為建立良好紀律以提高工作品質,並使員工出勤及請假作業有所依循,故制訂「勤假管理辦法」、「加班管理施行細則」,並建置電子請假單系統,員工請假皆需線上申請,除加速簽核流程外,並真正落實職務代理人制度。建置勤假管理系統,使主管可以隨時檢視瞭解同仁勤休狀況,適時關懷同仁,以協助同仁達到工作與生活之均衡。

6. 營業秘密維護:

為確保商業利益與提升公司競爭力,員工有嚴守保密公司業務機密之義務,為避免因洩漏而使公司受到傷害,故採取人事保證制度,員工到職時除本人外,另須提供兩位人事保證人簽署之保證書,保證書上即載明營業秘密相關責任及罰則。除此,員工須簽署「信義企業集團資料保護與遵守個人資料保護法暨資訊系統網路使用承諾書」以對公司營業秘密做更問延之保護。

7. 性騷擾防治:

嚴禁就業場所之性騷擾行為,除於「員工工作規則」明訂相關規範外,並制訂「信義房屋性騷擾防治、申訴及調查處理要點」,以規範員工的言行舉止,並設計「性騷擾防治網頁」向同仁宣導相關資訊,且設置性騷擾防治專線及反應信箱,以建置全面性防護網絡。

8. 內部資料暨個人資料保護:

訂定「信義企業集團內部資料保護暨遵守個人資料保護法作業要點」,明確 訂定相關規範以保護集團內部各項資料之安全,及符合「個人資料保護法」暨相 關法令規定,另並設置資料保護小組,進行相關作業規範宣導及落實情形之稽查

(四)工作環境與員工人身安全的保護措施:

	勞工保險	比照勞工保險條例辦理,分生育、傷病、殘廢、老年
		及死亡給付。
	全民健保	比照全民健保條例辦理,當保險人及其眷屬遭遇疾
	INKIN	病、傷害、生育事故時,能獲得醫療服務。
		保障內容包含定期壽險、意外傷害險、意外醫療險、
員工保險制度	13 工 周 跚 归 瓜	住院醫療險、癌症醫療險及職業災害險。
	員工團體保險	另針對住院醫療險部份,將日額給付提高為2,000元,
		使同仁更能實質感受到團險的保障。
		加保內容包含員工定期壽險、員工及配偶子女意外傷
	同仁自費加保	害險、配偶及子女意外醫療險、配偶子女及父母住院
		醫療險、配偶及子女癌症醫療險等。
		配發隨身警報器予女性經紀人及分店秘書。
		定期舉辦消防安全講習。
		定期宣導交通安全法規。
建構安全的職場		落實用電安全及菸害防制。
工作環境		總部大樓設置自動體外心臟除顫器。
	打造綠色健康職	強化節能減碳方案。
	場	持續塑造健康職場環境,如無毒裝潢、定期消毒等。
		協助同仁處理工作專業以外之干擾因素,效法歐美先
W / FRADEL		進企業推行「同仁協助方案」(EAP),希望透過心理、
推行「EAP 同仁 協助方案」	(EAP) 』	法律、財務、醫療等專業諮商顧問,提供同仁多方面
伽 別 刀 禾]		的協助,使同仁擁有健康的身心,平衡的工作與生活,
		進而達成「樂在工作」的目標。

六. 重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
7.4.	ш 4 У	民國 104.01.01	- 2 11 11 11 11 10 10 10 10 10 10 10 10 10
履約保證契約	安信建築經理 股份有限公司	「 民國 104.12.31 (註 1)	代為本公司客戶辦理成交履約保證相關事宜。
長期借款契約	玉山銀行	民國 102.09.10	本公司之子公司信義開發股份有限公司為進行不動產開發建設事業,以台北市士林區天母段三小段之土 地作為擔保,與玉山銀行簽訂3年期額度新台幣1.9 億元擔保借款合約。
長期借款契約	玉山銀行	民國 103.12.30	本公司為進行不動產開發事業及因應資本支出,以總部大樓部分樓層作為擔保,與玉山銀行簽訂2年期額度新台幣8億元及7年期額度新台幣18.5億元擔保借款合約。
長期借款契約	東亞銀行	民國 104.03.04	本公司為進行不動產開發事業及因應資本支出,以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保,與東亞銀行簽訂3年期額度新台幣16億元之擔保借款合約。
長期借款契約	遠東銀行	民國 103.12.31	本公司為營運週轉,與遠東銀行簽訂2年期額度新台幣8億元之無擔保借款合約,按月繳息,到期一次償還本金。
長期借款契約	Ultra Success Offshore Ltd.	民國 102.09.12 ∫ 民國 104.09.11	本公司之子公司 Sinyi Development Ltd.為進行不動產 開發建設事業及因應資本支出,與 Ultra Success Offshore Ltd.簽訂 2 年期額度美金 920 萬元之無擔保 借款合約,二年期滿一次支付本金及利息。
短期借款契約	富邦華一銀行	民國 103.03.20	本公司之子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司與 富邦華一銀行上海分行徐匯支行簽訂最高額度人民 幣7仟萬元之一年期借款合約,並由本公司提供存款 十足擔保。
短期借款契約	合作金庫蘇州 分行	民國 103.07.18	本公司之子公司蘇州信義置業房產經紀有限公司基 於營運資金周轉需求,與合作金庫銀行蘇州分行簽訂 最高額度人民幣 1.05 億元之一年期借款合約,並由本 公司提供擔保。
委託貸款契約	富邦華一銀行	民國 103.07.08	本公司之子公司蘇州信義置業房產經紀有限公司委託富邦華一銀行上海分行徐匯支行,貸予信義置業 (上海)有限公司資金,額度人民幣1仟萬元之一年期 借款合約。
	上海建工七建 集團有限公司	*	本公司之子公司信義置業(上海)有限公司委託上海建工七建集團有限公司就所標得上海嘉定區馬陸鎮 18-01 地塊進行自地委建工程。
自地委建工程 施工合約	上海建工七建 集團有限公司	民國 103.05.10	本公司之子公司信義置業(上海)有限公司委託上海建工七建集團有限公司就所標得上海嘉定區馬陸鎮 17-01 地塊進行自地委建工程。
	台灣松下營造 股份有限公司	民國 103.09.01	本公司之子公司信義開發股份有限公司與台灣松下 營造股份有限公司就所持有台北市士林區天母段土 地進行自地委建工程。

註1:訂有一年期滿自動續約之限制條款。

註 2: 額度動用期限,逾期未動撥額度即失效不得使用。

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

- (一)、 簡明資產負債表及綜合損益表資料
 - 1. 簡明合併資產負債表

單位:新台幣仟元

項		月	年	_	度	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 104年3月31日 財務資料(註2)					
流	重	カ		資	產	10,704,792	9,419,561	4,998,503	-					
不重		` ,	廠月	多及	設備	3,604,588	3,560,568	3,282,920	-					
無	Я	3		資	產	142,718	89,878	89,436	-					
其	化	也		資	產	3,353,806	3,519,911	3,383,637	-					
資	Ž.	Ě		總	額	17,805,904	16,589,918	11,754,496	-					
流	動	負	債	債	債	債	分	配前	2,877,902	4,297,892	2,626,589	-		
/)IL	_ 到	貝					浿	归	I只	浿	頂	浿	分配	後(註3)
非	流		動	負	債	5,411,894	2,670,278	1,672,983	-					
負	債	總	多自 🗕	分	配前	8,289,796	6,968,170	4,299,572	-					
貝	浿	他		分配	後(註3)	-	8,275,494	4,997,929	-					
歸屬	於母	公	司業	主之	乙權益	9,376,613	9,491,044	7,335,343	-					
股					本	6,134,367	5,028,170	4,655,713	-					
資	-	本		公	積	63,896	68,597	63,896	-					
石	留	盈	餘	分	配前	2,632,205	3,990,637	2,621,151	-					
保	田	並	铄	分配	後(註3)	-	1,577,116	1,550,337	-					
其		他		權	益	546,145	403,640	(5,417)	-					
庫		藏		股	票	-	-	-	-					
非	控		制	權	益	139,495	130,704	119,581	-					
權			益	分	配前	9,516,108	9,621,748	7,454,924	-					
總			額	分配	後(註3)	-	8,314,424	6,756,567	-					
N. 1	. L .	\ =1	, -	2 157	102 4 8	3 11 15 m m m m n l	-1. 1- 12 12 -1 11 41	1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	乙工左立位田小日					

註 1:本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。最近五年度採用我國財務會計準則之財務資料請參閱下列 (二)、簡明資產負債表及損益表—採用我國財務會計準則之資訊。

註 2: 截至年報刊印日止,104年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3:係依據次年度股東會決議之情形填列,民國 104年股東常會尚未召開。

2. 簡明合併綜合損益表

單位:新台幣仟元

年度項目 営業 收入	103 年 (註 1) 8,899,215	102 年 (註 1) 12,091,555	101 年 (註 1) 8,750,246	當年度截至 104年3月31日 財務資料(註2)
营 業 毛 利	2,451,429	4,035,711	2,590,238	-
營 業 損 益	1,169,483	2,791,806	1,546,689	-
營業外收入及支出	213,193	321,154	186,321	-
稅 前 淨 利	1,382,676	3,112,960	1,733,010	-
繼續營業單位本期淨利	1,109,410	2,516,298	1,386,734	-
停業單位損失	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,109,410	2,516,298	1,386,734	-
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	136,918	374,234	66,269	-
本期綜合損益總額	1,246,328	2,890,532	1,453,003	-
淨利歸屬於母公司業主	1,072,157	2,475,027	1,356,200	-
淨利歸屬於非控制權益	37,253	41,271	30,534	-
綜合損益總額歸屬於母 公 司 業 主	1,208,802	2,849,357	1,422,541	-
綜合損益總額歸屬於非 控 制 權 益	37,526	41,175	30,462	-
每股盈餘(註 3)	1.75	4.03	2.20	-

註 1:本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。最近五年度採用 我國財務會計準則之財務資料請參閱下列 (二)、簡明資產負債表及損益表—採用 我國財務會計準則之資訊。

註 2: 截至年報刊印日止,104年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3:102 年及 101 年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

3. 簡明個體資產負債表

單位:新台幣仟元

項		目	年		度	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 104年3月31日 財務資料(註2)
流		動		資	產	2,453,276	2,591,246	2,199,716	-
不	動產	`	廠月	房及設	備	3,163,619	3,132,247	3,130,626	-
無		形		資	產	77,646	26,477	27,022	-
其		他		資	產	9,591,591	9,177,397	5,722,326	-
資		產		總	額	15,286,132	14,927,367	11,079,690	1
流	動〔	負	債	分配前	-	1,737,800	3,284,936	2,139,618	-
//IL		只	归	分配後	(註3)	-	4,592,260	2,837,975	-
非	流		動	負	債	4,171,719	2,151,387	1,604,729	-
負	債	總	額	分配前	-	5,909,519	5,436,323	3,744,347	-
月	貝	শত		分配後	(註3)	-	6,743,647	4,442,704	-
J	股				本	6,134,367	5,028,170	4,655,713	-
:	資	本		公	積	63,896	68,597	63,896	-
保	留	盈	餘	分配前	•	2,632,205	3,990,637	2,621,151	-
775	田	m	际	分配後	(註3)	-	1,577,116	1,550,337	-
,	庫	藏		股	票	-	-	-	-
權	益	總	額	分配前		9,376,613	9,491,044	7,335,343	-
作	血	怨	ə	分配後	(註3)	-	8,183,720	6,636,986	-

註 1:本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。最近五年度採用我國財務會計準則之財務資料請參閱下列 (二)、簡明資產負債表及損益表—採用我國財務會計準則之資訊。

註 2: 截至年報刊印日止,104年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3:係依據次年度股東會決議之情形填列,民國 104年股東常會尚未召開。

4. 簡明個體綜合損益表

單位:新台幣仟元

年度項目	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 104年3月31日 財務資料(註2)
營 業 收 入	7,841,535	10,813,053	7,911,062	-
營 業 毛 利	2,112,816	3,515,011	2,356,793	-
營 業 損 益	1,243,729	2,636,240	1,587,969	-
營業外收入及支出	71,040	326,728	80,776	-
稅前淨利	1,314,769	2,962,968	1,668,745	-
繼續營業單位本期淨利	1,072,157	2,475,027	1,356,200	-
停業單位損失	-	-	-	-
本 期 淨 利	1,072,157	2,475,027	1,356,200	-
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	136,645	374,330	66,341	-
本期綜合損益總額	1,208,802	2,849,357	1,422,541	-
每股盈餘(註 3)	1.75	4.03	2.20	-

註 1:本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。最近五年度採用我國財務會計準則之財務資料請參閱下列 (二)、簡明資產負債表及損益表—採用我國財務會計準則之資訊。

註 2: 截至年報刊印日止,104年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3:102年及 101年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

(二)、 簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

1. 簡明合併資產負債表-我國財務會計準則(採用國際財務報導準則前)

單位:新台幣仟元

年 度		最近五	年度財務資	料(註 1)	
項目	103 年	102 年	101 年	100年	99 年
流動資產			4,954,982	3,370,326	4,175,405
基金及投資			132,168	156,997	178,617
固定資產			3,257,354	3,306,892	2,944,219
無形資產			69,020	64,238	64,691
其他資產			3,307,725	3,217,115	3,574,821
資產總額			11,721,249	10,115,568	10,937,753
流 動 分配前			2,515,991	2,053,071	3,012,835
負 債分配後			3,214,348	2,931,507	4,110,880
長期負債			700,000	-	-
其他負債			969,446	1,106,243	1,128,122
負 債分配前	不適用	不適用	4,185,437	3,159,314	4,140,957
總額分配後	11-20/11	1 2011	4,883,794	4,037,750	5,239,002
股本			4,655,713	4,392,182	3,659,277
預收股本			-	-	235
資本公積			63,896	63,896	62,984
保 留分配前			2,665,336	2,456,188	2,976,777
盈 餘分配後			1,594,522	1,314,221	1,146,702
金融商品未實現(損)益			63,048	(97,712)	36,843
累積換算調整數			(31,998	36,467	(49,262)
未認列為退休金成本之淨損失			-	-	-
股東權益分配前			7,535,812	6,956,254	6,796,796
總額分配後			6,837,455	6,077,818	5,698,751

註 1:民國 99 年度至 101 年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2:本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告, 故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 99 至 101 年度財務資料供參。

2. 簡明個體資產負債表-我國財務會計準則(採用國際財務報導準則前)

單位:新台幣仟元

					M B 11 11 70		
年 度		最近五年度財務資料(註1)					
項目	103 年	102 年	101 年	100年	99 年		
流動資產			2,158,886	2,231,744	2,804,962		
基金及投資			3,120,930	1,482,023	1,665,326		
固定資產			3,105,410	3,146,297	2,784,924		
無形資產			9,621	-	-		
其他資產			2,659,289	2,754,371	3,147,556		
資產總額			11,054,136	9,614,435	10,402,768		
流 動 分配前			2,036,949	1,700,793	2,617,503		
負 債 分配後			2,735,306	2,579,229	3,715,548		
長期負債			700,000	-	-		
其他負債			901,192	1,062,621	1,098,411		
負 債分配前	不適用	不適用	3,638,141	2,763,414	3,715,914		
總額分配後		1 2/4	4,336,498	3,641,850	4,813,959		
股本			4,655,713	4,392,182	3,659,277		
預收股本			-	-	235		
資本公積			63,896	63,896	62,984		
保 留分配前			2,665,336	2,456,188	2,976,777		
盈 餘 分配後			1,594,522	1,314,221	1,146,702		
金融商品未實現(損)益			63,048	(97,712)	36,843		
累積換算調整數			(31,998	36,467	(49,262)		
未認列為退休金成本之淨損失			-	-	-		
股東權益分配前			7,415,995	6,851,021	6,686,854		
總 額 分配後			6,717,638	5,972,585	5,588,809		

註1:民國99年度至101年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2: 本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告,故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 99 至 101 年度財務資料供參。

1. 簡明合併損益表-我國財務會計準則(採用國際財務報導準則前)

單位:新台幣仟元

		-			日以	= 4- 31 -1 1.	1/11 11	
		_年	度		東近	5 年度財務資料	` ′	
項	目		/	103 年	102 年	101 年	100年	99年
營	業	争收	λ			8,750,246	8,669,276	10,150,956
營	業	毛	利			2,585,693	2,578,646	3,480,723
誉	業	利	益			1,541,364	1,443,221	2,379,153
誉	業外收	入及禾	刂益			258,022	246,797	209,284
營	業外費	用及打	員失			71,701	40,026	86,507
繼稅	續 營	業 部 利	門益	不適用	不適用	1,727,685	1,649,992	2,501,930
繼利	續 營	業部	門益			1,381,409	1,325,826	2,006,798
會影	計原則變		累積 數			-	-	-
本	期	利	益			1,381,409	1,325,826	2,006,798
每	股盈餘	余(註	2)			2.20	2.13	3.23

- 註 1: 財務資料皆經會計師查核簽證。
- 註 2: 各年度流通在外股數,業經追溯調整盈餘轉增資配股。
- 註 3:本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告,故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 99 至 101 年度財務資料供參。

2. 簡明個體損益表-我國財務會計準則(採用國際財務報導準則前)

單位:新台幣仟元

								37 11 11 17 30
		年	度		最近	5 年度財務資料	斗(註 1)	
項	目		/	103 年	102 年	101 年	100 年	99 年
誉	業	争收	λ			7,911,062	8,010,717	9,435,338
誉	業	毛	利			2,352,688	2,500,117	3,222,048
誉	業	利	益			1,583,159	1,617,971	2,378,706
營業		入及禾] 益			214,915	221,343	174,239
營業	长外 費	用及損	美		不適用	134,414	223,008	134,625
繼稅	續 營	業 部 利	門益	不適用		1,663,660	1,616,306	2,418,320
繼利	續 營	業 部	門益			1,351,115	1,309,486	1,979,328
會計影		變動之界 擊	累積			-	-	-
本	期	利	益			1,351,115	1,309,486	1,979,328
每月	设盈负	余(註	2)			2.20	2.13	3.23

- 註 1: 財務資料皆經會計師查核簽證。
- 註 2: 各年度流通在外股數,業經追溯調整盈餘轉增資配股。
- 註 3:本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告,故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 98 至 101 年度財務資料供參。

(三)、 最近五年度會計師及其查核意見

	103 年度	102 年度	101 年度	100 年度	99 年度
會計師	楊民賢、王自軍	楊民賢、王自軍	楊民賢、徐文亞	楊民賢、徐文亞	楊民賢、徐文亞
查核意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	修正式 無保留意見	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)、 財務分析-採用國際財務報導準則

1. 合併財務報表

_	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1	ī		
分析項目	年 度	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 104年3月31日 (註2)
財務結構	負債占資產比率	46.56	42.00	36.58	-
(%)	長期資金占不動產、廠房及設備比率	384.87	314.39	248.40	ı
労性化力	流動比率	371.97	219.17	190.30	-
(%) (%)	速動比率	182.09	120.46	170.30	-
	利息保障倍數	20.24	75.28	181.50	-
	應收款項週轉率 (次)	8.65	11.21	10.83	-
	平均收現日數	42	33	34	-
	存貨週轉率(次)(註3)	-	-	-	-
經營能力	應付款項週轉率(次)(註3)	-	-	-	-
	平均銷貨日數(註3)	-	-	-	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.48	3.53	2.63	-
	總資產週轉率(次)	0.52	0.85	0.86	-
	資產報酬率(%)	6.80	18.00	12.73	-
	權益報酬率(%)	11.59	29.47	19.33	-
獲利能力	稅前純益占實收資本額比率(%)	22.54	61.91	37.22	-
	純益率(%)	12.47	20.81	15.85	-
	每股盈餘(元)(註4)	1.75	4.03	2.20	-
	現金流量比率(%)	0	0	51.54	-
現金流量	現金流量允當比率(%)	39.87	65.20	135.78	-
	現金再投資比率(%)	0	0	4.91	-
任相守	營運槓桿度	5.01	2.47	3.45	-
槓桿度	財務槓桿度	1.07	1.02	1.01	-

最近二年度各項財務比率變動達20%說明:

- 說明1.長期資金占不動產、廠房及設備比率較前期上升,主要係本公司於 103 年度發行公司債 3,000 佰萬元所致。
- 說明2.流動比率及速動比率較前期上升,主係因本期子公司(上海信義及蘇州信義)償還短期借款, 且因營收下滑,應付獎金提列較少,導致流動負債金額較前期減少所致。
- 說明3.利息保障倍數下降,主要係 103 年度營收下滑,稅後損益及所得稅費用皆較前期減少。
- 說明4.經營能力以及獲利能力之相關財務比率,均明顯低於前一年度,主要係本年度受到兩岸房市 不景氣,因而營收及獲利均較前一年度下滑所致。
- 說明5.現金流量允當比率較前期下降,主要係本期支付上海市嘉定區及台北市天母段之工程款,營業活動淨現金流出約619佰萬元所致。
- 說明6.營運槓桿度較前期上升,主要係本期營收及獲利均較前一年度下滑所致。
- 註1:本公司自 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。最近五年度財務分析資料 請參閱下列 (二)、財務分析—採用我國財務會計準則之資訊。
- 註2: 截至年報刊印日止,103年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。
- 註3:因本合併公司之開發事業尚未開始銷售建案並認列收入,故暫無存貨周轉率之適用。
- 註4: 每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

2. 個體財務報表

	年 度				
	年 度	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 104年3月31日
分析項目		(年1)	(紅1)	(紅1)	(註2)
	負債占資產比率	38.66	36.42	33.79	-
(%)	長期資金占不動產、廠房及設備比率	397.54	339.25	256.67	-
償債能力 (%)	流動比率	141.17	78.88	102.81	-
	速動比率	139.79	78.18	101.87	_
	利息保障倍數	33.60	93.34	2,480.56	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.45	12.22	11.59	-
	平均收現日數	39	30	31	-
	存貨週轉率(次)(註3)	-	-	-	-
	應付款項週轉率(次)(註3)	-	-	1	-
	平均銷貨日數(註3)	-	-	1	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	2.49	3.45	2.50	-
	總資產週轉率(次)	0.52	0.83	0.76	_
	資產報酬率 (%)	7.32	19.24	13.09	-
	權益報酬率 (%)	11.37	29.42	19.20	-
獲利能力	稅前純益占實收資本額比率(%)	21.43	58.93	35.84	_
	純益率 (%)	13.67	22.89	17.14	-
	每股盈餘(元)(註4)	1.75	4.03	2.20	-
	現金流量比率(%)	15.56	96.92	99.18	-
現金流量	現金流量允當比率(%)	161.13	221.19	197.55	
	現金再投資比率 (%)	0	20.37	13.14	_
槓桿度	營運槓桿度	4.13	2.29	2.97	
很什及	財務槓桿度	1.03	1.01	1.00	_

最近二年度各項財務比率變動達20%說明:

說明1.長期資金占不動產、廠房及設備比率較前期上升,主要係本公司於 103 年度發行公司債 3,000 佰萬元所致。

說明2.流動比率及速動比率較前期上升,主係因本期營收下滑,應付獎金提列較少,導致流動負債 金額較前期減少所致。

說明3.利息保障倍數下降,主要係 103 年營收下滑,稅後損益及所得稅費用皆較前期減少。

說明4.經營能力以及獲利能力之相關財務比率,均明顯低於前一年度,主要係本年度受到兩岸房市 不景氣,因而營收及獲利均較前一年度下滑所致。

說明5.現金流量相關財務比率下降,主要因本期淨利下降,支付現金股利金額上升,導致營業活動 之淨現金流入較去年減少約 2,913 佰萬元。

說明6.營運槓桿度較前期上升,主要係本期營收及獲利均較前一年度下滑所致。

註1: 本公司自 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。最近五年度財務分析資料 請參閱下列 (二)、財務分析—採用我國財務會計準則之資訊。

註2: 截至年報刊印日止,103年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註3: 本公司屬服務業,故不適用。

註4: 每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

1.財務結構

- (1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

- (1)流動比率=流動資產/流動負債。
- (2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。
- (3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率= 銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率= 銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率= [稅後損益+利息費用×(1-稅率)] / 平均資產總額。
- (2)權益報酬率=稅後損益/平均權益總額。
- (3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)/加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其 他非流動資產+營運資金)。

6. 槓桿度:

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

柒、*則務應況*

(二)、 財務分析-採用我國財務會計準則(採用國際財務報導準則前)

1. 合併財務報表

D	- 1		r					
		年 度	最 近	五	年 度	財務	分析 (註 1
	項目		103 年		102 年	101 年	100 年	99 年
	負債占資產!	比率				35.71	31.23	37.86
(%)	長期資金占	固定資產比率				252.84	210.36	230.85
償債	流動比率()	%)				196.94	164.16	138.59
能力	速動比率()	%)				194.65	160.82	136.05
(%)	利息保障倍	數				180.95	212.97	220.53
	應收款項週	轉率(次)				10.83	9.07	10.16
經	應收款項收	現日數				34	40	36
營	存貨週轉率	(次)(註2)				-	-	-
能	應付款項週	轉率(註2)				-	-	-
カ	平均售貨日	數 (註2)				-	-	-
	固定資產週	轉率(次)				2.67	2.77	3.65
	總資產週轉	率(次)	不適用		不適用	0.80	0.82	1.08
	資產報酬率	(%)				12.73	12.66	19.80
獲	股東權益報	酬率 (%)				19.06	19.28	32.78
利	占實收資本	營業利益				33.11	32.86	65.02
能	比率(%)	稅前純益				37.11	37.57	68.37
カ	純益率 (%)	益率 (%)	1			15.79	15.29	19.77
	每股盈餘(註3)				2.20	2.13	3.23
	現金流量比	率 (%)				60.82	56.98	72.31
現金 流量	現金流量允′	當比率(%)				151.44	88.59	94.65
加里	現金再投資	比率 (%)				6.77	0.86	16.94
任担立	營運槓桿度					3.46	3.67	2.39
槓桿度	財務槓桿度					1.01	1.01	1.00

最近二年度各項財務比率變動達20%說明:

不適用。

註 1: 上列財務比率係以本公司各該年度經會計師簽證之財務資料計算而得。

註2: 本公司屬服務業,故不適用。

註3: 每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

註 4: 本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告,故本表依規定列 示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 97 至 101 年度財務資料供參。

2. 個體財務報表

短灯粉和	· 农						
		最近	五	年 度	財務	分析(註 1)
分析:	項 目	103 年		102 年	101 年	100 年	99 年
財務結構	負債占資產比率				32.91	28.74	35.72
(%)	長期資金占固定資產比率				261.35	217.75	240.11
償債	流動比率(%)				105.99	131.22	107.16
能力	速動比率(%)				105.00	129.54	106.03
(%)	利息保障倍數				2,473.01	8,332.47	498.49
	應收款項週轉率(次)				11.59	9.52	10.50
經	應收款項收現日數				31	38	35
誉	存貨週轉率(次)(註2))			-	-	-
能	應付款項週轉率 (註2)				-	-	-
カ	平均售貨日數(註2)				-	-	-
	固定資產週轉率(次)				2.53	2.70	3.75
	總資產週轉率(次)	不適用		不適用	0.77	0.80	1.06
	資產報酬率 (%)				13.08	13.09	20.57
獲	股東權益報酬率(%)				18.94	19.35	32.83
利	占實收資本 營業利益				34.00	36.84	65.11
能	比率(%) 稅前純益				35.73	36.80	66.09
カ	純益率 (%)				17.08	16.35	20.98
	每股盈餘(註3)				2.20	2.13	3.23
- A	現金流量比率(%)				114.40	82.38	84.94
現金 流量	現金流量允當比率 (%)				200.33	99.38	103.89
//// 王	現金再投資比率(%)				15.43	3.68	17.87
括担庇	營運槓桿度]			2.98	3.03	2.23
槓桿度	財務槓桿度]			1.00	1.00	1.00

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明: 不適用。

註1:上列財務比率係以本公司各該年度經會計師簽證之財務資料計算而得。

註2: 本公司屬服務業,故不適用。

註3:每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

註 4: 本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告,故本表依規定列 示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 98 至 101 年度財務資料供參。

柒、*即務概況*

- 1.財務結構
 - (1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。
 - (2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2. 償債能力

- (1)流動比率=流動資產/流動負債。
- (2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。
- (3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率= 銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率= 銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。
- (6)固定資產週轉率=銷貨淨額/固定資產淨額。
- (7)總資產週轉率=銷貨淨額/資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率= 「稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。
- (2)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。
- (3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。

6. 槓桿度:

- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

三、審計委員會查核報告書:

信義房屋仲介股份有限公司

審計委員會查核報告

董事會造具本公司民國一百零三年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等,其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣,並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核,認為尚無不合,爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定報告如上,敬請 鑒核。

此致 本公司一百零四年股東常會

信義房屋仲介股份有限公司

審計委員會召集人:林信義 天子 (主义)

中華民國一百零四年二月二十五日

四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 103 年度(自 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同,且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露,爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱:信義房屋仲介股份有限公司

責人:周俊吉尾援

中 華 民 國 104 年 2 月 25 日

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒:

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之合併資產負債表,暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表,業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任,本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作,以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計,暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見,第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製,足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之合併財務狀況,暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

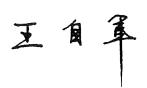
信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 103 及 102 年度之個體財務報告,並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案,備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所 會 計 師 楊 民 賢





會計師 王 自 軍

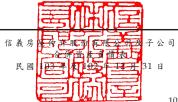




財政部證券暨期貨管理委員會核准文號 台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 104 年 2 月 25 日



單位:新台幣仟元

				NIA		103年12月31日			102年12月31日	
代	碼	資		產	金	額	%	金	額	%
100		流動資產				0.045.544	4.0		4 (05 05)	40
100		現金及約當現金(附註四及六)	2.)		\$	2,865,766	16	\$	1,605,974	10
110		透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動(附註四)	及七)			19,180	-		218,940	1
125		備供出售金融資產—流動(附註四及八)				840,562	5		897,779	6
150		應收票據(附註四及十)				26,762	-		63,941	_
170		應收帳款(附註四、五及十)				763,270	4		1,146,484	7
200		其他應收款(附註四、五、十及三三)				319,213	2		106,721	1
220		當期所得稅資產(附註四及二七)				17,399	-		10	-
320		存貨(附註四、五、十一及三四)				5,387,474	30		4,174,264	25
476		其他金融資產一流動(附註十二及三四)				388,352	2		1,137,400	7
179		其他流動資產(附註十八)				76,814	1		68,048	
1XX		流動資產總計				10,704,792	60		9,419,561	57
		非流動資產								
543		以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及九)				293,616	2		285,489	2
550		採用權益法之投資(附註四及十三)				10,951	-		11,623	_
500		不動產、廠房及設備(附註四、十四及三四)				3,604,588	20		3,560,568	21
760		投資性不動產(附註四、十五及三四)				2,881,243	16		2,831,604	17
780		無形資產 (附註四、十六及三六)								
						142,718	1		89,878	1
340		遞延所得稅資產(附註四、五及二七)				25,477	-		17,123	-
920		存出保證金(附註三十)				128,436	1		129,145	1
930		長期應收款(附註十七)				-	-		234,237	1
75		預付退休金-非流動 (附註四、五及二四)				9,004	-		6,067	-
990		其他非流動資產 (附註十八)				5,079			4,623	
5XX		非流動資產總計				7,101,112	40		7,170,357	43
XXX		資產總計			\$	17,805,904	100	\$	16,589,918	100
ŧ	碼	負 債 及 權		益						
		流動負債								
100		短期借款(附註十九及三四)			\$	45,828	-	\$	586,627	3
150		應付票據				7,186	-		9,631	-
170		應付帳款(附註二一)				165,767	1		406	_
200		其他應付款 (附註二二)				1,683,773	9		2,769,092	17
220		其他應付款項一關係人(附註二二及三三)				131,726	1		97,001	1
230		當期所得稅負債(附註四及二七)				111,956	1		424,145	3
250		負債準備一流動(附註四、五及二三)				44,299	-		66,268	-
305		其他金融負債一流動(附註二二)				274,117	1		194,756	1
320						,			194,/36	1
		一年內到期之長期負債(附註十九及三四)				291,180	2		-	-
399		其他流動負債(附註二二)				122,070	1	_	149,966	1
1XX		流動負債總計				2,877,902	<u>16</u>		4,297,892	26
		非流動負債								
530		應付公司債(附註二十)				3,000,000	17		-	-
540		長期借款(附註十九及三四)				1,356,958	8		1,572,206	10
550		負債準備-非流動(附註四、五及二三)				3,189	-		2,733	-
645		存入保證金(附註三十)				82,680	1		78,786	-
670		其他非流動負債 (附註二二)				941,726	5		989,606	6
570		遞延所得稅負債 (附註四及二七)				27,341	_		26,947	_
5XX		非流動負債總計				5,411,894	31		2,670,278	16
XXX		な 1年 kfa → L				0.200.707	477		(0(0 170	40
<i>\</i> \\\\		負債總計			_	8,289,796	47	_	6,968,170	42
		歸屬於本公司業主之權益(附註二五) 股 本								
110		普通 股				6,134,367	34		5,028,170	30
200		資本公積				63,896			68,597	
200		貝 全公 複 保 留 盈 餘				03,090			00,397	
310		标留监际 法定盈餘公積				1,537,793	9		1,290,290	8
320		法 及 益 縣 公 積 特 別 盈 餘 公 積				1,001,100				1
						1.004.412	-		120,693	
350		未分配盈餘			-	1,094,412	6		2,579,654	<u>15</u>
300		保留盈餘總計 其他權益(附註四)			_	2,632,205	<u>15</u>		3,990,637	24
410		共他権益 (附註四) 國外營運機構財務報表換算之兌換差額				264,741	1		39,243	1
425										
		備供出售金融資產未實現利益 甘 d b b b b c b c b c b c b c b c b c b c				281,404	2	_	364,397	2
400 1XX		其他權益總計 本公司業主權益總計			_	546,145 9 376 613	<u>3</u> 52		403,640	<u>3</u>
						9,376,613			9,491,044	3/
6XX		非控制權益				139,495	1		130,704	1
									0.624.740	58
XXX		權益總計			_	9,516,108	53		9,621,748	

董事長:周俊吉



後附之附註係本合併財務報告

經理人: 薛健平



會計主管: 林秋錦





單位:新台幣仟元,惟 每股盈餘為元

		103年度		102年度	
代碼		金 額	%	金 額	%
4610	營業收入 勞務收入(附註四)	\$ 8,899,215	100	\$12,091,555	100
5000	營業成本(附註二六及三三)	6,447,786	<u>73</u>	8,055,844	_67
5900	營業毛利	2,451,429	27	4,035,711	33
6000	營業費用(附註二六及三三)	1,281,946	_14	1,243,905	_10
6900	營業淨利	1,169,483	_13	2,791,806	_23
7110 7130 7100	營業外收入及支出 租金收入(附註三三) 股利收入 利息收入(附註十七及	126,594 21,603	1 -	121,374 17,923	1 -
7020	利息收入 (附註十七及 二六) 其他利益及損失 (附註	60,338	1	53,231	1
7050	共他刊益及損犬 (N 註 二六及三三) 財務成本 (附註二六及	76,505	1	170,533	1
7000	照伤成本(附註一八及 三三) 營業外收入及支出	(71,847)	(1)	(41,907)	
7000	合計	213,193	2	321,154	3
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,382,676	15	3,112,960	26
7950	所得稅費用(附註四及二七)	(273,266)	(<u>3</u>)	(596,662)	(<u>5</u>)
8200	本期淨利	1,109,410	_12	2,516,298	21_
8310	其他綜合利益 國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	226,158	3	107,926	1

(接次頁)

柒、*則務應況*

(承前頁)

