105年度年報

SINYI REALTY 2016 ANNUAL REPORT

信義房屋

（股票代號：9940）

信義房屋仲介股份有限公司
刊印日期：中華民國一百零六年三月三十一日
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 志 桓
職　　稱：協　　理
電　　話：(02)2755-7666
電子郵件信箱：S253839@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：徐文亞、賴冠仲會計師
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.....6

參、公司治理報告.....15

一、公司組織系統.....15

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....17

三、公司治理運作情形.....31

(一)董事會運作情形.....31

(二)審計委員會運作情形.....32

(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.....37

(四)薪酬委員會相關資訊.....44

(五)履行社會責任情形.....45

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施.....52

(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.....55

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....55

(九)內部控制制度執行狀況.....56

(十)民國 105 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.....57

(十一)民國 105 年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議暨獨立董事之意見與公司之處理.....57

(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.....63

(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.....63

(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.....63

四、會計師公費資訊.....64

五、更換會計師資訊.....66

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.....67

七、民國 105 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.....67

目　　錄

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料.....69
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及綜合持股比例情形.....70
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.....71
肆、履行企業社會責任之概況.....72
一、社區參與.....72
二、環境保護.....77
三、顧客承諾.....80
四、人才培育.....83
伍、募資情形.....85
一、資本及股份.....85
(一)股本來源.....85
(二)股東結構.....85
(三)股權分散情形.....85
(四)主要股東名單.....86
(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....86
(六)公司股利政策及執行狀況.....86
(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.....87
(八)員工分紅及董事酬勞.....87
(九)公司買回本公司股份情形.....87
二、公司債辦理情形.....88
三、特別股辦理情形.....88
四、海外存託憑證辦理情形.....88
五、員工認股權憑證辦理情形.....88
六、限制員工權利新股辦理情形.....88
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....88
八、資金運用計畫執行情形.....88
陸、營運概況.....89
一、業務內容.....89
(一)業務範圍.....89

目　　錄

(二)產業概況 90
(三)技術及研發概況 91
(四)長、短期業務發展計畫 92
二、市場及銷售概況 93
(一)市場分析 93
(二)主要產品之重要用途及產製過程 98
(三)主要原料之供應狀況 98
(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 99
(五)最近二年度生產量值 99
(六)最近二年度銷售量值 100
(七)不動產仲介服務業之關鍵績效指標 100
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 100
四、環保支出資訊 100
五、勞資關係 100
六、重要契約 105
柒、財務概況 107
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表 107
二、最近五年度財務分析 114
三、審計委員會查核報告書 120
四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告 121
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告 212
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 301
捌、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項 302
一、合併財務狀況分析 302
二、財務績效分析 303
三、現金流量分析 304
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 305
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 305

目　　錄

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 305
七、其他重要事項 310
玖、特別記載事項 311
一、關係企業相關資料 311
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 337
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 337
四、其他必要補充說明事項 337
拾、重大影響事項 340

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

民國 105 年國內、外市場延續了前一年度的景氣及政經情勢等紛陳變數與不確定，期間台灣稅改政策與社會關注高房價更引發買方高度的觀望，政府調控政策以及民眾預期心理等多方因素交互影響下，造成市場交易量明顯萎縮，房屋仲介服務產業的經營仍面臨諸多嚴峻挑戰。但在本公司堅持深耕商圈與積極投入人才培育下，本公司民國 105 年度營運績效及市占率表現皆較前一年度有所提升。

【105 年度營業結果】

一、產業環境與經營績效

台灣部分－

近幾年來台灣房地產市場交易量持續創新低，民國 105 年度的全台房屋買賣移轉棟數僅約 24.5 萬棟，除較前一年減少 16%外，更改寫近 26 年來的史上最低紀錄（家戶購屋比 2.87%也持續創下歷史新低），扣除所有權第一次登記的移轉棟數亦僅約 12.3 萬棟，較前一年大幅衰退 26%。

造成上述現象的原因很多，除了房地合一稅正式實施外，還有 105 年初的台南大地震及其後續引發的土壤液化議題，再加上總統大選後新舊政府交接前之政策不確定性等，在種種不利因子的交互影響之下，即便新政府上任後緩步放寬房市管制作為，但房地產買賣雙方對於價格期待仍存有不小落差，進而影響成交意願，也使得房市交易動能明顯放緩。

面對連年嚴峻的產業環境考驗，本公司上下一心、精益求精，強本固源於服務基本功、全力聚焦商圈精耕，並積極提供客戶有感服務，同步優化官網及行動裝置 app 物件搜尋功能，更加強整合仲介代銷及海外事業整體通路之「全房產」服務。是以，本公司民國 105 年度營收不僅與前一年度相當，整體市占率更上升 2 個百分點。

大陸部分－

民國 105 年，上海及蘇州等重點房市雖歷經滬九條、滬六條及 1128 新政等當地政府嚴格政策調控，但在人民銀行寬鬆貨幣政策，以及民眾預期房價上漲之恐慌性需求的推波助瀾之下，使得上述城市成交價量均較前一年度成長，在大陸地區仲介事業子公司的積極展店下，其營收較前一年度成長 18%。此外，為聚焦房仲事業發展而處分原供出租之北京辦公大樓，也挹注獲利約新台幣 3 億元。

海外部分－

日本子公司雖仍為國人赴日置產者之房仲業者首選，但因以投資為目的之置產客戶高達六成，且適逢英國脫歐事件導致日元匯率波動大，因而影響其投資意願；加上合作之大型開發商逐漸自營銷售業務，而減少預售及新成屋案件提供，使得日本子公司營收減少 11%。不過，日本子公司除憑藉長期深耕及優質服務站穩東京的營運腳步，及提供逐年增長之租賃代管業務外，也首次進軍大阪成立營運據點，藉此滿足服務置產客戶的多元需求。此外，本公司已於民國 105 年度正式跨足東南亞市場，首站以銷售馬來西亞吉隆坡不動產為主。

開發事業－

不動產開發事業首推案「信義嘉庭」位於上海市嘉定區，銷售狀況良好，即將邁入下一階段，第一期已預售完畢，將於民國 106 年 4 月取得入住許可證後開始交屋；第二期則於民國 105 年 10 月開始銷售，預計於民國 106 年下半年交屋。該案因充分融入台灣社區營造的獨創元素，已然成為當地相關業者參考之優質指標建案。

民國 105 年度營業概況如下：

【財務收支及獲利能力分析】　　單位：新台幣佰萬元

項目＼年度		105 年度	104 年度
財務收支	營業收入	7,589	7,523
	營業利益	538	507
	營業外淨收(支)	550	277
	稅前合併利益	1,088	784
	所得稅	164	198
	純益(歸屬於母公司股東)	920	564
獲利能力	資產報酬率(%)	4%	3%
	權益報酬率(%)	10%	6%
	純益率(%)	12%	8%
	每股盈餘(元)	1.46	0.89

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、獲獎肯定

本公司及子公司長久以來秉持「以人為本」的精神，具體落實對同仁、顧客、股東、環境及社會等五大利害關係人之承諾。除公司治理屢獲主管機關肯定外，創新顧客服務亦同步獲得各界普遍信任與認同，對整體房仲業產生良好示範作用，

有效帶動產業升級。展望未來，本公司亦將持續精益求精，並藉由不斷參與外部各獎項評鑑，以改善內部流程之不足、有效健全經營體質，強化企業永續發展的優勢利基。本公司於民國 105 年度榮獲之主要獎項如下：

在服務品質與創新方面－

※連續 23 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。

※12 度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房仲業第一名。

※榮獲天下雜誌「金牌服務大賞」房仲服務類第一名。

※連續 9 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。

※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」雙料冠軍。

※子公司上海信義連續 10 年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高星級：五星級誠信企業。

※子公司上海信義置業獲上海市台灣同胞投資企業協會「年度優秀台資企業」。

在企業社會責任及公司治理方面－

※「台灣企業永續獎」榮獲「十大永續典範企業獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎－年度最佳報告獎」、「人才發展獎」及「社會共融獎」。

※榮獲第十二屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「幸福企業組」首獎及「CSR 大調查服務業」楷模獎。

※榮獲亞洲企業商會「2016 年亞洲企業社會責任獎－社會公益發展獎」。

※連續 10 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。

※連續 2 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。

※子公司上海信義獲得「2016 中國年度最佳雇主上海 30 強」。

※子公司蘇州信義獲得「2016 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」。

※子公司上海信義置業榮獲上海市嘉定區「2016 年參與社會建設優良企業」。

三、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

台灣部分－

展望民國 106 年，預期政府將溫和調整放寬房地產政策以及經濟成長可望轉佳，並且受惠於海外資金將持續回流或匯入台灣（因國際政經環境及跨國財稅政策改變），加上未來依然為買方市場的情況下，估料買賣雙方之預期價格差異可望進一步縮小，因此在歷經民國 105 年的超低成交量之後，民國 106 年的台灣房市應可逐漸自谷底翻升。

同時，雖然面臨房市動能不佳及少子化隱憂，本公司依然一本初衷，秉持「以人為本」精神，以持續強化培育人才與提升服務品質為經營主軸。

在強化培育人才方面，對內本公司將落實「企業改造方案」聚焦人才培育，對外則擴大推廣「30 天工作鑑賞期計畫」及「180 天新人轉正計畫」，讓更多職場尋職者透過加入計畫後，進而了解並落實信義理念，以培養全方位的優秀不動產經紀人員。

在提升服務品質／提供多元服務方面，除持續推展更完善周全之「全房產」服務外，也將結合信義居家網路商城落實商圈精耕，賦予分店通路更多功能與價值，並同步加強老客戶服務及創新線上線下客戶服務體驗，藉以有效提升客戶滿意度。

大陸方面－

大陸地區仲介事業部分，則將憑藉著紮實充分的服務基礎，以「小池塘當大魚」的方式，加強主要商圈經營及提供更多加值服務，並透過房地產相關產業合作型態，具體擴大經營服務客層，藉以因應當地政府逐漸轉趨嚴峻的樓市調控新政與方向。

海外部分－

在海外房仲市場部分，除更進一步整合「全房屋」海外通路服務外，日本子公司將拓展服務區域，以提供國人及當地客戶更多元精緻化之置產服務；馬來西亞子公司則將深化在地服務內涵，提供國人置產服務及當地購屋者更優質之一站式仲介服務。

開發事業－

大陸政府近年來嚴控房市與土地交易而陸續出台之樓房新政，對房市及土地交易量產生抑制效果，惟預期市場需求仍殷，其抑制效果之持續性有待觀察；相

較於大陸，預計台灣政府之房市政策將不再趨嚴，且民國 106 年整體經濟環境可望優於前一年度，應有助於台灣開發事業之發展。

伴隨上海「信義嘉庭」案及台北市「信義謙石」案將於民國 106 年陸續交屋，民國 106 年度大陸開發事業除持續銷售「信義嘉庭」案第二期外，亦將發揮社區營造概念及專長，形塑獨特的「信義」品牌服務特色與知名度，以「里仁為美」為使命，打造當地和諧共榮的居住環境；台灣開發事業亦預計著手開發近期甫購入之新北市板橋區土地，結合鄰近藝文特區，為消費者打造富含人文藝術氣息之優質住宅。此外，兩岸開發事業將持續審慎尋找合適土地進行開發，繼續強化並開創其日後的成長動能。

董事長 周俊吉

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 76 年 1 月 21 日

二、發展大事紀：

民國 105 年	● 因應數位及網路科技快速發展，推動信義集團 「平台事業」。 ● 子公司有無科技(股)公司推出「有無快送平台」，主打「社區經濟服務」，提供社區居民有溫度的餐飲快送服務。 ● 子公司信義房屋不動產株式會社於日本大阪成立支店，由日本關東地區拓展版圖至關西地區。 ● 於馬來西亞成立 SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.，擬藉其再間接投資設立當地子公司，以拓展馬來西亞房仲市場。
民國 104 年	● 創新 O2O(Online to Offline) 平台「信義居家」，提供「居家萬事通」、「居家服務體驗」、「居家商城」三大主題服務，解決客戶居家生活大小事，提供一條龍服務。 ● 推出「3D 互動看屋」，如臨實境，更可鳥瞰 3D 格局圖，摒除時間及空間限制，持續帶領消費者智慧找好屋。 ● 啟動第二個十年之「全民社造行動計畫」，將投入新台幣兩億元做為計劃圓夢基金。
民國 103 年	● 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。 ● 子公司信義開發(股)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。
民國 102 年	● 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，打造融合社區一家概念之建案；另子公司信義開發(股)公司(原名大家建設(股)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。
民國 101 年	● 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。 ● 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。
民國 99 年	● 成立薪酬委員會，進一步強化董事會職能。 ● 成立青島信義與成都信義，進一步擴展大陸營運。 ● 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。

民國 98 年	● 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。 ● 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。 ● 進軍日本，成立信義房屋不動產株式會社。 ● 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。
民國 97 年	● 積極拓展中國版圖，採取「信義房屋」直營體系及「科威國際」加盟體系經營策略，以雙品牌深耕市場。
民國 96 年	● 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。 ● 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。
民國 95 年	● 首創門市「e 台通數位接待服務」，結合數位與人性功能設計，從小細節到大關鍵，專人導覽詳細解說。
民國 94 年	● 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。 ● 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。
民國 93 年	● 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。 ● 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。
民國 92 年	● 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，將研究成果免費贈送給投信、投顧、金融、房地產研究等相關機構與單位。 ● 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。
民國 91 年	● 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。

民國 90 年	• 申請上櫃轉上市成功，於 9/17 正式掛牌於台灣證券交易所，信義房屋成為國內唯一股票上市的房仲公司。 • 於桃芝、納莉颱風連續重創台灣而受創最深的南投縣信義鄉設置「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。
民國 89 年	• 與政大合作成立「政大信義不動產研究發展中心」，為台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」。
民國 88 年	• 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介公司。 • 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。
民國 87 年	• 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。
民國 85 年	• 全面實施「成屋履約保證」，為國內第一家推動此交易安全新制度的房屋仲介公司。 • 仲介全國分店總家數破百。
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」，保障客戶交易安全，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：

民國 105 年	● 連續 23 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。 ● 第十二度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。 ● 四度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。 ● 連續 9 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 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」雙料冠軍。 ● 榮獲「台灣企業永續獎」五大獎：「十大永續典範企業獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎-年度最佳報告獎」、「人才發展獎」、「社會共融獎」。 ● 榮獲第十二屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「幸福企業組」首獎及「CSR 年度大調查服務業」楷模獎。 ● 榮獲亞洲企業商會「2016 年亞洲企業社會責任獎－社會公益發展獎」。 ● 十度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 獲證交所第二屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 子公司上海信義連續 10 年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高星級：五星級誠信企業。 ● 子公司上海信義置業獲上海市台灣同胞投資企業協會「年度優秀台資企業」。 ● 子公司上海信義獲得「2016 中國年度最佳雇主上海 30 強」。 ● 子公司蘇州信義獲得「2016 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」。 ● 子公司上海信義置業榮獲上海市嘉定區「2016 年參與社會建設優良企業」。
民國 104 年	● 連續 22 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。 ● 第六度榮獲《時報資訊》「第十六屆金手指網路獎」金獎。 ● 連續 8 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 榮獲《2015 年台灣企業永續獎》「社會共融獎」、「氣候領袖獎」以及「台灣 TOP50 企業永續報告獎不動產及營造類金獎」。 ● 獲遠見「五星服務獎」房屋仲介業第一名，跨業界類第二名。 ● 十一度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 九度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 獲證交所第一屆公司治理評鑑成績為「上市組排名前百分之五」。 ● 三度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業。 ● 八度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房仲業第一名。 ● 連續 21 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 年以前為「一千大製造業及五百大服務業調查」)。 ● 獲《數位時代》「未來商務創新獎」「最佳客戶體驗」優選。 ● 榮獲第十一屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「CSR 年度大調查-服務與金融組」及「公益推動組」雙首獎。 ● 三度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。

	● 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」雙料冠軍。 ● 榮獲《經理人月刊》「2015 影響力品牌」房仲服務類首獎。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十四屆「金橋獎」榮譽稱號，並同時被評選為「房屋中介企業 20 強」。 ● 子公司上海信義榮獲「2015 中國年度最佳雇主上海 30 強」。 ● 子公司上海信義三度榮獲「中國好雇主」獎項。
民國 103 年	● 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。 ● 二度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業。 ● 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。 ● 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服務業調查」。) ● 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 ● 連續 3 年榮獲《數位時代》「綠色品牌大調查」通路服務類優選。 ● 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」。
民國 102 年	● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「台灣 Top 50 企業永續報告獎服務業特優」及「透明誠信類楷模獎」。 ● 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。 ● 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證標章」。 ● 五度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。 ● 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《經理人月刊》「2013 影響力品牌大調查」房仲業首獎。 ● 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」雙料冠軍。 ● 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」。 ● 子公司蘇州信義獲頒「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎－金鄉鄰獎」。
民國 101 年	● 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。 ● 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。
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」。 ● 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) ● 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。 ● 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。 ● 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。 ● 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。
民國 99 年	● 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」。 ● 榮獲《環保署》「2010 節能優良商店獎」。 ● 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。

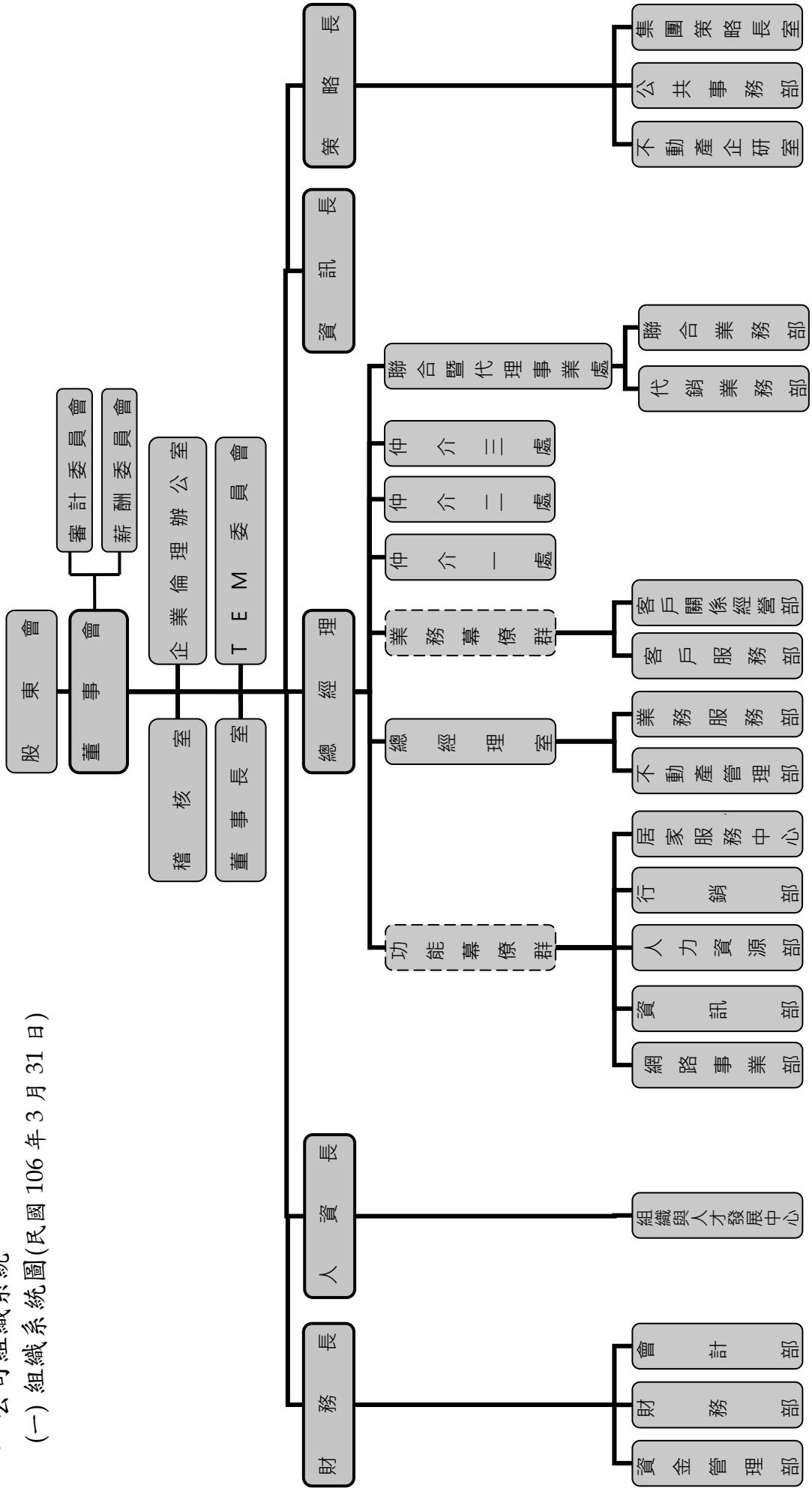
民國 98 年	• 連續 2 年榮獲勞委會職訓局「國家訓練品質計分卡 TTQS」金牌等級認證，並獲頒 TTQS 標竿企業獎。 • 信義房屋獲頒行政院勞委會「第五屆人力創新獎」，成為唯一兩度榮獲該獎項之企業。 • 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
民國 97 年	• 信義網站榮獲第九屆金手指網路獎「網路廣告類關鍵字廣告項-金獎」、「其他項-銅獎」、「企業及產品類-房地產/裝潢項-銀獎」、「活動及網站類房地產/裝潢項-銀獎、銅獎、佳獎」、「媒體及服務類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 96 年	• 連續 13 年蟬連天下雜誌「五百大服務業」房屋仲介業不動產經紀類第一名。（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」。 • 信義房屋網站榮獲第八屆金手指網路獎「年度最佳網站獎」、「網站類房地產/裝潢項-金獎手指、銀手指獎、佳獎」、「網路廣告類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 95 年	• 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 e21 金網獎的房仲網站。 • 榮獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之最佳企業雇主，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，成為最能激勵人才表現，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「上海關注品牌」。
民國 94 年	• 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。 • 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。 • 獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 • 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」。
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，榮獲優質獎，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」。
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 78 年	● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」，信義房屋名列房屋仲介業榜首。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一)組織系統圖(民國 106 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。
稽核室		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。
企業倫理辦公室		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塑造企業道德文化，強化企業體質。
集團策略長室		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。
業務服務部		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事宜。
客戶服務部		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戶法律問題或糾紛。
不動產管理部		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。
聯合暨代理事業處	代銷事業部	負責提供客戶國內一手房不動產物件，同時整合信義代銷、仲介事業處等各單位通路，擴展仲介服務領域，滿足客戶需求。
	聯合業務部	負責提供客戶海外一手房不動產物件，綜合國外不動產之開發及經營管理業務、展銷活動的規劃安排與買賣諮詢服務。
財務處	財務部	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估，做為企業經營管理改善之決策。
	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。
行銷部		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。
客戶關係經營部		負責客戶關係發展與維護。
不動產企研室		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，並參與外部產學交流活動。
公共事務部		負責公共及媒體關係維護與社會公益相關活動之推動。
居家服務中心		負責室內設計、裝修、搬家、清潔等居家服務轉介及各類居家生活用品網路商城營運。
人力資源部		負責人力資源發展暨人事管理事務，促使事務流程合理化，以發揮整體效率，照顧員工福利，並提供各種活動及訓練計劃。
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。
資訊部		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/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。
網路事業部		負責公司對外網站開發維護、與公司對外網站相關之網路行銷等工具之應用、互動看屋拍攝及屋況瑕疵查檢。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

106 年 3 月 31 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期(註 1)	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷(註 2)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	周俊吉	男	105/05/20	108/05/19	76/01/21	8,042,093	1.27%	8,042,093	1.27%	3,098,324	0.49%	-	-	本公司總經理 文化大學法律系	本公司關係企業董事或董事長(註 5) 坤基創業投資(股)公司監察人 財團法人商業發展研究院常務董事 信義不動產顧問(股)公司董事 信義文化基金會董事長	董事	周王美文	配偶
副董事長	中華民國	信義(股)公司	-	105/05/20	108/05/19	87/04/03	180,277,601	28.53%	180,277,601	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	信義(股)公司 代表人：薛健平 (註 3)	男			93/05/27			3,223	-	4,138	-	-	-	本公司總經理 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系	信義全球資產(股)公司董事長 集團平台事業執行長	-	-	-
董事	中華民國	信義(股)公司	-	105/05/20	108/05/19	87/04/03	180,277,601	28.53%	180,277,601	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信義(股)公司 代表人：周王美文 (註 3)	女			76/01/21			3,098,324	0.49%	8,042,093	1.27%	-	-	本公司副董事長 臺灣科技大學 EMBA	本公司關係企業董事或董事長(註 5) 信邑室內設計(股)公司董事長 信義文化基金會董事 信義公益基金會董事	董事長	周俊吉	配偶
獨立董事	中華民國	劉順仁	男	105/05/20	108/05/19	99/06/11	-	-	-	-	-	-	-	-	美國馬里蘭大學專任助理教授 美國匹茲堡大學講師 美國匹茲堡大學會計學博士 臺灣大學經濟系	裕隆汽車製造(股)公司獨立董事 裕融租賃(股)公司獨立董事 臺灣大學會計學系教授	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期(註 1)	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷(註 2)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率			職稱	姓名	關係
獨立董事	中華民國	洪三雄	男	105/05/20	108/05/19	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	國票金融控股(股)公司董事長 國際票券金融(股)公司董事長 台灣金聯資產管理(股)公司董事長 中國鋼鐵(股)公司獨立董事 中華航空(股)公司董事 台灣金融資產服務(股)公司董事長 台灣大學法律系	國票綜合證券(股)公司董事長 國票期貨(股)公司董事長 國票金融控股(股)公司董事 國票社會福利慈善基金會董事 台北市雙清文教基金會董事長	-	-	-
獨立董事	中華民國	詹宏志	男	105/05/20	108/05/19	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	PC Home 電腦家庭出版集團發行人 聯合報萬象版主編 城邦出版集團董事長 遠流出版公司總經理 台灣大學經濟系	網路家庭國際資訊(股)公司董事長 支付連國際資訊股份有限公司董事長 祥碩科技(股)公司獨立董事 雄獅旅行社(股)公司獨立董事 商店街市集國際資訊(股)公司董事長 露天市集國際資訊(股)公司董事長 連科通訊(股)公司董事長	-	-	-
獨立董事	中華民國	蘇俊賓(註 4)	男	105/05/20	108/05/19	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	行政院新聞局局長 桃園縣政府環保局局長 台灣大學環境工程學博士 成功大學環境工程學碩士	台北科技大學土木系助理教授 文化大學土地資源系助理教授	-	-	-

註 1：林信義獨立董事及林信和獨立董事連續擔任本公司獨立董事已達 9 年，依本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」規定，而於民國 105 年 5 月 20 日股東常會全面改選董事時，新選

任洪三雄獨立董事、詹宏志獨立董事及蘇俊賓獨立董事為新任之獨立董事。

註 2：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 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。

註 4：本公司於民國 106 年 3 月 17 日接獲蘇俊賓獨立董事辭任書，辭任書載明其辭任生效日為同年 5 月 25 日。本公司將因此於民國 106 年股東常會補選獨立董事一席。

註 5：請參閱關係企業相關資料(第 317~329 頁)。

(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

106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(股)公司	宇衡(股)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

106年3月31日

法人名稱	法人之主要股東	持股比率
宇衡(股)公司	周俊吉	70.06%
	周耕宇	9.99%
	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

106年3月31日

姓名＼條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註)										兼任其他公開發行公司獨立董事家數
	商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
周俊吉			✓	✓						✓		✓	✓	2
信義(股)公司 法人代表：薛健平		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
信義(股)公司 法人代表：周王美文			✓	✓						✓		✓		-
劉順仁	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
洪三雄			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
詹宏志			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
蘇俊賓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-

註：各董事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以打"✓"表示。

(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。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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。