			103年度			102年度			
代 碼		金	額	9	%	金	額	%	
8325	備供出售金融資產未實								
	現 (損失)利益	(82,135)	(1)		293,249	2	
8360	確定福利之精算損失	(7,527)		-	(42,218)	-	
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	(858)		-		8,100	-	
8390	與其他綜合損益組成部								
	分相關之所得稅利益								
	(附註二七)		1,280	_	<u>-</u>		7,177		
8300	本期其他綜合利益								
	(稅後淨額)		136,918	_	2		374,234	3	
8500	本期綜合損益總額	¢.	1,246,328		11	¢	2,890,532	24	
0300	本	Ψ.	1,240,320	=	<u>14</u>	Ψ	<u> 2,090,332</u>	<u>24</u>	
	淨利歸屬於:								
8610	本公司業主	\$ 1	1,072,157		12	\$	2,475,027	21	
8620	非控制權益		37,253		_		41,271		
8600		\$	1,109,410		12	\$	2,516,298	21	
	綜合損益總額歸屬於:								
8710	本公司業主	\$ 1	1,208,802		14	\$	2,849,357	24	
8720	非控制權益		37,526	_	<u>-</u>		41,175		
8700		<u>\$</u>	<u>1,246,328</u>	_	<u>14</u>	\$	<u>2,890,532</u>	24	
	每股盈餘(附註二八)								
	來自繼續營業單位								
9710	基 本	\$	1.75			\$	4.03		
9810	稀釋	<u>\$</u>	1.75			<u>\$</u> \$	4.03		
7010	ንተ ንተ	Ψ	1.70			Ψ	1.00		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長:周俊吉







a	-(M≓
	邻
	茶
	本
	\$for
	₩
	如

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

	鳜	屬	*	ৢ৻৻	高業	#1	*/	左		
			张	<u>⊘</u> ⊞	磁	其 他 權國外營運機構財務報表報表報	益 項 目 備 供 出 售 金 融 沓 產			
102 年1月1日餘額	普通服 \$ 4,655,713	善本 ☆ \$ 63,896	振	特別盈餘公積 \$ 120,693	未分配盈 \$ 1,345,279	換差 8,465	實現(損) \$ 63,048	總 計	非控制權益 \$ 119,581	権益總額 \$ 7,454,924
101 年度盈餘指撥及分配 注定盈餘公務 本公司股東現金股利 本公司股東股票股利	372,457		135,111	1 1 1	(135,111) (698,357) (372,457)		1 1 1	(698,357)	1 1 1	. (698,357)
取得子公司股權價格與帳面價值差額		4,701						4,701		4,701
102 年度淨利	•	,	•	•	2,475,027	•	•	2,475,027	41,271	2,516,298
102 年度稅後其他綜合(損)益					(34,727_)	107,708	301,349	374,330	(96)	374,234
102 年度綜合(損)益總額			1		2,440,300	107,708	301,349	2,849,357	41,175	2,890,532
非控制權益變動									(30,052_)	(30,052)
102 年12 月 31 日餘額	5,028,170	265'89	1,290,290	120,693	2,579,654	39,243	364,397	9,491,044	130,704	9,621,748
102 车度盈餘指撥及分配 特別盈餘公積迴轉 法定盈餘公積 本公司股東現金股利 本公司股東現象限利	1,106,197		247,503	(120,693)	120,693 (247,503) (1,307,324) (1,106,197)	1 1 1 1		- 1,307,324)	1 1 1 1	. (1,307,324)
取得子公司股權價格與帳面價值差額		(-		(11,208_)			(15,909)	376	(15,533_)
103 年度淨利	•	•	1	•	1,072,157	•		1,072,157	37,253	1,109,410
103 年度稅後其他綜合(損)益					()	225,498	(82,993)	136,645	273	136,918
103 年度綜合(損)益總額					1,066,297	225,498	(82,993)	1,208,802	37,526	1,246,328
非控制權益變動									()	()
103 年 12 月 31 日餘額	\$ 6,134,367	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$	\$ 1,094,412	\$ 264,741	\$ 281,404	\$ 9,376,613	\$ 139,495	\$ 9,516,108

经理人: 薛健平

董事長:周俊吉

B17 B1 B5 B9 M5 D1 D2 D5 D5 Z1 Z1 Z1

M5 D1 D3 O1

B1 B5 B9



單位:新台幣仟元

代	碼			103 年度		102 年度
		營業活動之現金流量				
A10	000	本期稅前淨利	\$	1,382,676		\$ 3,112,960
A20	010	不影響現金流量之(利益)費損項				
		目				
A20	100	折舊費用		129,586		129,124
A202	200	攤銷費用		26,396		16,957
A23	500	金融資產減損損失		1,104		3,518
A20	400	透過損益按公允價值衡量之金				
		融資產淨損失(利益)		11,302	(9,342)
A209	900	財務成本		71,847	·	41,907
A212	200	利息收入	(60,338)	(53,231)
A213	300	股利收入	(21,603)	(17,923)
A22	300	採用權益法之關聯企業及合資			·	•
		損益之份額	(405)	(232)
A22	500	處分不動產、廠房及設備損失		4,154	·	753
A22	700	處分投資性不動產利益	(2,053)	(95)
A23	100	處分投資利益	(33,676)	(82,174)
A238	800	非金融資產減損損失(迴轉利			·	•
		益)		2,954	(10,565)
A30	000	營業資產及負債之淨變動數				
A31	110	持有供交易之金融資產		215,180	(128,179)
A31	130	應收票據		37,179	(8,424)
A31	150	應收帳款		383,214	(315,733)
A31	180	其他應收款		15,031		244,018
A312	200	存貨	(1,213,210)	(3,704,171)
A312	240	其他流動資產	(8,766)	(10,578)
A319	990	其他營業資產	(10,464)	(14,657)
A32	130	應付票據	(2,445)		6,226
A32	150	應付帳款		165,361		-
A32	180	其他應付款	(1,085,319)		811,369
A32	190	其他應付款-關係人		23,766		6,568
A322	200	負債準備	(21,513)		7,112
A322	220	其他金融負債		79,361		19,959
A322	230	其他流動負債	(27,896)		29,656
A329	990	其他營業負債	(_	47,880)	-	99,354

(接次頁)

(承前頁)

代 碼			103 年度		102 年度
A33000	營運產生之現金		13,543		174,177
A33100	收取之利息		46,052		33,231
A33300	支付之利息	(69,124)	(38,230)
A33500	支付之所得稅	Ì	609,524)	(331,293)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(_	619,053)	(162,115)
	投資活動之現金流量				
D00200	,	,	10.145)		
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	,	23,617	,	17,380
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(5,095)	(168,763)
B01300	出售以成本衡量之金融資產價款		-		73,122
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股				
	款		2,333		13,071
B02200	取得子公司之淨現金流出	(15,533)		-
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	(180,013)	(396,972)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款		396		4,300
B07100	預付設備款減少		13,025		-
B03700	存出保證金增加		-	(6,693)
B03800	存出保證金減少		709		-
B04500	購置無形資產	(53,925)	(15,843)
B05400	購置投資性不動產	(74,199)	(11,542)
B05500	處分投資性不動產價款		24,926		62,624
B06500	其他金融資產增加		-	(780,739)
B06600	其他金融資產減少		749,048		-
B06700	其他非流動資產增加	(456)		-
B06800	其他非流動資產減少	`			804
B04200	其他應收款減少		21,000		-
B07600	收取之股利		21,822		18,161
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)		508,510	(1,185,327)
	室次江和山田				
C01200	籌資活動之現金流量 ※ 45八司集		2 000 000		
C01200	發行公司債		3,000,000		-
C00100	短期借款增加	,	-		517,325
C00200	短期借款減少	(540,799)		-
C01600	舉借長期借款	,	4,608,958	,	7,567,206
C01700	償還長期借款	(4,550,000)	(6,695,000)
C03000	收取存入保證金		3,894		27,894
C03700	其他應付款-關係人增加		8,236		7,045

(接次頁)

柒、*則務應況*

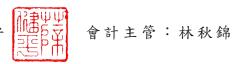
(承前頁)

代 碼		103 年度	102 年度
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	1,193,854	696,061
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>176,481</u>	62,921
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,259,792	(588,460)
E00100	期初現金及約當現金餘額	1,605,974	2,194,434
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,865,766</u>	<u>\$ 1,605,974</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



經理人: 薛健平





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 12 月 31 日 (除另予註明者外,金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

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

本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2月25日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未生效之經金管會認可之 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 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、SIC(以下稱「IFRSs」)及相關公開發行銀行財務報告編製準則修正規定。

新發布/修正/修訂準則及解釋 IFRSs之修正「IFRSs之改善一對IAS 39之修正	IASB 發布之生效日(註) 2009年1月1日或 2010
(2009年)」	年1月1日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後 結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善(2010年)」	2010年7月1日或2011 年1月1日
「2009-2011 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
IFRS1之修正「政府貸款」	2013年1月1日
IFRS 7 之修正「揭露一金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
IFRS7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」	2016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
IAS1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
IAS19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 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,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。

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 年追溯適用上述修正規定,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。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	2016年1月1日(註3)
合資間之資產出售或投入」	
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體:	2016年1月1日
合併報表例外規定之適用」	
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得處理」	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
IAS1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	2016年1月1日
式之闡釋」	
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「確定福利計算:員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1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	2014年1月1日
之繼續」	
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 IFRSs 編製。

(二)編製基礎

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括:

- 1. 主要為交易目的而持有之資產;
- 2. 預期於資產負債表日後12個月內實現之資產;及
- 3. 現金及約當現金(但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者)。

流動負債包括:

- 1. 主要為交易目的而持有之負債;
- 2. 於資產負債表日後12個月內到期清償之負債(即使於資產負債 表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安 排付款協議,亦屬流動負債),以及
- 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇,以發行權益工具而導致其清償者,並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者,係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事建造工程部分,其營業週期長於一年,是以與營建業務相關之資產及負債,係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

1. 合併報告編製原則

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體(子公司)之財務報告。

合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收 購日起或至處分日止之營運損益。 子公司之財務報告已予調整,以使其會計政策與合併公司 之會計政策一致。

於編製合併財務報告時,各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。

分攤綜合損益總額至非控制權益

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

對子公司所有權權益變動

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

2. 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下:

															所持股本	權百分比	
															103年	102年	
投	資	公	司	名	稱	子		司	名	稱	業	務	性	質	12月31日	12月31日	說明
		本 2) 司			薩摩	亞 SIN	ΥI			投	資			100	100	
							TERN.										
							MITED	,									
							TERN.										
		//	'				開發股 發)	份有限	公司(信義	建設	事業			100	100	
		//	,			英屬	維京群	島 SIN	ΥI		投	資			100	100	
							MITED	,	ΥI								
							MITED	/									
		//	,				全球資				不動	產仲介經	紀		100	100	
							司(全										
							產管理										
							不動產		投份有	限公	住宅	大樓開發	租售		100	100	(1)
							(恆義	-	all no 10.	+ m	管理	h.h.d-h			100	100	
		//					企業管 司(聚		可股份	有 സ	官埋	諮詢			100	100	
		/	,				可(xx 財產係		TR 1 BE	ルナ	日本	保險代理	ı			100	(2)
		"					別座切 公司(主人放	刀月	別 性	休放代 廷	^		-	100	(2)
		/	,				文化出		公司 (行義	出版	事業			99	99	
							化)	/A /3 /10	4 1	11 14	ших	T 31				,,,	
		/	,			_	建築經	理股	分有 限	公司	建築	經理			51	51	
						(安信)										
		//	,			有無	科技股	份有限	公司(有無	資訊	軟體、資	料處理服	務業	100	-	(3)
						科	技)										
SIN	YI L	IMIT	ED			科威	房産(1	香港)有	限公司	司(科	投	資			99	95	(4)
							香港)										
		//	,				維京群				投	資			100	100	
							TERN.										
						LI	MITED) (IN	ANE)								

(接次頁)

(承前頁)

			<u>所 持 股</u> 103年	權百分比	
投資公司名稱	子公司名稱	業 務 性 質	12月31日	- '	說明
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	
//	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	
п	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	
//	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	(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	100	65	(6)
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投資	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	
"	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	
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	62	62	
"	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	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	
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	(7)
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投資	100	100	
//	信義房屋不動產株式會社(日 本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃、 管理及鑑定等業務	100	100	
П	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投資	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	
n	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、宣內裝潢、建築材料 的批發、進出口、佣金代 理及其相關配套	100	-	(8)
安 信	安新建築經理股份有限公司 (安新)	建築經理	100	100	
日本信義	RICHESSE MANAGEMENT CO., LTD. (RICHESSE MANAGEMENT)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香 港信義置業)	投 資	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	
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	-	(9)
n	信義置業股份有限公司(信義 置業)	住宅大樓開發租售	100	-	(9)

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12月31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) 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%。
- (7) 該公司於103年7月解散。
- (8) 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。
- (9) 合併公司於 103 年 2 月新增投資之公司,資本額均為 500 仟元。
- 3. 未列入合併財務報告之子公司:無。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取 得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者 之權益於收購日之公允價值之總額,超過收購日所取得可辨認資產 及承擔負債之淨額衡量。

(六) 外 幣

各個體編製財務報告時,以個體功能性貨幣以外之貨幣(外幣) 交易者,依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額,於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之 匯率換算,所產生之兌換差額列為當期損益,惟屬公允價值變動認 列於其他綜合損益者,其產生之兌換差額列於其他綜合損益。 以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算, 不再重新換算。

於編製合併財務報告時,合併公司國外營運機構(包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司及關聯企業)之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算,所產生之兌換差額列於其他綜合損益並適當歸屬予本公司業主及非控制權益。

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

在部分處分包含於國外營運機構之子公司未構成對該子公司喪失控制時,係按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該子公司之非控制權益,而不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下,認列於其他綜合損益之累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(七) 存 貨

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

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

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

(八)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響,但非屬子公司之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下,投資關聯企業原始依成本認列,取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外,針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

關聯企業發行新股時,合併公司若未按持股比例認購,致使持股比例發生變動,並因而使投資之股權淨值發生增減時,其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者,於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類,其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同;前項調整如應借記資本公積,而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時,其差額借記保留盈餘。

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎法提列折舊,對於每一重大部分則單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額,係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額,並且認列於當期損益。

(十)投資性不動產

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

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

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

(十一) 商 譽

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

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

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

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時,與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

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

2. 企業合併所取得

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

3. 除 列

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

(十三) 有形及無形資產(商譽除外)之減損

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

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

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

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

(十四)金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類:

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。 A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值 衡量,其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資,及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具,後續係以成本減除減損損失後之金額衡量,並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時,係按公允價值再衡量,其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售,或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量,備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入,以及備供出售權益投資之股利,係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之

變動係認列於其他綜合損益,於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立 時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允 價值無法可靠衡量之權益工具投資,及與此種無報價權 益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具, 後續係以成本減除減損損失後之金額衡量,並單獨列為 「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠 衡量公允價值時,係按公允價值再衡量,其帳面金額與 公允價值間之差額認列於其他綜合損益,若有減損時, 則認列於損益。

C.放款及應收款

放款及應收款(包括應收帳款、現金及約當現金、 其他應收款及其他金融資產—流動)係採用有效利息法按 攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量,惟短期應收帳 款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、 可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存 款,係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外,本公司係 於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證 據,當有客觀證據顯示,因金融資產原始認列後發生之單 一或多項事項,致使金融資產之估計未來現金流量受損失 者,該金融資產即已發生減損。

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

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

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少,且該減少客觀地與認列減損後發生之事項相連結,則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益,惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著 或永久性下跌時,係為客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據包含發行人或債務人之 重大財務困難、違約 (例如利息或本金支付之延滯或不償 付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由 於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時,原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得 透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額 係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若 於後續期間增加,而該增加能客觀地連結至減損損失認列 於損益後發生之事項,則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面 金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬 率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴 轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除,惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降 其帳面金額。當判斷應收帳款及其他應收款無法收回時, 係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備 抵帳戶。除因應收帳款及其他應收款無法收回而沖銷備抵 帳戶外,備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時,其帳面金額與所支付對價(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(十五) 負債準備

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

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

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

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

(十六) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時 予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入:

- (1) 收入金額能可靠衡量;
- (2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司;
- (3) 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量;及
- (4) 交易已發生之成本及完成交易尚須發生之成本能可靠衡量。

2. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入:

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

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

3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列, 惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司,且收入 金額能可靠衡量。 金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司,且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十七) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人,則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

合併公司租賃合約僅包括營業租賃,合併公司於營業租賃下之 所支付或收取之費用,按直線法於租賃期間內認列為損益,並分別 認列為「營業費用」及「租金收入」項目下。

(十八)借款成本

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

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

除上述外,所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十九) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金,係於員工提供服務之期間,將 應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金,提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列,非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內,以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本,並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算所產生之資產,不得超過累積未認列前期服務成本,加上該計畫之可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時,認列縮減或清償之損益。

(二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整,列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列, 遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列,而 遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差 異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由 商譽所產生,或係由其他資產及負債原始認列(不包括企業合 併)所產生,且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤 者,不認列為遞延所得稅資產及負債。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅 負債,惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點,且該暫時性 差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及 權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅資產,僅於 其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益,且於 可預見之未來預期將迴轉的範圍內,予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視,並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者,調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者,亦於每一資產負債表日予以重新檢視,並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者,調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期 之稅率衡量,該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法 之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企 業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益,惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生,其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期,則於修正當期認列;若會計估計之修正同時影響當期及未來期間,則於修正當期及未來期間認列。

(一)應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時,合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量(排除尚未發生之未來信用損失)按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期,可能會產生重大減損損失。

(二) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

(三) 負債準備

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

(四) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性,遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期,可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉,該等迴轉係於發生期間認列為損益。

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之退休金費用及應計退休金負債係使用預計單位福利法進行精算評價,其採用之精算假設包括折現率、 員工離職率及長期平均調薪率之估計,若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動,可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

(六)存貨之估計減損

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

六、現金及約當現金

	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 18,526	\$ 25,116
銀行支票及活期存款	1,256,266	1,081,385
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	1,590,974	499,473
	<u>\$ 2,865,766</u>	\$1,605,974

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下:

	103年12月31日	102年12月31日
銀行存款	0.02%-4.10%	0.17%-4.60%

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,原始到期日超過三個月之銀行定期存款分別為 319,723 仟元及 123,365 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12月31日	102年12月31日
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產		
國內上市(櫃)股票	\$ 19,180	\$ 32,221
基金受益憑證	_	186,719
	<u>\$ 19,180</u>	<u>\$218,940</u>

八、備供出售金融資產 - 流動

	103年12月31日	102年12月31日
國內投資		
上市(櫃)股票	<u>\$299,910</u>	<u>\$277,431</u>
國外投資		
上市(櫃)股票	539,282	619,058
貨幣基金	1,370	1,290
	540,652	620,348
備供出售金融資產	<u>\$840,562</u>	<u>\$897,779</u>

九、以成本衡量之金融資產-非流動

	103年12月31日	102年12月31日
國內未上市(櫃)股權投資	\$121,742	\$125,179
國外未上市(櫃)股權投資	171,874	160,310
	<u>\$293,616</u>	<u>\$285,489</u>

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

合併公司於 102 年度出售帳面金額 0 仟元之以成本衡量之金融資產,並認列處分利益 73,122 仟元。

合併公司部分以成本衡量之金融資產業已發生減損,103 及 102 年度分別提列減損損失1,104仟元及3,518仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	103年12月31日	102年12月31日
應收票據及帳款 應收票據—因營業而發生 應收帳款 減:備抵呆帳	\$ 26,762 791,532 (<u>28,262</u>) <u>\$ 790,032</u>	\$ 63,941 1,174,700 (<u>28,216</u>) <u>\$1,210,425</u>
其他應收款 應收放款—固定利率 應收利息 其 他 減:備抵呆帳	\$ 179,000 48,523 94,961 (<u>3,271</u>) <u>\$ 319,213</u>	\$ - 110,945 (<u>4,224</u>) <u>\$ 106,721</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。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡

	103年12月31日	102年12月31日
61 天至 90 天	\$ 29,839	\$ 20,526
91 天至 180 天	22,471	42,429
181 天至 360 天	14,325	4,140
超過 360 天	<u>2,896</u>	6,347
合 計	<u>\$ 69,531</u>	<u>\$ 73,442</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	年度		102年度				
	應山	女 帳 款	其 他	應收款	應收帳款		其 他	應收款	
期初餘額	\$	28,216	\$	4,224	\$	31,599	\$	6,562	
加(減):本期提列(轉									
回)呆帳費									
用		2,781	(932)	(3,803)		3,202	
減:本期實際沖銷	(2,950)	(21)		-	(5,540)	
外幣換算差額		215		<u> </u>		420			
期末餘額	\$	28,262	\$	3,271	\$	28,216	\$	4,224	

(二) 其他應收款

- 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. 其他係代墊款及租金等款項。

十一、存 貨

	103年12月31日	102年12月31日
開發中不動產		
上海市嘉定區馬陸鎮	\$ 5,071,957	\$ 3,870,444
台北市士林區天母段	313,404	301,707
其 他		
台北市士林區三玉段	2,113	2,113
	\$5,387,474	<u>\$4,174,264</u>

合併公司中之信義開發為期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登記之情形如下:

上列信託契約合併公司委託受託人辦理工程款交付、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

	103年12月31日	102年12月31日
原始到期日超過三個月之定期		
存款	\$ 319,723	\$ 123,365
受限制資產-流動	25,602	637,616
以攤銷後成本衡量之金融		
資產	43,027	376,419
	<u>\$ 388,352</u>	<u>\$1,137,400</u>

(一)原始到期日超過三個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下:

	103年12月31日	102年12月31日
原始到期日超過三個月之定		
期存款	1.08%-2.60%	1.08%-3.50%

(二)受限制資產—流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行,以作為 上海信義房屋及蘇州信義向銀行借款之擔保品;餘為本公司不動產 經紀營業保證金等,請參閱附註三四。

柒、*助務概況*

(三) 係合併公司購買之銀行理財產品,103年及102年12月之預期收益率分別為4.35%-4.66%及5.20%-5.50%。

十三、採用權益法之投資

投資關聯企業103年12月31日102年12月31日集 10,951\$ 11,623

(一) 投資關聯企業

#上市(櫃)公司 信邑室內設計股份有限 公司 \$ 10,951 \$ 11,623

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百 分比如下:

公司名稱103年12月31日102年12月31日信邑室內設計股份有限公司19%19%

有關合併公司之關聯企業彙整性財務資訊如下:

	103年12月31日	102年12月31日
總資產	<u>\$ 57,687</u>	<u>\$ 61,223</u>
總 負 債	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 50</u>
	103年度	102年度
本年度營業收入	<u>\$</u>	<u>\$ -</u>
本年度淨利	<u>\$ 2,131</u>	<u>\$ 1,223</u>
採用權益法之關聯企業損益		
份額	<u>\$ 405</u>	<u>\$ 232</u>

103及102年度採用權益法之關聯企業之損益,係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十四、不動產、廠房及設備

	103年度								
		房屋及						未完工程及	
	土 地	建 築 物	運輸設備	辨公設備	租賃資產	租赁改良	其他設備	預付設備款	合 計
成 <u>本</u> 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	-	-	-	99,487	-	62,435	17,475	616	180,013
處分(註)	-	-	(1,398)	(32,243)	-	(28,830)	-	(13,025)	(75,496)
本期重分類	-	-	=	-	-	=	-	(21,777)	(21,777)
淨兌換差額			231	1,659		3,204		11,393	16,487
103 年 12 月 31									
日餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 6,984	\$ 354,744	\$ 4,671	\$ 454,972	\$ 79,501	\$ 272,743	\$4,262,431
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	-	10,674	1,308	40,400	-	47,691	9,018	-	109,091
處 分	-	-	(1,106)	(29,026)	-	(27,789)	-	-	(57,921)
淨兌換差額 103 年 12 月 31			105	1,183		2,749			4,037
日餘額 103年1月1日	<u>\$</u>	\$ 86,407	\$ 3,084	\$ 211,880	<u>\$ 4,671</u>	\$ 309,207	\$ 42,594	<u>s -</u>	<u>\$ 657,843</u>
淨額 103 年 12 月 31	\$2,670,039	\$ 343,044	<u>\$ 5,374</u>	<u>\$ 86,518</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 131,607</u>	\$ 28,450	\$ 295,536	\$3,560,568
日淨額	\$2,670,039	\$ 332,370	\$ 3,900	\$ 142,864	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	\$ 36,907	\$ 272,743	\$3,604,588

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年度				
		房屋及						未完工程及	
	土 地	建築物	運輸設備	辨公設備	租賃資產	租赁改良	其他設備	預付設備款	合 計
成本									
102年1月1日									
餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,016	\$ 267,163	\$ 4,671	\$ 372,907	\$ 166,762	\$ 6,847	\$3,915,182
增 添	-	-	4,945	23,647	-	66,225	5,297	296,858	396,972
處 分	-	-	(5,060)	(6,841)	-	(25,160)	(118,470)	-	(155,531)
本期重分類	-	-	-	91	-	(91)	8,437	(8,437)	-
淨兌換差額			250	1,781		4,282		268	6,581
102年12月31									
日餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,151	\$ 285,841	\$ 4,671	\$ 418,163	\$ 62,026	\$ 295,536	\$4,163,204
累計折舊									
102年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 65,059	\$ 3,961	\$ 165,690	\$ 4,671	\$ 255,224	\$ 141,547	\$ -	\$ 636,152
折舊費用	-	10,674	1,212	38,746	-	50,911	10,440	-	111,983
處 分	-	-	(2,499)	(6,319)	-	(23,249)	(118,411)	-	(150,478)
淨兌換差額			103	1,206		3,670			4,979
102年12月31									
日餘額	\$ -	\$ 75,733	\$ 2,777	\$ 199,323	\$ 4,671	\$ 286,556	\$ 33,576	\$ -	\$ 602,636
102年1月1日									
淨額	\$2,670,039	\$ 353,718	\$ 4,055	\$ 101,473	\$ -	\$ 117,683	\$ 25,215	\$ 6,847	\$3,279,030
102年12月31									
日淨額	\$2,670,039	\$ 343,044	\$ 5,374	\$ 86,518	\$ -	\$ 131,607	\$ 28,450	\$ 295,536	\$3,560,568

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
辨公設備	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 103 及 102 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。
- (三) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細,請參閱附註三四。

十五、投資性不動產

					未完	工程及		
	土	地	房屋	及建築	預付	設備款	合	計
成本								· ·
103年1月1日餘額	\$	2,024,834	\$	922,522	\$	3,890	\$	2,951,246
增添		30,056		<i>7,7</i> 05		36,438		74,199
處 分	(21,803	(1,186)		-	(22,989)
淨兌換差額	`		`	24,110			` <u></u>	24,110
103年12月31日餘額	\$	2,033,087	\$	953,151	\$	40,328	\$	3,026,566
累計折舊及減損								
103年1月1日餘額	\$	5,745	\$	113,897	\$	-	\$	119,642
認列減損損失		1,651		1,303		-		2,954
折舊費用		-		20,495		-		20,495
處 分		-	(116)		-	(116)
淨兌換差額		<u>-</u>		2,348				2,348
103年12月31日餘額	\$	7,396	\$	137,927	\$		\$	145,323
103年1月1日淨額	\$	2,019,089	\$	808,625	\$	3,890	\$	2,831,604
103年12月31日淨額	<u>\$</u>	2,025,691	\$	815,224	\$	40,328	\$	2,881,243
⊥ +								
<u>成 本</u> 102年1月1日餘額	\$	2 001 202	\$	900 090	\$	3,890	\$	2 07E 271
增添	Ф	2,081,392	Э	890,089	Þ	3,090	Þ	2,975,371
造 分	(6,925 58,960	(4,617		-	(11,542 62,950)
重分類	(4,523	(3,990)		-	(. ,
里	(4,323		21 206		-	(4,523)
102年12月31日餘額	\$	2,024,834	\$	31,806 922,522	\$	3,890	\$	31,806 2,951,246
累計折舊及減損	⊅	2,024,034	Φ	922,322	<u>v</u>	3,090	Φ	2,931,240
102年1月1日餘額	\$	18,882	\$	91,982	\$	_	\$	110,864
(迴轉)認列減損損失	ψ (10,727	Ψ	162	Ψ	_	ψ (10,565)
折舊費用	(10,727		17,141		_	(17,141
處 分		_	(421)		_	(421)
重分類	(2,410	(-		_	(2,410)
デ ル M 浄兌換差額	(<i>2,</i> ±10		5,033		_	(5,033
102年12月31日餘額	\$	5,745	\$	113,897	\$		\$	119,642
1- /1 OT H M/DX	Ψ	5,1 ±5	Ψ	110,071	Ψ		Ψ	117,012
102年1月1日淨額	\$	2,062,510	\$	798,107	\$	3,890	\$	2,864,507
102年12月31日淨額	\$	2,019,089	\$	808,625	\$	3,890	\$	2,831,604

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 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,918,150 仟元及 10,041,847 仟元,該公允價值係未經獨立評價人員評價,僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型進行評價。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據進行。

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

十六、無形資產

				10	3年12月31	日	10	2年1	2月31日
特許權(附註三六)					\$ 59,903			\$ 58	8,687
商譽					9,621			(9,621
系統軟體成本					73,194				1,570
71.000					\$142,718				9,87 <u>8</u>
					$\frac{\psi 1 + 2j 10}{}$			Ψ 0.	<u> </u>
	特	許	權	商	譽	系統	軟體成本	合	計
成 本									
103年1月1日餘額	\$	91,0	71	\$	9,621	\$	51,966	\$	152,658
本年度新增			-		-		53,925		53,925
本年度處分			-		-	(620)	(620)
重 分 類			-		-		21,777		21,777
淨兌換差額		5,6	<u> 38</u>		<u>-</u>		14		5,652
103年12月31日餘額	\$	96,7	09	\$	9,621	\$	127,062	\$	233,392
累計攤銷	-					-			
103年1月1日餘額	\$	32,3	84	\$	-	\$	30,396	\$	62,780
攤銷費用		2,3	15		-		24,081		26,396
本年度處分			_		_	(620)	(620)
淨兌換差額		2,1	07		_	`	11	`	2,118
103年12月31日餘額	\$	36,8		\$	_	\$	53,868	\$	90,674
	=			-		====	-	===	
103年1月1日淨額	\$	58,6	87	\$	9,621	\$	21,570	\$	89,878
103年12月31日淨額	\$	59,9		\$	9,621	\$	73,194	\$	142,718
	-		===		<u> </u>		•	_	<u> </u>

(接次頁)

(承前頁)

	特	許	權	商	譽	系統	軟體成本	合	計
成本									
102年1月1日餘額	\$	88,73	3	\$	9,621	\$	70,302	\$	168,656
本年度新增					-		15,843		15,843
本年度處分			-		-	(34,179)	(34,179)
淨兌換差額		2,33	8		<u> </u>				2,338
102年12月31日餘額	\$	91,07	1	\$	9,621	\$	51,966	\$	152,658
累計攤銷									
102年1月1日餘額	\$	29,33	4	\$	-	\$	49,886	\$	79,220
攤銷費用		2,26	8		-		14,689		16,957
本年度處分			-		-	(34,179)	(34,179)
淨兌換差額		78	2				_		782
102年12月31日餘額	\$	32,38	<u>4</u>	\$		\$	30,396	\$	62,780
100 6 1 7 1 7 1 7 1	ф	5 0.00	0	ф	0.424	ф	20.44.6	ф	00.407
102年1月1日淨額	\$	59,39		\$	9,621	\$	20,416	\$	89,436
102年12月31日淨額	\$	58,68	7	\$	9,621	\$	21,570	\$	89,878

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 系統軟體成本 40年 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。合併公司於103年度並未認列任何商譽之減損損失。

十七、長期應收款

新濠建設事業股份有限公司103年12月31日102年12月31日\$____\$234,237

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。長期應收款於103年12月31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下。資金融通情形揭露如下:

				103年度		
				利 率		
	站 這 建 机 市 米 肌 <i>队</i>	最高餘額	期末餘額		利息收入	應收利息
	新濠建設事業股份 有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 179,000</u>	10	\$ 18,590	\$ 48,523
				102年度		
				利 率		
		最高餘額	期末餘額		利息收入	應收利息
	新濠建設事業股份 有限公司	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 200,000</u>	10	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 34,237</u>
十八、	其他資產					
			103年	12月31日	102년	手12月31日
	預付費用		\$	71,428		62,748
	暫 付 款			3,404		5,300
	留抵稅額			1,982		-
	催收款			3,189		2,733
	其 他			1,890	_	1,890
			<u>\$</u>	<u>81,893</u>	<u>\$</u>	72,671
	流動		\$	76,814	\$	68,048
	非 流 動			5,079	_	4,623
			<u>\$</u>	<u>81,893</u>	<u>\$</u>	72,671
十九、	借款					
(-	一) 短期借款					
			103年	12月31日	102 £	手12月31日
	擔保借款 銀行借款		<u>\$</u>	<u>45,828</u>	<u>\$</u>	<u>586,627</u>

- 1. 銀行借款之利率於 103 及 102 年度分別為 6.0%及 5.7%-7.4%。
- 2. 上述借款擔保品資訊,請參閱附註三四。

(二) 長期借款

	103年12月31日	102年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 1,256,958	\$ 1,298,000
無擔保借款		
信用借款	291,180	274,206
銀行借款	100,000	_
	1,648,138	1,572,206
減:列為一年內到期部分	(<u>291,180</u>)	
長期借款	<u>\$1,356,958</u>	<u>\$1,572,206</u>

合併公司之長期借款包括:

	借	款	內	容	103-	年12月31日	102-	年12月31日
玉山銀行	借款額度	:190,000 仟	- 元		\$	163,000	\$	163,000
	借款期間	: 102.09.10	~105.09.10					
	利率區間	: 固定利率	2.5%					
	還款辦法	:按月繳息	, 到期一次清价	賞本金				
玉山銀行	借款額度	: 2,420,000	仟元		\$	-	\$	885,000
	借款期間	: 102.09.30~	~104.12.31					
	利率區間	:固定利率	1.6%					
	還款辦法	:按月繳息,	到期一次清償	本金,				
		惟於 103 年	-6月提前清償	完畢。				
東亞銀行	借款額度	: 1,300,000	仟元			100,000		50,000
	借款期間	: 102.12.31	~105.12.18					
	利率區間	: 浮動利率	1.89%					
	還款辦法	:按月繳息	, 到期一次清价	賞本金				
上海商銀	借款額度	:200,000 仟	元			-		200,000
	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。				
建設銀行	借款額度	: 人民幣 80	0,000 仟元			993,958		-
		: 103.05.20						
		:浮動利率						
	- '		, 到期一次清价	賞本金				
遠東銀行		:800,000 仟				100,000		-
		: 103.12.30						
		:浮動利率						
	還款辦法	:按月繳息	,到期一次清价	賞本金				
Ultra Success	借款總額	:美金 9,200) 仟元			291,180		274,206
Offshore	借款期間	: 102.09.12	~104.09.11					
Ltd.	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	3.	_		_	
借款總額					<u>\$1</u>	1,648,138	<u>\$1</u>	L <u>,572,206</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

			103年12月31日		102年12月31日
	國內無擔保公司債	_	\$ 3,000,000		\$ -
	減:列為一年內到期部分				
			\$3,000,000		<u>\$</u>
		بالمساور والمراسط			
	國內無擔保公司信	責發行相關 ±	E 要條件如下:		
		發行總額			
	發 行 期 間				付息方式
	103年6月至108年6月	\$3,000,000	1.48%		日起屆滿四、五年
					還本二分之一,每 息一次
				平小	总一头
ニー、	應付帳款				
			103年12月31日		102年12月31日
	應付工程款		\$ 165,767		\$ 406
	4 11 <i>5</i> 14				
`	其他負債				
			103年12月31日		102年12月31日
	流動				
	其他應付款		\$ 1,683,773		\$ 2,769,092
	其他應付款一關係人		131,726		97,001
	其他金融負債		274,117		194,756
	其他負債		122,070 \$ 2,211,686		149,966 \$ 2 210 815
			<u>\$ 2,211,686</u>		\$3,210,815
	非流動				
	其他負債		<u>\$ 941,726</u>		<u>\$ 989,606</u>
(-	一) 其他應付款明細如了	F:			
		_	103年12月31日		102年12月31日
	應付獎金及薪資		\$ 1,257,908		\$ 2,304,495
	應付廣告費		96,838		145,671
	應付勞、健保費		69,028		91,143
	應付休假給付		58,292		52,598
	應付勞務費		17,556		32,003
	應付利息		43,985		2,428
	應付員工紅利及董事		40.400		37 7 7
	酬勞		19,100		37,658
	其 他		121,066 \$ 1,683,773		103,096 \$ 2,760,002
			<u>\$1,683,773</u>		<u>\$ 2,769,092</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金,而預計於1年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至103年及102年12月31日止,金額分別為941,726仟元及989,606仟元。

(二) 其他應付款 - 關係人明細如下:

	103年12月31日	102年12月31日
關係企業融資款		
關係人借款	\$ 77,653	\$ 69,417
應付利息	12,652	9,929
其 他	41,421	<u>17,655</u>
	<u>\$131,726</u>	<u>\$ 97,001</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及102年度之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率3%及3.00%-6.604%計算。