(四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

106 年 3 月 31 日

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註 1)	目前兼任其他公司之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
集團平台事業執行長	中華民國	薛健平(註 3)	男	105/08/01	3,223	-	4,138	-	-	-	本公司總經理 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系	(註 2)	—	—	—
總經理	中華民國	劉元智(註 3)	男	105/08/1	-	-	9,026	-	-	-	本公司居家服務中心副總經理 本公司之子公司科威房產管理諮詢（上海）有限公司總經理 逢甲大學國際貿易系	(註 2)	—	—	—
倫理長	中華民國	楊百川(註 4)	男	103/08/01	-	-	-	-	-	-	輔仁大學企業管理學系副教授 輔仁大學商學所博士	無	—	—	—
策略長	中華民國	周莊雲(註 4)	男	99/01/01	313,471	0.05%	18,946	-	-	-	本公司行銷部協理 台灣大學商學研究所	(註 2)	—	—	—
資訊長	中華民國	蔡祈岩	男	99/01/01	-	-	-	-	-	-	匯豐(中國)銀行高級副總裁 科橋電子(股)公司執行副總經理 花旗銀行協理 中國中南大學管理科學所博士 成功大學資訊工程研究所	(註 2)	—	—	—
總稽核	中華民國	周素香	女	103/08/01	692,838	0.11%	-	-	-	-	本公司財務長 政治大學經營管理-高階財金班 EMBA 政治大學地政系	無	—	—	—
公共事務部副總經理	中華民國	高治華	女	103/12/01	-	-	-	-	-	-	復興航空(股)公司公關室副總經理 長島大學企業管理所	無	—	—	—
聯合暨代理事業處副總經理	中華民國	李少康	男	100/01/01	10,610	-	160,348	0.03%	-	-	本公司仲介事業處副總經理 本公司代銷事業部副總經理 臺灣科技大學企業管理研究所 EMBA	無	—	—	—
仲介事業處業務幕僚群副總經理	中華民國	蘇守仁	男	99/01/01	168,328	0.03%	500,000	0.08%	-	-	本公司代銷事業部副總經理 本公司仲介事業處副總經理 淡江大學數學系	無	—	—	—
仲介事業處副總經理	中華民國	馮其義	男	99/01/01	1,792	-	-	-	-	-	本公司之子公司北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 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	無	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註1)	目前兼任其他公司之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
仲介事業處副總經理	中華民國	陳麗心	女	100/04/01	438,561	0.07%	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理 本公司資訊部協理 中興大學企業管理研究所 EMBA	無	—	—	—
仲介事業處副總經理	中華民國	信泓浚(註5)	男	105/07/01	454	-	14,384	-	-	-	本公司仲介事業處副總經理 本公司之子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司總經理 淡水工商專校電子資料處理科	無	—	—	—
企業倫理辦公室協理	中華民國	陳文祥	男	98/03/01	4,592	-	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理 淡江大學大眾傳播系	無	—	—	—
人力資源部協理	中華民國	李知融	男	105/10/17	-	-	-	-	-	-	明基電通(股)公司人力資源處處長 中央大學人力資源管理研究所	無	—	—	—
客戶服務部協理	中華民國	劉韋德	男	101/03/01	-	-	769	-	-	-	中道法律事務所律師 台灣大學法律系	無	—	—	—
資訊部協理	中華民國	江元麒	男	95/10/01	214,338	0.03%	-	-	-	-	交通大學資訊管理研究所	無	—	—	—
財務部協理	中華民國	陳志桓	男	100/02/24	26,338	-	-	-	-	-	勤業眾信聯合會計師事務所經理 東吳大學會計學研究所	(註2)	—	—	—
會計部協理	中華民國	林秋錦	女	103/08/01	28,867	-	637,004	0.10%	-	-	文化大學國際企業管理學系碩士班財務金融組	(註2)	—	—	—
業務服務部協理	中華民國	張靜枝	女	103/01/01	76,929	0.01%	-	-	-	-	中華技術學院企業管理系	無	—	—	—
網路事業部協理	中華民國	蕭政華	男	103/01/01	22,120	-	-	-	-	-	中興大學企業管理研究所	無	—	—	—
不動產企研室協理	中華民國	蘇啟榮	男	106/01/01	21,385	-	-	-	-	-	成功大學都市計劃系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳緒杰	男	91/07/01	73,944	0.01%	31,843	0.01%	-	-	勤益技術學院化學工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	林三智	男	92/10/01	145,803	0.02%	70,609	0.01%	-	-	勤益技術學院企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張文宗	男	97/01/01	93,558	0.02%	2,212	-	-	-	勤益技術學院企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王惠平	男	97/01/01	86,389	0.01%	-	-	-	-	中華工專企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張登來	男	97/04/01	92,344	0.01%	-	-	-	-	明新工專工管科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王志男	男	98/01/01	83,744	0.01%	-	-	-	-	明新工專電腦工程科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	歐智雄	男	87/10/01	139,604	0.02%	180,703	0.03%	-	-	東吳大學國際貿易系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	謝宗憲	男	94/02/16	403,601	0.06%	-	-	-	-	中原大學企業管理研究所 EMBA	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	劉育榮	男	95/10/01	78,882	0.01%	68,732	0.01%	-	-	逢甲大學企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	周俊榮	男	95/10/01	111,355	0.02%	23,421	-	-	-	東海大學工業工程系	無	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註1)	目前兼任其他公司之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
仲介事業部協理	中華民國	林武雄	男	94/10/01	88,391	0.01%	386	-	-	-	東吳大學微生物系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	蘇上堯	男	99/09/01	872	-	-	-	-	-	輔仁大學企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	黃茂書	男	100/04/01	55,290	0.01%	-	-	-	-	實踐大學企業創新發展系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳明義	男	100/04/01	-	-	-	-	-	-	本公司之子公司北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 勤益技術學院流通管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	朱大勇	男	100/07/01	2,691	-	-	-	-	-	香港中文大學研究院工商管理(亞太)碩士	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	洪正龍	男	100/07/01	-	-	-	-	-	-	成功大學建築工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	廖慶洲	男	100/07/01	2,157	-	1,619	-	-	-	嶺東技術學院銀保系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳進堂	男	100/07/01	18,518	-	-	-	-	-	逢甲大學合作經濟系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張家榮	男	101/01/01	10,114	-	-	-	-	-	嘉義大學土木工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張偉祥	男	101/01/01	53,156	0.01%	-	-	-	-	德明商專財政稅務科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王茂桑	男	101/01/01	2,875	-	-	-	-	-	世新大學法律系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳世曜	男	101/04/01	-	-	6,980	-	-	-	銘傳大學統計系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	李國雄	男	101/04/01	-	-	5,565	-	-	-	中山大學企業管理學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	洪建煥	男	101/10/01	-	-	7,192	-	-	-	本公司之子公司北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 世界新聞專科學校報業行政科	(註2)	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	林德誠	男	102/03/01	-	-	-	-	-	-	新埔工業專科學校電機工程科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	余和安	男	103/04/01	80,368	0.01%	56,583	0.01%	-	-	南亞工專紡織科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	劉東圜	男	103/08/01	985	-	20,243	-	-	-	逢甲大學環境科學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	李杰峰	男	105/02/01	-	-	-	-	-	-	政治大學法律系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王志偉	男	105/02/01	-	-	-	-	-	-	明志技術學院電機系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	葉宗富	男	105/02/01	758	-	-	-	-	-	樹德科技大學休閒事業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳世強	男	105/02/01	17,380	-	-	-	-	-	成功大學建築工程學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張俊達	男	106/01/01	-	-	-	-	-	-	銘傳大學管理研究所	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳毓禮	男	106/03/06	-	-	-	-	-	-	輔英科技大學環境工程與科學系	無	—	—	—

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：各經理人另擔任本公司關係企業董事長、董事或監察人，請參閱關係企業相關資料(第 317~329 頁)。

註 3：原薛健平總經理調任集團平台事業執行長，原居家服務中心劉元智副總經理調任本公司總經理。

註 4：楊百川倫理長兼任人資長，周莊雲策略長兼任行銷部主管。

註 5：原任本公司之子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司總經理，於民國 105 年 7 月 1 日調任本公司仲介事業處副總經理。

註 6：原陳建志財務長及李維哲人資長及資金管理部莊宗勳協理因離職而解任，原仲介事業處王九思協理、蔡慶龍協理、段禮帆協理及張政德協理因調職而解任。

(五) 一百零五年度支付董事、總經理及經理人之報酬

1. 董事之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例(%)		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額占稅後純益之比例(%)(註 5)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註 1)		業務執行費用(D)(註 2)				薪資、獎金及特支費等(E)(註 3)		退職退休金(F)		員工酬勞(G) (註 4)				員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
																現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
董事長	周俊吉	5,031	5,031	-	-	6,027	6,027	2,010	2,058	1.42%	1.43%	9,817	10,613	-	-	10	-	10	-	-	-	-	-	2.49%	2.58%	無
副董事長	信義(股)公司																									
	信義(股)公司 法人代表：薛健平																									
董事	信義(股)公司																									
	信義(股)公司 法人代表：周王美文																									
獨立董事	劉順仁(註 6)																									
獨立董事	洪三雄(註 6)																									
獨立董事	詹宏志(註 6)																									
獨立董事	蘇俊賓(註 6)																									
獨立董事	林信義(註 6)																									
獨立董事	林信和(註 6)																									
獨立董事	李　誠(註 6)																									

註 1：本公司董事會於民國 106 年 2 月 24 日通過民國 105 年董事酬勞計新台幣(下同)6,027 仟元，擬於民國 106 年 5 月 26 日股東常會報告。

註 2：包含非獨立董事之董事配車租金或折舊、油資與保養費。

註 3：包含非獨立董事之董事因兼任經理人之配車租金、油資與保養費以及居所租金。

註 4：係指經董事會於民國 106 年 2 月 24 日通過並預計於同年 5 月 26 日股東常會報告之民國 105 年度員工酬勞 10,958 仟元中，預計分派予董事兼任經理人之金額。

註 5：稅後純益係指民國 105 年度個體財務報告之稅後純益。

註 6：林信義獨立董事及林信和獨立董事連續擔任本公司獨立董事已達 9 年，依本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」規定，而於民國 105 年 5 月 20 日股東常會全面改選董事時，新選任洪三雄獨立董事、詹宏志獨立董事及蘇俊賓獨立董事為新任獨立董事。

註 7：本表費用不包括給付本公司非獨立董事之董事其配車司機相關報酬新台幣 1,119 仟元。

董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	105 年度			
	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)	
	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、洪三雄、詹宏志、蘇俊賓、林信和、李誠、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：薛健平、信義(股)公司法人代表：周王美文		周俊吉、洪三雄、詹宏志、蘇俊賓、林信和、李誠、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：周王美文	周俊吉、洪三雄、詹宏志、蘇俊賓、林信和、李誠、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：周王美文
2,000,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	林信義、劉順仁		林信義、劉順仁	林信義、劉順仁
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)	-		信義(股)公司法人代表：薛健平	-
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	-		-	信義(股)公司法人代表：薛健平
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	11		11	11

註：本公司董事共 7 人，總計 11 人係揭露法人董事信義(股)公司及其法人代表，以及民國 105 年 5 年 20 日全面改選董事時，卸任之 3 席獨立董事。

2. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)(註 1)		員工酬勞金額(D)(註 2)				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例（%）(註 3)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額							
集團平台事業執行長	薛健平(註 4)	35,765	36,129	-	-	29,510	29,840	120	-	120	-	7.11%	7.18%	-	-	-	-	無
總經理	劉元智(註 4)																	
倫理長	楊百川																	
策略長	周莊雲																	
資訊長	蔡祈岩																	
總稽核	周素香																	
人資長	李維哲(註 5)																	
財務長	陳建志(註 5)																	
公共事務部副總經理	高治華																	
仲介事業業務幕僚群副總經理	蘇守仁																	
聯合暨代理事業處副總經理	李少康																	
仲介事業處副總經理	馮其義																	
仲介事業處副總經理	陳麗心																	
仲介事業處副總經理	信泓浚																	

註 1：包含集團平台執行長及總經理之配車租金、油資與保養費，以及集團平台執行長之居所租金。

註 2：係指經董事會於民國 106 年 2 月 24 日通過並預計於同年 5 月 26 日股東常會報告之民國 105 年度員工酬勞 10,958 仟元中，預計分派予總經理及副總經理之金額。

註 3：稅後純益係指民國 105 年度個體財務報告之稅後純益。

註 4：薛健平總經理於民國 105 年 8 月 1 日調任集團平台事業執行長，並由劉元智副總經理接任本公司總經理。

註 5：於民國 105 年 8 月底離職。

註 6：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。

總經理及副總經理酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	105 年度	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 2,000,000 元	-	-
2,000,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	周莊雲、蔡祈岩、周素香、蘇守仁、陳麗心、高治華、信泓浚、李維哲(註 1)、陳建志(註 1)	
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)	薛健平(註 2)、劉元智(註 2)、李少康、馮其義、楊百川	劉元智(註 2)、李少康、馮其義、楊百川
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	-	薛健平(註 2)
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	14	14

註 1：於民國 105 年 8 月底離職。

註 2：集團平台事業執行長及總經理之酬金包含本公司及子公司提供之配車租金、油資與保養費，以及集團平台執行長居所租金。

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

106 年 3 月 31 日

職稱	姓名	股票金額(仟元)	現金金額(仟元)	總計(仟元)(註 1)	總額占稅後純益之比例(%)(註 2)
集團平台事業執行長	薛健平				
總經理	劉元智				
倫理長	楊百川				
策略長	周莊雲				
資訊長	蔡祈岩				
總稽核	周素香				
公共事務部副總經理	高治華				
聯合暨代理事業處副總經理	李少康				
仲介事業處業務幕僚群副總經理	蘇守仁				
仲介事業處副總經理	馮其義				
仲介事業處副總經理	陳麗心				
仲介事業處副總經理	信泓浚				
企業倫理辦公室協理	陳文祥				
客戶服務部協理	劉韋德				
資訊部協理	江元麒				
財務部協理	陳志桓				
會計部協理	林秋錦	-	516	516	0.06%
業務服務部協理	張靜枝				
網路事業部協理	蕭政華				
不動產企研室	蘇啟榮				
仲介事業處協理	陳緒杰				
仲介事業處協理	林三智				
仲介事業處協理	張文宗				
仲介事業處協理	王惠平				
仲介事業處協理	張登來				
仲介事業處協理	王志男				
仲介事業處協理	歐智雄				
仲介事業處協理	謝宗憲				
仲介事業處協理	劉育榮				
仲介事業處協理	周俊榮				
仲介事業處協理	林武雄				
仲介事業處協理	蘇上堯				
仲介事業處協理	黃茂書				
仲介事業處協理	陳明義				

職稱	姓名	股票金額(仟元)	現金金額(仟元)	總計(仟元)(註1)	總額占稅後純益之比例(%)(註2)
仲介事業處協理	朱大勇				
仲介事業處協理	洪正龍				
仲介事業處協理	廖慶洲				
仲介事業處協理	陳進堂				
仲介事業處協理	張家榮				
仲介事業處協理	張偉祥				
仲介事業處協理	王茂桑				
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				
仲介事業處協理	劉東園				
仲介事業處協理	李杰峰				
仲介事業處協理	王志偉				
仲介事業處協理	葉宗富				
仲介事業處協理	陳世強				
仲介事業部協理	張俊達				
仲介事業部協理	陳毓禮				

註1: 係指董事會於民國 106 年 2 月 24 日通過並預計於同年 5 月 26 日股東常會報告之民國 105 年度員工酬勞 10,958 仟元，其中預計分派予經理人之金額。

註2: 稅後純益係指民國 105 年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以民國 106 年 3 月 31 日仍在職且符合可獲配員工酬勞之經理人姓名及配發情形為揭露基礎；實際獲配名單及金額以發放時仍在職之經理人為準。

(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

	本公司		財務報告內所有公司	
	105 年度	104 年度	105 年度	104 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	79,401	76,373	80,246	76,748
總額占個體財務報告稅後純益比例	8.63%	13.54%	8.72%	13.61%

本公司民國105年度支付董事、總經理及副總經理酬金與民國104年度相較，除大部分固定月薪相當外，董事酬勞、總經理及副總經理領取之績效獎金及年終獎金主要因民國105年度獲利增加及整體績效表現優於民國104年度而提高，故酬金總額較民國104年度增加。本公司民國105年度支付董事、總經理及副總經理酬金占個體財報告稅後純益比例減少，主要係因民國105年度個體財務報告稅後純益包含認列與本公司經理人績效較無關聯之子公司處分不動產獲利，而高於民國104年度稅後純益。

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說明如下：

1. 董事酬金

(1) 本公司董事酬金包括報酬、董事酬勞及執行業務費用：

i. 董事報酬：係依本公司章程規定，按獨立董事對本公司營運參與程度及貢獻價值暨其他上市公司通常水準，酌支獨立董事每月報酬，其金額授權由董事會議定之。民國105年度董事報酬係經董事會議定之獨立董事報酬。因其考量其他上市公司通常水準，與本公司之獲利水準較無關連性，惟本公司獨立董事報酬尚屬合理水準。非獨立董事之董事則未領取董事報酬。

ii. 董事酬勞：係年度終了後，依本公司章程規定，按當年度獲利一定比例分派之董事酬勞。民國105年度董事酬勞業經民國106年2月24日召開之薪酬委員會提議並經董事會通過，董事酬勞為民國105年獲利之0.55%，計6,027仟元，預計於民國106年股東常會報告。主要係與本公司之獲利及經營績效連結。

iii. 執行業務給付之薪資包含獨立董事出席董事會等會議之車馬費，以及非獨立董事之董事之配車租金或折舊以及配車油資與保養費。獨立董事車馬費依實際出席情形支給,車馬費水準與一般公司相當;非獨立董事則未領取車馬費。另，非獨立董事之3位董事均配有公務車(含因兼任經理人之配車)，由公司負擔配車租金或折舊以及配車油資與保養費，惟未領取每月董事報酬。

(2) 合併報表所有公司支付本公司董事酬金：

包括報酬、董事酬勞及執行業務費用，除了本公司外，主要係擔任子公司之安信建築經理(股)公司及安新建築經理(股)公司之董事因出席各該董事會之車馬費，依實際出席情形支給。薛健平董事兼任集團平台事業執行長，故上海信義房屋仲介諮詢有限公司另提供公務車及居所。