(三) 其他金融負債

\$109,779
67,827
7,181
-
164
9,805
\$194 <u>,756</u>

- 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。
- 代收款-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12月31日	102年12月31日
代收款-成屋履保	\$11,515,917	\$ 14,556,744
應付利息	16,005	18,041
專戶存款	(11,531,200)	(14,574,048)
應收利息	(615)	(573)
	<u>\$ 107</u>	<u>\$ 164</u>

- (1) 代收款-成屋履保係代賣方客戶保管之款項,截至 103 年 及 102 年 12 月 31 日止,年利率皆為 0.17%-0.26%。
- (2) 專戶存款一係買方繳入而尚未交付賣方前,依約存入銀行專戶之款項。
- 3. 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 103 年 12 月 31 日止,股權因登記手續尚未完成,故帳列其他金融負債項下。

(四) 其他流動負債明細如下:

	_ 103年12月31日	102年12月31日	
預收房地款	\$ 18,953	\$ -	
應付營業稅	90,392	133,199	
其 他	12,725	16,767	
	<u>\$122,070</u>	<u>\$149,966</u>	

二三、 負債準備

	103年12月31日	102年12月31日
勞務收入折讓	<u>\$ 47,488</u>	\$ 69,001
流 動非流動	\$ 44,299 <u>3,189</u> <u>\$ 47,488</u>	\$ 66,268 <u>2,733</u> <u>\$ 69,001</u>

	勞務收入折讓
103 年 1 月 1 日 餘額	\$ 69,001
本期迴轉	(21,472)
淨兌換差額	$(\underline{}\underline{}\underline{}\underline{}\underline{}\underline{})$
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 47,488</u>
102 年 1 月 1 日 餘額	\$ 61,889
本期新增	7,223
淨兌換差額	(<u>111</u>)
102年12月31日餘額	<u>\$ 69,001</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

(一) 確定提撥計畫

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

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

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

(二) 確定福利計書

合併公司中之本公司及安信所適用我國「勞動基準法」之退休 金制度,係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付,係根據服務 年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司及安信按員工每 月薪資總額 2%提撥員工退休基金,交由勞工退休準備金監督委員會 以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。勞動部勞動基金運用局透過 自行運用及委託經營方式,將計畫資產投資於國內(外)權益證券 與債務證券及銀行存款等標的,惟依勞工退休基金收支保管及運用 辦法規定,勞工退休基金之運用,其每年決算分配之最低收益不得 低於當地銀行 2 年定期存款利率計算之收益。

合併公司之計畫資產及確定福利義務現值,係由合格精算師進 行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下:

	103年12月31日	102年12月31日
折 現 率	$1.875\% \sim 2.00\%$	1.875%
計畫資產之預期報酬率	2.00%	2.00%
薪資預期增加率	$2.25\% \sim 3.00\%$	$2.25\% \sim 3.00\%$

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算 師對於相關義務存續期間內,該資產所處市場之預測,並考量前述 計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下:

	103年度	102年度
當期服務成本	\$ 3,308	\$ 4,102
利息成本	8,920	7,065
計畫資產預期報酬	(9,762)	(8,888)
前期服務成本攤銷數	<u>401</u>	<u>-</u> _
	<u>\$ 2,867</u>	<u>\$ 2,279</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,256	\$ 1,888
營業費用	<u>611</u>	<u>391</u>
	<u>\$ 2,867</u>	<u>\$ 2,279</u>

於 103 及 102 年度,合併公司分別認列 6,247 仟元及 35,041 仟元精算損失於其他綜合損益。截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,精算損益認列於其他綜合損益之累積金額分別為 67,075 仟元及 60,828 仟元。

合併公司因確定福利計畫所產生之義務列入合併資產負債表之 金額列示如下:

	103年12月31日	102年12月31日
已提撥確定福利義務之現值	(\$497,221)	(\$475,758)
計畫資產之公允價值	506,225	481,825
提撥餘絀	9,004	6,067
確定福利資產	<u>\$ 9,004</u>	<u>\$ 6,067</u>

確定福利義務現值之變動列示如下:

	103年度	102年度
年初確定福利義務	\$475,758	\$434,745
當期服務成本	3,308	4,102
利息成本	8,920	7,065
前期服務成本攤銷數	401	-
精算損失	9,235	39,379
福利支付數	(401)	(<u>9,533</u>)
年底確定福利義務	<u>\$497,221</u>	<u>\$475,758</u>

計畫資產現值之變動列示如下:

	103年度	102年度
年初計畫資產公允價值	\$481,825	\$468,373
計畫資產預期報酬	9,762	8,888
精算利益 (損失)	1,708	(2,839)
雇主提撥數	13,331	16,936
福利支付數	(401)	(9,533)
年底計畫資產公允價值	<u>\$506,225</u>	<u>\$481,825</u>

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準:

	103年12月31日	102年12月31日
權益工具	48	45
現金	19	23
債 券	12	9
固定收益類	15	18
短期票券	3	4
其 他	3	1
	<u>100</u>	<u> 100</u>

合併公司選擇以轉換日(101年1月1日)起各個會計期間推延 決定之金額,揭露經驗調整之歷史資訊:

	103年12月31日	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	(\$ 497,221)	(\$ 475,758)	(\$ 434,745)	(\$ 403,375)
計畫資產公允價值	\$ 506,225	<u>\$ 481,825</u>	<u>\$ 468,373</u>	\$ 448,195
提撥短絀	\$ 9,004	\$ 6,067	\$ 33,628	\$ 44,820
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 14,783</u>	(<u>\$ 49,621</u>)	(\$ 21,123)	<u>\$</u>
計畫資產之經驗調整	\$ 1,708	(\$ 2,743)	(\$ 4,664)	<u>\$</u>

合併公司預期於 103 及 102 年度以後一年內對確定福利計畫提 撥分別為 10,898 仟元及 13,331 仟元。

二五、權 益

(一)股本

	103年12月31日	102年12月31日
額定股數(仟股)	1,000,000	1,000,000
額定股本	\$10,000,000	\$10,000,000
已發行且已收足股款之股數		
(仟股)	613,437	502,817
已發行股本	\$ 6,134,367	\$ 5,028,170

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12月31日	102年12月31日
員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896
處分子公司股權價格與帳面		
價值差額	<u>-</u> _	4,701
	<u>\$ 63,896</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

 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 及 102 年度對於應付員工紅利估列金額分別為 9,701 仟元及 23,266 仟元;應付董事酬勞估列金額分別為 7,000 仟元 及 11,633 仟元。102 年度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 年度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,本合併財務報告通過發布日前經董事會決議 之發放金額有重大變動時,該變動調整原提列年度費用,本合 併財務報告通過發布日後若金額仍有變動,則依會計估計變動 處理,於次一年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工紅 利,股票紅利股數按決議分紅之金額除以股票公允價值決定, 股票公允價值係指股東會決議日前一日之收盤價,並考慮除權 除息之影響為計算基礎。
- 4. 本公司依金管證發字第 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。

- 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	4	每	股	股	利	(元)
	1	02年度		101年	度		1()2年	-度		101	L年)	变
迴轉特別盈餘													
公積	(\$	120,693))	\$	-		\$,	-		\$		_
提列法定盈餘													
公積		247,503		135	5,111				-				-
現金股利	1	,307,324		698	3,357			2	2.6			1.	5
股票股利	1	,106,197		372	2,457			2	2.2			0.8	3
				102	年度					10	1年	度	
			現	金	紅	禾	ij		現	金	. 4	紅	利
員工紅利				\$ 24	1,528		_			\$	12,5	44	
董事酬勞				6	6,623						6,2	72	

8. 本公司分別於103年5月30日及102年6月14日之股東常會, 決議配發102及101年度員工紅利及董事酬勞之現金紅利如下:

	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	
減:各年度財務報					
表認列金額	(23,266)	(11,633)	$(\underline{14,347})$	$(\underline{}7,174)$	
	<u>\$ 1,262</u>	$(\underline{\$} \ 5,010)$	(\$ 1,803)	(\$ 902)	

上述差異分別調整為103及102年度之損益。

9. 本公司 104年2月25日董事會擬議 103年度盈餘分配案及每股股利如下:

	盈餘分配案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 107,216	\$ -
現金股利	613,437	1.0
股票股利	184,031	0.3

有關 103 年度之盈餘分配案、員工分紅及董事酬勞尚待預 計於 104 年 5 月 15 日召開之股東會決議。

- 10. 有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊,請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。
- (四)依金管會證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積 因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少,故未予提列特別盈餘公積。
- (五) 其他權益項目

	103年12月31日	102年12月31日
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額	\$264,741	\$ 39,243
備供出售金融資產未實現損		
益	281,404	364,397
	<u>\$546,145</u>	<u>\$403,640</u>

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為合併公司表達貨幣(即新台幣)所產生之相關兌換差額,係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。先前累計於國外營運機構財務報表換算之兌換差額,於處分國外營運機構時,重分類至損益。

2. 備供出售金融資產未實現損益

備供出售金融資產未實現損益係備供出售金融資產按公允 價值衡量所產生之累計利益及損失,其認列於其他綜合損益, 並減除當該等資產處分或減損而重分類至損益之金額。

(六) 非控制權益

	103年度	102年度
期初餘額	\$130,704	\$119,581
歸屬於非控制權益之份額		
本期淨利	37,253	41,271
國外營運機構財務報表		
换算之兑换差額	660	218
確定福利之精算損失	(466)	(376)
精算損益相關所得稅	79	62
處分子公司部分權益	-	1,053
子公司非控制權益增加	376	-
發放予非控制權益之現金		
股利	(<u>29,111</u>)	(<u>31,105</u>)
期末餘額	<u>\$139,495</u>	<u>\$130,704</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

	103年度	102年度
利息收入		
銀行存款	\$ 41,729	\$ 33,170
其他應收款	18,590	-
長期應收款	· -	20,000
其 他	19	61
	\$ 60,338	\$ 53,231
(二) 其他利益及損失		<u> </u>
	103年度	102年度
投資性不動產減損(損失)迴		
轉利益	(\$ 2,954)	\$ 10,565
以成本衡量之金融資產減損	,	
損失	(1,104)	(3,518)
處分投資利益	33,676	82,174
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產(損失)利益	(11,302)	9,342
處分不動產、廠房及設備損失	(4,154)	(753)
處分投資性不動產利益	2,053	95
淨外幣兌換利益	14,366	12,756
採用權益法認列之關聯企業		
及合資利益之份額	405	232
壞帳轉回利益	-	601
其 他	45,519	59,039
	\$ 76,505	<u>\$170,533</u>

柒、*則務概況*

(三) 財務成本

(-) // // // //		
	103年度	102年度
銀行借款利息	\$ 91,917	\$ 46,413
無擔保公司債利息	22,991	-
向關係人借款利息	2,726	3,315
其他借款利息費用	17,375	1,265
其 他	42	33
	135,051	51,026
減:列入符合要件資產成本之		
金額	(63,204)	(9,119)
	\$ 71,847	\$ 41,907
利息資本化利率	2.5%-7.4%	2.5%-7.4%
(四)折舊及攤銷		
	103年度	102年度
不動產、廠房及設備	\$109,091	\$111,983
投資性不動產	20,495	17,141
無形資產	<u>26,396</u>	16,957
	<u>\$155,982</u>	<u>\$146,081</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 74,716	\$ 72,786
營業費用	34,375	39,197
其他損失	20,495	<u> 17,141</u>
	<u>\$129,586</u>	<u>\$129,124</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,815	\$ 1,574
營業費用	<u>24,581</u>	<u>15,383</u>
	<u>\$ 26,396</u>	<u>\$ 16,957</u>
(五) 投資性不動產之直接營運費用		
	103年度	102年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 40,282	\$ 36,115
未產生租金收入	220	106
	\$ 40,502	\$ 36,221

(六) 員工福利費用

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 4,674,902	\$ 6,201,337
退職後福利 (附註二四)		
確定提撥計畫	177,391	170,590
確定福利計畫	2,867	2,279
	180,258	172,869
其他員工福利	219,458	229,926
員工福利費用合計	<u>\$ 5,074,618</u>	<u>\$ 6,604,132</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 4,511,623	\$ 5,982,284
營業費用	<u>562,995</u>	621,848
	<u>\$5,074,618</u>	<u>\$ 6,604,132</u>

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:

	103年度	102年度
當期所得稅		
當期產生者	\$278,681	\$577,642
未分配盈餘加徵	-	16,406
以前年度之調整	865	(1,193)
遞延所得稅		
當期產生者	$(\underline{6,280})$	3,807
認列於損益之所得稅費用	<u>\$273,266</u>	<u>\$596,662</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下:

	103年度	102年度		
繼續營業單位稅前淨利	\$1,382,676	\$ 3,112,960		
稅前淨利按法定稅率計算之				
所得稅費用(17%)	\$ 235,055	\$ 529,203		
稅上不可減除之費損	548	743		
免稅所得	(12,194)	(19,408)		
未分配盈餘加徵	-	16,406		
未認列暫時性差異	24,345	35,012		
當期產生未認列之虧損扣抵	26,071	19,555		
合併個體適用不同稅率之影				
響數	(1,424)	16,344		
以前年度之所得稅費用於本				
年度之調整	<u>865</u>	(1,193)		
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 273,266</u>	<u>\$ 596,662</u>		

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

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性,故 103 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	103年度	102年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
-確定福利之精算損失	<u>\$ 1,280</u>	<u>\$ 7,177</u>

(三) 當期所得稅資產及負債

	103年12月31日	102年12月31日
當期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 17,399</u>	<u>\$ 10</u>
當期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$111,956</u>	<u>\$424,145</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下:

103 年度

				認多	小於			
		認	列 於	其他	綜合			
遞延所得稅資產	年初餘額	損	益	損	益	兌換	差額	年底餘額
暫時性差異							_	
備抵呆帳	\$ 14,501	(\$	3,229)	\$	-	\$	-	\$ 11,272
應付獎勵金	43	(43)		-		-	-
確定福利退								
休計畫	518	(325)		162		-	355
虧損扣抵	-		12,612		-		400	13,012
其 他	2,061	(1,223)				<u> </u>	838
	<u>\$ 17,123</u>	\$	7,792	\$	162	\$	400	<u>\$ 25,477</u>
遞延所得稅負債								
暫時性差異								
確定福利退								
休計畫	\$ 26,696	\$	1,763	(\$ 1	,118)	\$	-	\$ 27,341
其 他	<u>251</u>	(<u>251</u>)					
	\$ 26,947	\$	1,512	(<u>\$ 1</u>	<u>,118</u>)	\$		<u>\$ 27,341</u>

(接次頁)

(承前頁)

102 年度

				認列於	
		認	列 於	其他綜合	
遞延所得稅資產	年初餘額	損	益	損 益	年底餘額
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 14,334	\$	167	\$ -	\$ 14,501
應付獎勵金	315	(272)	-	43
確定福利退休計畫	277		111	130	518
其 他	182		1,879		2,061
	\$ 15,108	\$	1,885	<u>\$ 130</u>	\$ 17,123
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退休計畫	\$ 31,272	\$	2,471	(\$ 7,047)	\$ 26,696
其 他	(2,970)		3,221		<u>251</u>
	<u>\$ 28,302</u>	\$	5,692	(\$ 7,047)	<u>\$ 26,947</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	103年12月31日	102年12月31日
虧損扣抵		
103 年度到期	\$ 12,446	\$ 18,104
104 年度到期	37,902	37,173
105 年度到期	65,801	64,243
106 年度到期	48,822	45,041
107 年度到期	23,503	23,365
108 年度到期	30,598	-
113 年度到期	<u>945</u>	<u>-</u> _
	<u>\$220,017</u>	<u>\$187,926</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至103年12月31日止,虧損扣抵相關資訊如下:

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 151,687	104
263,204	105
195,286	106
94,011	107
122,394	108
5,558	113
\$ 832,140	

(七) 兩稅合一相關資訊

87 年度以後未分配盈餘\$1,094,412\$2,579,654

股東可扣抵稅額帳戶 餘額 \$ 222,352

\$ 276,214

103及102年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為22.11%(預計)及20.88%。

依所得稅法規定,本公司分配屬於87年度(含)以後之盈餘時, 本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額,應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準,因此本公司預計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。

(八) 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,業已申請復查。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 101 年度。

二八、每股盈餘

單位:每股元

	103年度	102年度		
基本每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 4.03</u>		
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 4.03</u>		

計算每股盈餘時,無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於103年7月7日,因追溯調整,102年度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年度						102年度					
基本每股盈餘		\$	4.	92				\$	4.	03		
稀釋每股盈餘		\$	4.	92				\$	4.	.03		

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年度	102年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$1,072,157</u>	<u>\$ 2,475,027</u>
股 數		
		單位:仟股
	103年度	102年度
用以計算基本每股盈餘之普通		
股加權平均股數	613,437	613,437
具稀釋作用潛在普通股之影響:		
員工分紅	<u> 265</u>	680
用以計算稀釋每股盈餘之普通		
股加權平均股數	<u>613,702</u>	<u>614,117</u>

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

二九、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%。

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 103 年 10 月購買青島信義 35%之股權,致持股比例由 65%增加為 100%。

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

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

103 年度

102 年度

			103	十尺				102	- 十尺
	成都信義	科 威	香港	青 島	占信義	合	計	青 島	信義
(給付)收取之現金對價	(\$ 7,668)	\$	-	(\$	7,865)	(\$	15,533)	\$	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)	(360)	(376)	(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								,	0.)
換差額	(\$ 6,246)	(¢	1 /29)	(¢	8 225)	(¢	15 000)	(<u></u>	<u>9</u>)
權益交易差額	(<u>\$ 6,246</u>)	(<u>\$</u>	1,438)	(<u>\$</u>	8,225)	(<u>\$</u>	15,909)	Φ	4,701
			1	03年)	度		10)2年度	F
描头六月关奶细蚊红	1 口			00 7.	~			- 1 /2	
權益交易差額調整和									
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			(\$	4,70	01)		\$	4,70	1
未分配盈餘			(4	11,20			4	_/. 0	_
个儿印证际			(_				<u></u>	4.70	<u>-</u>
			(<u>\$</u>	15,90	<u>u9</u>)		<u>\$</u>	4,70	1

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 103 年及 102 年 12 月 31 日止,合併公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 105,404 仟元及 100,114 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下:

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$ 456,592	\$ 488,037
1-5年	746,634	808,575
超過5年	106,258	
	\$ 1,309,48 <u>4</u>	\$1,296,612

(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 年及 102 年 12 月 31 日止,合併公司因營業租賃合約 所收取之保證金分別為 32,761 仟元及 32,972 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下:

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$ 128,240	\$ 122,419
1-5 年	238,606	360,097
	<u>\$ 366,846</u>	<u>\$ 482,516</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

1. 非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值或其公允價值無法可靠衡量。

2. 認列於合併資產負債表之公允價值衡量

合併公司以公允價值衡量之金融資產及金融負債,其衡量 方式係依照公允價值可觀察之程度分為第一至三級:

- (1)第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債 之公開報價(未經調整)。
- (2)第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外,以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。
- (3) 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料 為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導 公允價值。

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	\$	19,18	30	\$		<u> </u>	\$			\$	19,180
備供出售金融資產											
國內上市(櫃)有價											
證券-權益投資	\$	299,91	10	\$		-	\$		-	\$	299,910
國外上市(櫃)有價											
證券-權益投資		539,28	32			-			-		539,282
基金受益憑證		1,37	70			<u> </u>			_=		1,370
合 計	\$	840,56	62	\$		_	\$		_	\$	840,562

(接次頁)

(承前頁)

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	\$	32,2	221	\$		-	\$		-	\$	32,221
基金受益憑證		186,7	7 <u>19</u>								186,719
合 計	\$	218,9	940	\$			\$		<u> </u>	\$	218,940
	第	1	級	第	2	級	第	3	級	合	計
備供出售金融資產											
國內上市(櫃)有價											
證券—權益投資	\$	277,4	131	\$		-	\$		-	\$	277,431
國外上市(櫃)有價											
證券-權益投資		619,0)58			-			-		619,058
基金受益憑證	_	1,2	<u> 290</u>			_=				_	1,290
合 計	\$	897,7	779	\$		==	\$			\$	897,779

103 及 102 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之 情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定:

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

(二) 金融工具之種類

	103年12月31日	102年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ 19,180	\$ 218,940
放款及應收款(註1)	4,491,799	4,423,902
備供出售金融資產(註2)	1,134,178	1,183,268
金融負債		
以攤銷後成本衡量(註3)	7,980,941	6,298,111

- 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、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。

(2) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下:

	103年12月31日	102年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 1,563,667	\$ 1,836,873
金融負債	3,454,180	1,322,206
具現金流量利率風險		
金融資產	594,659	-
金融負債	1,239,786	906,044
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 年度增加合併公司現金流出12,398仟元。

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約條款之遵循,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

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係企業—實質關係人	\$ 84,760	\$ 49,096
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	11,092	12,299
其他-本公司之副董事長	35,874	<u>35,606</u>
	\$131,72 <u>6</u>	\$ 97,001

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:

				103年度		
貸 予 對	象	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	\$ 46,592	3.00%	\$ 1,931	\$ 7,839
其他-本公司之副董事長		31,061	31,061	3.00%	795	4,813
		<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 77,653</u>		\$ 2,726	\$ 12,652
				102年度		
貸予對	象	最高餘額	期末餘額	102年度 利率區間	利息支出	應付利息
貸 予 對 其他關係企業一實質關係人	象	最高餘額 \$ 39,108	期 末 餘 額 \$ 39,108	, ,,,	利息支出 \$ 2,131	應付利息 \$ 4,632
	象			利率區間		
其他關係企業-實質關係人	象_	\$ 39,108	\$ 39,108	利率區間 6.604%	\$ 2,131	\$ 4,632
其他關係企業-實質關係人	象	\$ 39,108	\$ 39,108	利率區間 6.604% 3.00%-	\$ 2,131	\$ 4,632

上列資金融通,均未提供擔保品。

(二)主要管理階層薪酬

	103年度	102年度
短期員工福利	\$108,950	\$135,987
其他長期員工福利	3,640	4,125
	\$112,590	\$140,112

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年度	102年度
其他關係企業		
本公司董事長為其		
他關係企業之董		
事長及重要股東	\$ 4,938	\$ 5,315
實質關係人	9,645	9,302
關聯企業	34	34
	<u>\$ 14,617</u>	<u>\$ 14,651</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年度	102年度
其他關係企業		
本公司董事長為其		
他關係企業之董		
事長及重要股東	\$ 2,878	\$ 3,308
實質關係人	7,478	10,716
	<u>\$ 10,356</u>	<u>\$ 14,024</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年度	102年度
\$123,156	\$118,317
36,816	18,364
<u>\$159,972</u>	<u>\$136,681</u>
	\$123,156 36,816

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

4. 其他應收款

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係企業		
本公司董事長為其他		
關係企業之董事長		
及重要股東	\$ 1,149	\$ 1,390
實質關係人	7,660	345
	\$ 8,809	\$ 1,735

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:

	103年12月31日	102年12月31日
不動產、廠房及設備(含投資性		
不動產)		
土地	\$ 3,290,251	\$ 3,290,251
建築物	409,981	418,939
其他金融資產-流動		
一質押定存、活存	25,602	637,616
存貨	4,268,657	297,743
	<u>\$7,994,491</u>	<u>\$ 4,644,549</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及蘇州信義申請融資額度提供之背書保證分別計 356,440仟元(人民幣 70,000仟元)及 45,828仟元(人民幣 9,000仟元),請參閱附註三八之附表二。
- (四) 合併公司於 103 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 2,347,880 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金融資產及負債資訊如下:

單位:各外幣仟元

103 年 12 月 31 日

				外	幣	進	率	新	台	幣
金	融	資	產							
貨幣性	<u> </u>									
人民	散巾			\$	194,537		5.092	\$	990,58	31
日	員			9	907,930		0.26		240,23	8
美	金				21,093		31.65		667,60	00
非貨幣	外性項目									
人民	散				32,797		5.092		167,00	00
日	員			2,	038,151		0.26		539,28	32
美	金				43		31.65		1,37	0
金	融	負	債							
貨幣性	 连項目									
人民	敝			(315,394		5.092		1,605,98	8
日	員			(310,114		0.26		82,05	6
美	金				10,057		31.65		318,29	7

102年12月31日

				外	幣	匯	率	新	台	幣
金	融	資	產							
貨幣性	生項目									
人民	幣			\$	223,304		4.904	\$	1,095,0	84
日	員				908,506		0.28		257,9	18
美	金				10,972		29.81		327,9	18
	<u> </u>									
人民	幣				31,796		4.904		155,4	36
日	員				2,180,606		0.28		619,0	58
美	金				43		29.81		1,2	90
				外	幣	匯	率	新	台	幣
金	融	負	債							
貨幣性	生項目									
人民	幣				188,429		4.904		924,0	56
日	員				205,930		0.28		58,4	62
美	金				11,938		29.81		355,8	08

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 億元或實收資本額百分之二十以上。(附表四)
 - 5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 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 3 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 1 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 1 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:

- 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)
- 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:

·				103	3年度			
	不 動	產	仲 介	不 動	產開發			
來自外部客戶收入 部門間收入 部門收入 投資性不動產租金收入 合併營業收入	图 內 \$ 8,203,060 67,733 \$ 8,270,793	大陸及其他 \$ 696,155 - \$ 696,155	\$ 8,899,215 67,733 \$ 8,966,948	類 内 \$ 79,361 13,522 \$ 92,883	大 陸 \$ 47,233 <u>-</u> \$ 47,233	\$ 126,594 13,522 \$ 140,116	部門間沖銷 \$ - ((\$ 81,255) (\$ 81,255)	\$ 9,025,809
部門(損)益 投資性不動產營運利益 合併營業利益	\$ 1,354,690	(<u>\$ 165,530</u>)	<u>\$ 1,189,160</u>	\$ 34,092	(\$13,777)	<u>\$ 20,315</u>	\$ 46,100	\$ 1,255,575 (<u>86,092</u>) <u>\$ 1,169,483</u>
部門資產 採用權益法之投資及商譽 資產合計	<u>\$ 6,624,122</u>	<u>\$ 2,162,202</u>	<u>\$ 8,786,324</u>	<u>\$ 3,025,781</u>	<u>\$ 6,094,171</u>	\$ 9,119,952	(\$ 120,944)	\$17,785,332 20,572 \$17,805,904
					2年度			
	不 動	產	仲 介	不 動	產開			
來自外部客戶收入 部門間收入 部門收入 投資性不動產租金收入 合併營業收入	图 内 \$11,262,360 <u>56,055</u> <u>\$11,318,415</u>	大陸及其他 \$ 829,195 - \$ 829,195	\$12,091,555 56,055 \$12,147,610	國 內 \$ 79,162 10,793 \$ 89,955	大 陸 \$ 42,212 	\$ 121,374 10,793 \$ 132,167	部門間沖銷(66,848)(66,848)	会 計 \$12,212,929 ———————————————————————————————————
部門(損)益 投資性不動產營運利益 合併營業利益	<u>\$ 2,779,481</u>	\$ 5,090	\$ 2,784,571	<u>\$ 43,054</u>	\$ 27,462	\$ 70,516	\$ 21,872	\$ 2,876,959 (<u>85,153</u>) <u>\$ 2,791,806</u>
部門資產 採用權益法之投資及商譽 資產合計	<u>\$ 6,648,696</u>	\$ 2,806,570	\$ 9,455,266	\$ 3,012,547	\$ 4,766,547	<u>\$ 7,779,094</u>	(\$ 665,686)	\$16,568,674 21,244 \$16,589,918

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 102 年度新增住宅及大樓開發業務,截至 103 年 12 月 31 日,尚未有收入產生。

(三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎,因而無額外地區別資 訊可資提供。

(四) 重要客戶資訊

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

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位:新台幣仟元

供社																				
今谷田福田省	生息水	937,661	(4年)		937,661	(二世)		261,300	(註三)	522,600	(註四)	1,236,516	(註五)		1,236,516	(建五)		202,660	(44)	
個別對象容		468,831 \$	(#一)		468,831	(一類)		201,000	(二世)	209,040	(1 (1 (1 (1 (1 (1 (1 (1 (1 (1	618,258	(註五)		618,258	(建五)		121,596	(4 #)	
報 铝	值 資 ?	-			•			290,235		•		•			•			•		
冼	稍價	\$			-			土地不動產		-					-			-		
1 備 抵 擔	帳 金 額名	1			•			+		•		•			•			•		
操	原 因 采 博	\$			子公司	書保證				用		資業之			韓					
短期融通	專人	- 營運資金周			- 提供資金子-	進行背書				- 集團資金運		- 参與策略投	増資認股		- 營運資金周轉					
事故公母令	分子个用	· ·						201,000												
_	额	短期融通資金			"			業務往來		短期融通資金		"			"			"		
1 多 原	H	3.896%			3.896%			10%		1.8%		4%			2%			3.896%		
审問執法令問	示义人员员	- \$			•			179,000		1		28,006	(人民幣	5,500 仟元)	45,828	(人民幣	9,000 仟元)			
本格紹	*** ***	5,092	へ死祭	1,000 仟元)				179,000		•		38,190	(人民幣	7,500 仟元)	50,920	(人民幣	10,000 仟元)			
* 苗 器 今 俗 超	** TO THE ***	5,092 \$	人民幣 (人民幣	1,000 仟元)	358,380			200,000		200,000		100,480	人民幣 (19,733 仟元)	50,920	人民幣 (10,000 仟元)	4,974	人民幣	1,000 仟元)
是否為本	画条人 十,	· · ·	<u> </u>		"			Κ¤		果		"	<u> </u>		"	<u> </u>		"	7	
章 往 泰 佰 目	Π.	 生他應收款			"			"		"		"			"			"		
1		-海)有限 事				MENT		;股份有限		>股份有限		> 諮詢有限			-海)有限			內諮詢有限		
9		華韻裝修(上	公司		SINYI	DEVELOPMENT	LTD.	新藻建設事業	公司	信義房屋仲介股份有限	公司	上海信義中介	公司		信義置業 (上海)有限	公司		上海信義中介	公司	
中本令人公司	K	義房屋仲介股份有限 華韻裝修(上海)有限 其他應收款	公司		3			義開發股份有限公司 新藻建設事業股份有限		"		蘇州信義置業房產經紀 上海信義中介諮詢有限	有限公司		"			華韻裝修(上海)有限 上海信義中介諮詢有限	소리	
警		0 信義	.74		*			1 信義		*		2 蘇州	14:		*			3 華韻	.4	

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。

註五:蘇州信義之資金貸與,所貸與對東均為同一母公司直接或問接 100%持有者,貸與個別對象之限額,不得逾蘇州信義淨值 150%為限,資金貸與總限額不得逾蘇州信義淨值 300%為限 註六:華韻裝修之資金貸與,所貸與對集均為同一母公司直接或問接 100%持有者,貸與個別對象之限額,不得逾華韻裝修淨值 300%為限,資金貸與總限額不得逾華韻裝修淨值 200%為限 註四:信義開發之資金貸與,所貸與對象為抹有信義開發 100%者,貸與個別對象之限額,最高以不超過信義開發淨值 40%為限。資金貸與總限額以不超過信義開發淨值 100%為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

為他人背書保證

附表二

單位:新台幣仟元

盐 無 地遊 大陸上書系 草草 飅圓 子公司書 Z Z Z 屬母保 司指對書證 國本公司之子公司 \succ Z 誻 額 9,376,613 9,376,613 4,028,983 保限二 書高註 s 背最(累計背書保證 類以財產擔保之金額佔最近期費 背書保證金額財務報表淨值 之比率(%) 3.80 0.49 45,828 際動支金額 45,828 9,000 仟元) (人民幣 讏 - 類 9,000 仟元) 70,000 仟元) 45,828 356,440 背 餘 (人民幣 (人民幣 末證 期保 本期最高背書期保 證 餘 額 70,000 仟元) (美金 20,000 仟元) 202,190 仟元) 597,300 \$ 356,440 1,029,554 (人民幣 人民幣 業之額 3,223,186 (註三) 7,501,290 7,501,290 (一類) (一世) 企證 一条 單書 s 對背限 蘇州信義置業房產經紀 母公司間 有限公司 接持有 100%之 子公司 信義房屋仲介股份有限上海信義房屋中介諮詢 間 接 持 股公司 奈 公司 Hall trees 淵 蘇州信義置業房產經紀 有限公司 癣 唋 24 lin' 么 背書保證者公司名稱 DEVELOPMENT LTD. SINYI 雅 0 雛

註一:對單一企業背書保證限額,係指本公司直接或問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 浄値百分之八十為限。Sinyi Development 之母公司信義

房屋仲介股份有限公司持股比例建百分之百之子公司亦同。

單位:新台幣仟元/股

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12月 31日

4	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 債 遊	7	期			*	ź
将 角 名 公 司	月 頃 證 乔 種 類 及 名 稱 發 彳	人 之 關	係例科目	單位數/股數	數帳 面 金 額	持股比例公	允 價 值	H ,,,,,,
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 下播股票	棋	備供出售金融資產一流動	15,262,580	\$ 299,910	·	299,910	
*	—————————————————————————————————————	<i>"</i>	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	30,845	10,564	1	10,564	
	股票							
"	樂屋國際資訊股份有限公司	*	以成本衡量之金融資產一非流動	1,900,000	5,338	12	5,338	
"	漢字創業投資股份有限公司		*	5,000,000	49,063	11	49,063	
ll .	網絡家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	1	∞	1	
"	山地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	<i>"</i>	"	106,392	068	1	068	
"	千翔保全股份有限公司	"		3,100,000	62,000	10	62,000	
英屬維京群島	股票	:	五日 中春 人門 炎女 光线	1 100 000	000		20000	
SIN II LIMIIED	Orix Corp. 貨幣基金	*	痛厌出 售金融 頁座 一流勁	1,180,800	797,660	1	797,785	
11	SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,281	1,370	ı	1,370	
上海信義房屋中介諮詢有	股 溥							
限公司	上海中城聯盟投資管理有限公	"	以成本衡量之金融資產一	•	161,905	2	161,905	
	वि		非流動					
"	上海中城創盈商業經營管理有限公司	"	"	1	2,095	11	5,095	
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 之金融資產一流動	170,940	8,616	ı	8,616	
	理財商品							
科威房產管理諮詢 (上海) 有 限公司	點金服指贏 52241 號	"	其他金融資產一流動	100,000	209	ı	509	
"	點金股指贏,52242號	"	"	20,000	255	1	255	
"	52249	"	"	200,000	1,018	•	1,018	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	點金股指贏 52241 號	#	"	100,000	209		206	
引 蘇州信義置業房產經紀有限公	點金股指贏 52241 號	"	"	8,000,000	40,736	1	40,736	
מו								

附表三

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

單位:新台幣仟元/股

累務買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額百分之 20 以上 民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

长	金額	75,743,29(\$ 2,440,236 (註一及註二)	56,371,42 1,782,520 (注一及注二)	
出期	益單位數/股數	75,743,29	56,371,42	
丑	本處分(損)益	€	1	
	面 成	-	1	
	價帳	1		
	争	€9		
柳灰	單位數/股數	1	,	
人	額	\$ 414,012	348,023	
	單位數/股數金	13,667,574 \$	11,480,429	
泃	8頁	\$ 2,026,224	1,434,497	
朔	單位數/股數金	62,075,721	44,890,999	
27 HH	777	子公司	E	
六 月 41. 6		棋	E	
AE 551	¥ 2	採用權益法之投資		
價證券	類及名稱	票 英屬維京群島 SINYI 採用權益法之投資 LIMITED	屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	
10 年 7 上上		信義房屋仲介股份 <u>股</u> 有限公司	英屬維次群島 SINYI 英屬維次群島 INANE LIMITED INTERNATIONAL LIMITED LIMITED	