2. 總經理及副總經理酬金

(1) 本公司總經理及副總經理酬金包括薪資、退職退休金、獎金(含特支費)：

i. 薪資：由本公司依總經理及副總經理職級與績效，予以核定之月薪，與當年度盈餘水準較無直接關聯性。

ii. 退休金：本公司民國105年並未發生總經理及副總經理退職而領取退休金。

iii. 獎金：係本公司依高階經理人薪酬獎金辦法計算並經薪酬委員會建議、董事會通過之各類績效獎金，其績效獎金主要與本公司之盈餘及所賦予之關鍵績效指標為計算依據。本公司民國105年度盈餘提升及整體績效表現優於民國104年度，而使得績效獎金及年終獎金等獎金較民國104年度增加。

iv. 其他相關薪資包含集團平台執行長及總經理配車租金或折舊以及配車油資與保養費。

v. 部分副總經理於民國105年8月底離職，因此該等副總經理民國105年度薪獎低於民國104年度。

vi. 本公司對於總經理及副總經理訂有長期價值貢獻獎金相關規定，由薪酬委員

會針對總經理及副總經理對於與本公司長期發展有關之長期計畫執行情形及貢獻予以審酌後，提出長期價值貢獻獎金建議，再經董事會通過。

(2) 合併報表所有公司支付本公司總經理及副總經理酬金：

除集團平台執行長負責兩岸平台事業而領取本公司之子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司部分薪資，另亦提供居所並配有公務車(含租金、油資與維修費)外，合併報表之其他公司並未支付予本公司總經理及副總經理酬金。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形

本公司民國 105 年度董事會共開會 10 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
董事長	周俊吉	10	-	100%	無。
副董事長	信義(股)公司法人代表：薛健平	9	1	90%	無。
董事	信義(股)公司法人代表：周王美文	10	-	100%	無。
獨立董事	劉順仁	10	-	100%	無。
獨立董事	洪三雄	6	-	100%	新任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 6 次。
獨立董事	詹宏志	5	1	83.3%	新任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 6 次。
獨立董事	蘇俊賓	6	-	100%	新任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 6 次。
獨立董事	林信義	4	-	100%	舊任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 4 次。
獨立董事	林信和	4	-	100%	舊任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 4 次。
獨立董事	李　誠	4	-	100%	舊任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 4 次。

其他應記載事項：

一、 董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：本公司已設立審計委員會，依證券交易法第 14 條之 5 規定，不適用證券交易法第 14 條之 3 規定。

(二)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：本公司獨立董事對於民國 105 年度董事會議決事項均無反對保留意見，詳如第 58頁民國 105 年及截至年報刊印日止董事會之重要決議暨獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理情形。

二、 董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	議案	迴避情形
105/01/28	本公司高階經理人民國 104 年度年終獎金暨年度績效獎金。	薛健平董事兼任本公司高階經理人而迴避表決。
105/02/25	本公司高階經理人民國 104 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	同上。
105/05/30	任命本公司第 3 屆薪酬委員會委員案。	討論個別獨立董事任命時，該名獨立董事進行利益迴避。
105/05/30	本公司第 12 屆董事會獨立董事報酬案。	討論個別獨立董事報酬時，該名獨立董事進行利益迴避。
	本公司高階經理人民國 104 年度員工酬勞案。	薛健平董事兼任本公司高階經理人而迴避表決。
105/07/28	本公司「高階經理人薪酬獎金辦法」修正案。	同上。
105/10/27	本公司「高階經理人薪酬獎金辦法」修正案。	薛健平副董事長兼任本公司高階經理人而迴避表決。
	本公司 105 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單調整案。	同上。
105/12/29	本公司民國 106 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。	同上。

三、 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，並於民國 104 年訂定「董事會績效評估辦法」，於每年度評鑑後研訂因應改善之行動計畫，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」。

(二) 審計委員會運作情形

105 年度審計委員會共開會 10 次，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
委員(召集人)	劉順仁	10	-	100%	無。
委員	洪三雄	5	-	100%	新任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 5 次。
委員	詹宏志	5	-	100%	新任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 5 次。
委員	蘇俊賓	5	-	100%	新任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 5 次。
委員	林信義	5	-	100%	舊任(召集人)。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 5 次。
委員	林信和	5	-	100%	舊任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 5 次。
委員	李　誠	5	-	100%	舊任。105/05/20 董事全面改選，應出席次數 5 次。

其他應記載事項：

一、 審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證交法第 14 條之 5 所列事項：

(二)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：

上述第(一)及(二)項之說明如第 34 頁審計委員會對於董事會重大議案之意見及公司對獨立董事意見之處理。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：民國 105 年度審計委員會均無與獨立董事具有利害關係之議案。

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全體獨立董事組成之審計委員會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，而會計師亦能在無管理階層陪同下，直接向審計委員會報告年度查核計畫，並於每季審計委員會議審查財務報表時，邀請會計師說明執行複核或年度查核之重點、發現與建議，溝通與互動情形良好。民國 105 年度獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形如下：

日期	方式	溝通對象	溝通事項	結果
105/01/28	審計委員會	本公司總稽核	民國 104 年第 4 季稽核計畫執行情形報告。	洽悉。
105/02/25	審計委員會	本公司總稽核	民國 104 年度內部控制制度聲明書作成討論案。	無異議照案通過，並提董事會決議。
		簽證會計師	民國 104 年度財務報表查核情形報告。	洽悉。
105/03/31	審計委員會	本公司總稽核	本公司「內部控制制度」修正討論案。	無異議照案通過，並提董事會決議。
105/04/28	審計委員會	本公司總稽核	民國 105 年第 1 季稽核計畫執行情形報告。	委員詢問信義置業(上海)有限公司(下稱信義置業)可能的潛在重大風險項目及工程各項目之預算編列與執行差異情形，由總稽核進行說明。
		簽證會計師	民國 105 年第 1 季財務報表核閱情形報告。	洽悉。
105/07/28	座談會	本公司總稽核、簽證會計師	為使新任獨立董事對本公司及子公司之稽核計畫及會計師查核計畫全盤了解並掌握經營風險，故而安排座談會。	獨立董事建議內部稽核人員應與會計師充分合作，透過整合各自主稽核單位，有效運用稽核資源，發揮稽核最大效用。 稽核室已於民國 105 年檢討與整合各自主稽核單位之查核內容及執行週期，並要求各該單位自民國 106 年起每季將執行結果送稽核室備查。
105/07/28	審計委員會	本公司總稽核	民國 105 年第 2 季稽核計畫執行情形報告。	洽悉。
		簽證會計師	民國 105 年第 2 季財務報表核閱情形報告。	無異議照案通過，並提董事會決議。
105/10/27	審計委員會	本公司總稽核	民國 105 年第 3 季稽核計劃執行情形報告。	1. 委員建議稽核單位於稽核作業執行後所提出之建議，應將後續執行或改善追蹤情形更新至報告日，未竟事項應提出預計完成日期。 2. 主席建議稽核單位與會計師針對民國 106 年起新增財務報告關鍵查核事項之表達，應作好互動及溝通。
		簽證會計師	民國 105 年第 3 季財務報表核閱情形報告。	無異議照案通過，並提董事會決議。
105/12/29	審計委員會	本公司總稽核	本公司民國 106 年度稽核計劃討論案。	1. 主席詢問會計師對關鍵事項之查核與報表揭露等事項及會計師與稽核單位協同合作情形，並建議將該情形於稽核計劃中進行適當說明與表達。 2. 無異議照案通過，並提董事會決議。

民國 105 年度審計委員會對於董事會重大議案之意見，及公司對審計委員會意見之處理：

董事會屆次及日期	議案內容及後續處理	證交法第 14 條-5 所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
第 11 屆 第 21 次 105/01/28	1.通過本公司 105 年度會計師委任及簽證公費案。	✓	
	2. 通過本公司「內部控制制度」修正案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/01/28)： 針對第 1 案：劉順仁委員建議會計師可提供開發事業存貨跌價損失發生跡象的判斷標準與計算，並適時提供建議；林信義召集人請會計師除提供例行性查核簽證服務外，亦可提供其他有助於各事業單位營運之加值服務或提醒與建議。除上述建議外，第 1 案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。 針對第 2 案：全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理： 1. 依審計委員會意見辦理，由財務處與會計師討論存貨跌價損失發生跡象的判斷標準。 2. 全體出席董事同意通過。		
第 11 屆 第 22 次 105/02/25	1.本公司 104 年度合併財務報表及個體財務報表草案。	✓	
	2. 本公司 104 年度營業報告書草案。	✓	
	3. 本公司 104 年度盈餘分派案。	✓	
	4. 本公司 104 年度內部控制制度聲明書作成案。	✓	
	5. 本公司之子公司間資金貸與案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/02/25)： 1. 針對第 1 案，劉順仁委員表示民國 104 年度營運狀況表現不如民國 103 年度，但營業活動淨現金流入反而優於民國 103 年度等財務數據問題，建議財務單位應作好與股東及同仁溝通的準備。主席建議行銷預算的資源配置與效益分析應由相關單位就執行成果提出相應的報告與說明，並期勉管會單位更積極追蹤行銷預算之執行成效與差異。 2. 除上述建議外，第 1-5 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理： 1. 財務處已透過法說會向投資人說明，並製作溝通簡報資料向同仁說明。財務處並已針對數位行銷與傳統派報之差異提出報告。 2. 全體出席董事同意通過。		
第 11 屆 第 22 次 105/02/25	1. 本公司 104 年度營業報告書及 104 年度盈餘分派查核案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/02/25)：經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提 105 年度股東常會報告。		
第 11 屆 第 23 次	1. 本公司「內部控制制度」修正案。	✓	
	2. 本公司「公司章程」修正案。	✓	

105/03/31	3. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓	
	4. 本公司「資金貸與他人作業辦法」修正案。	✓	
	5. 本公司「背書保證辦法」修正案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/03/31)： 1. 針對第 4 案，林信義召集人會建議日後規章辦法之修正，應於會前將修正內容送交法務單位審核。 2. 除上述建議外，第 1-5 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：日後依上述建議辦理；上述議案經全體出席董事同意通過。		
第 11 屆 第 24 次 105/04/28	1. 本公司 105 年第 1 季合併財務報告草案。	✓	
	2. 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金融機構申請融資額度續約案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/04/28)：經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 1 次 105/05/30	1. 本公司之海外子公司擬取得土地案。	✓	
	2. 本公司之國內子公司擬取得土地案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/05/30)： 1. 針對第 1 案，經主席徵詢全體出席委員意見，決議於不超過每平米人民幣一定價格內，授權本公司董事長辦理參與土地使用權投標之相關事宜，並提董事會決議。 2. 針對第 2 案，經主席徵詢全體出席委員意見，決議授權本公司董事長於土地總價不超過新台幣一定金額內，與土地所有權人議價並辦理取得土地相關事宜，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 3 次 105/07/28	1. 本公司 105 年第 2 季合併財務報告草案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/07/28)：經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 4 次 105/10/27	1. 本公司 105 年第 3 季合併財務報告草案。	✓	
	2. 本公司之子公司擬處分不動產案。	✓	
	3. 本公司擬向投審會申請增加投資大陸開發事業額度案。	✓	
	4. 本公司擬向往來金融機構申請與子公司共用授信額度，並為子公司背書保證案。	✓	
	5. 本公司之子公司擬支付參與大陸土地使用權投標之保證金案。	✓	

	審計委員會決議結果(105/10/27)：第 1-5 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 5 次 105/11/07	1. 本公司之海外子公司擬取得土地案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/11/07)：經主席徵詢全體出席委員意見，決議於不超過每平米人民幣一定價格內，授權本公司董事長辦理參與土地使用權投標之相關事宜，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 6 次 105/12/29	1. 本公司 106 年度稽核計劃案。	✓	
	2. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	✓	
	審計委員會決議結果(105/12/29)： 1. 針對第 1 案，主席對於稽核計劃中所提應改善之處的具體內容、因應作法等，請稽核單位將執行情形於日後定期報告中提出說明。主席詢問會計師對關鍵事項之查核與報表揭露等事項及會計師與稽核單位協同合作情形，並建議將該情形於稽核計劃中進行適當說明與表達。 2. 針對第 2 案，洪三雄委員詢問母子公司間資金貸與的貸款期限、貸款利率與實際利息支付情形，並建議附件之貸款期限文字說明應更精準。主席並表示此資金規劃方式在跨單位協同合作上應更加謹慎，以免發生疏漏。 3. 除上述詢問及建議外，第 1-2 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		

(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

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司於民國99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」，並於民國106年1月通過最新一次修正，以精進公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能。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。(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)	無
二、公司股權結構及股東權益 （一）公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ （二）公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ （三）公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ （四）公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	 V V V V		 (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。 (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；本公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。 (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」等規範本公司與關係企業之財務業務往來及應受監督之事宜。 (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訊買賣有價證券，定期向內部人進行教育宣導，並且於同仁之電腦設定自動提示功能，定期提示該守則予同仁知悉及簽署。	無
三、董事會之組成及職責 （一）董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 本公司於公司治理守則明定，董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養；其組成應考量成員多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就公司營運型態及發展需求，包括但不限於下列二大面向： 1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 2.專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。 為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備下列能力：(1) 營運判斷能力；(2) 會計及財務分析能力；(3) 經營管理能力；(4)危機處理能力；(5) 產業知識；(6) 國際市場觀；(7) 領導能力；(8) 決策能力。	無

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>多元化核心項目
董事姓名</th><th>性別</th><th>經營管理</th><th>領導決策</th><th>產業知識</th><th>人才培育</th><th>績效評估</th><th>財務會計</th><th>法律</th><th>環保</th></tr>
<tr><td>周俊吉</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td></td></tr>
<tr><td>薛健平</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>周王美文</td><td>女</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>劉順仁</td><td>男</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>洪三雄</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td></td></tr>
<tr><td>詹宏志</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>蘇俊賓</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td></tr>
<tr><td>林信義(舊任)</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>林信和(舊任)</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td></td></tr>
<tr><td>李　誠(舊任)</td><td>男</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td></tr>
</table>
本公司董事會成員組成注重性別平等及多元化，本公司目前董事共7席(包含1席女性董事)，其中4席獨立董事原由林信義先生、林信和先生、劉順仁先生及李誠先生擔任，於105年董事全面改選後，改由劉順仁先生、洪三雄先生、詹宏志先生及蘇俊賓先生擔任本公司獨立董事。上述獨立董事係在公司實務經營、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，可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。</td><td></td></tr>
<tr><td>（二）公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</td><td></td><td>V</td><td>(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會。</td><td></td></tr>
<tr><td>（三）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？</td><td>V</td><td></td><td>(三) 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董事會會議中報告並提出精進方向。本公司並於民國104年訂定「董事會績效評估辦法」，規定除了應至少每年一次自評外，並且至少每3年需委由外部專業獨立機構對董事會進行績效評估。該辦法及評估結果均揭露於本公司投資人關係網站。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_2_directors.php)</td><td></td></tr>
<tr><td>（四）公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</td><td>V</td><td></td><td>(四) 本公司每年重新委任簽證會計師時，參照會計師法第47條及會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正、客觀及獨立性」內容，由財務處製作「會計師適任性、獨立性評核表」，條列相關獨立性評估項目，進行簽證會計師獨立性及適任性初步評估，並取得「會計師之獨立性聲明」，最後將評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為董事會委任簽證會計師之參考。「會計師適任</td><td></td></tr>
</table>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			性、獨立性評核表」如第64頁所示。	
四、公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司負責公司治理相關事務之兼職單位為財務處，由財務部主管擔任召集人，協同其他3位同仁處理公司治理相關事務，包含提供董事執行業務所需資料、規劃並辦理每年董事會時程及股東會日期等會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及其功能性委員會及股東會議事錄、安排董事進修課程、協助董事會及各功能性委員會自我績效評估、督導並精進本公司之公司治理實施情形及對公司內外部說明公司治理實施成果等。本公司財務處平時除利用月會等公司重大集會場合宣導公司治理落實情形，並於民國104年應證交所之邀請，至證交所與其他上市公司分享本公司推動公司治理評鑑實務經驗；民國105年期間，每月出版簡單易懂之公司治理漫畫，對內向同仁推廣公司治理觀念，使其均能了解公司治理意涵，並藉以發布新聞稿，對外宣揚本公司之公司治理成效。	無
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)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？	V		本公司於對外公司網站中設有「利害關係人專區」，並揭露利害關係人申訴之管道資訊，且訂有「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，以便本公司與利害關係人有良好溝通管道。(http://www.sinyi.com.tw/about/stakeholder.php)	無
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		群益金鼎證券(股)公司為本公司專業股務代理人，並由其辦理有關股東會相關事宜。	無
七、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訊？ （二）公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V V		(一) 本公司於對外公司網站中之投資人關係網站揭露本公司相關財務、業務及股務資訊，並設有公司治理專區說明相關規章制度及執行情形。(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php) (二) 本公司架設投資人關係英文網站，提供與中文網站相同的財務業務等公司資訊，俾供外國投資人取得與國內投資人相同的資訊，並進一步提升國際能見度與資訊透明度。(http://www.sinyi.com.tw/info/company-en.php) 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。本公司設有發言人制度，由發言人及代理發言人負責對外發言或說明；法說會每年至少舉辦兩次，並將法說會內容及過程放置於本公司網站，提供網路重播服務。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_4_1_news.php)	無
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投	V		(一)員工權益與僱員關懷： 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，	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？			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、財務及醫療議題諮詢服務，協助每位同仁擁有平衡的工作與生活；對外則透過信義文化基金會、信義公益基金會、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，協助其與管理階層及董事進行雙向溝通，並且每年舉辦組織認同度調查及主管領導風格問卷調查，藉此發掘管理可再精進之處，增加公司與同仁之互動機會。 (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，本公司主動或早於法令規定前推行下列措施： 1.提前公告財務報表： 本公司於每季終了後一個月內公告該季財務報表(法令規定45天內)；自民國103年度之財務報表起，提前於次年度2月底前公告(法令規定3個月內)。 2.調整股東會召開日期與時間： 避免於熱門日期召開股東會，並自民國103年起，於每年5月底前召開股東會；另自民國105年起，股東常會開始時間調整為上午9點30分，以方便長途與會之股東。 3.提供英文版本之財務業務資訊： 於民國99年出具英文財務報表；於民國100年起，同步發布中文及英文重大訊息；於民國103年建置英文網站，並於民國104年起，另提供英文年報、股東會開會通知與議事手冊及股東會英文議事錄。 4.於民國101年起，股東會採行逐案票決及董事選舉採候選人提名制。 5.自民國98年起，率先使用股東會通訊投票平台，提供股東以電子方式行使表決權。 6.民國98年起定期召開線上法人說明會，每年至少舉辦兩次。 7.避免於股東會提出臨時動議議案，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。 (三)供應商關係： 1.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。 2.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。 3.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	無