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,業已全數沖鎖。

信義房屋伸介股份有限公司及子公司母子公司留業務關係及重要交易往來情形

民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位:新台幣仟元

3/KT	回 (*	4	**	月	4	44 68	П	₩	₩ 交	为	女	4	*		形俗合	形 佔合併總營收或
	×		<u>₹</u>			*	×	₹	_	目金		額交	易	徐	件總資)	產之比率%
	103 年度															
0	信義房屋仲介股份有限公	股份有限公司	安命	安信建築經理股份有限公	股份有限2	公司	1		券務費支出	8	21,376		件履保金額3	按每件履保金額支付固定金額手續費		
0	信義房屋仲介B	義房屋仲介股份有限公司	黎英	聚英企業管理顧問股份有限公	镇問股份》	有限公司	1		券務費支出		5,173	按件計酬	字 型			
0	信義房屋仲介用	義房屋仲介股份有限公司	安命	安信建築經理股份有限公司	设份有限4	同公	1		什項收入		14,472		定期結算收款期間約30天	调約30天		
0	信義房屋仲介B	義房屋仲介股份有限公司	信義	義房屋不動產株式會社	奎株式會注	Ή	1		什項收入		28,638		收取方式每季一期	通		
0	信義房屋仲介用	屋仲介股份有限公司	企義	信義開發股份有限公司	有限公司		1		券務收入		8,883		件成交金額收	按每件成交金額收取固定比率手續費		
1	上海信義房屋。	中介諮詢有限公	可 英屬:	英屬維京群島 INANE	INANE		3		其他應付款		10,000			華		
			Z	INTERNATIONAL LIMITED	IONAL L	IMITED										
1	上海信義房屋口	中介諮詢有限公司	可 蘇州	蘇州信義置業房產經紀有限公司	房產經紀 3	有限公司	3		其他應付款		28,006	利率為	為 4%			
2	布裁	置業房產經紀有限公司	信義	開業	(上海)有限公司	回公	3		其他應收款		45,828		營運資金融通,利率為	川率為5%		
	102 年度															
0	信義房屋仲介股份有限公司	股份有限公司	安命	安信建築經理股份有限公	股份有限2	公司	1		券務費支出		27,347		件履保金額3	按每件履保金額支付固定金額手續費		
0	信義房屋仲介A	義房屋仲介股份有限公司	极英	聚英企業管理顧問股份有限公	镇問股份》	有限公司	1		券務費支出		10,503	按件計酬	計			
0	信義房屋仲介用	義房屋仲介股份有限公司	安命	安信建築經理股份有限公	股份有限4	公司	1		什項收入		18,629		定期結算收款期間約30天	谓約30天		
0	信義房屋仲介A	義房屋仲介股份有限公司	信義	義房屋不動產株式會社	產株式會注	Ή	1		什項收入		16,278		收取方式每季一期	朔		
0	信義房屋仲介A	屋仲介股份有限公司	信義	開發股份有限公司	有限公司		1		其他應付款一個	關係人	160,221	集團	資金運用,利率 1.8%	训率 1.8%		
1	英屬維京群島	屬維京群島 SINYI LIMITED	科威房,	產	諮詢 (上)	管理諮詢 (上海) 有限公	3		其他應收款		49,898			棋		
			מוו													
1	英屬維京群島:	英屬維京群島 SINYI LIMITED		上海信義房屋中介諮詢有限公司	中介諮詢3	有限公司	3		其化應收款		14,682			兼		
7	上海信義房屋口	中介諮詢有限公司		英屬維京群島 INANE	INANE		3		其他應付款		9,417			兼		
			Z	INTERNATIONAL LIMITED	IONAL L	IMITED										
7	上海信義房屋口	中介諮詢有限公司	司 蘇州信義	信義置業房	房產經紀 3	產經紀有限公司	3		其他應付款		88,272	#	率為4%			
3	蘇州信義置業月	業房產經紀有限公司	司信義	置業	(上海)有限公	公司	3		其他應收款		490,400		營運資金融通,利率為7.4%	·1]奉為 7.4%		

註1:母公司及子公司相互聞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。

奥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); 註 2:

(1)母公司對子公司。

(2)子公司對母公司。

(3)子公司對子公司。

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 3:

註 4: 本表之重要交易往來情形得由公司依重大性原則決定是否須列示。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

單位:新台幣仟元

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 12 月 31 日

吊表六

体計	- FC							1									
₹ *\	(損)益	3,850 (註一)	177,038)	14,313)	17,595 (註一)	66 (一貫)	183	,	87	42,218	405	5,704)	142,370) (註一)	14,365 (\$±-)	2,372) (註一)	52,404	46,670) (註一)
本 期	益投 資	€	$\overline{}$	$\overline{}$								\smile	\smile		\smile		<u> </u>
公司	(損)益	3,850	177,038)	14,313)	17,595	66	183	1	87	82,780	2,131	5,704)	142,370)	14,365	2,372)	52,404	46,670)
有被 投	本 期	€	$\overline{}$	$\overline{}$								\smile	\smile		\smile		<u> </u>
有	面 金 額	4,264,353 (註一)	1,856,952 (\$\pm \)	522,600	(註一)	16,735 (註一)	4,614 (註一)		1,663	144,808 (# —)	10,951	24,296 (註一)	1,177,635 (註一)	43,441 (1±-)	45,394 (#-)	159,940 (#—)	4,028,983 (\$\pi -)
幹	% 帳	€															
	比率	100	100	100	100	100	100	1	66	51	19	100	100	66	100	100	100
*	數	135,132,134	75,743,295	53,500,000	2,000,000	2,000,000	500,000	1	496,000	7,650,000	95,000	3,000,000	56,371,428	2,700,000	2,216,239	16,000	131,000,200
金額期	年 年 底股	3,955,884	2,026,224	535,005	10,000	20,000	5,000	3,000	4,960	25,500	950	1	1,434,497	29,140	28,276	58,064	3,868,747
經	未去	€															
始极	期 期 月	3,996,349	2,440,236	535,005	10,000	20,000	5,000	3,000	4,960	25,500	950	30,000	1,782,520	95,129	68,741	58,064	3,868,747
極	*	•										est u				耳炎	R
4 曹 泰 秦 垣 中	X	投資	投資	建設事業	不動產仲介經紀	住宅大樓開發租售	管理諮詢	財產保險代理人	出版事業	建築經理	室内設計	資訊軟體、資料處理及 電子資訊供廠業服務	投資	炎	投資	不動產買賣、仲介、租 信、答理及經定業務	投資
2 4 4	1	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	台北市信義路五段 100 號	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road Central HK	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	11.12. 信義房屋不動產株式會社 東京都涉谷區代代本 2.7.1 显立士雄 2 雄	The Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Somoa.
妹 招 答 小 回 欠 縮	1	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL I IMITED	鳥 SINYI	信義開發股份有限公司	信義全球資產管理股份有 限公司(原名:全球資 產管理監公者服公司)	不動產顧問股份有限 司	4. 企業管理顧問股份有 公司	保險代理人股份 司	行義文化出版有限公司	安信建築經理股份有限公司	内 信邑室内設計股份有限公 台北市信義路五段 100 號 司	有無科技股份有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	科威房產(香港)有限公 Rooms 3703-437/F West 引 Tower Shun Tak Centra 168-200 Connaught Road Central HK	模里 西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL ITD	cir. 信義房屋不動產株式會社	SINYI DEVELOPMENT '
招答 小司 名 総	X X X X	信義房屋仲介股份有限 公司	"	"	"	11	11	"	"	#	"	"	英屬維京群島 SINYI LIMITED		薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	11	"

(接次頁)

09 4,974

100,203 (\$±−)

100 100 100

10,000,000

10,000 10,746

100,000 10,746

009

131,000,200

3,868,747

3,868,747

60 (注-) 4,974 (註-) 31,267) (註-)

31,267)

14,171 (註-) 4,042,658 (註-)

(計) (29) (99

(29 (99

(註一) 433 434

100 100

50,000

50,000

500 500

住宅大樓開發租售 住宅大樓開發租售

台北市信義路五段 100 號

信義置業股份有限公司

(計)

(一類)

さん備註

賞 公 司 本 期 認 列(損) 益 投 資 (損)

有被投資額本期(

金 額 396,962

甲

% 廃 100

₩ 数比

12,454,780

399,792

額 期底 股

金

获 399,792

崩 杂 崩 (二世)

15,497)

15,497)

	原本	8						桓					
	業項							中介、	業務				迫售
	無							*	賃、管理等業務				月發升
	₩	答				財		三三	細	育			樓
	四番巻					建築經理		動產	賃員				住宅大樓開發租售
	쌤	拔				**		<u>+</u>		拔			#
] 4f	House, P.O.	ad Town,	ish Virgin		五段 100 號		東京都涉谷區代代木 2-7-1 不動產買賣、仲介、租	樓	信義置業(香港)有限公 Suites 2302-6, 23/F Great	Eagle CTR 23 Harbour	ıai HK	台北市信義路五段 100 號
	A 在	Palm Grove House, P.O.	Box 438, Road Town,	Torola, British Virgin	Islands	安信建築經理股份有限 安新建築經理股份有限公 台北市信義路五段 100 號		東京都涉谷區	昇立大樓2樓	uites 2302-6,	Eagle CTR	RD. Wanchai HK	台北市信義路
	準					4				公			
	*		AL			有限		ent		有限			公司
	(III)	SS	<u>N</u>			设价		agen		物			有限
	\langle	CE	INTERNATIONAL	Д		受理)		Jan é	_:	(春)			交份
	答	SUC	ER	LIMITED		海鄉		sse l	Co., Ltd.	無			き数月
	茶	[AX	Z	Ē		- 新廷	lin,	iche	O.	業	lD,		**
	海	2				吸		¥ 8		11111			下
	資公司名稱被投資公司名稱所	IANE	NAI			份有		式會			Z		限公司
	(II)	島口	ATIC			理股		產株			PME		分有
頁	⋖	5群	RN/	(ED		凝		不動			[O]		炎股1
(承前頁)		英屬維京群島 INANE MAX SUCCESS	INTERNATIONAL	LIMITED		信建多	公司	信義房屋不動產株式會社 Richesse Management		SINYI	DEVELOPMENT	LTD.	信義開發股份有限公司 大家建設股份有限公司
$\overline{}$	找	茶				体		1111		$_{\rm SI}$			1110

註一:屬子公司於編製合併財務報表時,業已全數沖銷

註二:已清算完結。

	١	١
•	٦	
4	4	K
	+	

恭を太知・戸、唯回		- *	1	,	1	1	ı	1	ı	1	1	1	1
投資	衡二值)	6,115)	746,487 (註十)	4,034 (註十)	3,240) (註十)	412,172 (註十)	161,905	5,095	(+\pi)	1	4,212 (t±+)	24,514 (註十)	1,039 (\$\pi +)
野	(類) 樹春	13,226 (\$	87,393) (±+)	16,993) (註十)	14,728) ((3±+)	11,670) (±+)	1	1	6,527) ((\$\pi +)	1	2,170) (6,222) (\$±+)	1,403) (註十)
	間接投資投資 之持股比例20	\$ 66	100 (100	100 (100 (7	11	100 (1	100 (100 (100 (
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	本 は が が	13,226	87,393)	16,993)	14,728)	11,670)	•	1	6,527)	1	2,170)	(899'9	3,254)
2	() 類 () 本	81,859 \$) 018) 2962	17,095 (249 (1	1	44,543 (1	27,432 (62,005 (29,225 (
太卸卸末自公	工 // // // // // // // // // // // // //	\$ 81,	1,140,018	149,955	17,	355,249			44,		27,	62,	29,
投資金額	回	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
出或收回	出	\$ 686'59	251,562	63,798	1	1	1	1	1	1	1	32,663	1
本期匯	資匯	\$											
期期初自	出累積投	15,870	888,456	86,157	17,095	355,249	,	•	44,543	•	27,432	29,342	29,225
	投 賞 カ 式 投 当 カ 式 田 田 田 田 田 田 田 田 田	係透過科威房產(香港) \$ 明八七四八三、五北	成労有 限公司・科技 資大陸公司 徐遠過 INANE INTERNATIONAL	IMITED, 再投資大 陸公司 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED, 再投資大	陸公司 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資人	(金元で) (金透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投音 大	陸公司 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED, 再投資太	陸公司 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資大	陸公司 徐透遠 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資大 時心引	(秦透過科威房產(香港) 股份有限公司,再投 資本縣公司	像透過FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD., 再投資大陸公	条送過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資人	陸公司 係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大 陸公司
	資本額	3 9,851	3 260,082	3 34,747	3 4,138	3 68,000	RMB 1,636,300	866'8	3 20,200	3 1,000	3 5,961	3 13,000	3 8,000
	資	E RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	主要營業項目	房地產仲介服務、房地產	中场調查、官網諮詢 房地產投資諮詢提供市 場資訊、評估測量、房	地產代理銷售伸介業 務 房地產經紀、房地產信息 諮詢、市場諮詢	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	劝 房地產仲介投資諮詢服 務	管理房地產基金型專業 投資	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	語訓、房地產語訓 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 数	n 房地產經紀	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理鐵售仲介業 務產代理鐵售仲介業務	房地產仲介、投資諮詢服 務	房地產仲介、投資諮詢服 務
	大陸被投資公司名稱		海)有限公司(註三) 中海副皇,官劉琮副上海信義房屋中介諮詢 房地產投資諮詢提供市有限公司(註四) 場資訊、評估測量、房	北京世科信義房地產經 / 紀有限公司 (註四)	上海信義代書房地產服 房地產投資諮詢提供市務諮詢有限公司(註 場資訊、評估測量、房五) 地產代理銷售仲介業	蘇州信義置業房產總紀 房地產仲介投資諮詢服 有限公司(註四) 務	上海中城聯盟投資管理 / 有限公司 (註五)	上海中城創盈商業經營。 管理有限公司(註五)	浙江信義房產管理諮詢 有限公司 (註四)	上海信城房地產經紀有/限公司(註六)	上海南拓投資管理顧問 房地產投資諮詢提供市有限公司 有限公司 地產代理銷售仲介業 務	成都世邦信義房地產經 紀有限公司 (註七)	青島城建信義房產總紀 房地產仲介·投資諮詢服 有限公司(註入) 務

ğ 截至本期止已匯回 値 台灣之投資收益)

投價二 末面註

認列期損少益帳一

4,042,108 (註十)

31,265) (\$±+)

40,532 (註十)

197) (註十)

108	英	33	1115			1115				
剃	資質									
4		\$)								
ョ 本公司直接或本	斉%	$\overline{}$			$\overline{}$					
挨	間 接 投 資 之持股比例%									
車	张出	100			100					
	接声	_			_					
*	間え									
lit	3 刈	2)			2					
		31,265)			197)					
-	海	31								
物	K									
20 % 站	女期									
-44	× *	\$)								
持續	が が へ 日 ロ ら 版 出 累積投資金額 本				_					
4	1金	747			165					
41	II KIIK	58,7			40,465					
+	本投	3,868,747			4					
HB	州 東	,								
本部部するム	£ #1									
	* 選	8								
額	回	,			,					
④										
22										
1 +										
回	炎	s								
炎	77				10					
彩	-47	ľ			40,465					
H					40,					
熈										
1										
#	i peri	⊕								
本期期初自台灣 本期匯出或收回投資	/型				-					
观"	が避	3,868,747								
仙	積投	8,7								
初	奈	98′								
類	配	3								
: 期	H 44	\$								
*	医金							_		
	K	RMB 802,513 係透過信義置業(香港)	有限公司,再投資大				J	LTD., 再投資大陸公司		
		(香	投資				INTERNATIONAL	對		
	大	**	中		徐透過 FOREVER		9	学		
		阿阿	10°		Ä	SS	Ϋ́	挺		
	∯mc	神	Ø	<u>lib</u> ,	$\bar{\mathbb{Q}}$	SUCCESS	Į.	т. П		
		喇	三限	陸公司	團	9	Ë	E.		
	έ χ	彩透	本,	150	彩透	Q				
	收資本額投	42								
	440	513			8,000					
	*	32,5			9,					
	彻底	×								
	s.c	В			В					
	22	M			RMB					
	年									
	Ш	と施	耳、		H	装	田	苹托	*	服務
	通	敬談	開發、建造、出租	لنو	修、建設工	医	ì	本	佣金	を服
		配3	和	管理	*	H	1	築材	1.0	關配套
	無	住宅及其配套	無	**	讏	H	一多次,	東東		3 1991
	颛	艺及	绘	及物業	飾裝	業施	五金	,	無出	及其相
	軟	#	開	售	装	#	,	徖民	發、進	A
		먭	N	Ħ	建築	程	拠	佃	繳	理
	#	南			世					
	準	有限			吳份					
	四谷	_) A					
	4	炴			婰					
	海公	(F)			4	(F)				
	校) ※			修(上海)股份	公司				
	陸被投	黗	lib,		装	鬯				
	世	美	Ø		題	有				
<u> </u>	\prec	1111			坳					

(承前頁)

计) 医田参许回代对十年	医翼角 5. 女童自然人人人名西女贝尔姆人	- &
	€ #I	
物		
113	X,	
#	ń	
\$	Ķ	6,125
4)m	\$10,30
H	ė	
113	X,	
拉氏		
領		
出	夠	
疉	倒	
歎	經	
1 0		
自	投	663
+10		5,816,593
更示	型	\$
期 末	趱	
崩 期	×	

註一:係依據母公司會計師查核簽證之財務報表。

本赴

註二:期末投資帳面價值係以 103 年 12 月 31 日之匯率新台幣 31.65 元對 1 美元及 1 美元對 6.2126 元人民幣換算而得。

註三:本公司持有之 95%之科威房産(香港)有限公司於 103 年 8 月增資後 5,200 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。

係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。 注五:

註七: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 50%之股權,故持股比例由 80%增加為 100%。 註六:已於103年7月解散。

註八:本公司持有之 100%之 INANE 於 103 年 10 月以人民幣 1,600 仟元購買青島信義 35%之股權,故持限比例由 65%增加為 100%。

註九:係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註十:屬子公司於編製合併財務報表時,業已全數沖銷

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司

信義房屋仲介股份有限公司民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之個體資產 負債表,暨民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、 個體權益變動表及個體現金流量表,業經本會計師查核竣事。上開個體財務 報表之編製係管理階層之責任,本會計師之責任則為根據查核結果對上開個 體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃 並執行查核工作,以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工 作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評 估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計,暨 評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意 見提供合理之依據。

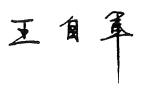
依本會計師之意見,第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證 券 發 行 人 財 務 報 告 編 製 準 則 編 製 , 足 以 允 當 表 達 信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 民國 103 年及 102 年 12 月 31 日之個體財務狀況,暨民國 103 年及 102 年 1 月1日至12月31日之個體財務績效及個體現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司民國 103 年度個體財務報告重要會計項目明 細表,主要係供補充分析之用,亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予 以查核。據本會計師之意見,該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體 財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所 會計師









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 民 或 $1 \ 0 \ 4$ 年 2 月 25 日 信義是特別的政治等。司

單位:新台幣仟元 102年12月31日

				103年12月31日		102年12月	月31日
代 碼	資	产 產	金	額	%	金	額 %
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)			\$ 1,407,102	9	\$ 556,138	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註	四及七)		10,564	-	23,965	-
1125	備供出售金融資產-流動(附註四及八)			299,910	2	277,431	2
1150	應收票據(附註四及十)			10,248	-	46,634	-
1170	應收帳款(附註四、五及十)			497,521	4	751,237	5
1180	應收帳款-關係人(附註四、五及二九)			123,430	1	185,432	1
1200	其他應收款 (附註四、五及十)			35,151	-	81,424	1
1210	其他應收款-關係人(附註四、五及二九)			22,351	-	8,184	-
1476	其他金融資產-流動(附註十一及三十)			23,056	-	637,616	4
1479	其他流動資產(附註十六)			23,943		23,185	
11XX	流動資產總計			2,453,276	16	2,591,246	17
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及九)			126,616	1	130,053	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)			6,894,333	45	6,511,482	44
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十三及三十)			3,163,619	21	3,132,247	21
1760	投資性不動產(附註四、十四及三十)			2,446,792	16	2,407,356	16
1780	無形資產(附註四及十五)			77,646	-	26,477	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及二四)			11,123	-	16,307	-
1920	存出保證金(附註二六)			94,916	1	98,634	1
1975	預付退休金—非流動(附註四、五及二一)			12,732	-	8,942	-
1990	其他非流動資產(附註十六)			5,079		4,623	
15XX	非流動資產總計			12,832,856	84	12,336,121	83
1XXX	資產總計			<u>\$ 15,286,132</u>	100	<u>\$ 14,927,367</u>	100
d) eff	A 13	14					
代 碼	負 債 及 權						
	流動負債						
2150	應付票據			\$ 7,186	-	\$ 9,631	-
2200	其他應付款(附註十九)			1,391,585	9	2,496,799	17
2220	其他應付款項-關係人(附註十九及二九)			48,982	-	175,552	1
2230	當期所得稅負債(附註四及二四)			104,886	1	347,925	2
2250	負債準備一流動(附註四、五及二十)			41,217	-	65,007	-
2305	其他金融負債一流動(附註十九)			55,513	1	65,664	1
2399	其他流動負債(附註十九)			88,431	1	124,358	1
21XX	流動負債總計			1,737,800	12	3,284,936	22
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十八)			3,000,000	20	-	-
2540	長期借款(附註十七及三十)			200,000	1	1,135,000	8
2550	負債準備-非流動(附註四、五及二十)			3,189	-	2,733	-
2645	存入保證金(附註二六)			66,789	-	64,069	-
2670	其他非流動負債(附註十九)			874,400	6	922,638	6
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)			27,341		26,947	
25XX	非流動負債總計			4,171,719	27	2,151,387	14
	A SECTION AND ADDRESS OF THE ADDRESS						
2XXX	負債總計			5,909,519	39	5,436,323	<u>36</u>
	HE VE (GLI AN)						
	權益(附註二二)						
2440	股本				4.0	= 000 d=0	
3110	普通 股			6,134,367	40	5,028,170	34
3200	資本公積			63,896		68,597	
2210	保留盈餘						_
3310	法定盈餘公積			1,537,793	10	1,290,290	9
3320	特別盈餘公積			-	-	120,693	1
3350	未分配盈餘			1,094,412	7	2,579,654	17
3300	保留盈餘總計			2,632,205	<u>17</u>	3,990,637	27
	其他權益(附註四)						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額			264,741	2	39,243	-
3425	備供出售金融資產未實現損益			281,404	2	364,397	3
3400	其他權益總計			546,145	4	403,640	3
2777	14 4 60 + L			0.0577.742	7.4	0.404.011	~ 4
3XXX	權益總計			9,376,613	61	9,491,044	64
	負債 輿 權 益 總 計			\$ 15,286,132	_100	\$ 14,927,367	_100
	22 DV 22 UE THE WG 0			<u>y 10,400,104</u>	100	<u>ψ 14,727,307</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。





經理人: 薛健平



會計主管: 林秋錦





單位:新台幣仟元,惟 每股盈餘為元

			103年度			102年度	
代 碼		金	額	%	金	額	%
4610	營業收入 勞務收入(附註四)	\$	7,841,535	100	\$ 10,8	13,053	100
5000	營業成本(附註二三及二九)		5,728,719	73	7,2	98,042	68
5900	營業毛利		2,112,816	27	3,5	15,011	32
6000	營業費用(附註二三及二九)		869,087	12	8	<u>78,771</u>	8
6900	營業淨利		1,243,729	<u>15</u>	2,6	36,240	24
7110 7130 7100 7020 7050	營業外收入及支出 租金收入(附註二九) 股利收入 利息收入(附註二三) 其他利益及損失(附註 二三及二九) 財務成本(附註二三及 二九)	(92,883 7,812 17,259 126,031 40,327)	1 - - 2	1	89,955 6,423 9,907 01,918 32,088)	1 - - 1
7070 7000	採用權益法之子公司、 關聯企業及合資損益 份額(附註四及十二) 營業外收入及支出 合計	(132,618) 71,040	(<u>2</u>) <u>1</u>		50,613 26,728	1 3
7900	繼續營業單位稅前淨利		1,314,769	16	2,9	62,968	27
7950	所得稅費用(附註四及二四)	(242,612)	(<u>3</u>)	(4	87,941)	(4)
8200	本期淨利		1,072,157	13	2,4	<u>75,027</u>	23

(接次頁)

柒、*則務應況*

(承前頁)

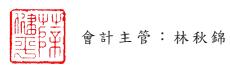
			103年度			102年度		
代 碼		金	額	%	金	額	(%
	其他綜合(損)益							
8310	國外營運機構財務報表							
	換算之兌換差額		225,498	3		107,708		1
8325	備供出售金融資產未實							
	現利益		19,997	-		68,370		1
8360	確定福利之精算損失	(6,574)	-	(41,450)	(1)
8370	採用權益法認列之關聯							
	企業及合資之其他綜							
	合損益之份額	(103,394)	(1)		232,655		2
8390	與其他綜合損益組成部							
	分相關之所得稅利益							
	(附註二四)		1,118			7,047	_	
8300	本期其他綜合(損)							
	益(稅後淨額)		136,645	2		374,330	_	3
0500	I the tab & Irr V the are							
8500	本期綜合損益總額	<u>\$</u>	1,208,802	<u>15</u>	\$	2,849,357	=	<u>26</u>
	每股盈餘(附註二五)							
	來自繼續營業單位							
9710	基本	\$	1.75		\$	4.03		
9810	稀釋	\$	1.75		\$	4.03		
,010	सम्भ सन	Ψ	1.70		Ψ	1.00		

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長:周俊吉



經理人: 薛健平





	Ш
	31
	用
回	12
<u>√π</u>	天國 103 年 國 103 年

單位:新台幣仟元

本公積法定盈餘公積 特別盈餘公積 未分配 盈 株 表 類 表 類 表 類 表 類 表 類 表 類 表 類 表 類 表 類 表	- 135,111 - (135,111) (698,357) (698,357) (372,457) (372,457) (698,357) (698,357) (698,357) (698,357) (698,357) (698,357) (698,357)	4,701	2,475,027 - 2,475,027	<u>- 34,727</u>) <u>107,708</u> <u>301,349</u> <u>374,330</u>	<u>- 2,440,300</u> <u>107,708</u> <u>301,349</u> <u>2,849,357</u>	68,597 1,290,290 120,693 2,579,654 39,243 364,397 9,491,044	- (120,693) 120,693	4,701) ($11,208$) ($(15,909)$	1,072,157 - 1,072,157	<u> (5,860) 225,498 (82,993) 136,645</u>	<u> </u>	63.896 \$ 1,537,793 \$ = \$ 1,094,412 \$ 264,741 \$ 281,404 \$ 9,376,613
未 分 配 强 \$ 1,345,279	(135,111) (698,357) (372,457)	"	2,475,027	(34,727)	2,440,300	2,579,654	120,693 (247,503) (1,307,324) (1,106,197)	(11,208)	1,072,157	(2,860)	1,066,297	\$ 1,094,412
等 別 盈 餘 公		'	1			120,693	(120,693)		1			\$
定盈餘公積 \$ 1,155,179	135,111	"	1			1,290,290	247,503		1			
长	1 1 1	4,701	ı			68,597		()	1			\$ 63,896
着 通 股 \$ 4,655,713	372,457		•			5,028,170	- - 1,106,197		1			\$ 6,134,367
102年1月1日餘額	101 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積 現金股利 股票股利	其他資本公積變動: 採用權益法認列之關聯企業及 合資之變動數	102 年度淨利	102 年度稅後其他綜合(損)益	102 年度綜合(損)益總額	102 年 12 月 31 日 餘額	102 年度盈餘指撥及分配 特別盈餘公積迴轉 法定盈餘公積 現金股利 股票股利	取得子公司股權價格與帳面價值差額	103 年度淨利	103 年度稅後其他綜合(損)益	103 年度綜合(損)益總額	103 年 12 月 31 日餘額
代 碼	•						•					, ,

會計主管: 林秋錦

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

經理人: 薛健平

董事長:周俊吉



單位:新台幣仟元

代 碼		103 年度	102 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,314,769	\$ 2,962,968
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	98,685	102,407
A20200	攤銷費用	21,103	12,554
A23500	金融資產減損損失	1,104	3,518
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融		
	資產淨損失(利益)	11,661	(10,479)
A20900	財務成本	40,327	32,088
A21200	利息收入	(17,259)	(9,907)
A21300	股利收入	(7,812)	(6,423)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損		
	益之份額	132,618	(150,613)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	342	530
A22700	處分投資性不動產利益	(2,053)	(95)
A23100	處分投資利益	(33,602)	(3,363)
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	2,954	(10,565)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	28,388	196
A31130	應收票據	36,386	(21,476)
A31150	應收帳款	253,716	(211,140)
A31160	應收帳款一關係人	62,002	(9,603)
A31180	其他應收款	46,273	(42,777)
A31190	其他應收款一關係人	(14,167)	1,051
A31240	其他流動資產	(758)	(3,184)
A31990	其他營業資產	(10,364)	(14,534)
A32130	應付票據	(2,445)	6,226
A32180	其他應付款	(1,105,214)	716,214
A32190	其他應付款一關係人	33,651	1,266
A32200	負債準備	(23,334)	9,153
A32220	其他金融負債	(10,151)	16,352
A32230	其他流動負債	(35,927)	27,244
A32990	其他營業負債	(48,238)	82,427
A33000	營運產生之現金	772,655	3,480,035
A33100	收取之利息	17,259	12,214
A33300	支付之利息	(40,548)	(31,867)
A33500	支付之所得稅	$(\underline{478,955})$	(276,498)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼			103 年度		102 年度
AAAA	營業活動之淨現金流入		270,411		3,183,884
	投資活動之現金流量				
B01800	取得採用權益法之投資	(484,477)	(3,115,413)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	,	251	,	76,217
B00400	出售備供出售金融資產價款		23,617		17,380
B00300	取得備供出售金融資產	(19,145)		-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	`		(62,000)
B01400	以成本衡量之金融資產減資及清算退			,	,
	回股款		2,333		13,071
B02700	購置不動產、廠房及設備	(143,613)	(101,329)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	`	373	`	1,680
B03700	存出保證金增加		-	(946)
B03800	存出保證金減少		3,718	`	
B04500	購置無形資產	(50,495)	(12,009)
B05400	購置投資性不動產	Ì	74,199)	Ì	11,542)
B05500	處分投資性不動產價款	`	24,926	`	62,624
B06500	其他金融資產增加		-	(531,966)
B06600	其他金融資產減少		614,560	`	_
B06700	其他非流動資產增加	(456)		_
B06800	其他非流動資產減少	`			804
B07600	收取之股利		82,764		61,585
BBBB	投資活動之淨現金流出	(19,843)	(3,601,844)
		\	,	\-	,
	籌資活動之現金流量				
C01200	發行公司債		3,000,000		-
C03700	其他應付款一關係人增加		-		160,000
C03800	其他應付款-關係人減少	(160,000)		-
C01600	舉借長期借款		3,615,000		435,000
C01700	償還長期借款	(4,550,000)		-
C03100	存入保證金增加		2,720		31,390
C04500	發放現金股利	(_	1,307,324)	(_	698,357)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	`_	600,396	(_	71,967)
				\-	,
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)		850,964	(489,927)
				•	
E00100	期初現金及約當現金餘額		556,138	_	1,046,065
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$	1,407,102	9	556,138

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

蕃事長:周俊士



經理人: 薛健平



會計主答: 林秋鎮



信義房屋仲介股份有限公司個體財務報表附註

民國 103 年及 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日 (除另予註明者外,金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

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

本個體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

本個體財務報表於104年2月25日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未生效之經金管會認可之 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1030010325號函,本公司應自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 之改善一對 IAS 39 之修正	2009年1月1日或2010
(2009年)」	年1月1日
IAS 39 之修正「嵌入式衍生工具」	於 2009 年 6 月 30 日以後
	結束之年度期間生效
「IFRSs 之改善(2010年)」	2010年7月1日或2011
	年1月1日
「2009-2011 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	2010年7月1日
之有限度豁免」	
IFRS 1 之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者	2011年7月1日
固定日期之移除」	
IFRS1之修正「政府貸款」	2013年1月1日
IFRS 7 之修正「揭露一金融資產及金融負債之互	2013年1月1日
抵」	
IFRS7之修正「揭露一金融資產之移轉」	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」	2016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	2013年1月1日
表、聯合協議及對其他個體之權益之揭露:過	
渡指引」	
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
IAS1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本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 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,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。

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。

本公司將於 104 年追溯適用上述修正規定,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。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

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。 截至本個體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	2016年1月1日(註3)
合資間之資產出售或投入」	
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體:	2016年1月1日
合併報表例外規定之適用」	
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得處理」	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
IAS1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	2016年1月1日
式之闡釋」	
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「確定福利計算:員工提撥金」	2014年7月1日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1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	2014年1月1日
之繼續」	
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 釋將不致造成本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。

本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。

本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。惟本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,本公司考量 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。

本公司於適用 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,本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,截至本個體財務報告通過發布日止,本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下稱「個體財務報告會計準則)編製。

(二)編製基礎

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

本公司於編製個體財務報告時,對投資子公司、關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同,個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括:

- 1. 主要為交易目的而持有之資產;
- 2. 預期於資產負債表日後12個月內實現之資產;及
- 現金及約當現金(但不包括於資產負債表日後逾12個月用以交換或清償負債而受到限制者)。

流動負債包括:

- 1. 主要為交易目的而持有之負債;
- 2. 於資產負債表日後12個月內到期清償之負債(即使於資產負債 表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安 排付款協議,亦屬流動負債),以及
- 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇,以發行權益工具而導致其清償者,並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者,係分類為非流動資產或非流動負債。

(四)企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取 得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者 之權益於收購日之公允價值之總額,超過收購日所取得可辨認資產 及承擔負債之淨額衡量。

(五) 外 幣

編製本公司個體財務報告時,以本公司功能性貨幣以外之貨幣 (外幣)交易者,依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割 貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額,於發生當期認列於 損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之 匯率換算,所產生之兌換差額列為當期損益,惟屬公允價值變動認 列於其他綜合損益者,其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算, 不再重新換算。

於編製個體財務報告時,本公司國外營運機構(包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司)之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算,所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

在處分國外營運機構並構成對該國外營運機構喪失控制、聯合控制或重大影響時,所有與該國外營運機構相關之權益將重分類為損益。

在部分處分國外營運機構子公司未構成對該子公司喪失控制時,係按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額併入權益交易計算,但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下,認列於其他綜合損益之累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(六)採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下,投資原始依成本認列,取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外,針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者,係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額,係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益(包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益)時,係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽,該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷;本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

當喪失對子公司控制時,本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資,剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額,列入當期損益。此外,於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額,其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之逆流、順流及側流交易所產生之損益,僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內,認列於個體財務報告。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響,但非屬子公司之企業。 本公司對投資關聯企業係採用權益法。權益法下,投資關 聯企業原始依成本認列,取得日後帳面金額係隨本公司所享有 之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此 外,針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

關聯企業發行新股時,本公司若未按持股比例認購,致使持股比例發生變動,並因而使投資之股權淨值發生增減時,其增減數調整資本公積及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者,於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類,其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同;前項調整如應借記資本公積,而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時,其差額借記保留盈餘。

(七) 不動產、廠房及設備

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

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備係採直線基礎法提列折舊,對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額,係淨處分 價款與該資產帳面金額間之差額,並且認列於當期損益。

(八)投資性不動產

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

投資性不動產原始以成本(包括交易成本)衡量,後續以成本 減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提 列折舊。 除列投資性不動產所產生之利益或損失金額,係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額,並且認列於當期損益。

(九) 商 譽

為減損測試之目的,商譽分攤至本公司預期受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

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

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時,與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十) 無形資產

1. 單獨取得

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

2. 企業合併所取得

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

3. 除 列

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

(十一) 有形及無形資產(商譽除外)之減損

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

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

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

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

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類:

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值 衡量,其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資,及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具,後續係以成本減除減損損失後之金額衡量,並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時,係按公允價值再衡量,其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供 出售,或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資 或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量,備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入,以及備供出售權益投資之股利,係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益,於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立 時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允 價值無法可靠衡量之權益工具投資,及與此種無報價權 益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具, 後續係以成本減除減損損失後之金額衡量,並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時,係按公允價值再衡量,其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益,若有減損時,則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款(包括應收帳款、現金及約當現金、 其他應收款及其他金融資產—流動)係採用有效利息法 按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量,惟短期應收 帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、 可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款,係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外,本公司係 於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證 據,當有客觀證據顯示,因金融資產原始認列後發生之單 一或多項事項,致使金融資產之估計未來現金流量受損失 者,該金融資產即已發生減損。

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

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

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

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

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著 或永久性下跌時,係為客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據包含發行人或債務人之 重大財務困難、違約 (例如利息或本金支付之延滯或不償 付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由 於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時,原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得 透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額 係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若 於後續期間增加,而該增加能客觀地連結至減損損失認列 於損益後發生之事項,則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面 金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬 率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴 轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除,惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款及其他應收款無法收回時,係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款及其他應收款無法收回而沖銷備抵帳戶外,備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時,其帳面金額與所支付對價(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(十三) 負債準備

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

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

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

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

(十四) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時 予以認列。 勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入:

- (1) 收入金額能可靠衡量;
- (2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司;
- (3) 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量;及
- (4) 交易已發生之成本及完成交易尚須發生之成本能可靠衡量。

2. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列, 惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司,且收入 金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司, 且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流 通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十五)租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人,則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

本公司租賃合約僅包括營業租賃,本公司於營業租賃下之所支付或收取之費用,按直線法於租賃期間內認列為損益,並分別認列為「營業費用」及「租金收入」項目下。

(十六) 退職後福利

屬確定提撥退休計畫之退休金,係於員工提供服務之期間,將 應提撥之退休金數額認列為當期費用。

屬確定福利退休計畫之退休金,提供福利之成本係使用預計單位福利法進行精算評價。確定福利義務產生之所有精算損益於發生期間立即認列於其他綜合損益。前期服務成本於福利已既得之範圍內立即認列,非屬已既得之部分則於福利成為既得前之平均期間內,以直線基礎攤銷。

應計退休金負債係代表確定福利義務之現值、調整未認列前期服務成本,並減除計畫資產公允價值後之金額。任何依此方式計算

所產生之資產,不得超過累積未認列前期服務成本,加上該計畫之 可得退還資金及可減少未來提撥金之現值。

確定福利退休計畫發生縮減或清償時,認列縮減或清償之損益。 (十七) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10%所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整,列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依個體財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。 遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列,而 遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差 異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由 商譽所產生,或係由其他資產及負債原始認列(不包括企業合 併)所產生,且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤 者,不認列為遞延所得稅資產及負債。

與投資子公司、關聯企業相關之應課稅暫時性差異皆認列 遞延所得稅負債,惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點, 且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與 此類投資及權益有關之可減除暫時性差異所產生之遞延所得稅 資產,僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之 利益,且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內,予以認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視,並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者,調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者,亦於每一資產負債表日予以重新檢視,並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者,調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量,該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益,惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生,其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期,則於修正當期認列;若會計估計之修正同時影響當期及未來期間,則於修正當期及未來期間認列。

(一)應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時,本公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量(排除尚未發生之未來信用損失)按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期,可能會產生重大減損損失。

(二) 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

(三) 負債準備

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

(四) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性,遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期,可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉,該等迴轉係於發生期間認列為損益。

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之退休金費用及應計退休金負債係使用預計單位福利法進行精算評價,其採用之精算假設包括折現率、 員工離職率及長期平均調薪率之估計,若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動,可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、現金及約當現金

	103年12月31日	102年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 16,253	\$ 18,131
銀行支票及活期存款	328,985	538,007
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	1,061,864	
	<u>\$ 1,407,102</u>	<u>\$ 556,138</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下:

	103年12月31日	102年12月31日
銀行存款	0.17%-4.1%	0.17%-0.30%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具-流動

	103年12月31日	102年12月31日
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產		
國內上市(櫃)股票	<u>\$ 10,564</u>	<u>\$ 23,965</u>

八、備供出售金融資產 - 流動

	103年12月31日	102年12月31日
國內投資		
上市 (櫃)股票	\$299.910	\$277.431

九、以成本衡量之金融資產一非流動

	103年12月31日	102年12月31日
國內未上市(櫃)股權投資	\$121,742	\$125,179
國外未上市(櫃)股權投資	4,874	4,874
	\$126,616	\$130,053

本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,致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

本公司部分以成本衡量之金融資產業已發生減損,103及102年度分別提列減損損失1,104仟元及3,518仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	103年12月31日	102年12月31日
應收票據及帳款		
應收票據一因營業而發生	\$ 10,248	\$ 46,634
應收帳款	520,198	773,914
減:備抵呆帳	(22,677)	(<u>22,677</u>)
	<u>\$507,769</u>	<u>\$797,871</u>
其他應收款		
其 他	\$ 38,422	\$ 85,648
減:備抵呆帳	(3,271)	$(\underline{4,224})$
	<u>\$ 35,151</u>	<u>\$ 81,424</u>

(一)應收帳款

本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 况分析,以估計無法回收之金額。於決定應收帳款可回收性時,本 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,本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,本公司對於帳齡超過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。

本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,本公司針對已逾期但未提列減損之應收帳 款,經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收,故 尚無減損疑慮。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡

	103年12月31日	102年12月31日
61 天至 90 天	\$ 27,176	\$ 19,199
91 天至 180 天	20,689	41,123
181 天至 360 天	13,091	3,477
超過 360 天	2,929	6,189
合 計	<u>\$ 63,885</u>	<u>\$ 69,988</u>

以上係以立帳日為基準進行之帳齡分析。

本公司備抵呆帳之變動情形如下:

	103年度					102年度						
	應收帳款其他應收款			應	收	帳	款	其 他	應收款			
期初餘額	\$	2	2,67	7	\$	4,224	\$	2	2,67	7	\$	6,562
加(減):本期(轉回)提列												
呆帳費用				-	(932)				-		3,202
減:本期實際沖銷	_			<u>-</u>	(21)				<u>-</u>	(5,540)
期末餘額	\$	2	2,67	7	\$	3,271	\$	2	2,67	7	\$	4,224

(二) 其他應收款係代墊款及租金等款項。

十一、其他金融資產-流動

受限制資產-流動103年12月31日102年12月31日第 23,056\$637,616

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以及本公司不動產經紀營業保證金等,請參閱附註三十。

十二、採用權益法之投資

	103年12月31日	102年12月31日
投資子公司	<u>\$ 6,883,382</u>	\$ 6,499,859
投資關聯企業	<u>\$ 10,951</u>	<u>\$ 11,623</u>

(一) 投資子公司

	103年12月31日	102年12月31日
非上市(櫃)公司		
英屬維京群島 SINYI		
LIMTED	\$ 1,856,952	\$ 1,663,717
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	4,264,353	4,068,842
信義開發股份有限公司	522,600	548,147
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)	47,361	62,966
恆義不動產顧問股份有		
限公司	16,735	16,636
聚英企業管理顧問股份		
有限公司	4,614	4,431
信誠財產保險代理人股		
份有限公司	-	251
行義文化出版有限公司	1,663	1,576
安信建築經理股份有限		
公司	144,808	133,293
有無科技股份有限公司	24,296	
	\$6,883,382	\$ 6,499,859

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下:

公	司	名	稱	103年12月31日	102年12月31日
英屬絲	主京群島	SINYI			
LIN	ITED			100%	100%
薩摩亞	SINYI				
INT	ERNAT	IONAL			
LIN	1ITED			100%	100%
信義開	月發股份?	有限公司		100%	100%
信義全	球資產	管理股份有	盲限		
公司] (原名	: 全球資產	管理		
股份	分有 限公	司)		100%	100%
恆義不	(動產額)	問股份有鬥	艮公		
司				100%	100%

(接次頁)

(承前頁)

公	司	名	稱	103年12月31日	102年12月31日
聚英丘	全業管理 雇	頁問股份?	有限		
公司	可			100%	100%
信誠則	才產保險(弋理人股份	分有		
限分	公司			-	100%
行義さ	7.化出版有	有限公司		99%	99%
安信至	建築經理周	设份有限?	公司	51%	51%
有無利	斗技股份有	肯限公司		100%	-

本公司間接持有之投資子公司明細,請參閱附註三三。

103 及 102 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額,係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二)投資關聯企業

	103年12月31日	102年12月31日
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限		
公司	<u>\$ 10,951</u>	\$ 11,623

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分 比如下:

公	司	名	稱	103年12月31日	102年12月31日
信邑	室內設計原	设份有限	公司	19%	19%

有關本公司之關聯企業彙整性財務資訊如下:

	103年12月31日	102年12月31日
總資產	\$ 57,687	\$ 61,223
總 負 債	<u>\$ 50</u>	<u>\$ 50</u>
	103年度	102年度
本年度營業收入	<u>\$</u> _	<u>\$ -</u>
本年度淨利	<u>\$ 2,131</u>	<u>\$ 1,223</u>
採用權益法之關聯企業損益		
份額	<u>\$ 405</u>	<u>\$ 232</u>

十三、不動產、廠房及設備

	103年度								
								未完工程及	
	土	地 房屋及建築物	運輸設備	辨公設備	租賃資產	租赁改良	其他設備	預付設備款	合 計
成本									
103 年 1 月 1 日餘額	\$2,573,292	\$ 404,395	\$ 2,606	\$ 239,138	\$ 4,671	\$ 331,934	\$ 62,025	\$ 21,777	\$3,639,838
增添	-		-	86,498	-	39,194	17,476	445	143,613
處 分	-		(1,398)	(24,800)	-	-	-	-	(26,198)
重 分 類		·						(<u>21,777</u>)	(21,777)
103年12月31日餘額	\$2,573,292	\$ 404,395	\$ 1,208	\$ 300,836	\$ 4,671	\$ 371,128	\$ 79,501	\$ 445	\$3,735,476
累計折舊									
103年1月1日餘額	\$ -	- \$ 73,274	\$ 977	\$ 170,351	\$ 4,671	\$ 224,742	\$ 33,576	\$ -	\$ 507,591
折舊費用	-	- 10,305	415	34,339	-	35,671	9,019	-	89,749
處 分			(1,107)	(24,376)			- 12 505	-	(25,483)
103年12月31日餘額	5 -	\$ 83,579	\$ 285	\$ 180,314	\$ 4,671	\$ 260,413	\$ 42,595	5 -	\$ 571,857
103 年 1 月 1 日 浄額	\$2,573,292	\$ 331.121	\$ 1.629	\$ 68.787	¢	\$ 107.192	\$ 28,449	\$ 21.777	\$3.132.247
103 年 12 月 31 日 浄額	\$2,573,292		\$ 923	\$ 120,522	\$ -	\$ 110,715	\$ 36,906	\$ 445	\$3,163,619
100 - 12 /1 01 11 /1 198	<u> </u>	<u># 320,010</u>	<u> </u>	<u> </u>	Ψ	<u># 110,713</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
					102年度				
					. ,			未完工程及	
	土	地 房屋及建築物	運輸設備	辨公設備	租賃資產	租赁改良	其他設備	預付設備款	슴 計
成本									
102年1月1日餘額	\$2,573,292	\$ 404,395	\$ 3,716	\$ 227,895	\$ 4,671	\$ 288,859	\$ 166,762	\$ 2,227	\$3,671,817
增添			1,208	16,247	_	50,591	13,733	19,550	101,329
處 分	-		(2,318)	(5,004)	-	(7,516)	(118,470)	-	(133,308)
102年12月31日餘額	\$2,573,292	\$ 404,395	\$ 2,606	\$ 239,138	\$ 4,671	\$ 331,934	\$ 62,025	\$ 21,777	\$3,639,838
累計折舊		-	<u> </u>	·		·	·		
102年1月1日餘額	\$ -	- \$ 62,969	\$ 2,419	\$ 141,783	\$ 4,671	\$ 191,693	\$ 141,546	\$ -	\$ 545,081
折舊費用	-	10,305	563	33,443	-	38,856	10,441	-	93,608
處 分		<u> </u>	(2,005)	(4,875)		(5,807)	(118,411)		(131,098)
102年12月31日餘額	\$ -	\$ 73,274	\$ 977	\$ 170,351	\$ 4,671	\$ 224,742	\$ 33,576	\$ -	\$ 507,591
102年1月1日淨額	\$2,573,292		\$ 1,297	\$ 86,112	\$ -	\$ 97,166	\$ 25,216	\$ 2,227	\$3,126,736
102年12月31日淨額	\$2,573,292	\$ 331,121	\$ 1,629	\$ 68,787	<u>s -</u>	\$ 107,192	\$ 28,449	\$ 21,777	\$3,132,247

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
辨公設備	3-5 年
租賃資產	3年
租賃改良	3-5 年
其他設備	3-15 年

- (一) 本公司 103 及 102 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。
- (二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細,請參閱附註三十。

十四、投資性不動產

	103 年度							
	土 地	房屋及建築	預付設備款	合 計				
成本								
103年1月1日餘額	\$ 2,121,581	\$ 357,575	\$ 3,890	\$ 2,483,046				
增添	30,056	7,705	36,438	74,199				
處 分	(21,803)	(1,186)		(22,989_)				
103年12月31日餘額	\$ 2,129,834	<u>\$ 364,094</u>	\$ 40,328	<u>\$ 2,534,256</u>				

(接次頁)

(承前頁)

	103 年度							
					未完	工程及		
	土	地	房屋	星 及 建 築	預付	設備款	合	計
累計折舊及減損								
103年1月1日餘額	\$	5,745	\$	69,945	\$	-	\$	75,690
認列減損損失		1,651		1,303		-		2,954
折舊費用		-		8,936		-		8,936
處 分		<u> </u>	(<u>116</u>)		<u>-</u>	(<u>116</u>)
103年12月31日餘額	\$	7,396	\$	80,068	\$		\$	87,464
					_			
103年1月1日淨額		115,836	\$	287,630	\$	3,890		<u>,407,356</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,</u>	122,438	\$	284,026	\$	40,328	\$ 2	<u>,446,792</u>
				102	年度			
					未完	工程及		
	土	地	房屋	星及建築	預付	設備款	合	計
成本								
102年1月1日餘額	\$ 2,	173,616	\$	356,948	\$	3,890	\$ 2	,534,454
增添		6,925		4,617				11 540
•		0,723		T,017		-		11,542
處 分	(58,960)	(3,990)			(62,950)
處 分 102年12月31日餘額	(<u>\$ 2,</u>	•	(<u></u>	-	\$	3,890	(<u>\$ 2</u>	*
	(<u>\$ 2,</u>	58,960)	(<u> </u>	3,990)	\$	3,890	(<u>\$ 2</u>	62,950)
102 年 12 月 31 日餘額 累計折舊及減損 102 年 1 月 1 日餘額	(<u>\$ 2,</u>	58,960)	(<u>\$</u>	3,990)	<u>\$</u> \$	3,890	(<u>\$ 2</u>	62,950)
102 年 12 月 31 日餘額 <u>累計折舊及減損</u> 102 年 1 月 1 日餘額 (迴轉)認列減損損失		58,960) 121,581		3,990) 357,575		3,890		62,950) ,483,046 77,877 10,565)
102 年 12 月 31 日餘額 累計折舊及減損 102 年 1 月 1 日餘額		58,960) 121,581 16,472		3,990) 357,575 61,405		3,890		62,950) ,483,046 77,877
102 年 12 月 31 日餘額 <u>累計折舊及減損</u> 102 年 1 月 1 日餘額 (迴轉)認列減損損失	\$ (58,960) 121,581 16,472 10,727)		3,990) 357,575 61,405 162 8,799 421)	\$	3,890		62,950) ,483,046 77,877 10,565) 8,799 421)
102年12月31日餘額 累計折舊及減損 102年1月1日餘額 (迴轉)認列減損損失 折舊費用		58,960) 121,581 16,472		3,990) 357,575 61,405 162 8,799		3,890		62,950) ,483,046 77,877 10,565) 8,799
102年12月31日餘額 累計折舊及減損 102年1月1日餘額 (迴轉)認列減損損失 折舊費用 處分 102年12月31日餘額	\$ (<u>\$</u>	58,960) 121,581 16,472 10,727) - - 5,745	\$ (<u>\$</u>	3,990) 357,575 61,405 162 8,799 421) 69,945	\$	- - - - -	\$ ((<u>\$</u>	62,950) ,483,046 77,877 10,565) 8,799 421) 75,690
102年12月31日餘額 累計折舊及減損 102年1月1日餘額 (迴轉)認列減損損失 折舊費用 處分	\$ (<u>\$</u> <u>\$ 2,</u>	58,960) 121,581 16,472 10,727)	\$	3,990) 357,575 61,405 162 8,799 421)	\$	3,890 3,890 3,890 3,890	\$ ((<u>\$</u> <u>\$ 2</u>	62,950) ,483,046 77,877 10,565) 8,799 421)

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 103 年及 102 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,035,847 仟元及 9,206,597 仟元,該公允價值係未經獨立評價人員評價,僅由本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。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額,請參閱附註三十。

十五、無形資產

商 譽 系統軟體成本		103年 \$ <u>\$</u>	102年12月31日 \$ 9,621 <u>16,856</u> <u>\$ 26,477</u>		
	商	譽	系統軟體成本	合計	
成本					
103年1月1日餘額	\$	9,621	\$ 43,400	\$ 53,021	
本年度新增		-	50,495	50,495	
重分類	<u> </u>	0.601	<u>21,777</u>	<u>21,777</u>	
103 年 12 月 31 日餘額 累計攤銷	<u>\$</u>	9,621	<u>\$ 115,672</u>	<u>\$ 125,293</u>	
103 年 1 月 1 日 餘額	\$	_	\$ 26,544	\$ 26,544	
攤銷費用	4	_	21,103	21,103	
103年12月31日餘額	\$		\$ 47,647	\$ 47,647	
103年1月1日淨額	\$	9,621	\$ 16,856	\$ 26,477	
103 年 12 月 31 日淨額	\$	9,621	<u>\$ 68,025</u>	<u>\$ 77,646</u>	
			100 /- 1		
	- 1 -	£ha	102年度	٨ ١	
成本	商	譽	系統軟體成本	合計	
<u>成 本</u> 102年1月1日餘額	\$	9,621	\$ 65,570	\$ 75,191	
本年度新增	Ψ	-	12,009	12,009	
本年度處分		_	(34,179)	(34,179)	
102年12月31日餘額	\$	9,621	\$ 43,400	\$ 53,021	
累計攤銷		•		<u> </u>	
102年1月1日餘額	\$	-	\$ 48,169	\$ 48,169	
攤銷費用		-	12,554	12,554	
本年度處分		<u> </u>	$(\underline{}34,179)$	(34,179)	
102年12月31日餘額	\$	<u>-</u>	<u>\$ 26,544</u>	<u>\$ 26,544</u>	
102年1月1日淨額	\$	9 621	\$ 17,40 <u>1</u>	\$ 27,022	
102年17月1日净額 102年12月31日浄額	<u>\$</u> \$	9,621 9,621	\$ 17,401 \$ 16,856	\$ 27,022 \$ 26,477	
102 12 /1 01 日 行 明	Ψ	7,041	Ψ 10,000	$\psi = \angle U_j \pm i I$	

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:

系統軟體成本

2-5 年

本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。本公司於 103年度並未認列任何商譽之減損損失。

十六、其他資產

	103年12月31日	102年12月31日
預付費用	\$ 23,656	\$ 22,828
暫 付 款	287	357
催收款	3,189	2,733
其 他	1,890	1,890
	<u>\$ 29,022</u>	<u>\$ 27,808</u>
流動	\$ 23,943	\$ 23,185
非 流 動	<u>5,079</u>	4,623
	<u>\$ 29,022</u>	<u>\$ 27,808</u>

十七、長期借款

	103年12月31日	102年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 100,000	\$ 935,000
無擔保借款		
銀行借款	100,000	200,000
長期借款	<u>\$ 200,000</u>	\$1,135,000

本公司之長期借款包括:

	借	款	內	容	103年12	2月31日	102£	手12月31日
玉山銀行	借款額度	: 2,420,000 1	午元		\$	-	\$	885,000
	借款期間	: 102.09.30~	104.12.31					
	利率區間	:固定利率]	1.6%					
	還款辦法	:按月繳息,	到期一次清償	本金,				
		惟於 103 年	F6月提前清償	[完畢。				
東亞銀行	借款額度	: 1,300,000 {	午元		1	00,000		50,000
	借款期間	: 103.12.29~	105.12.28					
	利率區間	: 浮動利率]	1.89%					

(接次頁)

還款辦法:按月繳息,到期一次清償本金

(承前頁)

容 103年12月31日 102年12月31日 借款額度:200,000 仟元 上海商銀 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。 借款額度:800,000 仟元 100,000 遠東商銀 借款期間:103.12.31~105.12.30 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 200,000 \$ 1,135,000 借款總額

上述長期借款提供擔保之情形,請參閱附註三十。

十八、應付公司債

	103年12月31日	102年12月	月31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>	\$	

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下:

				發 行	總額									
發	行	期	間	(仟	. 元)	票	面差	利率	還	本	付	息	方	式
103年	F6月至1	108年6月		\$3,0	00,000		1.48	%	自引	養行	日起居	ら満口	9、3	L年
									3	分別主	還本ニ	二分之	と一 :	每
									ź	年付!	息一日	欠		

十九、其他負債

	103年12月31日	102年12月31日
流動		
其他應付款	\$ 1,391,585	\$ 2,496,799
其他應付款-關係人	48,982	175,552
其他金融負債	55,513	65,664
其他負債	88,431	124,358
	<u>\$ 1,584,511</u>	<u>\$ 2,862,373</u>
<u>非流動</u>		
其他負債	<u>\$ 874,400</u>	<u>\$ 922,638</u>

(一) 其他應付款明細如下:

	103年12月31日	102年12月31日
應付獎金及薪資	\$ 1,059,700	\$ 2,073,373
應付廣告費	94,970	132,134
應付勞、健保費	64,607	88,442
應付休假給付	50,397	47,168
應付勞務費	13,374	14,751
應付利息	23,011	699
應付員工紅利及董事酬勞	16,701	34,899
其 他	68,825	105,333
	<u>\$1,391,585</u>	<u>\$ 2,496,799</u>

本公司依所訂獎金辦法估列獎金,而預計於 1 年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,金額分別為 874,400 仟元及 922,638 仟元。

(二) 其他應付款 - 關係人明細如下:

	103年12月31日	102年12月31日
關係企業融資款		
關係人借款	\$ -	\$160,000
應付利息	-	221
其 他	48,982 \$ 48,982	15,331 \$175,552

關係人借款係本公司向關係企業借入之款項,帳列其他應付款項一關係人。103及102年度之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率1.8%計算。

(三) 其他金融負債

	103年12月31日	102年12月31日
其他代收款	\$ 45,959	\$ 58,483
應付設備款	<u>9,554</u>	<u>7,181</u>
	<u>\$ 55,513</u>	<u>\$ 65,664</u>

二十、負債準備

	103年12月31日	102年12月31日
勞務收入折讓	\$ 44,406	\$ 67,740
流動	\$ 41,217	\$ 65,007
非 流 動	3,189	<u>2,733</u>
	<u>\$ 44,406</u>	<u>\$ 67,740</u>

	勞務收入折讓
103年1月1日餘額	\$ 67,740
本期減少	$(\underline{23,334})$
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 44,406</u>
102年1月1日餘額	\$ 58,587
本期新增	9,153
102年12月31日餘額	<u>\$ 67,740</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。

二一、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度,係屬政府管理之確定提撥退休計畫,依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司所適用我國「勞動基準法」之退休金制度,係屬確定福利退休計畫。員工退休金之支付,係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%提撥員工退休基金,交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式,將計畫資產投資於國內(外)權益證券與債務證券及銀行存款等標的,惟依勞工退休基金收支保管及運用辦法規定,勞工退休基金之運用,其每年決算分配之最低收益不得低於當地銀行2年定期存款利率計算之收益。

本公司之計畫資產及確定福利義務現值,係由合格精算師進行精算。精算評價於衡量日之主要假設列示如下:

	103年12月31日	102年12月31日
折 現 率	1.875%	1.875%
計畫資產之預期報酬率	2.000%	2.000%
薪資預期增加率	3.000%	3.000%

計畫資產之整體資產預期報酬率係根據歷史報酬趨勢以及精算 師對於相關義務存續期間內,該資產所處市場之預測,並考量前述 計畫資產之運用及最低收益之影響所作之估計。

有關確定福利計畫所認列之損益金額列示如下:

	103年度	102年度
當期服務成本	\$ 3,308	\$ 4,102
利息成本	8,752	6,933
計畫資產預期報酬	(9,639)	(8,776)
前期服務成本攤銷數	401	<u>-</u> _
	<u>\$ 2,822</u>	<u>\$ 2,259</u>
依功能別彙總		
•	ф 2.2 10	ф 1 0 7 1
營業成本	\$ 2,219	\$ 1,871
營業費用	603	388
	<u>\$ 2,822</u>	<u>\$ 2,259</u>

於 103 及 102 年度,本公司分別認列 5,456 仟元及 34,403 仟元 精算損失於其他綜合損益。截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,精 算損益認列於其他綜合損益之累積金額分別為 65,987 仟元及 60,531 仟元。

本公司因確定福利計畫所產生之義務列入個體資產負債表之金額列示如下:

	103年12月31日	102年12月31日
已提撥確定福利義務之現值	(\$487,089)	(\$466,768)
計畫資產之公允價值	499,821	475,710
提撥餘絀	12,732	8,942
確定福利資產	<u>\$ 12,732</u>	\$ 8,942

確定福利義務現值之變動列示如下:

	103年度	102年度
年初確定福利義務	\$466,768	\$426,618
當期服務成本	3,308	4,102
利息成本	8,752	6,933
前期服務成本攤銷數	401	-
精算損失	8,261	38,648
福利支付數	(401)	(9,533)
年底確定福利義務	<u>\$487,089</u>	<u>\$466,768</u>

計畫資產現值之變動列示如下:

	103年度	102年度
年初計畫資產公允價值	\$475,710	\$462,476
計畫資產預期報酬	9,639	8,776
精算利益 (損失)	1,687	(2,802)
雇主提撥數	13,186	16,793
福利支付數	(401)	(9,533)
年底計畫資產公允價值	\$499,82 <u>1</u>	\$475,710

計畫資產之主要類別於資產負債表日公允價值之百分比係依勞動部勞動基金運用局網站公布之基金資產配置資訊為準:

	103年12月31日	102年12月31日
權益工具	48	45
現金	19	23
債 券	12	9
固定收益類	15	18
短期票券	3	4
其 他	3	1
	<u> 100</u>	<u> 100</u>

本公司選擇以轉換日(101年1月1日)起各個會計期間推延決 定之金額,揭露經驗調整之歷史資訊:

	103年12月31日	102年12月31日	101年12月31日	101年1月1日
確定福利義務現值	(\$ 487,089)	(\$ 466,768)	(\$ 426,618)	(\$ 394,994)
計畫資產公允價值	\$ 499,821	<u>\$ 475,710</u>	<u>\$ 462,476</u>	\$ 442,495
提撥餘絀	<u>\$ 12,732</u>	\$ 8,942	<u>\$ 35,858</u>	\$ 47,501
計畫負債之經驗調整	<u>\$ 15,280</u>	(<u>\$ 50,671</u>)	(<u>\$ 21,524</u>)	\$ -
計畫資產之經驗調整	<u>\$ 1,687</u>	(<u>\$ 2,803</u>)	$(\underline{\$} \underline{4,605})$	<u>\$ -</u>

本公司預期於 103 及 102 年度以後一年內對確定福利計畫提撥 分別為 10,752 仟元及 13,186 仟元。

二二、權 益

(一) 股 本

	103年12月31日	102年12月31日
額定股數(仟股)	1,000,000	1,000,000
額定股本	\$10,000,000	\$10,000,000
已發行且已收足股款之股數		
(仟股)	613,437	502,817
已發行股本	\$ 6,134,367	\$ 5,028,170

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12月31日	102年12月31日
員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896
處分子公司股權價格與帳面		
價值差額	<u>-</u> _	4,701
	<u>\$ 63,896</u>	\$ 68,597

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

- 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 及 102 年度對於應付員工紅利估列金額分別為 9,701 仟元及 23,266 仟元;應付董事酬勞估列金額分別為 7,000 仟元 及 11,633 仟元。102 年度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 年度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,本個體財務報告通過發布日前經董事會決議 之發放金額有重大變動時,該變動調整原提列年度費用,本個 體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。
- 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	ij (元)
	10	2年度		101 £	F度	102	2年度	101	年度
迴轉特別盈餘公積	(\$	120,693)	\$	-	\$	-	\$	-
提列法定盈餘公積		247,5 03		135	5,111		-		-
現金股利	1,	307,324	:	698	3,357		2.6		1.5
股票股利	1,	106,197	,	372	2,457		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 日之股東常會, 決議配發 102 及 101 年度員工紅利及董事酬勞之現金紅利如下:

	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	$(\underline{23,266})$	(11,633)	$(\underline{14,347})$	$(\underline{}7,174)$		
	<u>\$ 1,262</u>	(\$ 5,010)	(\$ 1,803)	(\$ 902)		

上述差異分別調整為103及102年度之損益。

9. 本公司 104年2月25日董事會擬議 103年度盈餘分配案及每股股利如下:

	盈餘分配案	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 107,216	\$ -
現金股利	613,437	1.0
股票股利	184,031	0.3

有關 103 年度之盈餘分配案、員工分紅及董事酬勞尚待預計於 104 年 5 月 15 日召開之股東常會決議。

- 10. 有關本公司董事會通過擬議及股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊,請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。
- (四)依金管會證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積 因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少,故未予提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益項目

	103年12月31日	102年12月31日
國外營運機構財務報表換算 之兌換差額 備供出售金融資產未實現利	\$264,741	\$ 39,243
益	281,404 \$546,145	364,397 \$403,640

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本公司表達貨幣(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。

二三、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年度	102年度			
利息收入					
銀行存款	\$ 17,245	\$ 9,850			
其 他	14	57			
	\$ 17,25 <u>9</u>	<u>\$ 9,907</u>			

柒、*則務概況*

(二) 其他利益及損失

	103年度	102年度
投資性不動產減損(損失)迴		
轉利益	(\$ 2,954)	\$ 10,565
以成本衡量之金融資產減損		
損失	(1,104)	(3,518)
處分投資利益	33,602	3,363
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產(損失)利益	(11,661)	10,479
處分不動產、廠房及設備損失	(342)	(530)
處分投資性不動產利益	2,053	95
淨外幣兌換利益	20,319	777
壞帳轉回利益	932	-
管理服務費收入	57,562	52,903
其 他	27,624	27,784
	<u>\$126,031</u>	<u>\$101,918</u>
(三) 財務成本		
	100 左 ☆	100 左 ☆
ha 1- 114 +1 4.1 4	103年度	102年度
銀行借款利息	\$ 16,238	\$ 30,712
向關係人借款利息	1,056	1,343
公司債借款利息	22,991	-
其 他	<u>42</u>	<u>33</u>
	<u>\$ 40,327</u>	<u>\$ 32,088</u>
(_) 1/ 3/ 72 B4 A4		
(四)折舊及攤銷		
	103年度	102年度
不動產、廠房及設備	\$ 89,749	\$ 93,608
投資性不動產	8,936	8,799
無形資產	21,103	12,554
	<u>\$119,788</u>	<u>\$114,961</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 62,817	\$ 61,686
營業費用	26,932	31,922
其他損失	<u>8,936</u>	8,799
	<u>\$ 98,685</u>	<u>\$102,407</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 380	\$ 432
營業費用	20,723	12,122
	<u>\$ 21,103</u>	<u>\$ 12,554</u>

(五)投資性不動產之直接營運費用

	103年度	102年度
投資性不動產之直接營運費		
用		
產生租金收入	\$ 21,634	\$ 20,844
未產生租金收入	220	106
	\$ 21,854	\$ 20,950
(六) 員工福利費用		
	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 4,042,367	\$ 5,540,908
退職後福利(附註二一)		
確定提撥計畫	147,707	142,421
確定福利計畫	2,822	2,259
	150,529	144,680
其他員工福利	<u>161,281</u>	174,022
員工福利費用合計	<u>\$4,354,177</u>	<u>\$ 5,859,610</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 3,955,722	\$ 5,399,285
營業費用	398,455	460,325
	\$ 4,354,177	\$ 5,859,610

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,本公司員工人數分別為 4,085 人及 4,034 人。

二四、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年度	102年度
當期所得稅		
當期產生者	\$235,060	\$468,982
未分配盈餘加徵	-	15,761
以前年度之調整	856	(407)
遞延所得稅		
當期產生者	<u>6,696</u>	<u>3,605</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$242,612</u>	<u>\$487,941</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下:

	103年度	102年度
繼續營業單位稅前淨利	\$1,314,769	\$ 2,962,968
税前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用(17%)	\$ 223,511	\$ 503,649
稅上不可減除之費損	475	466
免稅所得	(12,137)	(19,395)
未分配盈餘加徵	-	15,761
以前年度之所得稅費用於本		
年度之調整	856	(407)
未認列之暫時性差異	<u>29,907</u>	$(\underline{12,133})$
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 242,612</u>	<u>\$ 487,941</u>

本公司所適用之稅率為17%。

由於 103 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性,故 103 年度 未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	103年度	102年度
遞延所得稅 當年度產生者 一確定福利之精算損失	\$ 1,118	\$ 7,047
(三) 當期所得稅負債		
	103年12月31日	102年12月31日
當期所得稅負債 應付所得稅	\$104,886	\$347,925

(四) 遞延所得稅資產與負債

本公司將若干符合互抵條件之遞延所得稅資產及負債予以互抵。遞延所得稅資產及負債之變動如下:

103年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜 合 損 益	年底餘額
有时任左共 備抵呆帳 應付獎勵金 其 他	\$ 14,374 43 1,890 \$ 16,307	(\$ 3,531) (43) (1,610) (\$ 5,184)	\$ - - - <u>\$ -</u>	\$ 10,843 - 280 \$ 11,123
遞延所得稅負債 暫時性差異 確定福利退休計畫 其 他	\$ 26,696 <u>251</u> <u>\$ 26,947</u>	\$ 1,763 (<u>251</u>) <u>\$ 1,512</u>	(\$ 1,118) $($ 1,118)$	\$ 27,341 <u>-</u> \$ 27,341
近延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜 合 損 益	年底餘額
暫時性差異 備抵呆帳 應付獎勵金 其 他	\$ 13,893 315 12 \$ 14,220	\$ 481 (272) <u>1,878</u> <u>\$ 2,087</u>	\$ - - - <u>\$</u> -	\$ 14,374 43 1,890 \$ 16,307
遞延所得稅負債 暫時性差異 確定福利退休計畫 其 他	\$ 31,272 (<u>2,970</u>) <u>\$ 28,302</u>	\$ 2,471 3,221 \$ 5,692	(\$ 7,047) $($ 7,047)$	\$ 26,696 <u>251</u> <u>\$ 26,947</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	103年12月31日	102年12月31日
87年度以後未分配盈餘	\$ 1,094,412	<u>\$ 2,579,654</u>
股東可扣抵稅額帳戶	Ф. 222.252	D 27 (24 4
餘額	<u>\$ 222,352</u>	<u>\$ 276,214</u>

103及102年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為22.11%(預計)及20.88%。

依所得稅法規定,本公司分配屬於87年度(含)以後之盈餘時, 本國股東可按股利分配日之稅額扣抵比率計算可獲配之股東可扣抵稅額。由於實際分配予股東之可扣抵稅額,應以股利分配日之股東可扣抵稅額帳戶餘額為準,因此本公司預計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個 體財務報告會計準則產生之保留盈餘淨增加數或淨減少數。

(六) 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 年度及 101 年度之核定內容尚有不服,業已申請復查。

二五、每股盈餘

單位:每股元

	103年度	102年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 4.03</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 4.03</u>

計算每股盈餘時,無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於103年7月7日,因追溯調整,102年度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
		10	12年	度			10	12年	度	_
基本每股盈餘		\$	4.	92			\$	4.	03	
稀釋每股盈餘		\$	4.	<u>92</u>			\$	4.	03	

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下:

本年度淨利

	103年度	102年度
本年度淨利	<u>\$ 1,072,157</u>	<u>\$ 2,475,027</u>
股 數		
		單位:仟股
	103年度	102年度
用以計算基本每股盈餘之普通		
股加權平均股數	613,437	613,437
具稀釋作用潛在普通股之影響:		
員工分紅	<u>265</u>	680
用以計算稀釋每股盈餘之普通		
股加權平均股數	613,702	614,117

若本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。

二六、營業租賃協議

(一) 本公司為承租人

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,本公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,本公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 80,168 仟元及 76,121 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下:

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$359,962	376,502
1-5年	533,779	563,885
超過5年	33,990	<u>-</u>
	<u>\$927,731</u>	<u>\$940,387</u>

(二) 本公司為出租人

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產,租賃期間為 1 至 5 年。

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 20,919 仟元及 21,239 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下:

	103年12月31日	102年12月31日
不超過1年	\$ 92,779	\$ 86,577
1-5年	165,903	241,273
	<u>\$258,682</u>	<u>\$327,850</u>

二七、資本風險管理

本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。

本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。本公司也依據主要管理階層之建議,將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二八、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

本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. 認列於個體資產負債表之公允價值衡量

本公司以公允價值衡量之金融資產及金融負債,其衡量方式係依照公允價值可觀察之程度分為第一至三級:

- (1) 第一級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價(未經調整)。
- (2) 第二級公允價值衡量係指除第一級之公開報價外,以屬於 該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導 而得)可觀察之輸入值推導公允價值。

(3) 第三級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料 為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導 公允價值。

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	\$	10,5	64	\$			\$			\$	10,564
作血仅具	Ψ	10,0	004	Ψ		==	Ψ		==	Ψ	10,504
備供出售金融資產											
國內上市(櫃)有價											
證券-權益投資	\$	299,9	10	\$			\$			\$	299,910
102年12月31日											
102 午 12 月 51 日											
	第	1	級	第	2	級	第	3	級	合	計
透過損益按公允價值衡											
量之金融資產											
持有供交易之非衍											
生性金融資產											
國內上市(櫃)											
有價證券— 權益投資	\$	23,9)65	\$			\$			¢	23,965
惟血权貝	Φ	23,5	<u>'05</u>	Φ		<u>-</u>	Φ		<u> </u>	<u> </u>	23,903
備供出售金融資產											
國內上市(櫃)有價											
證券-權益投資	\$	277,4	31	\$			\$			\$	277,431

103 及 102 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

3. 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定:

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

(二) 金融工具之種類

	103年12月31日	102年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ 10,564	\$ 23,965
放款及應收款(註1)	2,213,775	2,365,299
備供出售金融資產(註2)	426,526	407,484
金融負債		
以攤銷後成本衡量(註3)	5,644,455	4,869,353

- 註 1: 餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、應收帳款 關係人、其他應收款、其他應收款 關係人、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: 餘額係包含應付票據、其他應付款、其他應付款項—關係人、 其他金融負債、應付公司債、長期借款、存入保證金及其他 非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

本公司所從事金融工具實務之會計處理未採用避險會計。

(三) 財務風險管理目的與政策

本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。本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,本公司致力於辨認、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。

本公司各項財務活動均受本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,本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

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

(1) 匯率風險

本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,本公司並未對其避險。

本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三二。

敏感度分析

敏感度分析係本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 年度					102	年度		
	人	民	幣	美	金	人	民	幣	美	金
權益影響數	\$		-	\$ 61	,213	\$		-	\$ 57	7,319
損益影響數		2,97	74	2	,686			-		-

(2) 利率風險

本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。本公司收益投資、長期應付公司債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。另本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。

本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12月31日	102年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 864,664	\$ 637,616
金融負債	3,000,000	1,045,000

(接次頁)

(承前頁)

	103	年12月31日	102年12	月31日
具現金流量利率風險		_		
金融資產	\$	220,256	\$	-
金融負債		200,000	25	0,000

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 年度增加本公司現金流出2,000仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。本公司之信用風險,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

本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,係由本公司財務管理部門衡量並監控。由於本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

本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。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循,且營運資金足以支應各項債務,故無流動性風險。

二九、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下。

(一)應收帳款-關係人淨額

子公司103年12月31日102年12月31日\$123,430\$185,432

上述應收關係企業款係該公司承辦履約保證業務代本公司向客戶所收取仲介服務費,待履約完成時再撥交予本公司之款項。

(二) 其他應付款項 - 關係人

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係企業		
本公司董事長為其他		
關係企業之董事長		
及重要股東	\$ 10,863	\$ 12,260
實質關係人	30,041	-
子公司	8,078	163,292
	\$ 48,982	\$175,55 <u>2</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:

上列資金融通,未提供擔保品。

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	103年度	102年度
其他關係企業		
本公司董事長為其他		
關係企業之董事長		
及重要股東	\$ 4,938	\$ 5,315
實質關係人	9,645	9,249
子公司	13,523	10,848
關聯企業	34	34
	\$ 28,140	\$ 25,446

本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年度	102年度
其他關係企業		
本公司董事長為其他		
關係企業之董事長		
及重要股東	\$ 2,878	\$ 3,308
實質關係人	7,478	10,716
子公司	47,206	38,879
	<u>\$ 57,562</u>	<u>\$ 52,903</u>

其他利益主要係本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年度	102年度
其他關係企業		
本公司董事長為其他		
關係企業之董事長		
及重要股東	\$122,600	\$117,779
實質關係人	33,499	13,803
子公司	26,549	<u>37,851</u>
	<u>\$182,648</u>	<u>\$169,433</u>

勞務費支出主要係本公司支付上述關係人提供不動產說明 書、代書以及代調謄本等服務支出。

4. 其他應收款 - 關係人

	103年12月31日	102年12月31日
其他關係企業		
本公司董事長為其他		
關係企業之董事長		
及重要股東	\$ 1,149	\$ 1,398
實質關係人	7,660	343
子公司	13,542	6,443
	<u>\$ 22,351</u>	<u>\$ 8,184</u>

對關係人之其他應收款主要係應收管理顧問服務收入及租 金收入等。

5. 票據背書及保證情形

截至 103 年及 102 年 12 月 31 日止,本公司為蘇州信義置業房產經紀有限公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司背書及保證之餘額合計折合新台幣分別為 402,268 仟元及 877,816 仟元。

本公司 103 年 12 月 31 日因上述背書及保證而開立信用狀之金額為 45,828 仟元; 102 年 12 月 31 日因上述背書及保證提供定存單供作擔保品之金額為 632,616 仟元,帳列其他金融資產一流動項下。

(四) 主要管理階層薪酬

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 57,435	\$ 87,120
其他長期員工福利	3,640	4,125
	<u>\$ 61,075</u>	<u>\$ 91,245</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。

三十、質抵押之資產

本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12月31日	102年12月31日
不動產、廠房及設備(含投資性		
不動產)		
土 地	\$ 3,290,251	\$ 3,290,251
建築物	409,981	418,939
其他金融資產-流動-質押定		
存、活存	23,056	637,616
	<u>\$ 3,723,288</u>	<u>\$4,346,806</u>

三一、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一)本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,本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) 本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)本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 356,440仟元(人民幣 70,000仟元)及 45,828仟元(人民幣 9,000仟元),請參閱附註三三之附表二。

三二、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本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 12 月 31 日

				外	敞巾	匯		率	新	台	幣
金	融	資	產		_						
貨幣	性項目										
美	金			\$	8,488		31.65		\$	268,6	45
人民	长幣				58,397		5.092			297,3	58
非貨	幣性項目	<u> </u>									
美	金				193,406		31.65		(6,121,3	05

102年12月31日

		外	敞巾	匯		率	新	台	幣
金 融 資	產								
貨幣性項目									
人民幣		\$	129,031		4.89		\$	632,76	68
非貨幣性項目									
美 金			192,312		29.81		5	5,732,55	59

三三、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、關係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。(附表四)
 - 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 1 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。(附表五)
 - 9. 從事衍生工具交易。(無)
 - 10. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊:

- 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)
- 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)

柒、*即務概況*

- (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。
- (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)

三四、部門資訊

本公司業於 103 及 102 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊, 個體財務報告得不揭露部門資訊。 信義房屋伸介股份有限公司

資金貸與他人

Ш 民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 單位:新台幣仟元

與額

937,661 (註一) 522,600(註四) 1,236,516 (註五) 202,660 (註六) ,236,516 261,300 937,661 (1 ほ) (三種) (註五) 殷 色 資館 品對個別對象值資金貸與限額 209,040(註四) 618,258 (註五) 468,831 (註一) 618,258 121,596 (註六) 468,831 201,000 (註五) (一類) (二類) 290,235 **維**價 硃 土地不動產 擔名 抵額 ı 備金 刘帳 提乐 提供資金子子公司進行背書保證 參與策略投資 案之増資認 股 來 有短期融通資 額 金必要之原因 營運資金周轉 集團資金運用 營運資金周轉 201,000 往 崧 業 金 短期融通 實際動支金額利率區間 資金貸與 業務往來 短期融通 資金 資金 = 3.896% 3.896% 3.896% 1.8%10%4% 2% 9,000 仟元) 28,006 45,828 5,500 仟元) 179,000 (人民幣 (人民幣 (人民幣 7,500仟元) 50,920 -- (人民業 10.~ 頦 10,000 仟元) 38,190 5,092 1,000 仟元) 179,000 錄 (人民幣 * 鯯 100,480 - (人民幣 50,920 (人民幣 本期最高餘額 10,000 仟元) 1,000 仟元) 19,733 仟元) 1,000 仟元) 5,092 4,974 200,000 200,000 358,380 (人民幣 (人民幣 是否為關係人 Кa 昊 貸與對象往來項目 華韻裝修(上 其他應收款 海)有限公司 海)有限公司 DEVELO P-MENT 信義置業(上 新豪建設事 業股份有 信義房屋仲 介股份有 介諮詢有 華韻裝修(上 上海信義中海)有限公 介諮詢有 上海信義中 限公司 限公司 限公司 限公司 LTD. SINYI 海)有限公 司 編號公田資金之 信義開發股 份有限公 紀有限公 司 業房產經 信義房屋仲 介股份有 蘇州信義置 限公司 ΠD

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問最近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 20%為限。

註五:蘇州信義之資金貸與,所貸與對東均為同一母公司直接或問接 100%持有者,貸與個別對象之限額,不得逾蘇州信義淨值 150%為限,資金貸與總限額不得逾蘇州信義淨值 300%為限 註六:華韻裝修之資金貸與,所貸與對象均為同一母公司直接或問接 100%持有者,貸與個別對東之限額,不得逾華韻裝修淨值 300%為限,資金貸與總限額不得逾華韻裝修淨值 500%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。資金貸與總限額以不超過信義開發淨值 100%為限。

附表一

0

 \vdash

=

7

3

單位:新台幣仟元

信義房屋仲介股份有限公司

為他人背書保證

民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

	44 1/45										
	無										
	,	Y			Y			Y			
	母公司對子屬子公司對母屬對大陸地區。司背書保證 公司背書保證 有 審 保 證	Z			Z			Z			
	屬公	X			X			Z			
次 74 年 分	青高註陈限二	\$ 9,376,613			9,376,613			4,028,983			
累計背書保證	產擔保之金額佔最近期 保證金額財務報表淨值 之比率(%)	3.80			0.49			1			
	以財產擔保之 金額佔最 背書保證金額 財務報表 之比率 ()				45,828			1			
	實際動支金額				45,828	(人民幣	9,000 仟元)	1			
	期 末 背 書 保 證 餘 額	\$ 356,440	(人民幣	70,000 仟元)	45,828	(人民幣	9,000 仟元) 9,000 仟元)	1			
	本期最高背書保 證 餘 額	\$ 356,440	(人民幣	70,000 仟元)	1,029,554	(人民幣	202,190 仟元)	597,300	(美金	20,000 仟元)	
*	半 化 強 化 深 次 额	\$ 7,501,290			7,501,290	(計)		3,223,186	(三報)		
證 對 象	鲷	間接持服	100% さ 公	(a)	"			蘇州信義置業房產經母公司間接	持有 100%	之子公司	
份	衛	1介鹄			奉奉			產經			
咖	始	房屋中	公司		置業房	公司		置業房	公司		
岩区	公司	.海信義	詢有限公司		州信義	紀有限公司		.州信義	紀有限公司		
被	簿	有上			凝			凝			
	書保證者公司名	0 信義房屋仲介股份有上海信義房屋中介諮問接持股 \$ 7,501,290	限公司		"			SINYI	DEVELOPMENT	LTD.	
	號	0			"			1 S			
	鑑	Ĺ									

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

房屋仲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

期末持有有價證券情形

民國 103 年 12 月 31 日

附表三

级

單位:新台幣仟元、

其 維 末 值 299,910 49,063 4,451 4,874 161,905 5,095 8,616 10,564 539,282 1,370 890 62,000 阛 允 S Ø <u>A</u> 뀠 $^{\prime\prime}$ 12 111 2 $\frac{1}{10}$ 11 斑 持 夠 8,616 299,910 10,564 5,338 49,063 890 62,000 539,282 1,370 161,905 5,095 4,451 4,874 金 旧 惠 墩 5,000,000 196,350 2,100,000 7,637 106,392 3,100,000 30,845 1,180,800 43,281 170,940 15,262,580 1,900,000 殷 濲 位 期單 | 漢 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 Ш 透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動 以成本衡量之金融資產 備供出售金融資產一流 以成本衡量之金融資產 備供出售金融資產 苯 一非流動 一非流動 <u>\$1</u> 動 影 莠 係 Digital Digital 淵 N 靊 嗛 < 有 行 與發 上櫃股票 網路家庭國際資訊股份有限 漢字創業投資服份有限公司 網絡家庭投資開發股份有限 票 上海中城聯盟投資管理有限 公司 上海中城創盈商業經營管理 簿 Cite' Publishing Holding 賽特資訊服務股份有限公司 千翔保全股份有限公司 SBGH U.S. Dollar Reserve 坤基創業投資股份有限公司 玉山金融控股股份有限公司 樂屋國際資訊股份有限公司 Fund CL A Dist Units \$\$ 中鼎工程股份有限公司 皮 類 糟 票 Orix Corp. 有限公司 举 公票 淵 貨幣基金 上市股票 阛 有 股 殷 (II) 信義房屋仲介股份有限公司 上海信義房屋中介諮詢有限公司 義開發股份有限公司 勾 SINYI LIMITED N 英屬維京群島 有 1110

(接次頁)

4	H								
#	E								
*	價值		206	255	1,018	206		40,736	
	額持股比例公允		\$						
	股 比		1	1	1	1		1	
	排								
	金額		209	255	1,018	206		40,736	
	更								
	影		8						
	敷		0	0	0	0		0	
	位數/股數帳		100,00	50,000	200,00	100,00		,000,000	
	位數							∞`	
捎	計								
П	П		T.						
₹	Ę		產一流動						
ž.	<u>.</u> ×		其他金融資產	"	"	"		"	
<u>-</u> €	Ķ		其他						
桊	続								
淵	く闘								
價	≺		*	*	*	*		*	
有	尓								
神	新								
*			ديد	號	ديھ	號		ديد	
7	ĸ X		241 號	12	49 號			41 號	
44 米5	黑		22	522	522	52241		52241	
*			巁	加爾	指職	줉		指職	
**		딥디	金服指	金股	金股	金服指		金服指	
倒		庖	點	點	點	點		點	
4		理財							
li	ī	(東				有限		有限	
4	\1	된)				諮詢		產經紀	
< *	1	理諮詢		*	*	屋中介		業房產	
4	£	威房產管:	有限公司			海信義房	公司	州信義置	公司
#	4	科展	THE			土	14	蘇上	14

信義房屋仲介股份有限公司 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位:新台幣仟元/股

2,440,236 (註一) 1,782,520 (# \pm -) \$ 出期 益單位數/股數金 56,371,428 75,743,295 本 處分(損) 價帳 面 入 實額 單位數 / 股數 售 414,012 348,023 € 初買額單位數/股數金 13,667,574 11,480,429 1,434,497 2,026,224 € 係 期 平位 数 / 限 数 金 62,075,721 44,890,999 子公司 科 目交易對象關 儎 採用權益法之投資 <u>\$</u> 坚 - 張 英屬維京群島 SINYI LIMITED 票 英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED 類 有種 、青八公司 英屬維京群島 SINYI LIMITED 信義房屋仲介股份 有限公司

註一:期末金額係以原始投資成本列計

信義房屋仲介股份有限公司應收關係人款項達新台幣 1億元或實收資本額 20%以上

民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位:新台幣仟元

	多頁	1			
	・帳金				
	靠抵牙				
	項應收關係人款項提列備抵呆帳金額式期後收回金額	↔			
١	(項				
:	人物口金	123,430			
1	眉係 收 回	123			
:	收後	€			
1	項表別				
	数な				
	\ \ ا``ا	I			
,	条 期				
t	霸魔				
;	秋	1			
1	熈				
:	朔	\$			
	渔金	3 ,			
	*				
	華	- #I			
	um)	0			
	人 額 週				
:	後 總	123,430			
1	11-452 11-452	123			
	收 項	\$			
1	条款				
	`	同			
		4			
		本公司之子公			
		*			
ŀ	稱關				
		公司			
	8	有限			
	豢	股份/			
	華	極理)			
	多	安信建築經理股份有限公司			
	13	夜			
ľ	· 一				
	(2)	及公			
	項3	7有月			
	桊	7股份			
	次	2. 仲介			
	列應收款項之公	信義房屋仲介股份有限公司			
	影	布			

註:上述應收帳款係安信建築經理股份有限公司承辦履約保證業務代本公司向客戶所收取仲介服務費,待履約完成時再撥交予本公司之款項

被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊 信義房屋仲介股份有限公司

單位:新台幣仟元

民國 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

쐔							1									
認列之(損)益	3,850	177,038)	14,313)	17,595	66	183	4H 4//B	87	42,218	405	5,704)	142,370)	14,365	2,372)	52,404	46,670)
司 本 超 投資	3,850 \$) (88)	14,313)	95	66	183	ı	87	08.	2,131	5,704)) (02:	65	2,372)	.04	46,670) (
投 資 公 期 (損)		177,038)	14,3	17,595		П			82,780	2,1	5,7	142,370)	14,365	2,3	52,404	46,6
有被 金額本	4,264,353 \$	1,856,952 (522,600 (47,361	16,735	4,614	•	1,663	144,808	10,951	24,296 (1,177,635 (43,441	45,394	159,940	4,028,983 (
持比率%帳 可	100 \$	100	100	100	100	100	1	66	51	19	100	100	66	100	100	100
未	135,132,134	75,743,295	53,500,000	2,000,000	2,000,000	200,000	1	496,000	7,650,000	95,000	3,000,000	56,371,428	2,700,000	2,216,239	16,000	131,000,200
資金額期 年年成股	\$ 3,955,884	2,026,224	535,005	10,000	20,000	2,000	3,000	4,960	25,500	950	1	1,434,497	29,140	28,276	58,064	3,868,747
始投期期末去	\$ 3,996,349	2,440,236	535,005	10,000	20,000	5,000	3,000	4,960	25,500	950	30,000	1,782,520	95,129	68,741	58,064	3,868,747
所在地區主要營業項目	ust Chambers,搜 資)X 3269, Apia,	Samoa Citco Building P. O. Box 投資 662, Road Town,	10r01a, B. V. I. 台北市信義路五段 100 號 建設事業	台北市信義路五段 100 號 不動產仲介經紀	台北市信義路五段 100 號 住宅大樓開發租售	台北市信義路五段 100 號 管理諮詢	台北市信義路五段 100號 財產保險代理人	台北市信義路五段 100 號 出版事業	台北市信義路五段100號 建築經理	台北市信義路五段 100 號 室內設計	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	Citco Building P. O. Box 模 算 662, Road Town, Torola, B. V. I.	科威房產 (香港) 有限公 Rooms 3703-437/F West 投資 可 Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road,	2nd Floor, Felix House, 投資 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	東	SINYI DEVELOPMENT TMF Chambers, P.O. Box 投 道 LTD. 3269, Apia, Somoa.
被投資公司名稱	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL	LIMITED 英屬維京群島 SINYI LIMITED	信義開發股份有限公司	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)	及義不動產 顧問股份有限公司	聚英企業管理顧問股份 有限公司	信誠財產保險代理人股 份有限公司	行義文化出版有限公司	安信建築經理股份有限公司	信邑室内設計股份有限 公司	有無科技股份有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	科威房產 (香港)有限公司	模里 西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL	信義房屋不動產株式會 社	SINYI DEVELOPMENT LTD.
投資公司名稱	信義房屋仲介股份有限 公司	"	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	=	"	Ш	II II	"		"	"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	=	= 4

思表六

· ·													
兼													
認 列 之 (損) 益	15,497)				09		4,974		31,267)			(99	(29
期認													
可益本投	\$) (_			_	_
	15,497)				09		4,974		31,267)			(99	(29
	Ţ								33				
有被投資公司本期額本期(損)益投資	\$)								_			_	_
金額	396,962				100,203		14,171		,042,658			434	433
但									4				
* 操	-				_		_		_			_	_
数比率%帳	100				100		100		100			100	100
*	12,454,780				10,000,000		009		131,000,200			20,000	50,000
額期底限	٥.				_				_				_
御井	399,792				10,000		10,746		3,868,747				
#									έ,				
本 黄	\$								_				_
当 投 期 末去	399,792				100,000		10,746		3,868,747			200	200
地期									3				
原本	\$						<i>:</i>	劵					
有							買賣、仲介、	里等業務				6租售	>租售
衸	答				酣		買	、管理	湾			樓開發	樓開發租售
東					建築經理		5動產	租賃				主宅大	主笔大
베	₩	ر۔	r.		號		-7-1 7		eat ∄	ını		號	號位
升	Palm Grove House, P.O. 接	Box 438, Road Town,	Torola, British Virgin		安信建築經理股份有限 安新建築經理股份有限 台北市信義路五段100號		信義房屋不動產株式會 Richesse Management 東京都涉谷區代代木 2-7-1 不動產	藥	SINYI DEVELOPMENT 存養置業(香港)有限公Suites 2302-6, 23/F Great 按	Eagle CTR 23 Harbour	ai HK	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 住宅大樓開發租	台北市信義路五段 100 號 住宅大
本	Grove H	: 438, Ro	ola, Brit	Islands	冇信義路.		17涉谷區,	昇立大樓2樓	, 2302-6,	tle CTR 2	RD. Wanchai HK	5 信義路.	5倍義路.
用	Palm	Box	Tor	Isla	台北市		東京者	平	Suites	Eag	RD	台北市	台北市
各		AL.			7有限		ent		了限公			公司	公司
E .	SSE	TION			理股份		nagen		港)有			7有限,	7有限。
資	UCCE	RNA	LIMITED		築經3		e Mar	Ltd.	業(香			設股份	業股份
5 投	1AXS	INTE	LIMI		产新建	公司	ichess	Co., Ltd.	5義置:	lin'		、家建]	信義置業股份有限公司
拳	E				有限多		式會R		INT Æ			甲	2111
79	NAN	ONA			股份3		產株王		JPME			下限公	
(A)	群島I	NATI	B		真經理		不動		EVELC			股份表	#
投資公司名籍被投資公司名稱所	英屬維京群島 INANE MAX SUCCESS	INTERNATIONAL INTERNATIONAL	LIMITED		信建築	公司	義房屋	社	MDI	LTD.		義開發	
	茶	ī	1		安	14	7110	W.	SI	Τ		1111	

(承前頁)

註一:已清算完結。

單位:RMB 仟元/新台幣仟元

10厘回		1		1	1	1	1	1	1		1	1
截至本期止已匯		€										
故		6,115)	746,487	4,034	3,240)	412,172	161,905	5,095	(9996)	•	4,212	24,514
_	遊長)	\$) 97	93)	93)	28) ((02	1	1	6,527)	1	2,170)	6,222)
期	資 (損)	13,226	87,393)	16,993)	14,728)	11,670)			6,5		2,1	6,2
	救 (↔	<u> </u>	\smile	<u> </u>	\smile			\smile		<u> </u>	<u> </u>
本公司直接	或間接投資 之持股比例%	66	100	100	100	100	2	11	100	•	100	100
~ 公	横道。	13,226	87,393)	16,993)	14,728)	11,670)	1	1	6,527)	1	2,170)	(899'9
44	五											
凝		↔	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>		1		<u> </u>	1		<u> </u>
本期期末自台河	出累積投資金	\$ 81,859	1,140,018	149,955	17,095	355,249	•	•	44,543	•	27,432	62,005
額本	回	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3.收回投資金	出校	6	.2	<u> </u>	1	1	1	1	1		1	8
本期匯出或	機	\$ \$	251,562	862'298								32,663
期期初自台灣	匯出累積投資]金	\$ 15,870	888,456	86,157	17,095	355,249	1	1	44,543	1	27,432	29,342
	4	(春港) ,再投	AL 資大	AL 資大	AL 黨大	AL 資大	AL 資大	AL 資大	AL 資大	香港) 再投	AL 陸公	AL 資大
4	投	係透過科威房產 (香港) 股份有限公司,再投 ※+時公司	条送過 INANE INTERNATIONAL LIMITED, 再投資大	なる。引 徐透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資大 味心引	条送過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資大 味ん引	(金速 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資大 時心の	金さら 徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED・再投資大 除ショ	徐遠遠INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	係透過INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大 味心司	(李逸科威房產 (香港) 股份有限公司,再投 ※十時公司	条透過FOREVER を透過FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD., 再投資大陸公	徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大 降公司
	資本額	9,851	260,082	34,747	4,138	68,000	RMB 1,636,300	866′8	20,200	1,000	5,961	13,000
	· 女	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
_	回											
	層	務、 所 。 一 節 編	均提 古 選 当 当	隽地產	均提 古測量 当售 中	ねった。	母	灣原原 型設計 四次 电弧线性 电弧线性 化二烷烷酸	均提 古 選 当 当		均提 出 選 進 年 本	资
	~	介服, 調查	資	約、市場	資格! 、評化 代理§	小 投	產基	、 場 強 道 派 道 が		22	資格: 、評4 代理3	*
	卖	房地產仲介服務、房地 產市場調查、管鎖諮 詢	房地產投資諮詢提供市場資訊, 評任測量、 房前、評任測量、 房地產代理銷售仲介	*** 房地產經紀、房地產信 息諮詢、市場諮詢	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、 場資訊、評估測量、 房地產代理銷售仲介 #**	来功 房地產仲介投資諮詢服 務	理房地投資	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	5. 地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、 房批產代理銷售仲介 ****	_{木切} 房地產經紀	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、 房資訊、評估測量、 房地產代理鎖售仲介 業務	地產 服務
	維生	10	房村民户				6 記 平	∮ m	(B)		岷	母 田 田
	吗 谷	淌 (上 (註三)	令 (日)	地產終註四)	地產用司(京	承 (四)	資營3.	業經濟 (註五	祖 結 四)	經紀))	理龥厚	地產《注七)
	谷谷	理論公司	5屋中](註)	ま 巻 の に に の に に に に に に に に に に に に に	5書房門限公	[業房] (註)	^养 盟投] (註.	国 國 (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	5 產] (註)	选 群六	が を を	· 養房公司 ()
:	大陸被投資公	科威房產管理諮詢 (上海) 有限公司 (註三)	上海信義房屋中介諮詢 有限公司 (註四)	北京世邦信義房地產經 紀有限公司 (註四)	上海信義代書房地產服 務諮詢有限公司 (註 五)	蘇州信義置業房產經紀 有限公司 (註四)	上海中城聯盟投資管理 管理房地產基金型專業 有限公司(註五) 投資	上海中城創盈商業經營 管理有限公司(註五)	浙江信義房產管理諮詢 房地產投資諮詢提供市 有限公司 (註四) 場資訊、評估測量、 房地產代理銷售仲介 專址產代理銷售仲介	上海信城房地產經紀有 限公司 (註六)	上海商拓投資管理顧問有限公司	成都世科信義房地產經 房地產仲介、投資諮詢 紀有限公司(註七) 服務
	大	本 阅 演	上海末	北京条	法君王	蘇州者	上 清 末	上 "	治 考	送用	上	成者名

	回戀	生 丈					1			1					
	ロナ県) 🚋													
	188	大松子													
	K	计鞭	8												
	河岸	<u>首)</u> 成台													
	Una	-	620′				042,108			10,532					
	茶	億二	1				1,042			40					
	*	田 ね					4								
	崩	₩ ○	s												
	ŽĮ.	超~	(403)				(29			197)					
	100 100 100 100 100 100 100 100 100 100	瀬一	1,4				31,265)			\vdash					
	<u></u>	_ ш													
		大貝													
ŀ	**	没 ~	\$)				$\overline{}$			$\overline{}$					
	車	投資	100				00			001					
	本公司直接	或間接投資 之持股比例%	Ţ				7			Ţ					
ŀ	₩ *		_				_			_					
		4	3,254)				31,265)			197)					
	物	w . 蓝	9				31								
	拉格	X 票													
	7		\$)				_			_					
f	捞		25				17			ίΣ					
	4 4	24 小 ト コ ロ ら 5 累積投資金額	29,225				58,74			10,465					
	+	養投					3,8			4					
	計 計	出家家													
ļ	*	* 匯	8												
	金額	回	'				1			١					
	湾														
	较														
	回	校	\$												
	炎	开					,			D.					
	出炭									10,465					
	型									4					
	華														
ŀ	*	機	S												
	加额	投資額	29,225				747			,					
	AII	養	29,				,868,747								
	期和	多任					ς,								
	本期期初	田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	\$												
ŀ	74	武匯金	-	П	*		物	*					台		
				Ň	投資		(本)	投資		~		Ň	大陸		
		大	Ħ	4TIC	中;		置業	, 4		EVE		4TIC	投資		
		领	INA	RN.	LIMITED,再投資大	le,	言義三	公司	(II)	FOR	CESE	INTERNATIONAL	LTD., 再投資大陸公		
			係透過 INANE	INTERNATIONAL	IIM	陸公司	係透過信義置業(香港)	有限公司,在投資大	陸公司	係透過 FOREVER	SUCCESS	Ë	UD.	פו	
-		英	念				余						-		
		W.	8,000				802,513			8,000					
		8/m.	∞,				802,			∞`					
		×	В							В					
		仁	$_{\rm RM}$				$_{ m KM}$			RMB					
ŀ		Ш	な約				ご施	道		"	装	田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田)北	XX.	34
		通	5資記				2条约	、出*	重	t数 T	專業施工、室内裝	, III	百貨、建築材料的批	佣金	细马甘村园和本昭教
		無	、 按				其配	建造	出售及物業管理	修建	H,	、交通	禁村	í	H.H.E.
		ip.	仲介				完及	泰、沙	及物	飾裝	為	五金	**	准出	甘村
		嘋	地產	服務			品住	之開發、建造、出租、	出售	築裝	專業	潢、五金交電、日	百寅	簽、進出口、佣金代	扣班
-		海	己房				馬馬	_		少					
		竹	島城建信義房產經紀 房地產仲介、投資諮詢 RMB	$\widehat{}$			有限			股份					
		公司	:房產	なな			(東			(東					
		は久済	信義	ië.			٦).			4	فا				
		被法	城建	有限公司(註八)			置業	公司		裝够	有限公司				
		大陸被投資公司名稱主 要 營 業 項 目實 收 資 本 额投	青島	有			信義置業(上海)有限商品住宅及其配套設施 RMB	巜		華韻裝修(上海)股份 建築裝飾裝修建設工程	有				
L							-			_					

依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註九)		
額		
金		
で		
荻		
典	25	
核	306,12	
⊕	\$10,3	
┿		
対		
華		
懊		
額 經		
選 金		
新		
4 D		
自投	33	
本 ം	3,816,59	
東地	38	
英本		
鯯		
単 大		

註一:係依據母公司會計師查核簽證之財務報表。

期末投資帳面價值條以 103 年 12 月 31 日之匯率新台幣 31.65 元對 1 美元及 1 美元對 6.2126 元人民幣換算而得。 .. 二 和

本公司持有之 95%之种威房産 (香港)有限公司於 103 年 8 月增資 2,200 仟美元·非控制權益未按持限比例認購;故持限比例由 95%增加為 99%。

其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。 : 回報

註五: 係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註六:已於103年7月解散。

註七: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 50%之股權,故持股比例由 80%增加為 100%。

註八:本公司持有之 100%之 IN ANE 於 103 年 10 月以人民幣 1,600 仟元購買青島信義 35%之股權,故持股比例由 65%增加為 100%。

註九: 係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

·· 川

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止,財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響:無。

捌、即務狀況及則務績效之檢討分析與風險事項

一、合併財務狀況分析

單位:新台幣仟元

年 度	103 年	102 年	差.	異	<u> </u> کی 110
項目	12月31日	12月31日	金額	%	說明
流動資產	10,704,792	9,419,561	1,285,231	13.64	說明 1
採用權益法之投資	10,951	11,623	(672)	(5.78)	
不動產、廠房及設備	3,604,588	3,560,568	44,020	1.24	
無形資產	142,718	89,878	52,840	58.79	說明 2
其他資產	3,342,855	3,508,288	(165,433)	(4.72)	
資產總額	17,805,904	16,589,918	1,215,986	7.33	說明 1
流動負債	2,877,902	4,297,892	(1,419,990)	(33.04)	說明3
非流動負債	5,411,894	2,670,278	2,741,616	102.67	說明 4
負債總額	8,289,796	6,968,170	1,321,626	18.97	說明3及4
股 本	6,134,367	5,028,170	1,106,197	22.00	說明 5
資本公積	63,896	68,597	(4,701)	(6.85)	
保留盈餘	2,632,205	3,990,637	(1,358,432)	(34.04)	說明 6
其他權益	546,145	403,640	142,505	35.30	說明 7
歸屬於母公司業主之權益	9,376,613	9,491,044	(114,431)	(1.21)	說明5、6及7
非控制權益	139,495	130,704	8,791	6.73	
權益總計	9,516,108	9,621,748	(105,640)	(1.1)	說明5、6及7

最近二年度增減比例變動達 20%且變動金額達新台幣 1 仟萬元以上者分析如下:

^{1.}流動資產及資產總額分別增加新台幣(以下同)1,285 佰萬元及1,216 佰萬元,主要係因子公司上海信義 置業及信義開發投入不動產開發成本與資本化利息約1,213 佰萬元所致。

^{2.}無形資產增加 53 佰萬元,主要係因 103 年度建置不動產相關資訊及系統等電腦軟體所致。

^{3.}流動負債減少 1,420 佰萬元,主係因 103 年度子公司(上海信義及蘇州信義)償還短期借款,且因營收下滑,應付獎金提列減少所致。

^{4.}非流動負債增加 2,742 佰萬元,主要係因 103 年度發行無擔保普通公司債 3,000 佰萬元所致。

^{5.}股本增加 1,106 佰萬元,主要係因 103 年度發放股票股利所致。

^{6.}保留盈餘減少 1,358 佰萬元,主要係 103 年度淨利 1,066 佰萬元,且分配 102 年度盈餘 2,414 佰萬元 所致。

^{7.}其他權益增加 143 佰萬元,主要係因人民幣升值,導致 103 年度國外營運機構財務報表換算之兌換 差額較 102 年度增加所致。

二、財務績效分析

(一) 最近兩年度合併營業收入、營業純益及稅前純益比較分析表

單位:新台幣仟元

年 度 項 目	103 年度	102 年度	增減金額	變動 比例%	說明
營業收入淨額	8,899,215	12,091,555	(3,192,340)	(26.40)	説明1
營業成本	6,447,786	8,055,844	(1,608,058)	(19.96)	説明1
營業毛利	2,451,429	4,035,711	(1,584,282)	(39.26)	説明1
營業費用	1,281,946	1,243,905	38,041	3.06	
營業利益	1,169,483	2,791,806	(1,622,323)	(58.11)	説明1
營業外收入及支出	213,193	321,154	(107,961)	(33.62)	說明2
繼續營業單位稅前利益	1,382,676	3,112,960	(1,730,284)	(55.58)	説明1
所得稅費用	273,266	596,662	(323,396)	(54.20)	說明3
本期淨利	1,109,410	2,516,298	(1,406,888)	(55.91)	說明 1-3

最近二年度增減比例變動達 20%且變動金額達新台幣 1 仟萬元以上者分析如下:

- 1.民國 103 年度業績不如以往,營業收入減少新台幣(以下同) 3,192 佰萬元,連帶使人員獎金等變動 營業成本減少,在固定營業成本未能相對減少情形下,營業毛利較 102 年度減少 1,584 佰萬元。
- 2.營業外收入及支出減少 108 佰萬元,主要係 102 年度處分上海昆侖商城有限公司之利益 73,076 仟元及財務成本增加 30 佰萬元所致。
- 3.所得稅費用減少,主要係 103 年度獲利不如 102 年度所致。

(二)預期銷售數量及其依據:

本公司主要係提供房屋租售之居間仲介業務,因此無預計銷售數量。

(三) 對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫:

本公司處於成長擴充期,未來將持續強化服務基本功,以提高人均產值及追求市占率成長為目標,並持續推動企業倫理,提供消費者誠信服務,提升差異化競爭優勢。

本公司及子公司於民國104年仍將聚焦「人才培育」作為集團發展的首要之務。除持續提升服務品質與降低業務同仁離職率外,為招募更多認同本公司經營理念優秀業務人才,本公司將推出翻轉傳統雇傭關係之新人職場定向計劃;此外亦將積極整合集團相關資源,厚植每位同仁的服務能力與專業知識,成為全方位的不動產投資顧問,以期充分利用分店通路優勢,共同銷售代銷事業及日本子公司等委託物件,具體加強合作分工的效能,進而提升服務能量與品質。大陸地區仲介及代理事業之子公司,也將致力於厚實服務基本功及加強聚客能力,藉由提升綜合服務水平及適時展店,以穩健步伐、持續成長為目標。日本地區之子公司則將進一步擴展營運規模,尋找在地優質的合作對象,積極推出差異化的仲介服務,以有效強化競爭力。