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。 4.本公司於民國103年訂定「信義集團及相關企業採購工作倫理準則」，要求各單位涉及採購之人員需確實遵守該準則；另外並訂定「信義企業集團正常經營行為規範」，發函要求合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此尋找認同誠信經營之供應商夥伴。 (四)利害關係人之權利： 本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東、國家社會、自然環境，兼顧及均衡利害關係人之權益一直為本公司之目標，在內部提案討論之重大事項時，需針對五大利害關係人之影響進行評估，以確保利害關係之權益。另外，本公司亦於公司網站設立審計委員會申訴及建言信箱，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。相關詳細說明請參閱第72頁、履行企業社會責任之概況說明。 (五)董事進修之情形： 本公司董事已完成民國105年度董事進修課程至少各6小時，進修情形如下：	

職稱/姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數	進修是否符合規定(註)
	起	迄				
董事長周俊吉	105/03/08	105/03/08	台灣董事學會	翻轉競爭力—巴黎峰會Cop21後的國際格局與應對策略	3	是
	105/12/15	105/12/15	中華公司治理協會	「互聯網+」新局	3	
	105/12/22	105/12/22		新遊戲規則下的企業「活法」	3	
副董事長信義(股)公司法人代表：薛健平	105/06/16	105/06/16	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	第二屆公司治理評鑑頒獎典禮暨專題講座	3	
	105/12/15	105/12/15	中華公司治理協會	新遊戲規則下的企業「活法」	3	
董事信義(股)公司法人代表：周王美文	105/12/15	105/12/15	中華公司治理協會	「互聯網+」新局	3	
	105/12/22	105/12/22		新遊戲規則下的企業「活法」	3	
獨立董事劉順仁	105/07/06	105/07/06	中華公司治理協會	董監事之法律責任暨鑑識會計探討公司治理及	6	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	

				永續經營		
獨立董事 洪三雄	105/08/19	105/08/19	中華公司治理協會	從董監事高度看企業併購	3	
	105/11/17	105/11/17	中華民國證券商業同業公會	稅改趨勢探討—談股利所得與境外公司	3	
獨立董事 詹宏志	105/10/28	105/10/28	中華公司治理協會	數位科技趨勢之機會與風險	3	
	105/12/15	105/12/15		「互聯網+」新局	3	
獨立董事 蘇俊賓	105/07/22	105/07/22	中華公司治理協會	獨立董事效能的發揮	3	
	105/08/12	105/08/12		集團治理	3	
	105/12/15	105/12/15		「互聯網+」新局	3	
	105/12/22	105/12/22		新遊戲規則下的企業「活法」	3	

註：指是否符合『上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點』所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修之安排與資訊揭露。

(六)經理人進修之情形：

職稱/姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數
	起	迄			
會計主管 林秋錦	105/09/08	105/09/09	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	12

本公司副總經理均全程參加上述「互聯網+」新局及新遊戲規則下的企業「活法」課程。

(七)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，請參閱第305頁。

(八)內部重大訊息處理程序之訂定：

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，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範例，制定本公司「內部重大資訊處理作業程序」，並適時向員工、經理人及董事宣導，避免其發生違反法規或內線交易之情事。

(九)客戶政策之執行情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			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，另為加強客戶服務之重視程度，本公司設立客戶服務部，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與處理，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」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神秘客等各項稽查制度，持續改善及精進本公司服務品質。客戶服務部推出之24小時線上客服系統榮獲《工商時報》「2014臺灣服務大評鑑」「最佳客服中心」。 (十)公司為董事購買責任保險之情形： 本公司已為全體董事購買責任保險，投保金額3,000仟美元(約當新台幣96,000仟元)，投保期間105/07/15~106/07/15。 (十一) 本公司5度參加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，公司治理制度評量認證證書有效期為兩年)。本公司除依證交所主辦之公司治理評鑑相關評分項目，據以檢視公司治理實施情形及檢討可精進方向外，民國105年度未委託其他專業機構之公司治理評鑑報告或參與中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量等活動。	

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：

本公司於105年榮獲第二屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」的佳績，總分為101分，已連續2屆獲此殊榮。第二屆除部分基本題及一般題之題目本公司無此情形，以及加分之進階題(設置提名委員會、董事酬金個別揭露及與員工簽訂團體協約)尚未符合外，並無未得分事項，本公司將持續精進。

(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.本規程之修正建議案。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，並由洪三雄獨立董事擔任主席暨召集人，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. 薪酬委員會成員資料

身分別	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格(註 1)			符合獨立性情形(註 1)								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關料系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	劉順仁	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
獨立董事	洪三雄			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	
獨立董事	詹宏志			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
獨立董事	蘇俊賓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	
獨立董事(舊任)	林信義			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	註 2
獨立董事(舊任)	林信和	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	註 2
獨立董事(舊任)	李　誠	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	註 2

註 1：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以打“✓”表示。

(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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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。
(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）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
(8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 2：於民國 105 年 5 月 20 日本公司董事全面改選而卸任，其兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數係指擔任本公司薪酬委員會成員期間之兼任家數。

2. 薪酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪酬委員會委員計 4 人。

(2) 本屆委員任期：民國 105 年 5 月 20 日至 108 年 5 月 19 日，105 年度薪酬委員會開會 6 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	洪三雄	4	-	100%	新任。105/05/20 本公司董事全面改選，第十二屆董事會於 105/5/30 委任全體獨立董事為薪酬委員會成員。應出席次數 4 次。
委員	詹宏志	4	-	100%	新任。105/05/20 本公司董事全面改選，第十二屆董事會於 105/5/30 委任全體獨立董事為薪酬委員會成員。應出席次數 4 次。
委員	蘇俊賓	4	-	100%	新任。105/05/20 本公司董事全面改選，第十二屆董事會於 105/5/30 委任全體獨立董事為報酬委員會成員。應出席次數 4 次。
委員	劉順仁	6	-	100%	無。
委員	林信義	2	-	100%	舊任。105/05/20 本公司董事全面改選而卸任。應出席次數 2 次。
委員	林信和	2	-	100%	舊任。105/05/20 本公司董事全面改選而卸任。應出席次數 2 次。
委員	李　誠	2	-	100%	舊任。105/05/20 本公司董事全面改選而卸任。應出席次數 2 次。

其他應記載事項：

一、 董事會如不採納或修正薪酬委員會之建議，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酬委員會意見之處理：無此情形。

二、 薪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，應敘明薪酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

(五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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？	V		(一) 本公司依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本公司「企業社會責任實務守則」，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，據以改進公司所建置之企業社會責任制度，檢討履行企業社會責任之情形，以提升履行企業社會責任成效。本公司已於民國106年1月經董事會通過修正該守則，預計於民國106年股東常會提案報告。該守則已揭露於本公司投資人關係網站。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php)	無

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	V		(二) 本公司於民國101年1月正式設立「倫理長」，成立企業倫理辦公室，進一步推動企業誠信倫理之落實，且主管並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。本公司復於民國103年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，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，並藉由每月召開之全公司月會，向同仁宣導調和利害關係人之重要性。 本公司於民國105年啟動公司內部之「企業改造」活動，透過每月管理變革、服務創價相關各議題之討論與執行以及於各級會議進行思辨與分享，向全體同仁推展「先義後利」、「以人為本」及「正向思考」等理念，並積極建構與整理融滲信義理念之方法論，使同仁易於了解及日常實踐。	
（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？	V		(三) 本公司設置「TEM委員會」(全面倫理管理委員會)，由副總級以上主管為成員，以企業倫理貫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，由TEM委員會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，並且每年一次向董事會報告執行情形。策略長於民國105年12月代表TEM委員會向董事會報告本公司於民國105年執行情形及民國106年計劃，藉由年度企業社會責任政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行回顧，檢視本公司與五大利害關係人的推展，包含： 1.以客戶需求出發提供客戶創新服務； 2.以創新活動推行公司治理； 3.兼顧同仁身心靈的各項健康專案及設施； 4.投入環境公益活動； 5.與時俱進並提倡全民社造運動等兼顧社會弱勢之專案。 另，為強化本公司企業社會責任相關規範，由該委員會向董事會提案修正通過本公司「企業社會責任實務守則」，將提報民國106年股東常會。該政策與成效皆已揭露於本公司投資人關係網站。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php)	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（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？	V		(四) 本公司長期以來實施將公司年度稅後營業利益之1/3做為該年度年終獎金，以與同仁分享公司經營成果，且除訂有並定期宣導「董事及經理人道德行為準則」及「信義企業集團行為守則」，另訂有相關之獎懲制度及考核辦法，與員工績效評核相結合而連結其所獲得之年終獎金，藉以使同仁均能以信義精神對待利害關係人，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，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(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具及變頻空調，並持續推動水資源節約計畫、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105年綠色採購金額達20,220仟元。	無
（二）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(二) 本公司為房屋仲介業，對環境產生之衝擊遠低於一般製造業，但仍於「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，且要求需做好資源回收工作，並規定分店招牌每日需於晚上十點前熄燈及養成隨手關燈習慣；總部大樓則於每日中午熄燈1小時、晚上7點則由系統自動關燈，避免不必要的浪費，夏日冷氣亦設定於26度。本公司於民國102年引進生命週期評估技術，以精進綠色服務價值，導入ISO14064-1溫室氣體盤查輔導。	
（三）公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		（三）本公司以環境保護作為企業永續經營之重要基礎，除每年進行溫室氣體盤查外，民國100年自日本引進全台第一個「Ubiteq能源管理系統」，全面啟動總部大樓自動節電措施、午休時間12時30分及晚間7時整由系統自動關燈，另亦宣導行政人員上下班多搭乘大眾運輸工具及業務同仁在一定距離內以徒步或自行車進行客戶拜訪或商圈開發等措施，努力減少碳排放。藉由分店同仁深入社區推	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			廣環保，信義志工並舉辦社區植樹活動，宣揚愛護地球與節能減碳的重要性。民國102年起並推廣夏季制服，以短袖POLO衫取代西裝領帶，減少對空調的依賴，並於總部大樓頂樓增加綠色植被之栽種面積，全棟玻璃均加貼隔熱貼紙，以降低太陽直接曝曬，進而降低空調之耗電量。本公司亦參與經濟部專案，導入產品生命週期評估技術，以提高溫室氣體盤查的完整性及正確性，藉以制定完善的減碳計畫。另本公司非屬高用水行業，用水量主要供大部分為同仁一般日常使用，但仍持續推動水資源節約計畫，包含採購省水標章之產品如水龍頭、馬桶等，並執行水龍頭出水量減量措施，以減少水資源之浪費。 本公司於民國102年導入ISO14064-1溫室氣體盤查輔導；民國103年度溫室氣體排放量已於民國104年經BSI英國標準協會查驗認證符合ISO14064-1溫室氣體盤查標準，據以做為節能減碳精進之參考；民國105年率先制定房仲業第一份碳足跡產品類別規則PCR及申請碳標籤，並導入ISO50001。本公司民國105年度節能減碳及溫室氣體減量情形請參閱第72頁、履行企業社會責任之概況。	
三、維護社會公益 （一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ （二）公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？ （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？	V V V		(一)本公司嚴格遵守政府相關法規規定，落實勞工法令，保障同仁權益，除依法設立勞資委員會，及定期召開勞資會議外，同仁亦可透過單位內或跨單位之溝通平台提出想法及建言，達到充分溝通及有效解決問題之目的。 (二)本公司內部網站設有董事長信箱及公司交流網，做為員工申訴管道，由各權責單位進行適當回應及處理。此外，亦針對全體同仁每年進行「組織認同與工作滿意度調查」及「主管領導風格調查」，藉由同仁反映之意見，提供予各部門主管精進及公司各項施策之參考依據，提升同仁工作滿意度。 (三)本公司除法定勞健保外，並為同仁投保團體保險。此外，本公司提供兩年一次免費健康檢查，40歲(含)以上正式同仁則每年提供一次健康檢查，並且鼓勵同仁成立多項社團活動並給予經費補助，	無