捌、即務狀況及則務績效之檢討分析與風險事項

三、現金流量分析

(一) 最近年度現金流動性分析

單位:新台幣仟元

項	且	3	年	度 /	103 年度	102 年度	增減比例%
現	金 流	量比	率	%	0%	0%	-
現	金流量	允當 1	七率	%	39.87%	65.20%	(38.85)
現	金再投	と 資 比	. 率	%	0%	0%	-

增減比例變動分析說明:

現金流量允當比率較 102 年度下降,主要係 103 年度支付上海市嘉定區及台北市天母段之工程款, 營業活動淨現金流出約 619 佰萬元所致。

- (二) 流動性不足之改善計畫:不適用。
- (三) 未來一年現金流動性分析

單位:新台幣仟元

期初合併 現金餘額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量 (2)	預計全年來自 投資活動淨現 金流量 (3)	預計全年來自 融資活動淨現 金流量 (4)	預計合併現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)+(4)	預計現 額之補 投資 計畫	
2,865,766	6,026,331	62,748	(1,126,643)	7,828,202	-	_

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響:

- (一) 重大資本支出之運用情形及資金來源:本公司最近年度無重大資本支出。
- (二)預期可能產生效益:無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投 資計畫

説明 項目	增資金額 (新台幣仟元)	政策	獲利或虧損之 主要原因	改善計劃	未來一年 投資計畫
英屬維京群島 SINYI LIMITED	414,012	持股 100% 之子公司	詳下列說明	詳下列說明	視公司營運狀 況而定

說明:主要係透過英屬維京群島SINYI LIMITED增加投資大陸地區房屋仲介事業,由於受到大陸 房貸緊縮影響,103年度大陸地區仲介事業大多呈現虧損,導致英屬維京群島SINYI LIMITED本期虧損共計177佰萬元。104年度在大陸當地政府對房市政策相對寬鬆情形下, 各子公司仍將致力於提升服務基本功,因應市場環境變化,部分子公司亦已調整基本薪資,以留任優秀人才。

六、最近年度及截至年報刊印日止,風險管理之政策與組織架構及風險事項之 分析評估:

(一) 風險管理之政策與組織架構

為有效管理本公司之風險,本公司制定相關風險管理政策,以提升本公司對外價值 及增加前瞻性的決策品質,本公司全體同仁均參與風險管理政策之實施與檢討。 本公司風險管理組織及運作由下列單位負責:

- 1.董事會:本公司董事會應核准風險管理政策、程序及風險胃納,審查風險管理執 行報告及稽核報告,以確保本公司風險管理制度有效推行。
- 2.內部稽核單位:依據本公司風險管理政策及各項風險管理制度,擬訂年度稽核計畫,並依計畫執行各項制度稽核作業,定期將稽核結果提報董事會。
- 3.風險管理權責單位:本公司董事長室負責統籌風險管理制度運作,包括確認一致性風險評量標準及風險分析對象,以建立良好風險管理環境;本公司各單位則依據「組織架構規則」所訂職掌,擔任各項風險項目之風險管理權責單位,就其負責之權責工作進行風險辨識、分析、評量、處理等規劃及執行作業,並擬定相關因應或復原計畫,作成規避、降低、移轉、承擔風險的各項改善計畫之決策,並定期將風險管理執行情形向董事會報告。

各項風險管理權責單位表:

風險類型	風險項目	權責單位
策略風險	新區域市場發展、創新服務、組織變 革等可能產生之風險	策略長室
經營風險	業績停滯或衰退、交易過程中產生法 律糾紛、法令政策改變、行銷廣告等 可能產生之風險	仲介及代銷事業單位 客戶服務部 行銷部
財務風險	重大投資、資金調度、成本管控、匯 率、利率及通貨膨脹等可能產生之風 險	財務處
人員風險	人員聘用、勞資關係處理不當等可能 產生之風險	人力資源部
資訊風險	資訊中斷或毀損、機密資訊外流、不 當使用非法軟體等風險	資訊部
危害風險	各類災害或影響商譽事件發生之風險	人力資源部 行銷部

4.事業及幕僚單位:本公司各事業及幕僚單位管理階層應盡一切可能使每位同仁瞭 解風險管理的重要性,並於各項業務推展中審慎評估及發現可能產生的風險,恪 遵本公司所制定之各項風險管理制度,配合其他單位執行風險管理各項措施,使 執行各項業務產生之風險有效控管於授權範圍內。

(二) 風險事項之評估分析:

1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施:

項目	103 年度(新台幣仟元;%)
利息收支淨額	11,509
兌換利益淨額	14,366
利息收支淨額佔營業收入淨額比例	0.13%
利息收支淨額佔稅前淨利比例	0.83%
兌換利益佔營業收入淨額比例	0.16%
兌換利益佔稅前淨利比例	1.04%

捌、助務狀況及助務績效之檢討分析與風臉事項

(1)利率風險:

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動及現金流量變動之風險。本公司及本公司之子公司之利率風險主要係來自於固定及浮動利率收益投資與借款。

A. 對本公司及子公司損益之影響:

本公司於民國 103 年底受曝險之具公允價值利率風險之金融資產及金融負債帳面金額分別為 1,563,667 仟元及 3,454,180 仟元, 具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 594,659 仟元及 1,239,786 仟元。本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, 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%, 將使民國 103 年度增加現金流出 12,398 仟元。惟目前央行之貼放利率仍處於低點,即使不排除日後央行可能升息,惟預料升息幅度應該有限,對於房地產交易不致產生太大影響。因此整體而言,利率波動對本公司損益應不致產生重大影響。

B.未來因應措施:

由於目前國內金融機構借放款利率低,在兼顧流動性及安全性考量下,本公司除存放部分閒置資金於定期存款外,將以投資整體報酬率略高之貨幣型基金為主。本公司將密切觀察利率走勢,即時調整金融資產及負債之存放期間。另,本公司經營狀況穩定且財務穩健,與銀行往來關係良好,將適時評估市場利率合理性,以爭取最佳借款利率水準。

(2)匯率:本公司及部分子公司為房屋仲介業,屬當地內需型服務產業,並無外 銷或需自國外進口原物料之需求,部分子公司為開發建設事業,雖有進口建 材之需求,但其進口金額預估不大,且預計發生於民國 104 年以後,故匯率 目前對本公司及子公司損益並無重大影響。截至民國 103 年底止,本公司合 併報告帳列外幣兌換利益淨額為 14,366 仟元,佔稅前淨利 1.04%,當外幣匯 率波動 1%,將影響民國 103 年度權益或淨利之金額如下:

 單位:仟元
 103年度

 人民幣 日 圓 美 金

 權益影響數
 (\$6,154)
 \$1,582
 \$3,493

- (3)通貨膨脹:本公司主要業務為不動產之居間銷售,部分子公司為建設開發事業,在物價上漲或通貨膨脹時,因不動產商品之價格相對較具保值性與增值性,將刺激購屋保值型之需求,故對本公司業務影響應屬正面。
- 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、 獲利或虧損之主要原因及未來因應措施:
 - (1)高風險及高槓桿投資:本公司之子公司並無從事其他衍生性商品交易或高風 險及高槓桿投資。

(2)資金貸與他人:

- A.本公司之子公司信義開發(股)公司基於業務往來需要,資金貸與新濠建設 事業(股)公司新台幣 200,000 仟元,截至民國 103 年底止,實際動支金額 為新台幣 179,000 仟元,新濠建設事業(股)公司並提供土地作為擔保品, 不致產生太大風險。
- B.因應本公司之子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司(下稱上海信義)參與 策略性投資需求,本公司之子公司蘇州信義資金貸與其人民幣 20,000 仟 元,截至民國 103 年底止,實際動支金額為人民幣 5,500 仟元。民國 103 年度之資金貸與均在額度內,且本案因屬子公司間之資金貸與,故對合併 公司之財務影響有限。
- C.因應本公司之子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)營運資金周轉需求,本公司之子公司蘇州信義置業房產經紀有限公司(下稱蘇州信義)資金貸與其人民幣 10,000 仟元,截至民國 103 年底止,實際動支金額為人民幣 9,000 仟元。民國 103 年度之資金貸與均在額度內,且本案因屬子公司間之資金貸與,故對本公司之財務影響有限。

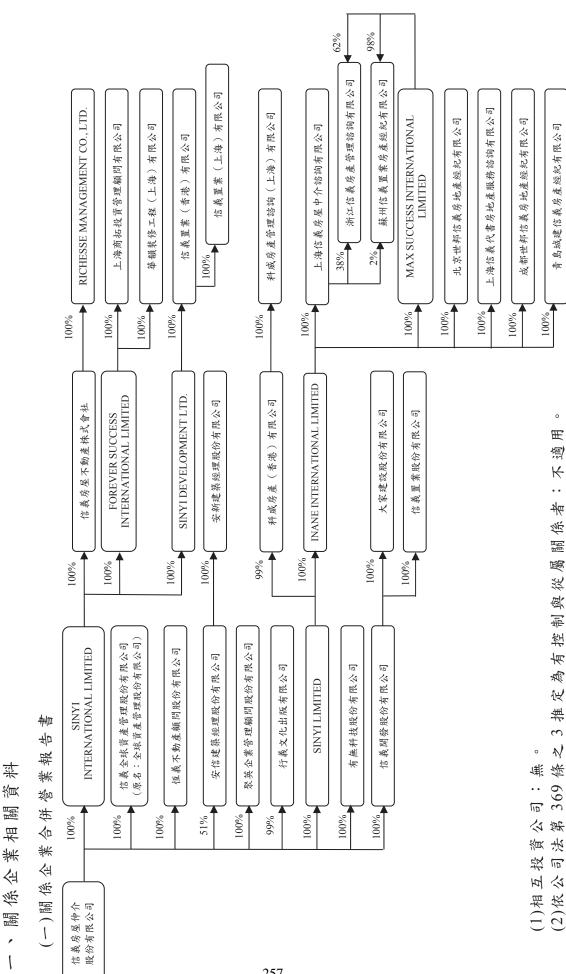
(3)為他人背書保證:

- A.本公司之子公司上海信義因營運周轉所需,由本公司提供背書保證人民幣70,000仟元,向銀行申請融資額度,截至民國103年底止,實際動用之背書保證餘額為人民幣0仟元。民國103年度之背書保證合計數均在額度內,且本案因屬母子公司之背書保證,故對本公司之財務影響有限。
- B.本公司之子公司蘇州信義基於信義置業(上海)有限公司營運資金周轉需求,由本公司提供背書保證人民幣9,000仟元,由銀行提供貸款予蘇州信義,再由蘇州信義將該筆貸款轉貸與信義置業(上海)有限公司。截至民國103年底止,實際動用之背書保證餘額為人民幣9,000仟元。民國103年度之背書保證合計數均在額度內,且本案因屬母子公司之背書保證,故對本公司之財務影響有限。
- 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用:本公司歷年來均投入相當的人力資源與成本,不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求,惟因產業特性,本公司所提供之商品為無形之服務,不適用一般製造生產事業之研發投資。
- 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施:本公司經營團隊 隨時密切注意國內外對公司業務與財務相關之重要政策與法令變動情形。民國 103 年政府陸續推動包括房地合一實價課稅、高級住宅加價課徵房屋稅(俗稱豪宅稅)、 調整持有非自住房屋稅(俗稱囤房稅)等多項管控,預期民國 104 年政府仍會採取抑 制房價的政策,本公司將持續關注相關政策之改變,並於第一時間提出因應對策。
- 5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施:科技房仲將是房仲業未來趨勢,本公司將隨時注意最新科技的改變與應用,轉化為更優質的服務介質, 以期提供更新更好的服務予消費者;對產業變化亦密切觀察,以利迅速有效因應 市場趨勢。

捌、即務狀況及則務績效之檢討分析與風險事項

- 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施:本公司長期投入企業社會責任 與公益活動,歷年來榮獲眾多獎項,形象良好,民國 103 年連續 8 年榮獲《天下 雜誌》「天下企業公民獎」、七度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」、連續 7 年榮獲《今 周刊》「商務人士理想品牌大調查」房屋仲介業第一名、連續 20 年榮獲《天下雜 誌》「二千大企業調查—服務業房屋仲介類第一名」(民國 101 年以前為「一千大 製造業及五百大服務業調查」)等眾多獎項,顯示本公司對於落實及精進企業社會 責任不遺餘力。對於危機管理,亦成立危機處理小組,視各種危機情形彈性編組, 以迅速控管危機之持續與擴散。
- 7.進行併購之預期效益、可能風險及因應措施:本公司並無進行任何併購情事。
- 8.擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施:本公司為服務業,並無廠房擴充之 適用,而在分店之拓展上,將秉持審慎、穩健的方式,主要以承租店面方式進行 展店。
- 9.進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施:本公司客戶主要為社會一般大眾,故 無此類風險。
- 10. 董事或持股超過百分之十之大股東,股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施:本公司董事與持股超過百分之十之大股東均長期、穩定持有本公司股票,民國 103 年度及 104 年截至年報刊印日止並無大量移轉股權或更換之情事。
- 11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施:本公司長期以來經營權結構穩定,未有改變之風險。
- 12.訴訟或非訟事件,應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件,其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者,應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形:本公司相關之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件,業已揭露於民國103年度財務報告之相關附註中。
- 13. 其他重要風險及因應措施:無。

七、其他重要事項:無。



二、各關係企業基本資料

或生產項目	務			投資管理、房地產投資、物業管理服務、企業管理、房地產市場信息及商務諮詢		
營業	仲介服	炎貝	次月	資管理、房地產投理服務、企業管理場信息及商務諮詢	次貝	答
主要	房地產	较	获	投資管理理場場	狡	以
本 額	新台幣 6,134,367 房地產仲介服務	新台幣 4,276,932 投 美金 135,132)	70,144	30,351	新台幣 2,397,275 投 美金 75,743)	85,455
實收資	新台幣6	新台縣 (美)	港(米)	当 (人民 素	新台幣2	新 当 金
期地	台北市信義路五段一○○號	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius.	上海市浦東新區清溪路 574 號 3幢 103 室	Citco Building P.O. BOX 662 Road Town, Torola, B.V.I.	Rooms 3703-437/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK.
設立日其	76.01.12	94.11.18	94.11.18	96.04.11	85.11.19	97.04.11
業名稱	<u>控制公司</u> 信義房屋仲介股份有限公司	從屬公司 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	上海商拓投資管理顧問有限公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司

(接次頁)

(承前頁)

(接次頁)

(承前頁)

台	業名稱	設立日期	地	實收資本額	主要營業或生產項目	
	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	93.01.02	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	新台幣 394,194 (美金 12,455)	汝	
	SINYI DEVELOPMENT LTD.	101.07.04	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 4,146,160 投 (美金 131,000)	拔	
	信義置業(香港)有限公司	101.08.14	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR23, Harbour RD. Wanchai, HK.	新台幣 4,146,160 投 (美金 131,000)	凌	
	信義置業(上海)有限公司	102.02.07	上海市嘉定工業區永盛路 1218 號 1708 室	新台幣 4,086,397 (人民幣 802,513)	新台幣 4,086,397 商品住宅及其配套設施之開人民幣 802,513) 發、建造、出租、出售及物業管理	
	華韻裝修工程(上海)有限公司	103.07.07	中國(上海)自由貿易試驗區富特北路 225 號一層 H06 室	新台幣 40,736 (人民幣 8,000)	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、建築材料批發、進出口、佣金代理及其相關配套服務	
	信義開發股份有限公司	87.03.05	台北市信義路五段一○○號	新台幣 535,000	建設事業	

(接次頁)

(承前頁)

額 主 要 營 業 或 生 產 項 目 10 住宅大樓開發租售	0 住宅大樓開發租售	0 出版事業	0 管理諮詢	0 建築經理	0 建築經理	0 不動產仲介經紀	0 住宅大樓開發租售	0 資訊軟體、資料處理及電子資訊 供應等服務
\$ 50	200	5,000	5,000	150,000	100,000	20,000	20,000	30,000
實收資新名称	新台幣	新台幣	新台幣	新台幣	新台幣	来 李	新台幣	新台藤
月地 址 台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號	台北市信義路五段一○○號
稱設立日期 103.02.10	103.02.10	84.08.22	94.07.08	84.05.09	98.09.14	99.01.19	102.09.05	103.04.03
企業 名稱 大家建設股份有限公司	信義置業股份有限公司	行義文化出版有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	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)	恆義不動產顧問股份有限公 司	有無科技股份有限公司

(接次頁)

承前頁)

田	易賣	里銷		管理	門用
營業或生產項	102,858 房地產投資諮詢提供市場	訊、評估測量、房地產代理銷 售仲介業務	*KE	31,752 <mark>不動產買賣、仲介、租賃、管理</mark> .20,000) 及鑑定等業務	7,938 不動產買賣、仲介、租賃、管理 80,000) 等業務
極	是供	村	服務	租	租賃
#	詢頻	民民	計劃	<u> </u>	<u>,</u>
衙	彩	可多量	より次則	午務	#
業	没	右業	₹	声	+19000
如	產	訊、評估測 售仲介業務	牽	產 鑑買 定	產 業買 務
址實收資本額主要	馬		新台幣 346,256 <mark>房地產仲介投資諮詢服務 人民幣 68,000)</mark>	31,752 不動產買賣、仲 120,000) 及鑑定等業務	趣拳
額 3	8	<u>(</u> 0	- P	0) 4	8 (0
*	2,85	20,200)	346,256 68,000)	1,75	7,938
答	10		34	$\overline{}$	(4)
枚	新台幣	(人民幣	举 (人) 素	新台幣(日繁	新 日 寿
御町	新	3	巻へ	港(日)	港口
井			圈		
	號		2號	<u></u>	<u></u>
	118		道 笔	2-7-	2-7-
	路		大道 38 全	*	*
	文暉		蘇州 5-16	代代	代代
	馬圖		岡田1606	S 园	區
	干于		州工業園區蘇州大 際大廈 1606-1608	京都涉谷大樓 2 樓	京都涉谷大樓2樓
	杭州市下城區文暉路 118 號		蘇州工業園區蘇州大道西2號國際大廈 1606-1608 室	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立 大樓2樓	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓2樓
当	杭		凝	東	₩
日津	25		18	01	24
7 E	94.05.25		94.03.18	98.12.01	99.12.24
稱設立日期	94		94	86	56
海	殿		駁		
	浙江信義房產管理諮詢有限		蘇州信義置業房產經紀有限公司	# H	Ö.,
	: 計計		然.	信義房屋不動產株式會社	CHESSE MANAGEMENT CO., LTD.
好	管理		原產	產茶	MEN
	连		業	人動	GEN
業	義		美式	屋	RICHESSE MANAG LTD.
1,11	江信	公司	五十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	燕	CHE MAN LTD.
	米	•	蕉	4110	RI(
绀					

=1/0.2646幣 Ш 幣 10 新 =1/5.0920幣 民 7 幣 10 $\hat{\pi} = 1/31.650$;新 /美 幣 10 新 4 早 茶 換 兒 幣 *

棋 .. 菜 沴 東 殿 10 相 其 奔 瘀 日谷 屬 災 鄭 垂 控 有 為 定 퐦 11

業 行 N 捕 涭 吊 赘 牃 颒 雞 業 \Leftrightarrow 瘀 四名 齫 類

团

赘 業 N 쳈田 雞 升 牃 企 瘀 日紀 ll 么 * 皮 (II) 勾 *

建 毎日 租 發 盟 攤 K ₩ 住 理 黨 築 建 諮詢 開 徊 5% 業 粱 產 垂 版 赵 Æ 屄 皮 查 酒 非 書 编 湾 技 卡 榝 產 服 赵 鹽 屄 棋 訊 쓣 服 資 賃 , 租 赘 皮 牃 \Leftarrow 徻 # 裝 飾 產 型 装 築 屄

好 明 恕 彤 曹 來 往 其 雷 鄰 国名 有 Ħ 業 企 瘀 11.05.2 [11.05.2] 1

完 然 履 待 貴 務 服 **<** 4 取 攻 T 今 但 (III) 公 * X 洪 赘 業 紹 保 然 履 屋 屄 辨 承 鲁 (II) 簽 公 服 限 談 有 ll I 忿 么 殿 * 耳 4 燚 炎 鰲 築 申 東 1111 安 盐

成

五、各關係企業董事、監察人及總經理資料

# A A A A A A A A A A A A A A A A A A A			福		13				井		有		殿	份
3月 董事長周年美文 夏仲介股份有限公司 董事長為投資開發股份有限公司 17 董事林信奉 董事報 (章 本) 董事報 (章 和) 董事報 (章 本) 董事報 (章 和) 10 董事報報 (章 本) 11 董事報報 (章 本) 12 董事報報 (章 本) 13 董事報報 (章 本) 14 在本人: 陳建志 (章 本) 15 EDMITED 16 在本人: 陳建志 (章 本) 17 在本人: 陳建志 (章 本) 18 (日本) 19 代表人: 陳建志 (章 本) 10 (日 京 新) 11 (日 京 新) 12 (日 京 新) 13 (日 京 新) 14表人: 藤 華 Foreby Roucess 16 (日 京 新) 17 (日 京 新) 18 (日 京 新) 19 (日 京 新) 10 (日 京 新) 10 (日 京 新) <td< th=""><th></th><th></th><th>類</th><th></th><th>実</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>特</th><th>股比例%</th></td<>			類		実								特	股比例%
角屋仲介股份有限公司 董事長 周 生 美 文 童事 様 信 和 在表人: 薛 健 平 益事 本 統 信 表 益事 事 様 信 和 益事 事 様 信 和 益量事 株 信 和 益 事 本 減 在 上MITED MW 理 由斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL INTERNATIONAL LID: R型 自動 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LID: R	控制公司													
副董事長 周 王 美 文 董事 信義投資開發股份有限公司 (表人: 薛 健 平 金司 施 經 事 林 信 教 董事 本 誠 他 千 施 經 理 本 誠 任 平 MYTERNATIONAL LIMITED 株型西斯 FOREVER SUCCESS 上海商右投資管理顧問有限公司 LA 海 市 長 長 上 藤 華 長 FOREVER SUCCESS 1 NYTERNATIONAL LITD. (出資額5,96 董事 F FOREVER SUCCESS 「 (出資額5,96 董事 F FOREVER SUCCESS 「 (出資額5,96 董事 F FOREVER SUCCESS 「 (出資額5,96 董事 FOREVER SUCCESS 「 (出資額5,96	義	分有限公司	粬	 			和				7,80	7,858 服	Ľ	1.27%
董事 章 信義投資開發股份有限公司 金司 董事 林 信 和 金司 董事 本 誠 作 千 公司 總 經 理 薛 健 平 公司 總 經 理 薛 健 平 公司 總 經 理 薛 健 平 LIMITED 代表人:周 俊 古 株里西斯 FOREVER SUCCESS 董事 長 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人: 陳 建 志 L海南 北投資管理顧問有限公 董事 長 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人: 陳 建 章 (北資額 5.96 INTERNATIONAL LTD. (北資額 5.96 (北資額 5.96 (東表人: 蘇 宜 條 章 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (北資額 5.96 (東 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 董事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 董事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (北資額 5.96 (北資額 5.96 (北資額 5.96 (北資額 5.96			面	華		Н					3,00	8,082 思	Ľ X	0.49%
金事株 信			粬			信義投資周	1發股份有限	3公司			175,02	6,798 思	ヒ ×	28.53%
董事林信義 金司 (2) (3) (4) (4) (5) (4) (4) (5) (4) (4) (4) (5) (4) (5) (4) (5) (6) (6) (7) (8) (1) (2) (4) (5) (4) (5) (4) (4) <td< td=""><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>代表人:蔚</td><td>數</td><td></td><td></td><td></td><td>- 1</td><td>3,130 服</td><td>الم</td><td>0.00%</td></td<>						代表人:蔚	數				- 1	3,130 服	الم	0.00%
董事報格信義 華華報 信義 公司 總經理 薛 健 平 Mean (4表人: 周後古 MTERNATIONAL (4表人: 周後古 INTERNATIONAL LTD. (4表人: 陳建志 MYERNATIONAL LTD. (4表人: 陳建志 INTERNATIONAL LTD. (4表人: 陳建志 INTERNATIONAL LTD. (4素人: 陳建志 INTERNATIONAL LTD. (4 音額5,96 (4 青海 5)9 (4 青春 5)9 (4 青春 5)9 (4 青春 5)9 (5 日春 6)9 (5 日春 6)9 (5 日春 6)9 (5 日春 6)9			粬				乔						1	ı
益事事物順存 (4) 公司 (4) <t< td=""><td></td><td></td><td>粬</td><td></td><td></td><td>·</td><td>業</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1</td><td>ı</td></t<>			粬			·	業						1	ı
公司			挿				1						1	ı
公司 線 2 薛 (株 平) 陸摩亞 SINYI 董 事 信義房屋仲介股份有限公司 INTERNATIONAL (株 大): 周 後 古 LIMITED (株 大): 周 後 古 模里西斯 FOREVER SUCCESS 董 事 長 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LID. (出資額5,96 上海商布投資管理顧問有限公 董 事 長 FOREVER SUCCESS 司 (株 大): 鍾 章 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LID. (出資額5,96 (株 表 人: 蘇 宜 傑 董 事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LID. (出資額5,96 (株表 人: 蘇 宜 傑 (出資額5,96 (株表 人: 蘇 宜 傑 (出資額5,96 (株表 人: 劉 元 智 (出資額5,96			挿										1	1
<u> </u>			8%	雞		Ì	計				- 1	3,130 服	Ľ X	0.00%
董 事 信義房屋仲介股份有限公司単 事 SINYI INTERNATIONAL LIMITED単 事 SINYI INTERNATIONAL LIMITED社表人:陳 建 志INTERNATIONAL LTD.(出資額5,96代表人:蘇 草 華FOREVER SUCCESSINTERNATIONAL LTD.(出資額5,96代表人:蘇 宜 傑董 事 FOREVER SUCCESSINTERNATIONAL LTD.(出資額5,96代表人:蘇 宜 傑董 事 FOREVER SUCCESSINTERNATIONAL LTD.(出資額5,96代表人:劉 元 智	從屬公司													
は表人:周 俊 吉 は表人:陳 建 志 は表人:陳 建 志 は表人:陳 建 志 INTERNATIONAL LIMITED は表人:鍾 崇 華	薩摩亞 SINY	T	挿			信義房屋作	5介股份有限	3公司			135,13	2,134 服	た 文	100.00%
 董事 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	INTERNA	ATIONAL				代表人: 居	簽						1	1
董事 SINYI INTERNATIONAL LIMITED董事長 FOREVER SUCCESS(出資額5,961「R表人: 鍾 崇 華 FOREVER SUCCESS(出資額5,961董事 FOREVER SUCCESS(出資額5,961董事 FOREVER SUCCESS(出資額5,961董事 FOREVER SUCCESS(出資額5,961董事 FOREVER SUCCESS(出資額5,961「松表人: 蘇 宜 傑 「NTERNATIONAL LTD.(出資額5,961代表人: 劉 元 智(出資額5,961	LIMITED													
董事長 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額5,9614 董事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額5,9614 養夫: 蘇宜 傑 (出資額5,9614 董事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額5,9614 代表人: 劉元 名	模里西斯FO	REVER SUCCESS	秉			SINYI INT	ERNATIOI	NAL LIMITED			2,21	6,239 服	た文	100.00%
董事長FOREVER SUCCESSINTERNATIONAL LTD.(出資額5,9614養事 FOREVER SUCCESS(出資額5,9614INTERNATIONAL LTD.(出資額5,9614董事 FOREVER SUCCESS(出資額5,9614INTERNATIONAL LTD.(出資額5,9614社表人: 鄭 京 智(出資額5,9614	INTERNA	ATIONAL LTD.			\-\-	代表人: 网							1	ı
INTERNATIONAL LTD.	上海商拓投資	育管理顧問有限公	粬	栅		FOREVER	SUCCESS				30,3	351 仟元	در.	100.00%
(出資額 5,961 / (出資額 5,961 / (出資額 5,961 / (大表人:蘇 宜 傑 事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額 5,961 / 代表人:劉 元 智	רחו					INTER	IATIONAL	LTD.	Œ Œ	資額 5,	961 仟元	人民幣	<u> </u>	
事 FOREVER SUCCESS(出資額 5,961 4INTERNATIONAL LTD.(出資額 5,961 4事 FOREVER SUCCESS(出資額 5,961 4RAL:劉元智元智名					\-	代表人:釒	釟							1
INTERNATIONAL LTD. (出資額 5,961 / 代表人:蘇・宜・傑 事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額 5,961 / 代表人:劉・元・智			挿			FOREVER	SUCCESS				30,3	351 仟元	ص	100.00%
代表人:蘇 宜 傑 事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額 5,961 4 代表人:劉 元 智						INTER	IATIONAL	LTD.	EE EE	紊額 5,	961 仟元	人民幣		
事 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (出資額 5,961 4 代表人:劉 元 智					\-	代表人:彰	何							1
ATIONAL LTD. 元 智			粬			FOREVER	SUCCESS				30,3	351 仟元	ري,	100.00%
ιK						INTER	IATIONAL	LTD.	E E	資額 5,	961 仟元	人民幣	<u> </u>	
					\-	代表人:窒	ιK							ı

(接次頁)

(承前頁)

4	井	4	础		7		4		*	145	车	股	أمادة	忿
' #	*		年 		年 7	н Д	X	K	人服	と数	熨出	資 額	額持股比例%	%
	英屬維京群島 SINYI	SINYI	粬	100		信義房屋仲介股份有限公司	股份有	限公司			75,74	75,743,295 股	100.00%	%
	LIMITED				*	代表人:周	王業	×				ı	ı	
			粬	-		信義房屋仲介股份有限公司	股份有	限公司			75,74	75,743,295 股	100.00%	%
					*	代表人:周	後 击					ı	ı	
	科威房產(香港)	港)有限公司	粬	冊		SINYI LIMITED	ED				2,67	2,675,000 股	%20.66	%
					*	代表人:劉	元 智					1	1	
	科威房產管理	管理諮詢(上海)有限	粬	事長		科威房產(香港)		有限公司			200	50,161 仟元	100.00%	%
	公司									(出資	(出資額 9,851 仟元人民幣)	人民幣)		
					4	代表人:周	簽 击					1	ı	
			粬	ተ		科威房產 (香港	$\overline{}$	有限公司			50,	50,161 仟元	100.00%	%
										(出資	(出資額 9,851 仟元人民幣)	人民幣)		
					*	代表人:周	王業	X				ı	ı	
			粬	ተ		科威房產 (香港)		有限公司			20,	50,161 仟元	100.00%	%
										(出資	(出資額 9,851 仟元人民幣)	人民幣)		
					4	代表人:劉	元 智					1	1	
	英屬維京群島 INANE	INANE	粬	-##-		SINYI LIMITED	ED				26,37	56,371,428 股	100.00%	%
	INTERNATIONAL	TIONAL			~	代表人:周	王業	X				ı	ı	
	LIMITED		粬	ተ		SINYI LIMITED	ED				56,37	56,371,428 股	100.00%	%
					7	代表人:周	後 吉					1	1	
	上海信義房屋	上海信義房屋中介諮詢有限公	挿	事長		INANE INTERNATIONAL	RNAT	IONAL			1,324,3	1,324,339 作元	100.00%	%
	מוֹם בּ					LIMITED			<u> </u>	上資額	(出資額 260,082 仟元人民幣)	人民幣)		
					~	代表人:周	王米	X				ı	ı	
			量	十十		INANE INTERNATIONAL	RNAT	IONAL			1,324,3	1,324,339 任元	100.00%	%
						LIMITED			<u>``</u>	爿資額	(出資額260,082仟元人民幣)	,人民幣)		

(接次頁)

(承前頁)

4	#	Ż.	祖	1	#T %#	*	A	4	++	*	有		股	份
뷔		制	7HX	ŧ.	t t		<i>X</i>		¥	股股	數或	出資	額持	額 持股比例%
					代表	代表人:周 修	後 吉						ı	1
			粬	ተ	Ž	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_		1,3	1,324,339 任元	ん	100.00%
					<u> </u>	LIMITED				<u>#</u>	(出資額 260,082 仟元人民幣)	斤元人民幣	(大)	
					代表	代表人:洪 建 煥	曹海						1	1
	北京世邦信義房地產	經紀有限	連	事長	ΙΝ	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_		1	176,930 任元	ル	100.00%
	公司				<u> </u>	LIMITED				<u> </u>	(出資額 34,747 仟元人民幣)	斤元人民幣	\$	
					朱老	代表人:洪 冥	建族						1	ı
			挿	ተ	Ž	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_		1	176,930 任元	ル	100.00%
					<u> </u>	LIMITED				<u> </u>	(出資額34,747 仟元人民幣)	斤元人民幣	() () () () () () () () () () () () () () () () () () () () (
					代表	代表人:周 修	簽 击						. 1	ı
			挿	ተ	Ž	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_		1	176,930 仟元	ル	100.00%
					<u> </u>	LIMITED				<u> </u>	(出資額 34,747 仟元人民幣)	仟元人民幣	1 1 1 1	
					代表	代表人:周 3	王	×					1	ı
	上海信義代書房地產)	服務諮詢	季	事長	ĮΝ	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_			21,072 作元	ル	100.00%
	有限公司				<u> </u>	LIMITED				_	(出資額 4,138 仟元人民幣)	仟元人民幣	\$)	
					东港	代表人:劉 万	元 智						. 1	1
			挿	ተ	Ž	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_			21,072 作元	ル	100.00%
					<u> </u>	LIMITED				_	(出資額 4,138 仟元人民幣)	斤元人民幣	4)	
					代表	代表人:周 修	夠						1	1
			#	#	Ž	INANE INTERNATIONAL	NAT	IONAL	_			21,072 作元	ゎ	100.00%
			H	₩-	<u> </u>	LIMITED				_	(出資額 4,138 仟元人民幣)	仟元人民幣	1 1 1 1	
					代表	代表人:周 3	王美	X					-	1

(接次頁)

(承前頁)

份	額持股比例%	100.00%	ı	100.00%		ı	100.00%		ı	100.00%		ı	100.00%		ı	100.00%	ı		100.00%	ı	100.00%	1	100.00%	ı	100.00%	1
	寺服	$\overline{}$		$\overline{}$			$\overline{}$						$\overline{}$						$\overline{}$				$\overline{}$			
股	額卡	.1.		.1		. 1	.1		. 1	.1	$\overline{}$. 1	.1	$\overline{}$	_	ما د ا	-		ماريا	1	فداد	_	ادراد	1	ادراد	_
	答	5年元	K K	5仟元	凡豫		5仟元	凡豫		5仟元	凡恭		5仟元	凡幣		780 服			000 服		000 服		000服		000服	
	出	66,196 仟元	(ボスヘン Tr OOO/CT Me ji	66,196 任元	(出資額13,000 仟元人民幣)		66,196 仟元	(出資額13,000 仟元人民幣)		40,736 仟元	(出資額 8,000 仟元人民幣)		40,736 仟元	(出資額 8,000 仟元人民幣)		12,454,780 股			53,500,000 股		53,500,000 股		53,500,000 股		53,500,000 股	
有		7	7 000	Ŭ	000 ₺			000 ₺		7	000 ₺		4.	000 ₺		12			53		53		53		53	
	大戏	ئ د د)(CT)		預 13,			預 13,			·額8,			·額8,												
144	と数	上	H K		出資			出資			(出資			(出資												
华	凝																									
#	¢	. 1		. 1			. 1			, 1			, 1			. 1										
^	,	NAI		NAI			NAI			NAI			NAI			NAI			公司		公司		公司		公司	
*	-	ATIC	长	AŤIC		國	ATIC		楘	ATIC		學	ATIC		倖	ATIC		中	が有限	和	7有限	型	が有限	枸	が有限	錦
怡	X.	ERN	盐	ERN		Кш	ERN		宜쬮	ERN		拙	ERN		方 偉	ERN		剱) 股份	篾) 股份	枸)股份	建)股份	焱
4	Đ	INANE INTERNATIONAL	11.10元	NANE INTERNATIONAL	TED	: 斑	INANE INTERNATIONAL	TED	:練	INANE INTERNATIONAL	TED	三	INANE INTERNATIONAL	TED	代表人:郭	INANE INTERNATIONAL	TED	: 周	信義房屋仲介股份有限公	画	義房屋仲介股份有限公	:	義房屋仲介股份有限公	世	信義房屋仲介股份有限公司	: 林
		ANE	LIIVII I ED 代表人:周	ANE	LIMITED	代表人: 邱	ANE	LIMITED	代表人:蘇	ANE	LIMITED	代表人:周	ANE	LIMITED	表人	ANE	LIMITED	代表人:周	義房	代表人:	義房	代表人:陳	義房	代表人:陳	義房	代表人:林
村琴	× H	Z	*	Z		*	\mathbf{Z}		*	Z		*	\mathbf{Z}		X	Z		¥	1111	¥	1111	¥	1111	*	1111	*
35	£	長		1111			ተ			長			ተ			栅			長		 		 		~	
		恤		الحالة			ાત			垂			ابحانا			الحالة			##-		انحانا		احال		際	
華	Ž	当		当			胐			車			量			量			粬		神里		粬		爼	
杂	ŧ	原								12																
		经有								2有限									_							
4	P	7產經								產經紀有限公							NAL		公司							
		成都世邦信義房地產經紀有限								長房產						ESS	INTERNATIONAL		信義開發股份有限公司							
.t		后等								島城建信義房屋						MAX SUCCESS	RNA	LED	脊股份							
株	K	「一世生	公公							5城建	<u></u>					XSL	ZIE	LIMITED	表開發							
		成者。	7							<u></u> 手魚	חם.					MA	Π	П	信							
4	뷔																									