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			同時持續推動「EAP員工協助方案」。另定期舉辦人身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。	
（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？	V		(四)本公司內部網站設有董事長信箱及公司交流網，提供同仁與管理階層及跨部門之溝通管道。另內部網站亦隨時公告公司重大施策、產業相關法令及訊息等資訊，以便同仁了解公司經營方向及整體市場環境。本公司每月初均舉辦由同仁共同參與之公司月會，除於月會進行各類頒獎以鼓勵績優人員外，並報告公司之重要施策、經營現況及未來目標，營造同仁共同努力的氛圍。每年進行「組織認同與工作滿意度調查」及「主管領導風格調查」亦是公司與同仁間重要的溝通方式。	
（五）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)本公司提供360度培育系統，對各級主管與同仁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，培養同仁關鍵能力。除實體課程外，並透過「e-Learning」數位學習平台讓同仁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，提升同仁職務所需之相關能力，同仁在外進修符合一定條件亦可申請學費半額之補助。	
（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？	V		(六) 本公司定有「門市接待與帶看服務規範暨稽查辦法」、「客戶需求及時回應管理辦法」、「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，客戶可藉由申訴專線或服務專線、24小時線上客服，以及E-mail方式表達意見，並由專人受理。	
（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？	V		(七) 本公司嚴格遵守政府相關法規規定，內部制訂行銷廣告刊登相關作業辦法，並編製「廣告審查基準手冊」供相關人員遵循，部分行銷文件並需經本公司客戶服務部審查後得以對外行銷。若違反	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			相關規定，則進行違規處分並公告於公司內部網站周知，並使其他同仁以資警惕。	
（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？	V		(八) 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，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，定期檢討修正合格廠商名單，對優良廠商得予優先議價及承攬，且為落實保障人權，主動邀請其簽署人權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。本公司於民國103年訂定「信義企業集團正常經營行為規範」，要求合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此找尋認同誠信經營之供應商夥伴。	
（九）公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九) 本公司針對主要供應商造冊列管，採購單位與廠商建立良好採購事項的倫理意識，合格廠商需簽署並確實遵守「信義企業集團正當經營行為規範」，如有廠商違反，採購單位有權中止或撤銷與廠商之合作或合約。	
四、加強資訊揭露 （一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		(一)本公司自民國94年開始每年定期出版企業社會責任報告書(民國93-97年度出版公益年報，民國98年度起出版企業永續發展報告書)，並完整揭露於本公司企業社會責任CSR網站供大眾參閱自。自民國100年起之企業永續報告書均經BSI英國標準協會認證。(http://csr.sinyi.com.tw/download.php/)	無

五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：

本公司為實踐企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，於民國99年12月董事會通過訂定本公司「企業社會責任實務守則」，本公司已於民國106年1月經董事會通過修正該守則，預計於民國106年股東常會提案報告，以強化企業社會責任之落實，將其納入公司管理與營運中。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。

六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：

本公司及子公司始終秉持「誠信」、「倫理」之經營理念，將「積極落實企業社會責任」內化成為我們的根本價值，維繫與各利害關係人間的和諧相處，多年來亦榮幸獲得各界諸多肯定。本公司於民國105年第十度榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」，並榮獲《2016年台灣企業永續獎》「台灣TOP50企業永續報告獎-年度最佳報告獎」、「社會共融獎」、「十大永續典範企業獎」及「人才發展獎」，亦榮獲《2016年亞洲企業社會責任獎》「社會公益發展獎」及第二度榮獲證交所頒發第二屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。本公司之子公司上海信義及蘇州信義分別獲得「2016中國年度最佳雇主上海30強」及「2016中國年度最佳雇主蘇州10強」，均顯示本公司及子公司長期本於「取之於社會、用之於社會」之核心理念，以推動企業社會責任為己任，並獲得社會認可。未來本公司及子公司將持續傳遞企業社會責任的核心價值，朝永續經營的目標邁進，

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
致力成為全方位發展的全球化在地企業。其他更多有關資訊請參閱第貳單元、公司治理之榮耀紀實與本公司企業社會責任網站(http://csr.sinyi.com.tw/)。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 本公司民國105年度出版之「2015信義房屋企業永續報告書」係委託BSI英國標準協會台灣分公司進行查證，取得獨立保證意見聲明書。查證結果符合GRI G4 Core 核心選項與AA1000保證標準(2008)之中度保證等級。				

(六)　公司履行誠信經營情形及採行措施：

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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？	V		(一) 為深化誠信經營之企業文化及健全發展，訂有「誠信經營守則」，公布於公司內部及外部網站，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。	無
（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，且落實執行？	V		(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，定期將該守則提示同仁知悉及簽署，使同仁在面對客戶、同仁、供應商、國家社會及地球環境等方面有更明確的方向，誠信待客，避免利益衝突及不當利益取得，並將之納入員工績效考核制度中定期評核，確保企業誠信經營之落實。若同仁發現公司或其他同仁產生不誠信行為時，亦可透過董事長信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@sinyi.com.tw)、或聯絡稽核室等申訴管道反映，由專人處理。	
（三）公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(三) 本公司訂有各店業務規範等內部作業規章及獎懲制度，以防範同仁不誠信行為發生，並建立有效之會計制度及內部控制制度，定期稽核落實情形，將結果向董事會報告。	
二、落實誠信經營 （一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一) 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，不定期會同請購單位就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，避免與有不誠信行為紀錄之廠商往來。	無
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V		(二) 本公司設置「企業倫理推行委員會」，由各部門高階主管組成，並由倫理長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，向全體同仁推展「先義後利」、「以人為本」及「正向思考」等理念，並積極建構與整理融滲信義理念之方法論，使同仁易於了解及日常實踐，並且每年至	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			少一次向董事會報告推動誠信經營之計畫及執行情形。倫理長於民國105年7月代表企業倫理推行委員會向董事會報告本公司於民國105年啟動公司內部之「企業改造」活動，透過每月管理變革、服務創價相關各議題之討論與執行以及於各級會議進行思辨與分享，使同仁將誠信內化並落實於平時作業中。	
（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？	V		(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通後，依據規章提報懲處。對於合宜行為之認定有疑義者，則可向企業倫理辦公室陳述及詢問。	
（四）公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(四) 本公司為落實誠信經營，已建立相關之會計制度及內部控制制度，定期由稽核人員進行稽查，將查核結果呈報權責主管及彙總結果定期向審計委員會及董事會報告，違反規範之同仁及其主管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？	V		(五) 本公司亦於民國101年1月正式設立「倫理長」，並成立企業倫理辦公室，進一步推動企業誠信倫理之落實，主管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擔任企業倫理講師(於民國103年8月接任「倫理長」一職)。此外，本公司亦利用每月月會由董事長向全體同仁闡述信義房屋誠信及先義後利等經營理念，並將月會影片置放於公司內部網站，供同仁點閱及彼此分享。	
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，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一) 本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」)，以企業倫理辦公室、稽核單位或客服部法服單位為受理非法與不道德或不誠信行為檢舉之專責單位。客戶亦可藉由申訴專線或服務專線、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、建言信箱(auditcommittee@sinyi.com.tw)以及利	無

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			害人關係信箱(csr@sinyi.com.tw)，同仁也可以透過內部董事長信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@sinyi.com.tw)、或聯絡稽核室表達意見或檢舉同仁不合宜之行為，另外亦明確制定同仁行為守則及獎懲辦法，且將懲處案件公告於公司內部網站以供同仁作為警惕。依「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」規定，檢舉案件經查屬實，受理單位應報請本公司於斟酌對公司貢獻及所產生經濟效益之大小後，給予檢舉人獎勵。	
（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保密機制？	V		(二) 本公司訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，明定受理檢舉事項之調查標準作業程序，對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理，視其案件性質而進行不同程序之處理，交由相關部門處理或召開評議委員會，並要求於期限內回覆予申訴人或檢舉人；受理單位完成必要的調查程序後，根據調查核實的事實出具調查報告，呈報予董事長。若檢舉案件涉及董事或高階主管或發現屬重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應以書面通知呈報獨立董事。處理過程中，對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密，僅限於受理之專人知情。	
（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施？	V		(三) 本公司對於因申訴或檢舉事項之申訴人或檢舉人均嚴加保密，如申訴人或檢舉人為公司同仁者，其投訴時均可選擇自願公開或保密，由專人專案受理並進行相關程序及處置後，予以立案管理及追蹤，確保其不因檢舉而遭受不當處置。	
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？	V		(一) 本公司誠信經營守則業已揭於公司網站及公開資訊觀測站，相關條文及推動成效請參閱本公司投資人關係網站之「公司治理」。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php)及 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_7_honest.php)	無
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月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，將其納入公司管理與營運中。本公司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。				

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： (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。 (二) 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。 (三) 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，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。 (四) 本公司之子公司上海信義連續10年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高級之五星級誠信企業。 (五) 其他更多有關資訊請參閱第72頁之肆、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」。				

(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：

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)，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：

1. 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年度及103年度並分別通過「CG6004」、「CG6005」、「CG6006」及「CG6008」進階版公司治理評量認證。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，並自民國102年至104年連續三年(第十屆至第十二屆)榮獲評定為上市櫃公司資訊揭露評鑑A++等級，民國104年及105年更連續兩年榮獲證交所頒發公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。本公司將持續以更嚴謹之標準落實公司治理相關規範，保障投資人及利害關係人之權益。

2. 請參閱第72頁之肆、履行企業社會責任概況，以獲得更多相關資訊。

(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 106 年 2 月 24 日

本公司民國 105 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，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）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章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. 資訊與溝通，及 5. 監督作業。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，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 105 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章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 106 年 2 月 24 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　　簽章

總經理：　劉元智　　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：無此情形。

(十) 民國 105 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105年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會之重要決議暨獨立董事之意見與公司之處理：

1. 民國 105 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

本公司於民國 105 年 5 月 20 日召開民國 105 年股東常會，重要決議事項及執行情形如下：

重要決議事項	執行情形
1.承認本公司 104 年度營業報告書及財務報表案。	無。
2.承認本公司 104 年度盈餘分派案。	經董事會訂定 105 年 6 月 22 日為除息基準日；並於同年 7 月 12 日發放，每股現金股利新台幣 0.7 元。
3.通過本公司「資金貸與他人作業辦法」修正案。	已於 105 年 5 月 21 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
4.通過本公司「背書保證辦法」修正案。	已於 105 年 5 月 21 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
5.通過本公司「公司章程」修正案。	已於 105 年 6 月 8 日獲經濟部准予登記。
6.選舉本公司第 12 屆董事會董事案。	已於 105 年 6 月 8 日獲經濟部准予登記。
7.通過解除本公司第 12 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止之限制案。	無。

2. 民國 105 年及截至年報刊印日止董事會之重要決議暨獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理情形：

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
第 11 屆 第 21 次 105/01/28	1. 本公司 105 年度會計師委任及簽證公費案。 2. 本公司「內部控制制度」修正案。 3. 本公司高階經理人 104 年度年終獎金案。 4. 本公司部分分公司登記撤銷並設立營業所案。	1. 審計委員會召集人林信義獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1 案及第 2 案情形，詳第 34 頁之 105/01/28 審計委員會決議結果。 2. 薪酬委員會召集人劉順仁獨立董事說明薪酬委員會審查第 3 案情形，薪酬委員會全體出席委員無異議照案通過。 3. 其餘議案：無。	無。	詳第 34 頁之公司對審計委員會意見之處理。
	決議結果：除第 3 案因薛健平董事迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 11 屆 第 22 次 105/02/25	1. 本公司 104 年度合併財務報表及個體財務報表案。 2. 本公司 104 年度營業報告書案。 3. 本公司 104 年度盈餘分派案。 4. 本公司第 12 屆董事會董事應選名額案。 5. 解除本公司第 12 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁	1. 審計委員會召集人林信義獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-3、6、10 案情形，詳第 34 頁之 105/02/25 審計委員會決議結果。 2. 薪酬委員會召集人劉順仁獨立董事說明薪酬	無。	詳第 34 頁之公司對審計委員會意見之處理。

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	止案。 6. 本公司 104 年度內部控制制度聲明書作成案。 7. 本公司 104 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 8. 本公司高階經理人 104 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 9. 本公司召開 105 年股東常會相關事項案。 10. 本公司之子公司間資金貸與案。 11. 本公司部分分公司登記撤銷並設立營業所案。	委員會審查第 7-8 案情形，薪酬委員會全體出席委員無異議照案通過。 3. 其餘議案：無。		
	決議結果：除第 7-8 案因薛健平董事迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案均經全體出席董事同意通過。			
第 11 屆 第 23 次 105/03/31	1. 審查本公司第 12 屆董事會董事候選人案。 2. 本公司「內部控制制度」修正案。 3. 本公司「公司章程」修正案。 4. 本公司擬向往來金融機構申請原有授信額度增貸及延長授信期間之續約案。 5. 本公司擬辦理分公司遷址及部分分公司登記撤銷並設立營業所案。 6. 本公司擬資金貸與子公司案。 7. 本公司「資金貸與他人作業辦法」修正案。 8. 本公司「背書保證辦法」修正案。 9. 解除本公司第 12 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止之限制。 10. 本公司 105 年股東常會議程變更案。 11. 本公司改派子公司董事案。	1.審計委員會召集人林信義獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2-3、6-8 案情形，詳第 35頁之 105/03/31 審計委員會決議結果。 2.其餘議案：無。	無。	詳第 35 頁之公司對審計委員會意見之處理。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 11 屆 第 24 次 105/04/28	1. 本公司 105 年第 1 季合併財務報告案。 2. 本公司擬辦理分公司遷址及部分分公司登記撤銷並改設立營業所案。 3. 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金融機構申請融資額度續約案。	無。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
第 12 屆 第 1 次 105/05/30	1. 選舉本公司第 12 屆董事會董事長及副董事長。 2. 任命本公司第 3 屆薪酬委員會委員案。 3. 本公司 104 年度盈餘分配之除息基準日與發放日訂定案。 4. 本公司「子公司監督管理辦法」修正案。 5. 本公司之海外子公司擬取得土地案。 6. 本公司之國內子公司擬取得土地案。 7. 本公司擬辦理分公司遷址及部分分公司登記撤銷並改設立營業所案。 8. 本公司擬向往來金融機構申請授信期間調整案。	1. 針對第 4 案，詹宏志獨立董事詢問本案提高資金貸與他人總額占本公司淨值之比重，對本公司之風險影響，由財務處說明。劉順仁獨立董事建議日後相關辦法之修正目的若非基於法令遵循因素，應提出更完整之書面評估說明，以利董事了解。洪三雄獨立董事詢問修正條文中，關於資金貸與他人之「他人」的定義，由財務處說明。 2. 其餘議案：無。	無。	無。
	決議結果： 1. 全體出席董事一致推舉並通過，由周俊吉董事為本公司第 12 屆董事會董事長，周王美文董事為本公司第 12 屆董事會副董事長。 2. 第 2 案除討論個別獨立董事任命時，該名獨立董事進行利益迴避，並經其餘出席董事意見無異議照案通過外，其他第 3-8 案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 2 次 105/05/30	1. 本公司第 12 屆董事會獨立董事報酬案。 2. 本公司高階經理人 104 年度員工酬勞案。	薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 1-2 案情形，經薪酬委員會全體出席委員無異議照案通過。	無。	無。
	決議結果：第 1 案除討論個別獨立董事報酬時，該名獨立董事進行利益迴避，及第 2 案因薛健平董事迴避討論及表決，並經其餘出席董事無異議照案通過。			
第 12 屆 第 3 次 105/07/28	1. 改選本公司第 12 屆董事會副董事長案。 2. 本公司 105 年第 2 季合併財務報告案。 3. 本公司「高階經理人薪酬獎金辦法」修正案。 4. 本公司向往來金融機構申請新增授信額度及辦理原有授信額度續約案。 5. 本公司部分分公司登記撤銷並改設立營業所案。 6. 本公司高階經理人職務異動案。	無。	無。	無。
	決議結果：第 3 案除薛健平董事迴避討論及表決，並經其餘出席董事無異議照案通過外，其他議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 4 次 105/10/27	1. 本公司 105 年第 3 季合併財務報告案。 2. 本公司辦理部分分公司登記撤銷案。 3. 本公司「子公司監督管理辦法」修正案。 4. 本公司之子公司處分不動產案。	無。	無。	無。

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	5. 本公司向往來金融機構申請授信額度續約案。 6. 本公司向往來金融機構申請與子公司共用授信額度，並為子公司背書保證案。 7. 本公司向投審會申請增加投資大陸開發事業額度案。 8. 本公司之子公司支付參與大陸土地使用權投標之保證金案。 9. 本公司「高階經理人薪酬獎金辦法」修正案。 10. 本公司 105 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單調整案。			
	決議結果：除第 9、10 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 5 次 105/11/07	1. 本公司之海外子公司擬取得土地案。	1.審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1 案，詳第 36 頁 105/11/07 之審計委員會決議結果。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 6 次 105/12/29	1. 本公司 106 年度預算案。 2. 本公司 106 年度稽核計劃案。 3. 本公司 106 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。 4. 本公司擬辦理部分分公司登記撤銷案。 5. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	1.審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2 及 5 案，詳第 36 頁 105/12/29 之審計委員會決議結果。 無。	無。	無。
	決議結果：除第 3 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 7 次 106/01/20	1. 本公司「公司治理守則」修正案。 2. 本公司「企業社會責任實務守則」修正案。 3. 本公司高階經理人 105 年度年終獎金暨年度績效獎金案。 4. 本公司向往來金融機構申請授信額度續約及向金融機構申請授信額度案。	無。	無。	無。
	決議結果：除第 3 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 8 次 106/02/16	1. 本公司之國內子公司擬取得土地案。 2. 本公司之子公司現金增資案。 3. 本公司「資金貸與他人作業辦法」及「背書保證辦法」修正案。	無。	無。	無。

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 9 次 106/02/24	1. 本公司 105 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 2. 本公司 105 年度合併財務報表及個體財務報表案。 3. 本公司 105 年度營業報告書案。 4. 本公司 105 年度盈餘分派案。 5. 本公司 105 年度內部控制制度聲明書作成案。 6. 本公司高階經理人 105 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 7. 本公司召開 106 年股東常會相關事項案。 8. 本公司 106 年度會計師委任及簽證公費案。 9. 本公司之子公司間有價證券交易案。 10. 本公司 105 年度盈餘轉增資發行新股案。	審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-5、8-10 案，除針對第 9 案詹宏志獨立董事建議交易雙方均為信義房屋百分之百持有之子公司，以淨值交易並不影響整體股東權益之利益，但其形式上仍為資產之轉移，因此應留意財產估值與利益之一致性外，餘均經全體出席委員無異議照案通過。	無。	無。
	決議結果：除第 6 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 10 次 106/03/27	1. 補選本公司獨立董事一席案。 2. 本公司 106 年股東常會議程變更案。 3. 本公司修正「取得或處分資產處理程序」案。 4. 本公司向往來金融機構申請授信額度續約及向金融機構申請授信額度案。	無。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			

註 1：本公司董事會全部決議事項均予以列示。

(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：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
總經理	薛健平	92/04/01	105/08/01	職務調整，調任集團平台事業執行長。
財務長	陳建志	103/08/01	105/08/01	職務調整，於 8 月 1 日轉任顧問，復於 8 月底離職。

(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)1名(另通過股務人員專業能力測驗)。

四、會計師公費資訊

本公司經針對會計師獨立性及適任性進行評估後，於民國 105 年 1 月 28 日經董事會通過委任勤業眾信聯合會計師事務所徐文亞會計師及賴冠仲會計師為民國 105 年度簽證會計師。

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	徐文亞	賴冠仲	105/01/01~105/12/31	

(一) 民國 105 年度會計師適任性、獨立性評核表

評核內容	評核結果	備註
1. 取得會計師超然獨立聲明書。	■符合 □不符合	
2. 會計師與查核案件無任何有關之或有公費。	■符合 □不符合	
3. 會計師與審計查帳小組成員目前或最近兩年內未曾擔任本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	■符合 □不符合	
4. 對本公司所提供之非審計服務並無直接影響審計案件之重要項目。 會計師對本公司提供非審計服務，如有下列情事，視為非具獨立性。 (1)提供服務之過程中，會計師可自行核准、執行或完成一項交易，或代本公司授權或直接擁有執行之權限。 (2)會計師逕行為本公司作重大決策。 (3)以本公司管理者之角色，向本公司董事會報告。 (4)監管本公司之資產。 (5)覆核本公司職員日常職務並評估其績效。 (6)代本公司編製原始文件或資料，例如：採購單、銷售訂單等，以證實交易之發生。	■符合 □不符合	
5. 會計師並無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券之情事。	■符合 □不符合	
6. 會計師並無擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生衝突之情事。	■符合 □不符合	
7. 會計師與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員並無親屬關係(配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親)。	■符合 □不符合	
8. 會計師本人或其配偶、未成年子女與本公司並無投資或分享財務利益之關係。	■符合 □不符合	
9. 會計師本人或其配偶、未成年子女與本公司並無資金借貸。	■符合 □不符合	
10. 無卸任一年以內之共同執業會計師擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之情事。	■符合 □不符合	
11. 會計師並無收受本公司或董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物之情事。	■符合 □不符合	
12. 本公司無任何要求會計師接受管理階層在會計政策上之不當選擇或財務報表上之不當揭露。	■符合 □不符合	
13. 會計師針對財務報告，包含新發布及重大會計原則的適用性進行適當的討論。	■符合 □不符合	

(二) 會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

金額級距 ＼ 公費項目		審計公費	非審計公費	合　計
1	低於 2,000 千元		1,633	
2	2,000 千元（含）～4,000 千元			
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	7,730		
5	8,000 千元（含）～10,000 千元			9,363
6	10,000 千元（含）以上			

(三) 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 105 年度給付非審計公費佔審計公費 21%，服務內容如下：

單位：仟元

會計師事務所名稱	會計師姓　名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	徐 文 亞 賴 冠 仲	7,730	-	832	-	801	1,633	105/01/01~ 105/12/31	非審計公費－其他主要為 100 及 101 年度營所稅行政訴願委任費用、資訊安全檢查與建議，以及協助向投審會申請赴大陸投資不動產開發額度調整案之公費。

註：本公司民國 105 年度審計公費計新台幣 7,730 仟元整(含因出具本公司合併財報之子公司審計公費及查帳差旅費等)，非審計公費服務內容如下：

1.工商登記公費新台幣 832 仟元：主要為辦理變更登記及境外子公司協調維繫之服務公費。

2.其他非審計公費支出達新台幣 801 仟元，達非審計公費合計金額 49%，相關服務內容於備註欄列示。

(四) 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。

(五) 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：本公司民國 105 年度審計公費新台幣 7,730 仟元較前一年度審計公費新台幣 8,890 仟元減少 1,160 仟元，減少比例為 13%，其原因主要係本公司於民國 105 年度推動自行編製財務報告計畫，減輕會計師查核時之彙整工作，故而減少公費。

五、更換會計師資訊

本公司最近二年度及其期後期間有更換會計師情形如下：

(一) 關於前任會計師

<table>
<tr><td>更換日期</td><td colspan="4">民國 104 年 1 月 27 日</td></tr>
<tr><td>更換原因及說明</td><td colspan="4">本公司委任之會計師事務所因內部調整需要，自 104 年第一季起將本公司簽證會計師由楊明賢會計師及王自軍會計師更換為徐文亞會計師及賴冠仲會計師。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">說明係委任人或會計師終止或不接受委任</td><td colspan="2">當事人
情況</td><td>會計師</td><td>委任人</td></tr>
<tr><td colspan="2">主動終止委任</td><td colspan="2" rowspan="2">不適用</td></tr>
<tr><td colspan="2">不再接受(繼續)委任</td></tr>
<tr><td>最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因</td><td colspan="4">不適用。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">與發行人有無不同意見</td><td rowspan="4">有</td><td>-</td><td colspan="2">會計原則或實務</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">財務報告之揭露</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">查核範圍或步驟</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">其　　他</td></tr>
<tr><td>無</td><td colspan="3">✓</td></tr>
<tr><td colspan="4">說明</td></tr>
<tr><td>其他揭露事項(本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)</td><td colspan="4">無。</td></tr>
</table>

(二) 關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	徐文亞、賴冠仲
委任之日期	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處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無。
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無。

(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 105 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：詳如下表；並無董事、監察人、經理人及大股東股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情事。

單位：股

職稱	姓名	105 年度		106 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	周俊吉	-	-	-	-
副董事長	信義(股)公司	-	-	-	-
	法人代表：薛健平	-	-	-	-
董事	信義(股)公司	-	-	-	-
	法人代表：周王美文	-	-	-	-
獨立董事	林信義(註 1)	-	-	-	-
獨立董事	林信和(註 1)	-	-	-	-
獨立董事	李　誠(註 1)	-	-	-	-
獨立董事	劉順仁	-	-	-	-
獨立董事	洪三雄(註 2)	-	-	-	-
獨立董事	詹宏志(註 2)	-	-	-	-
獨立董事	蘇俊賓(註 2)	-	-	-	-
持股超過 10%以上大股東	宇澔(股)公司	-	-	-	-
集團平台事業執行長	薛健平	-	-	-	-
總經理	劉元智	-	-	-	-
倫理長	楊百川	-	-	-	-
策略長	周莊雲	-	-	-	-
資訊長	蔡祈岩	-	-	-	-
財務長	陳建志(註 3)	-	-	-	-
人資長	李維哲(註 3)	-	-	-	-
總稽核	周素香	-	-	-	-
公共事務部副總經理	高治華	-	-	-	-
聯合暨代理事業處副總經理	李少康	-	-	-	-
仲介事業處業務幕僚群副總經理	蘇守仁	(500,000) (註 5)	-	-	-
仲介事業處副總經理	馮其義	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	陳麗心	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	信泓浚(註 4)	–	–	–	–
企業倫理辦公室協理	陳文祥	-	-	-	-
人力資源部協理	李知融(註 4)	-	-	-	-
客戶服務部協理	劉韋德	-	-	-	-
資訊部協理	江元麒	-	-	4,314	-
財務部協理	陳志桓	3,000	-	-	-
資金管理部協理	莊宗勳(註 3)	-	-	-	-
會計部協理	林秋錦	-	-	-	-
業務服務部協理	張靜枝	-	-	-	-
網路事業部協理	蕭政華	-	-	-	-
不動產企研室協理	蘇啟榮(註 4)	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳緒杰	21,000	-	11,000	-
仲介事業處協理	林三智	-	-	-	-
仲介事業處協理	張文宗	(15,000)	-	-	-
仲介事業處協理	王惠平	(8,000)	-	-	-

職稱	姓名	105 年度		106 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
仲介事業處協理	段禮帆(註 3)	-	-	-	-
仲介事業處協理	張登來	-	-	-	-
仲介事業處協理	王志男	-	-	-	-
仲介事業處協理	歐智雄	-	-	5,000	-
仲介事業處協理	謝宗憲	-	-	-	-
仲介事業處協理	劉育榮	-	-	-	-
仲介事業處協理	周俊榮	-	-	-	-
仲介事業處協理	林武雄	-	-	-	-
仲介事業處協理	王九思(註 3)	-	-	-	-
仲介事業處協理	蘇上堯	-	-	-	-
仲介事業處協理	黃茂書	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳明義	-	-	-	-
仲介事業處協理	朱大勇	-	-	-	-
仲介事業處協理	洪正龍	-	-	-	-
仲介事業處協理	廖慶洲	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳進堂	-	-	-	-
仲介事業處協理	張家榮	-	-	-	-
仲介事業處協理	張偉祥	-	-	-	-
仲介事業處協理	王茂桑	-	-	-	-
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	-	-	-	-
仲介事業處協理	劉東園	-	-	-	-
仲介事業處協理	蔡慶龍(註 3)	-	-	-	-
仲介事業處協理	張政德(註 3)	-	-	-	-
仲介事業處協理	李杰峰	-	-	-	-
仲介事業處協理	王志偉	-	-	-	-
仲介事業處協理	葉宗富	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳世強	-	-	-	-
仲介事業處協理	張俊達(註 4)	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳毓禮(註 4)	-	-	-	-

註 1：林信義獨立董事、林信和獨立董事及李誠獨立董事因第 12 屆董事會於民國 106 年 5 月 20 日股東常會全面改選董事而卸任，故其持有股數及質押股數之增減數揭露資訊，以截至其解任內部人之日為止。

註 2：洪三雄獨立董事、詹宏志獨立董事及蘇俊賓獨立董事因第 12 屆董事會於民國 106 年 5 月 20 日股東常會全面改選董事而新任，故其持有股數及質押股數之增減數揭露資訊，以自其擔任獨立董事並成為內部人之日起列示。

註 3：原陳建志財務長、李維哲人資長於民國 105 年 8 月底離職、原資金管理部莊宗勳協理民國 105 年 9 月離職，王九思協理、蔡慶龍協理分別於民國 105 年 4 月、7 月調職，段禮帆協理及張政德協理於民國 106 年 3 月調職，因而解任內部人，故其持有股數及質押股數之增減數揭露資訊，以截至其解任內部人之日為止。

註 4：仲介事業處信泓浚副總經理、人資部李知融協理、不動產企研室蘇啟榮協理、仲介事業處張俊達協理及陳毓禮協理分別於民國 105 年 7 月、民國 105 年 10 月、民國 106 年 1 月、民國 106 年 1 月及民國 106 年 3 月新任，故僅揭露其到任後新增(減)之股數。

註 5：係轉讓予其配偶。

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	本人持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		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	
信義(股)公司	180,277,601	28.53%	-	-	-	-	宇澔(股)公司 信業(股)公司	同一董事長	無
信義(股)公司代表人：周俊吉	8,042,093	1.27%	3,098,324	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 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(股)公司	179,161,853	28.36%	-	-	-	-	信義(股)公司 信業(股)公司	同一董事長	
宇澔(股)公司代表人：周俊吉	8,042,093	1.27%	3,098,324	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 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	
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	21,776,223	3.45%	-	-	-	-	無	無	
周君澔	18,579,959	2.94%	-	-	-	-	周俊吉 周耕宇 周君衡	二親等以內親屬	
周君衡	17,425,935	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周君澔 周耕宇	二親等以內親屬	
周耕宇	17,413,390	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周君澔 周君衡 信義(股)公司 宇澔(股)公司	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 法人董事代表 法人董事代表	
國泰世華商業銀行受託保管皆添有限公司投資專戶	11,261,000	1.78%	-	-	-	-	無	無	
周俊吉	8,042,093	1.27%	3,098,324	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 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	
信業 (股)公司	7,862,920	1.24%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 周俊吉	採權益法之被投資公司 採權益法之被投資公司 法人董事代表	
信業(股)公司 代表人：周俊吉	8,042,093	1.27%	3,098,324	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 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	
龍巖股份有限公司	3,689,000	0.58%	-	-	-	-	無	無	

註：以上資料以截至民國 106 年 3 月 31 日止之股東名簿記載為準。

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及綜合持股比例情形：

單位：股、%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
SINYI LIMITED	76,001,135	100.00%	-	-	76,001,135	100.00%
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	136,114,838	100.00%	-	-	136,114,838	100.00%
聚英企業管理顧問(股)公司	500,000	100.00%	-	-	500,000	100.00%
信義開發(股)公司	53,500,000	100.00%	-	-	53,500,000	100.00%
行義文化出版有限公司	-	99.20%	-	0.80%	-	100.00%
信義全球資產管理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
信邑室內設計(股)公司	95,000	19.00%	405,000	81.00%	500,000	100.00%
恆義不動產顧問(股)公司	2,000,000	100.00%	-	-	2,000,000	100.00%
有無科技(股)公司	3,000,000	100.00%	-	-	3,000,000	100.00%
安信建築經理(股)公司	7,650,000	51.00%	600,000	4.00%	8,250,000	55.00%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	2	100.00%	-	-	2	100.00%
安新建築經理(股)公司	-	-	5,500,000	55.00%	5,500,000	55.00%
大家建設(股)公司	-	-	50,000	100.00%	50,000	100.00%
信義置業(股)公司	-	-	50,000	100.00%	50,000	100.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	-	56,629,268	100.00%	56,629,268	100.00%
上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
成都世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
青島城建信義房產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
科威房產(香港)有限公司	-	-	2,675,000	99.07%	2,675,000	99.07%
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	-	-	-	99.07%	-	99.07%
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	2,216,239	100.00%	2,216,239	100.00%
上海商拓投資管理顧問有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
信義房屋不動產株式會社	-	-	16,000	100.00%	16,000	100.00%
信義房屋管理株式會社	-	-	600	100.00%	600	100.00%
東京信義不動產股份有限公司	-	-	500,000	100.00%	500,000	100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	-	-	131,966,210	100.00%	131,966,210	100.00%
信義置業(香港)有限公司	-	-	131,000,200	100.00%	131,000,200	100.00%
信義置業(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	12,454,780	100.00%	12,454,780	100.00%
浙江信義房產管理諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
華韻裝修（上海）股份有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
昆山鼎先貿易有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI ESTATE LTD.	-	-	16,900	100.00%	16,900	100.00%
信義置地(香港)有限公司	-	-	17,497	100.00%	17,497	100.00%