接次頁)

(承前頁)

份	額持股比例%	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	1
股	資 額 持	50,000 股	1	50,000 股	ı	50,000 股	ı	50,000 股	ı	50,000 股	1	50,000 股	ı	50,000 股	ı	50,000 股	ı	2,000,000 股	1	2,000,000 股	1	2,000,000 股	ı	2,000,000 股	ı
有	或出	2(2(2(2(2(2(2(2(2,000		2,000		2,000		2,000	
445	股 數																								
*	<u>≺</u>																								
#	*									13								13							
#	<i>7</i>	屋仲介股份有限公司	和	屋仲介股份有限公司	枸	義房屋仲介股份有限公司	煄	義房屋仲介股份有限公司	相	義房屋仲介股份有限公司	40	義房屋仲介股份有限公司	枸	義房屋仲介股份有限公司	煄	有限公司	相	房屋仲介股份有限公司	名	義房屋仲介股份有限公司	40	義房屋仲介股份有限公司	枸	義房屋仲介股份有限公司	相
4	X.	中介股份	敛	中介股份	? 建	中介股份	5 新	中介股份	高	中介股份	多	中介股份	? 建	户个股份	5 新	中介股份	高	中介股份	ドス	中介股份	鱼额	中介股份	? 建	中介股份	馬
*	P	義房屋伯	表人:周	義房屋作	表人:陳	義房屋和	表人:异	義房屋和	代表人:陳	義房屋和	代表人:周	義房屋和	表人: 陳	義房屋仰	代表人:吳	IMH	表人:陳	義房屋作	代表人:劉	義房屋和	表人:周	義房屋仰	表人:陳	義房屋仰	表人:陳
茶	# *	1111	¥	1111	¥		¥	徊	¥	徊	¥	徊	代表	1111	¥	1111	¥	徊	¥	徊	*	1111	代表、	徊	¥
4	ŧ	長		舳		+		\prec		展		ተ		1111		\prec		展		ተ		1111		\prec	
		#		. 6. 4		. 6. 4		፠		ተ		. 6. 4		. 6. 4		際		ተ		. 6. 4		. 6. 4		፠	
描	नवर्	量		量		粬		爼		丰		猫		量		爼		丰		猫		量		ଆ	
Ä	串																	限公司							
\$	P	有限公司								有限公司								顧問股份有限公							
株	*	大家建設股份有限公								信義置業股份有限公								恆義不動產顧問							
<	뷔																								

(接次頁)

(承前頁)

				1																		
份	例 %	99.20%	%09.0	%00		%00		%00		%00		51.00%	3.00%	51.00%	1.00%	10.00%		51.00%		30.00%		
	額 持股比例%	7.66	0.6	100.00%	1	100.00%	1	100.00%	1	100.00%	1	51.(3.(51.(1.(10.0	1	51.(1	30.0	1	
	持月																					
股	額	ŦÆ	30 作元	0 股	1	0 股	ı	0 股	1	0 股	1	0 股	0 股	0 股	0 股	0 股	1	0 股	1	0 股	1	
	河	4,960 仟元	30 1	500,000 股		500,000 股		500,000 股		500,000 股		7,650,000 股	450,000 股	7,650,000 濺	150,000 股	1,500,000 股		7,650,000 股		4,500,000 股		
	Œ	4,		2(2(2(2(39′2	4	7,65	13	1,5(7,65		4,5(
有	松																					
	數																					
持	股																					
~	<u>₩</u>																					
1	J																			<u>lin</u>		
#	4	[I]		<u>ID</u>		<u>lib</u>		<u>lin</u>		<u>ID</u>		[ID]		<u>lib</u>				<u>lib</u>		限公		
7	2	限公		限公		限公		限公		限公		限公		限公	X	<u>lib</u>		限公		份有		
	.7	份有	扣	份有	į	份有	桐	价有	車	份有	錦	份有	40	份有	洲	限公	沲	份有	狣	行股	亮	
4	añ	'介股	簽	'介股	麗	'介股	華	'介股	46	'介股	炎	'介股	簽	'介股	H	份有	也	'介股	雪	業銀	東	
Þ	Ą	屋件	: 居	義房屋仲介股份有限公	些 :	屋件	赵 :	屋件	些 :	屋件	本: 本	屋件	:))	屋件	:))	5 資服	100	屋件	影:	際商	张	44
_	1	信義房屋仲介股份有限公司	代表人:周	5義房	代表人:陳	信義房屋仲介股份有限公	代表人:陳	信義房屋仲介股份有限公司	代表人:陳	信義房屋仲介股份有限公司	代表人: 林	信義房屋仲介股份有限公	代表人:周	信義房屋仲介股份有限公司	代表人:周	凡登投資股份有限公司	代表人: 高	信義房屋仲介股份有限公司	代表人:張	台新國際商業銀行股份有限公	代表人:	7
上	其		*	徊	*		*		*		*		*		*		*	`	*		*	117
		事長		事長		1011-		ተ		終入		事長		100		100		1111		ተ		The state of
-44	×.	押		粬		粬		量		閥		粬		量		量		粬		粬		死
南谷	<u>年</u>			15																		
				有限/								四公										
	~	回公		支份习								与限/										
Þ	4	有限4		管理顧問股份有限公								设份习										
		H版3		き理 角								涇理 月										
朱	*	文化		企業會								丰築系										
		行義文化出版有限公		聚英乙	<u>lin</u>							安信建築經理股份有限公										
<	<u>'</u> 4	14		<i>⊞,</i> ∠,								rh,										
	(.)			<u> </u>								<u> </u>										_

(接次頁)

承前頁)

4	**	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	超	***	2 字	**************************************	华	本		有	(-	聚	份
Ή	4	ŧ	Zar	Ę.	# #	4		へ服	敷	松	出	額持	F股比例%
	安新建築經理股份有限公司		量	長	体	安信建築經理股份有限公司	.限公司				10,000,000 股	股	100.00%
					*	代表人: 高志尚	.=					ı	ı
			神町	1011	体	安信建築經理股份有限公司	.限公司				10,000,000 股	腏	100.00%
					*	代表人:周 王 美	美文					ı	ı
			神里	1011	体	安信建築經理股份有限公司	-限公司				10,000,000 股	掇	100.00%
					*	代表人:周俊吉						ı	ı
			神里	1011	体	安信建築經理股份有限公司	-限公司				10,000,000 股	掇	100.00%
					*	代表人:李承 政						ı	ı
			神里	1011	体	安信建築經理股份有限公司	-限公司				10,000,000 股	掇	100.00%
					*	代表人:吳 統 雄	41114					ı	ı
			腎黎	\prec	体	安信建築經理股份有限公司	-限公司				10,000,000 股	股	100.00%
					*	代表人:裴 振 邦	×					ı	ı
	信義全球資產管理股份有限公) R	神	展	徊	信義房屋仲介股份有限公	- 限公司				2,000,000 股	腏	100.00%
	司(原名:全球資產管理股份				*	代表人:薛健平	,1					ı	ı
	有限公司)		当	1011-	1111	信義房屋仲介股份有限公司	-限公司				2,000,000 股	聚	100.00%
					*	代表人:柯 宏 安	41					1	ı
			当里		1111	信義房屋仲介股份有限公司	-限公司				2,000,000 股	殿	100.00%
					*	代表人:陳建志						1	ı
			開黎	\prec	11111	信義房屋仲介股份有限公司	-限公司				2,000,000 股	股	100.00%
					*	代表人: 林 秋 錦						1	1

(接次頁)

(承前頁)

忽	%	` `		```		```		```		``			```			```			```					
	股比例%	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	100.00%	ı	37.82%		ı	37.82%		ı	37.82%		ı	37.82%		ı	%8.76		ı
ا بر	額持																							
腏	錫	0 股	ı	0 股	1	0 股	1	0 股	ı	Ŧ.	一一一条	1	Ŧ.	(黎)	1	Ŧ	(黎)	1	#	(紫)	1	Ŧ.	(幣)	. 1
	河	3,000,000 股		0000		0000		0000		38,903 作元	人民		38,903 任元	人民		38,903 任元	人民		38,903 任元	人民		38 4	人民	
	开	3,00		3,000,000 股		3,000,000 股		3,000,000 股		38'6	仟元		38'6	仟元		38'6	仟元		38'6	仟元		338,638 任元	仟元	
何	运										640			640			640			640		(1)	504	
	向										類 7,			類 7,			類 7,			類 7,			į 66,	
	敷										(出資額 7,640 仟元人民幣)			(出資額 7,640 仟元人民幣)			(出資額 7,640 仟元人民幣)			(出資額 7,640 仟元人民幣)			(出資額 66,504 仟元人民幣)	
持	股										<u> </u>			<u> </u>			<u> </u>			<u>~~</u>			Œ	
~																						AL		
##	Į.									10			回			III.			III.			ON		
J. 1	4	līD.		<u>ID</u>		(ID)		(II)		限公			限公			限公			限公			[AT]		
#	,	限公		限公		限公		限公		詢有			詢有			詢有			詢有		香(註)	ERN		
		分有	姚	分有	14	分有	杨	分有	中	介談		歘	冷學		亭衣	中介諮詢有限公		₩	个部		香	IN		歘
怡	₹	房屋仲介股份有限公	淅	7股1	耕	7股1	東)股(杨	百中)		何	E H		拙	中		抓	中		表	ESS		何
	,	种分	滐	一十	更	一十	庾	一个	庾	房屋		凝	馬馬		画	馬馬馬		鍾	馬馬馬		画	CC	ED	蒸
Ø	4	房屋	代表人: 蔡	信義房屋仲介股份有限公司	代表人:周	信義房屋仲介股份有限公司	代表人: 陳	信義房屋仲介股份有限公司	代表人:陳	上海信義房屋中介諮詢有限公		代表人:蘇	上海信義房屋中介諮詢有限公		代表人:周	上海信義房屋		代表人: 鍾	上海信義房屋中介諮詢有限公司		≺	XSL	LIMITED	₹
哲	4	信義	代表	信義	代表	信義	代表	信義	代表	上海		代表	上海		代表	上海		代表	上海		代表人:周	MAX SUCCESS INTERNATIONAL	口	代表人:蘇
報	#	長		栅		栅		~		承			栅			栅			舳			承		
		冊		1-1-		1. 1.		፠		冊			1. 1.			1- 1-			1.1.			1111		
42	?	量		革里		当里		覙		革里			当里			革			涸			当里		
経										15												15		
										限分												限分		
		<u>IID</u>								理諮詢有限公												經紀有限公		
Ø	7	限公								理諮												產經		
		分有								產管												業房		
ابلا	,	無科技股份有限公								義房庭												围		
耕	ĸ	科表									_											信義	_	
		有無								浙江信	<u>l</u>											蘇州信	<u>l</u> D	

(接次頁)

承前頁)

数 或 出 資 338,638 任 338,638 任 34	4	꺆		É		15		Ą		-	苹		有		股	*	忿
董事 MAX SUCCESS INTERNATIONAL (出資額 66,504 仟元) (表人:劉元 智 7,61 (出資額 66,504 仟元) (出資額 66,504 仟元) (保養人:張建平 338,63 LIMITED (出資額 1,496 仟元) (出資額 6,504 仟元) (代表人:鍾崇華 (出資額 66,504 仟元) (代表人:鍾崇華 (財務 66,504 仟元) ((日費額 1,496 仟元) ((日費額 1,496 仟元) ((日費額 1,496 仟元) ((日費額 1,496 仟元) ((日費額 6,504 仟元) ((日費額 6,504 仟元) ((日費額 6,504 仟元) ((日費額 6,504 仟元) ((日費額 6,504 仟元) (日費額 6,504 仟元) ((日費額 1,496 仟元) (日本人: 周 秦 6(年) (日本人: 日本人: 日本人: 日本人: 日本人: 日本人: 日本人: 日本人:	(4	**		模		能		試		<					額持り	額持股比例%	%
(出資額 66,504 仟元) (株夫人:劉 元 智 上海信義房屋中介諮詢有限公司 (出資額 1,496 仟元) (株夫人: 孫 建 平				1,1m1			MAX SUCC	ESS INI	ERNATIO	ONAL			338,6	38 任元	.1	%8'.26	
董事上海信義房屋中介諮詢有限公司 (出資額1,496 仟元) (株表人: 張 建 平 338,62 LMITED (出資額66,504 仟元) 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. (出資額66,504 仟元) 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. (投表人: 何 偉 宏 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. (投表人: 何 偉 宏 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (投表人: 何 偉 宏 董事 信義房屋不動產株式會社 (投表人: 何 偉 宏 董事 信義房屋不動產株式會社 (投表人: 周 養 看(註) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人: 周 養 看(註) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人: 周 養 看(註) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人: 周 養 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人: 周 養 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人: 周 養 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人: 周 養 看(註)							LIMITED				(出資	額 66,5	04 仟元	人民幣	_		
董事上海信義房屋中介諮詢有限公司 (出資額1,496 仟元) 院本人:張建平 338,63 LMITED (出資額66,504 仟元) 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. (出資額66,504 仟元) 養人:周後吉倉(註) (出資額66,504 仟元) 董事年長 SINYI INTERNATIONAL LTD. (出資額66,504 仟元) 佐表人:周後 宮 (株衣人:周後吉 董事信義房屋不動產株式會社 (株衣人:周後吉 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株表人:周後吉 董事事別NYI INTERNATIONAL LTD. (株表人:周後吉 董事事別NYI INTERNATIONAL LTD. (株表人:周後吉 董事等日本 (株表人:周後吉 董事等日本 (株表人:周後吉 董事等日本 (株表人:周後吉 監察人SINYI INTERNATIONAL LTD. (株表人:蘇 直 傑							代表人:劉							•		ı	
 監事 事 MAX SUCCESS INTERNATIONAL 並事長 SINTI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 6種 常 華 (出資額1,496 仟元) (出資額6,504 仟元) (代表人: 6種 常 窓 (出資額66,504 仟元) (代表人: 6年 窓 (出資額66,504 仟元) (代表人: 6年 窓 (出資額66,504 仟元) (代表人: 6年 窓 (出資額66,504 仟元) (日資額66,504 仟元) (日資額66,504 仟元) (日東京 宗 (日本大: 6年 窓 (日本大: 6年 宮 (日本 京 (日本 中本 中本 古 (日本 中本 中本				J. Harll		ተ	上海信義房。	屋中介諮	詢有限公	(III)			2,6	518 仟元		2.2%	
 院 事 MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED 住表人: 強 準 華 住表人: 値 崇 華 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. 住表人: 何 偉 宏 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. 住表人: 何 偉 宏 世事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 周 俊 吉 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 蘇 宜 傑 世事 信義房屋不動産株式會社 世事 信義房屋不動産株式會社 世事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 周 俊 吉 董事 信義房屋不動産株式會社 世春 (表表人: 周 俊 吉 世春 (大表人: 周 俊 吉 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 蘇 宜 傑 											## ##	奚額 1,4	96 仟元	人民幣	_		
 監事 MAX SUCCESS INTERNATIONAL (出資額 66,504 仟元/ 代表人:鍾 崇華 (出資額 66,504 仟元/ 代表人:何 偉 宏 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株表人:同 俊 吉 (株表人:周 俊 吉 (大表人:周 後 吉 (大表人:周 秦 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株表人:周 俊 吉 (株表人:周 俊 吉 (株表人:周 俊 吉 (株表人:周 俊 吉 (株表人:周 春 窓 (大表人:周 後 吉 (大表人:周 養 香(註) (株表人:周 養 香(註) (株表人:周 養 香(註) (株表人:周 素 香(註) (株表人:周 素 香(註) (株表人:周 素 香(註) (株表人:湖 素 香(註) 							代表人:張	東							_	ı	
 LIMITED 代表人: 鐘 崇 華 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 何 偉 窓 で表人: 何 偉 窓 で表人: 周 俊 吉 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 周 泰 吉 既 京 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 世事 信義房屋不動産株式會社 代表人: 周 俊 吉 で表人: 周 俊 吉 で表人: 周 俊 吉 代表人: 周 俊 吉 が表人: 周 俊 吉 が表人: 周 俊 吉 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. で表人: 周 俊 吉 を まる(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 周 養 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 萬 素 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 蘇 宜 傑 				明日			MAX SUCC	ESS INT	ERNATION	ONAL			338,6	38 任元	.1	%8.76	
董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 联条人:周 後 吉 16 董事 信義房屋不動產株式會社 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 後 吉 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 秦 吉(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 素 香(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:國 素 香(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇 宜 傑							LIMITED				(出資	額 66,5	04 仟元	人民幣	_		
董事長 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 联条人:周素看(註) 16 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 信義房屋不動產株式會社 16 董事 6(表人:爾度宏 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:周春看(註) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:周春看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:周春看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:爾春看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:蘇宣條							代表人: 鐘				•			•		ı	
董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 概表人:周 歳 吉 (註) 16 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 信義房屋不動產株式會社 (表人:蘇 宣 傑 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:周 俊 吉 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:周 俊 吉 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:周 素 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:爾 素 看(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (代表人:蘇 直 傑		義房	E株式會社	1,1m1	ተ		SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.			1(6,000 服	مر	100.00%	
董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 權表人:周後 吉 16 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 信義房屋不動產株式會社 代表人:爾 定 然 在 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周俊 古 代表人:周俊 古 张 表 (註) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 核 古 供表人:周 樣 古 代表人:周 樣 古 徐 法 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 廣 章 衛(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇 直 傑							代表人:何	偉 宏							1	ı	
董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16, 院表人:周素看(註) (表人:周素 (注) 董事 信義房屋不動產株式會社 (株夫人:何度宏) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株夫人:何度宏) 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株夫人:周後古 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株夫人:周後古 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株夫人:爾素香(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. (株夫人:蘇宜(詳)				₹ <u>Ш</u> Ш			SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.			1(6,000 服	الماد	100.00%	
董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.16,院泰人:周素 看(註)監察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD.董事 信義房屋不動産株式會社董事 信義房屋不動産株式會社董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.職務人:周 素 看(註)監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD.概表人:蘇宜 傑							代表人:周	後 击								ı	
監察人(表人: 周 素 香(註)単本人: 蘇 宜 傑董 事 信義房屋不動産株式會社董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董 家 SINYI INTERNATIONAL LTD.産素人: 周 俊 吉産素人: 周 素 香(註)監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD.保表人: 蘇 宜 傑				<u>†√µ</u>		 	SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.			1(6,000 服	ند.	100.00%	
監 祭 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 16, 董 事 信義房屋不動産株式會社 代表人:何 偉 宏 2 董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 4表人:周 俊 吉 董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 素 看(註) 監 察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇 宜 傑					4		代表人:周	素	(計)					•		ı	
董事信義房屋不動産株式會社 代表人:何 偉 窓 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 俊 吉 董事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 彦 者(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇宜 傑				一	察		SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.			1(6,000 服	الم	100.00%	
董事信義房屋不動産株式會社代表人:何 偉 宏董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.董事 SINYI INTERNATIONAL LTD.民表人:周 素 香(註)監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD.監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD.							代表人:蘇	宜傑							_	ı	
(大表人:何 偉 宏 董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (大表人:周 俊 吉 董 事 SINYI INTERNATIONAL LTD. (大表人:周 素 香(註) 監察人 SINYI INTERNATIONAL LTD.		Richesse Manag	gement Co.,	111111			信義房屋不真	動產株式	會社					600 服	ند.	100.00%	
事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 俊 吉 事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 素 者(註) 察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 疾表人:蘇 宜 傑		Ltd.					代表人:何	偉 宏						•	_	1	
代表人:周 俊 吉 事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 素 看(註) 察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇 宜 傑				1 / <u>I</u> III/			SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.				600 服	اردد	100.00%	
事 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:周 素 者(註) 察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇 宜 傑							代表人:周								_	1	
代表人:周 素 香(註) 察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人:蘇 宜 傑				1 /101/1		ተ	SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.				600 服	المادا	100.00%	
察 人 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 蘇 宜 傑							代表人:周	素	(註)						_	1	
何				阳	፠		SINYI INTE	RNATIC	ONAL LT	D.				600 服	ار.د	100.00%	
							代表人:蘇	何							_	ı	

(接次頁)

(承前頁)

股 份額持股比例%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
持有解数或出資額	131,000,306 股	131,000,306 股	131,000,306 股	4,086,397 作元(出資額802,513 作元人民幣)	4,086,397 仟元(出資額802,513仟元人民幣)	40,736 仟元 (出資額 8,000 仟元人民幣)	40,736 仟元 (出資額 8,000 仟元人民幣) -			
代表人	TIONAL LTD. 書	MENT LTD. ま	MENT LTD. 華	MENT LTD. 吉	MENT LTD. 華	MENT LTD. 吉	MENT LTD. 華	PMENT LTD. 桓	MENT LTD. 春(註)	MENT LTD. 勳
姓名或	SINYI INTERNATIONAL LTD 代表人: 周 俊 吉	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人: 周 俊 主	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人:鐘 崇 華	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人:周 俊 吉	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人:鍾 崇 華	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人:周 俊 吉	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人:鍾 崇 華	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人:陳 志 桓	SINYI DEVELOPMENT LTD 代表人:周 素 香(註)	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人:莊 宗 勳
	₩-	<u>₩</u>	₩	₩·	 	m	₩·	₩·	 	#
職	神里	揰	計劃	神里	神	神	神	神	1/10/	配
業箱	SINYI DEVELOPMENT LTD	義置業(香港)有限公司		6 置業 (上海) 有限公司		華韻裝修工程(上海)有限公司				
绀		信義		信義		耕				

註:本公司於民國 103 年 12 月 25 日經董事會通過原派任周素香副總經理擔任本公司之部分子公司董事或監察人職務,改派財務長 陳建志先生擔任,部分子公司仍在辦理變更登記中。

、各關係企業營運概況

*

新台幣仟元	每 股 盈 餘 (元)(稅後)	1.75	0.03	(1.07)	l	(2.34)	5.32	1
單位:新	本期損益4(稅後)	1,072,157	3,850	(2,372)	(2,170)	(177,038)	14,365	13,226
	營業利益(損失)	1,243,729	(61)	(9	(1,913)	(6,783)	(3)	(22,296)
	營業收入	7,841,535	1	1	40	1	1	12,254
	淨值	9,376,613	4,264,353	45,394	4,212	1,856,952	43,848	(6,115)
	負債總額	5,909,519	ı	1	300	1	747	32,317
	資產總值	15,286,132	4,264,353	45,394	4,512	1,856,952	44,595	26,202
	本額	6,134,367	4,276,932	70,144	30,351	2,397,275	85,455	50,161
	名解	<u>公司</u> 信義房屋仲介股份有限公司	司 摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	上海商拓投資管理顧問有限公司	島 SINYI	科威房產(香港)有限公司	科威房產管理諮詢 (上海) 有限公司
	分業	控制公司 信義房屋仲	<u>終屬公司</u> 薩摩亞 SINYI INTERNA ^T LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONA LIMITED	上海商拓投公司	英屬維京群島 SINYI LIMITED	科威房產(科威房產管理

(接次頁)

(承前頁)

14 <u></u>								
· 股 盈 餘 元)(稅後)	2.53)	ı	ı	1	1	1	1.24)	0.36)
股 盈 (毛)(毛	2							
每 完)							\smile	
湖~	(0	3)	3)	8	8	4)	<u> </u>	(0
損後	142,370)	87,393)	16,993)	14,728)	6,668)	3,254)	15,497)	46,670)
期稅	14,	∞	10	7			Ĥ	4
*~	<u> </u>	$\overline{}$	$\overline{}$	\smile	$\overline{}$	\smile	<u> </u>	\smile
湖へ	(8)	137,029)	18,383)	14,820)	5,668)	3,139)	ı	2)
利失		37,0	18,3	14,8	5,6	3,1		
業損		\vdash						\smile
《 参。				<u> </u>				
汝	'	191,843	4,577	1,855	1,217	4,721	1	1
業		191	4	\vdash	\vdash	4		
刹加								
值	35	87	34	3,240)	14	39	62	83
	1,177,635	746,487	4,034	3,24	24,514	1,039	396,962	4,028,983
	1,17	7/			(1		36	4,02
渋				<u> </u>				
緫 額	8,532	204,555	63,586	11,960	716	3,191	1	310,083
債約	8	204,	63,	11,		κ,		310,
御								
重	<u> </u>	7	0:	0:	0	0	2	99
図(,186,167	951,042	67,620	8,720	25,230	4,230	396,962	,339,066
產	1,18	95	9		7		39	4,33
海								-
額	156	339	930	072	961	736	194	160
*	1,784,156	1,324,339	176,930	21,072	66,196	40,736	394,194	4,146,160
彸	1,7	1,5	7				C)	4,1
海		m2	100	4\/n	100	mil		
		上海信義房屋中介諮詢有限公司	北京世邦信義房地產經紀有限公司	上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	成都世邦信義 房地產經紀有限公司	青島城建信義房產經紀有限 公司		E
	AL	咨詢	麰	產服	產	劉	AL	TEN
24	NA ON.	<u> </u>	抽,	;地)	.地)	產	ON.)PIV.
	島 I ATI	兩	羰	曹司房	羰	兼	SES9 ATI	ELC
	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	既尽	計画	海信義代書 詢有限公司	計画	##) 1111	AX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED)EV
業	(新) (TE IMI	海信	京世邦、限公司	前を	都世邦限公司	島城鎮公司	X SI VTE IMI	NYI L LTD.
	英 二 三	上海公	北京即	上海 猫	成局	声息公	MAX SUCCESS INTERNATIC LIMITED	SINYI DEVELOPMENT LTD.
台		•		•	,			
\ 77								

(接次頁)

(承前頁)

4	業名	稱資本額	資產總值	負債總額	淨	營業 收入	答(業利益損失)	本期 損(稅)	湖(· 股 盈 餘 元)(稅後)
	信義置業 (香港) 有限公司	1 4,146,160	4,042,658	1	4,042,658	1	<u> </u>	2)	(31,	31,267) (0.24
	信義置業(上海)有限公司	1 4,086,397	5,254,460	1,212,352	4,042,108	1	$\overline{}$	42,357)	(31,	31,265)	ı
	華韻裝修工程(上海)有限公 司	الم	40,739	207	40,532	1	\smile	199)		197)	'
	信義開發股份有限公司	535,000	726,752	204,152	522,600	ı	\smile	36,803)	\smile	14,313)	0.27)
	大家建設股份有限公司	200	434	1	434	ı	\smile	(29	<u> </u>) (99	1.32)
	信義置業股份有限公司	200	433	1	433	ı	$\overline{}$	(89)	<u> </u>)(29	1.35)
	恆義不動產顧問股份有限公 司	20,000	16,735	1	16,735	1	\smile	57)		66	0.02
	行義文化出版有限公司	2,000	2,398	721	1,677	622		53		87	ı
	聚英企業管理顧問股份有限 公司	5,000	5,148	534	4,614	5,173		187		183	0.37
	安信建築經理股份有限公司	130,000	368,399	84,461	283,938	312,971		96,783	82,	82,780	5.52
	安新建築經理股份有限公司	100,000	100,207	4	100,203	1	$\overline{}$	81)		09	0.03

(接次頁)

(承前頁)

業名 信義全球資產管理股份 公司(原名:全球資產 份有限公司) 有無科技股份有限公司 新江信義房產管理諮詢 公司 公司 信義房屋不動產株式會 信義房屋不動產株式會	稱資本額資產總值負債總額淨值營業收入營業利益本期損益每股盈餘	有限 20,000 122,450 75,089 47,361 110,158 19,971 17,595 8.80 管理股	30,000 25,839 1,543 24,296 335 (5,895) (5,704) 1.90	有限 102,858 67,236 76,892 (9,656) 12,336 (6,433) (6,527)	有限 346,256 527,837 115,665 412,172 219,241 (10,469) (11,670)	社 31,752 249,043 89,103 159,940 222,123 57,730 52,404 3,275.25	7,938 18,627 4,456 14,171 25,949 3,908 4,974 8,290.00
	\$4	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)	有無科技股份有限公司	浙江信義房產管理諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	信義房屋不動產株式會社	RICHESSE MANAGEMENT CO., LTD

註:外幣兌換率如下:(資產負債)新台幣/美元=1/31.650 新台幣/人民幣=1/5.0920;新台幣/日幣=1/0.2646 (損益)新台幣/美元=1/30.306;新台幣/人民幣=1/4.9202;新台幣/日幣=1/0.2870。

(二)關係企業合併財務報表

聲 明 書

本公司民國 103 年度(自 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際會計準則第 27 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同,且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露,爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱:信義房屋仲介股份有限公司

負責人:周 俊 吉



中 華 民 國 104 年 2 月 25 日

(三)關係報告書

1.公司聲明書

聲 明 書

本公司民國 103 年度(自 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止)之關係報告書,係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製,且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱:信義房屋仲介股份有限公司

負責人:周俊吉



中 華 民 國 104 年 2 月 25 日

2. 關係報告書會計師覆核意見

信義房屋仲介股份有限公司 關係報告書複核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒:

信義房屋仲介股份有限公司民國 103 年度之財務報表,業經本會計師依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則予以查核,並於民國 104 年 2 月 25 日出具無保留意見之查核報告,是項查核之目的,係對財務報表之整體允當性表示意見。後附信義房屋仲介股份有限公司編製之民國 103 年度關係企業報告書,係依據「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」另行編製,業經本會計師採行必要程序,包括取得客戶聲明書及核對相關財務資訊,予以複核完竣。

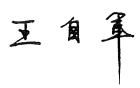
依本會計師意見,信義房屋仲介股份有限公司民國 103 年度關係報告書已依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」 規定編製,其財務性資料內容與財務報表一致,無須作重大修正。







會計師 王 自 軍





財政部證券暨期貨管理委員會核准文號 台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號 台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 104 年 2 月 25 日

情形) 新並確認設質 更 間之關係概況(持有股數請 (II) 與控制公 liD, 么 3.從屬

1			T	
%	在 光	谷		
以,	擔 人情		H	
· ·			黄	1
單位:股;%	阿阿斯		華	
曲	公 司 派 員 監察人或經理	许		
	□ ✓	稱姓		
	察	-11	1011-	
	公監		, ,	1
	前、		41001	1
	- 11 -	مجدك	神	
	形整	數職		
		##	2,640,000	3,010,000
	庫	股	40,0	10,0
	衙	魲	2,6	3,0
	龙			
	與	該		
	股手	[M]	28.53%	28.36%
		で比	8.5	86
	苹	寺服	~~~	7
	*	數持股比例	~	7
	lin,		362,	7.54.5
	谷	股)26,	943,
	制	有	175,026,798	173,943,547
	赵	华	係透過下列子公司間接控制 本公司 信義投資開發股份有限公司 (字衡投資股份有限公司司持股比例 100%)	宇澔投資開發股份有限公司(宇衡投資股份有限公司手機比例 100%)
	177		係透過下列子公司間接控制本公司 本公司 信義投資開發股份有限公司 (字衡投資股份有限公司持股比例 100%)	公 殿
			接 限有)	限有)
	原		超级%00%0	在 念 %
			公	股份 100
			子 發資例	簽以例
	重		及 原 解 無 形 形 出	塗 ⊛
			過公投字持	投字持
	41.1		透本義(司	宇皓投資開發股份有(宇衛投資股份)司持股比例 100%)
	稱控		が 加	₹ †
			面	
	始		後の	
	[ID]		有	
			资	
	谷		溪 思	
	争		共	
	茫		字衡投資股份有限公司	
	拉		17T	

棋 先 凊 票 敗 棋 4.從屬公司與控制公司間交易往來情形:無。5.從屬公司與控制公司間背書保證情形:無。6.從屬公司與控制公司間其他對財務業務有重大影響之事項:無最近年度及截至年報刊印目止,私募有價證券辦理情形:最近年度及截至年報刊印目止,私募有價證券辦理情形:最近年度及截至年報刊印目止,子公司持有或處分本公司 嚴嚴近近近 11 11

四、其他必要補充說明事項:依本公司「董事及經理人道德行為準則」第13條 規定揭露本辦法如下:

信義房屋仲介股份有限公司 董事及經理人道德行為準則

- 第 1 條:為使本公司董事及經理人基於職權為公司從事經營活動時,其道德行為有所遵循, 並確保公司及股東利益,特訂定本準則。
- 第 2 條:本準則適用於本公司董事及經理人(包括總經理、副總經理、協理、財會主管及其 他有為公司管理事務及簽名權利之人)。
- 第 3 條:董事及經理人應本著誠實無欺、守信守法、公平公正及合乎倫理道德之自律態度處 理公司事務,並遵守法令、本公司章程及股東會決議。
- 第 4 條:董事及經理人應迴避個人利益介入或可能介入公司整體利益時之利害衝突,包括無 法以客觀及有效率之方式處理公司事務時,或是基於其在公司擔任之職位而使得其 自身、配偶、父母、子女或三親等以內之親屬獲致不當利益等情況。 董事及經理人應主動向本公司董事會說明可能發生利益衝突之情事,尤其本公司與 前述人員所屬關係企業之資金貸與或為其提供保證、重大資產交易或進貨往來等之 情事,皆須依相關法令及公司規定辦理,並以本公司最大利益為考量辦理。
- 第 5 條:董事及經理人應維護或增加本公司所能獲取之正當合法利益。董事及經理人不得使 用公司財產、資訊或藉由職務之便以獲取私利,且除依法令或公司章程規定取得股 東會或董事會許可外,不得從事與公司競業之行為。
- 第 6 條:董事及經理人對於本公司及客戶之機密資訊,除經授權或法律規定公開外,應負有 保密義務。應保密的機密資訊包括所有可能被競爭對手利用或洩漏之後對本公司或 客戶造成損害之未公開資訊。
- 第7條:董事及經理人不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做 不實陳述或其他不公平之交易方式,對待本公司客戶、員工及競爭對手,而獲取不 當利益。
- 第8條:董事及經理人均有責任保護公司資產,並確保其能有效合法地使用於公務上,避免 被偷竊、疏忽或浪費等作為,進而影響到本公司之獲利能力。
- 第9條:董事及經理人應遵循公司法、證券交易法及其他相關法令規章之規定,並遵守本公司所規範之各項規章,公司亦應隨時將最新增修法令及公司規章訊息提供給各董事 及經理人參考。

- 第 10 條:本公司員工於懷疑或發現有違反法令規章或本準則之行為時,應檢具足夠資訊向獨立董事或內部稽核主管舉報,檢舉案經查明確認後,本公司應依人事管理規則酌情 獎勵。本公司應以保密負責之方式適當處理上述檢舉呈報資料,並將盡全力保護本 著善意檢舉者之安全,使其免於遭受任何形式之威脅。對惡意不實檢舉者,應以疏 導,必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。
- 第 11 條:董事及經理人有違反道德行為準則之情形時,公司應依據法令或人事管理規則進行 通報或懲處,且即時於公開資訊觀測站揭露違反道德行為準則人員之職稱、姓名、 違反日期、違反事由、違反準則及處理情形等資訊。
- 第12條:董事及經理人需豁免遵循本準則時,必須經由董事會決議通過,並應即時於公開資訊觀測站揭露人員之職稱、姓名、董事會通過豁免之日期、豁免適用之期間、豁免適用之原因及豁免適用之準則等資訊,俾利股東評估董事會所為之決議是否適當,以維護公司權益。
- 第13條:本準則內容應於年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露。
- 第14條:本準則經董事會通過後施行,並提報於股東會,修正時亦同。

拾、重大影響事原

一、最近年度及截至年報刊印日止依證交法第36條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項:無。

信義房屋仲介股份有限公司



董事長 周俊吉





台北市信義路五段100號 TEL: (02)2755-7666 FAX: (02)2722-0515