註：係本公司採用權益法之長期投資。

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：

106 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(股)公司	宇衡(股)公司(100.00%)
宇澔(股)公司	宇衡(股)公司(100.00%)
信業(股)公司	信義(股)公司(68.10%) 宇澔(股)公司(31.90%)
龍巖股份有限公司(註 1)	李世聰(33.28%) 黃義豐(6.42%) 成昌投資(股)公司(註 2)(6.22%) 富邦證券託管歐力士亞洲資本投資專戶(5.00%)

註 1：龍巖股份有限公司為上櫃公司(股票代碼 5530)，列示截至民國 106 年 3 月 31 日本公司年報刊印日止，該公司持股 5%以上股東，該公司主要股東明細請參閱該公司年報揭露資訊。

註 2：成昌投資(股)公司董事長為李世聰先生。

肆、履行企業社會責任之概況

本公司在民國 105 年 12 月榮獲台灣永續能源研究基金會頒發「台灣 Top50 企業永續報告獎－年度最佳報告獎」、「人才發展獎」、「社會共融獎」、「十大永續典範企業獎」及周俊吉董事長獲「企業永續傑出人物獎」共五項殊榮，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，向成為企業永續典範的目標邁進。本公司及子公司將持續秉持「以人為本」的信義精神，以「堅持企業社會責任，成就世界級服務業」為願景目標，打造企業永續之路。

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，更期望將影響力傳達到其他企業，使每間企業都是信義公司，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、自然環境等五大利害關係人權益，積極建立未來永續利基，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「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，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。

在「社區一家」屆滿 10 年之際，本公司於民國 104 年 3 月正式宣布將啟動第二個 10 年之「全民社造行動計畫」，並將投入新台幣 2 億元做為計畫圓夢基金，此行動計畫不僅延續「社區一家贊助計畫」精神，更是台灣企業提出之單一最大規模的社造活動。「全民社造」不只關注社區營造，更希望促成社會改造，以家為原點、社區為橋樑，號召社會大眾參與公共事務，提出創新提案。本公司統計「社區一家」從民國 93 年年推動以來，一開始的參賽者大都以 45～50 歲社會人士為主，但民國 98 年年後觀察到 20～30 歲的參賽者變多了。因此，為了鼓勵更多的年輕人共同參與，民國 104 年起的「全民社造行動計畫」，特別將大專青年組獨立出來，最高贊助 15 萬元，築夢個人組最高贊助金額 20 萬元、幸福社區組最高贊助 50 萬元。

民國 105 年「社區一家幸福行動計畫」共有 724 個社區提案、214 個社區獲獎，累計 13 年來已有 8,051 件社區提案、1,739 個社區獲得獎助，贊助金額已達 2.2 億元，並成功媒合 21 個社區供需專案，紮實地建構起臺灣最美的風景，也凝聚起最多顆愛這塊土地的心。「社區一家」13 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 8 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。

本公司於民國 93 年集結了 18 個實例分享，推出《上好一村 1－十八個充滿 sun 與 hope 的小鎮故事》，甚至讓大陸清華大學社科院發行簡體字版本，很多人根據書的內容走訪台灣，發揮示範、學習的效果，也期待未來有更多的人能以指尖作筷，體會人們用家鄉的水和空氣調味，所烹調出的獨有社區故事。本公司民國 105 年更進一步發表《上好一村 2　三十五個同村真好心故事》，內容不只是 35 個真實故事的分享，也是人們對這片土地投入的真摯感情及無悔付出，為台灣社造轉型做出見證，並引領大家體會從環保愛鄉到科技新創、從技藝傳承到多元文化、從偏鄉教育到樂齡照護的社造多元面向。

本公司於民國 104 年起在「全民社造行動計畫」中，更跨出社區、走入校園、踏入 O2O 的領域，打造全民都可以參與，讓社區營造變得更簡單，讓更多社造素人有機會參與的平台。以社區營造為核心出發的【勾勾 GOGO 募集平台】，希望能夠用比較簡單的方式，擴大全民參與。「打勾勾」是一種彼此的承諾與約定，透過打勾勾的力量，把社區與全民勾在一起，運用科技平台，媒合大家的供給和需求，把物資、金錢、人力與知識整合在一起，降低參與社區營造門檻，邀請大眾勾勾手，一起做社造。更多資訊或有興趣共襄盛舉者，請參閱下列網址：https://www.gogonow.cc/。

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，基於「千金買屋，萬金買鄰」，本公司之子公司信義置業目前即以「人造社區、社區造人」的精神，秉持著台灣「社區一家」精神，致力於社區營造，拋棄執著於建物美崙美奐的硬體思維，改而追求身心靈得以妥善昇華為終極目標、讓社區不再只是一個個擁有配套公用設施的獨立住宅區，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，同時也會舉辦社區營造活動，製作社造刊物，積極打造人文文化城、富而好禮之社區。

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，本公司每年提供每一位同仁一天公假參與志工活動，此外，除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。截至民國 105 年底止，已累積達 120,746 小時的服務時數及 16,099 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。更多相關資訊，請參閱下列網址：http://csr.sinyi.com.tw/detail.php?info_id=171。

(三) 信義至善獎助學金：

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 105 年底，「信義至善獎助學金」累計共協助 4,587 位信義鄉學童，總贊助金額超過 1,204 萬元。

(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，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，藉由多元、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 105 年底止，信義學堂已舉辦超過 516 場講座、約 8.4 萬人次參與，讓民眾透過信義學堂平台交流、分享與學習。「信義學堂」每月也固定舉辦「環境關懷系列」演講活動，民國 105 年共舉辦 20 場「環境關懷系列」講座，藉以達到宣導綠色環保、綠色消費觀念的目的。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/。

(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，且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，並將同仁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 105 年台灣地區房地產產業年鑑除了持續追蹤總體經濟以及重要政策對房地產市場的影響，也透過連續且系統性的分析，記錄每一年房地產的變化，進一步發掘產業發展的趨勢脈絡，另外由於民國 105 年邁入政黨輪替，新政府將居住正義作為未來發展主軸，本次年鑑更收錄居住正義及社會住宅政策發展等特別議題。更多年鑑資訊，請參閱下列網址：http://www.ncscre.nccu.edu.tw/。

(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，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。本公司並於民國 105 年與「沙丁龐克劇團」共同推動「紅鼻子醫生」計畫，舉辦「月亮公車同樂會」，讓病童及家屬能夠

透過遊戲抒解心理壓力，重拾片刻的歡樂與喘息。

(十一) 投入老年憂鬱防治：

因台灣邁入高齡化社會，世界衛生組織指出憂鬱症在西元 2030 年將成為疾病負擔的第一位，而老年人口罹患憂鬱症的比例約佔 7%，因此本公司透過信義公益基金會與董氏基金會合作，於民國 105 年共同推廣老年憂鬱防治工作，不僅發表台灣首部老年憂鬱防治短片，更積極推動「無憂老化」老年憂鬱防治座談會，邀請醫師針對老年議題撰寫專欄文章，提醒民眾老年憂鬱症可以預防及治癒，勿輕忽當老化而延誤就醫。

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。另因鑑於國內尚未有「不動產經營服務」碳足跡產品類別規則文件，本公司於 105 年率先制定房仲業第一份碳足跡產品類別規則，並已於民國 105 年 12 月通過環保署碳標籤廠商，成為全球第一家計算不動產經營服務碳足跡的房仲公司。

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，但基於善盡企業社會責任，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】:

年度	105 年	104 年	增減幅
營業據點店數	433 家	435 家	-0.46%
全年用電總量(總部大樓及營業據點)	12,872,963 度	13,997,433 度	-8.03%
全年用水總量(總部大樓)	10,258 度	9,170 度	11.86%
全年資源回收量(總部大樓)	11,452 公斤	12,371 公斤	-7.43%

年度	105 年	104 年	增減幅
總部人數	536 人	559 人	-4.11%
總部全年度用水量	10,258 度	9,170 度	11.86%
全年每人平均用水度數	16.59 度	16.40 度	1.16%

【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 105 及 104 度總部大樓溫室氣體總排放量分別為 761.161 噸及 704.95 噸，其中民國 104 年業經 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 105 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，目前正在申請認證中：

單位：公噸 CO2e/年

	二氧化碳 (CO_2)	甲烷 (CH_4)	氧化亞氮(N_2O)	氫氟碳化物 (HFCs)	全氟碳化物 (PFCs)	六氟化硫 (SF6)	三氟化氮(NF_3)	總排放當量
排放當量	736.7309	22.0227	0.6820	1.7250	0.0000	0.0000	0.0000	761.161
氣體別占比	96.79%	2.89%	0.09%	0.23%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

單位：公噸 CO2e/年

	範疇 1	範疇 2	範疇 3	總排放當量
	直接排放	能源間接排放	其他間接排放	
排放當量	43.9155	717.2451	0.0000	761.161
氣體別占比	5.77%	94.23%	-	100.00%

範　疇	類　別	設備名稱	原燃物料名稱
Scope 1 (直接溫室氣體排放)	固定燃燒源(指固定式設備之燃料燃燒)	餐聽瓦斯爐 傘形暖爐 緊急發電機	液化石油氣 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之燃料燃燒，如汽車、卡車、 火車、飛機及船舶運輸)	公務車	車用汽油
	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，R32/125（50/50）
Scope 2 (能源間接溫室氣體排放)	來自於輸入的電力、熱、蒸汽或其他化石燃料衍生能源所產生之溫室氣體排放	其他未歸類設施	其他電力
Scope 3 (其他間接溫室氣體排放)	溫室氣體的其他間接排放	員工通勤	燃料
		委外工作【維護工作】	燃料/乙炔
		廢棄物委外掩埋/焚化處理	燃料/沼氣
		委外運輸【包括燃料、廢棄物】	燃料
		商務旅行	燃料

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。本公司也向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~105 年累計採購節能、環保產品約 139 佰萬元，曾連續 8 年獲台北市政府頒發「綠色採購績優單位」及 5 度榮獲行政院環保署頒發「綠色採購績優單位」。

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。

7. 推動社區綠色營造據點

本公司於民國 105 年透過信義公益基金會，獲得由該基金會董事長無償提供座落在台南新營區姑爺里的土地，邀請國立嘉義大學共同規畫，大量種植適宜當地種植的原生樹種，提供當地居民養護及使用，希望創造一個具有在地特色的森林公園、凝聚社區情感以及為減緩地球暖化盡一份心力。

(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，同時並推行電子版「不動產說明書」，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；更於民國 104 年推出數位個人報，使同仁可善用數位行銷方式設計出自身獨特的 DM，將內容準確地傳遞目標客群，應用於日常物件開發、銷售、客戶關係等作業中，以便利客戶直接在電腦、手機上查閱獲取相關房市、社區行情與物件資訊，有效大幅減少用紙量方式，拓展新型態人際網絡。

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」及「數位看屋新四寶(VR-3D 互動看屋、信義 App、信義電子報及社區房價通)」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 ISO9001 國際認證。

民國 103 年推出將「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。

民國 104 年推出「3D 互動看屋」，除保有過去「隨選隨看」優勢外，再增加如「鳥瞰 3D 格局圖」、「任意行走所有空間」、「HDR 高畫質清晰影像」三大特色。建立精準尺寸的 3D 立體格局，提供多點觀看場景，可行走穿梭檢視，猶如親臨實境行走於空間之中。真實呈現空間情境。另外，本公司以創新居家 O2O 平台的經營模式，打造「信義居家」平台，主要涵蓋三大主題：「居家萬事通 」、「居家服務體驗」、「居家商城」，提供完整的購、售屋服務。

民國 105 年將「3D 互動看屋」使用介面升級，讓擁有 VR 頭戴顯示器的客戶可透過該裝置賞屋，創造看宛如親臨現場走動觀賞的真實感受。客戶只要透過身體轉動，即可改變觀看角度，透過眼球凝視，即可轉換到一個空間，且已優化手機小螢幕的使用介面，只要轉動手機螢幕或撥動畫面，即可輕鬆線上看屋。

【近年本公司創新之服務與制度】

105年	●升級「3D互動看屋」使用介面，搭配VR頭戴顯示器將呈現如親臨現場走動觀賞的真實感受。
104年	●結合O2O之創新經營模式，打造「信義居家」平台，進軍電子商務服務。 ●推出「3D互動看屋」，真實呈現空間情境。
103年	●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。
102年	●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」。
101年	●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。
100年	●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。
99年	●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。
98年	●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。
96年	●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。
94年	●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。

(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，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，本公司於民國 104 年起推出「新人職場定向計畫」，結合「180 天新人轉正計畫」，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同仁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。

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，讓同仁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。
- 本公司亦非常鼓勵同仁利用公餘在外進修，包含碩士學位進修、語言學習或其他專業領域進修，並對同仁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「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。

(四) 一條龍不動產經營專班

本公司於民國 105 年與國立雲林科技大學財務金融系以及台北市立松山家商共同簽屬「產學攜手合作計劃」，厚植青年學子不動產基礎專業能力，再連接企業實習及考核後正式聘用，以達到學用合一、畢業即就業的積極人才培育目標，為台灣目前唯一由高職技職教育開始、銜接大學科目及後續就業，從事不動產經營與管理的建教合作平台。另考量許多經濟弱勢學生需兼顧課業及工作，本專班甄選方法中亦保留 1/2 名額給弱勢家庭子女，學生通過考核後，可選擇直升雲林科技大學財務金融系「不動產經營專班」，日後也可進入本公司成為夥伴。且為了增強學生的實務經驗，本公司也提供學生暑假實習的機會，了解部門運作、不動產鑑價、法律基本概念及實際銷售體驗。

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。

伍、募資情形

一、 資本及股份

(一) 股本來源(最近年度及截至民國106年3月31日止)

單位：仟股/新台幣仟元

年/月	發行價格(每股面額元)	核定股本		實收股本		備註		
		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
104/8	10	1,000,000	10,000,000	631,840	6,318,398	盈餘轉增資184,031仟元	無	104.07.24臺證上一字第10400149281號函核准在案

單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	631,839,814	368,160,186	1,000,000,000	上市公司股票

(二) 股東結構

106 年 3 月 31 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外國人	個人	合計
股東人數	-	19	57	85	16,173	16,334
持有股數	-	25,264,904	378,458,113	29,804,144	198,312,653	631,839,814
持股比例	0.00%	4.00%	59.90%	4.71%	31.39%	100.00%

(三) 股權分散情形

106 年 3 月 31 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	4,991	1,157,942	0.18%
1,000 至 5,000	7,087	15,221,582	2.41%
5,001 至 10,000	1,796	12,495,896	1.98%
10,001 至 15,000	793	9,516,974	1.51%
15,001 至 20,000	411	7,140,912	1.13%
20,001 至 30,000	415	10,121,608	1.60%
30,001 至 40,000	205	7,100,119	1.12%
40,001 至 50,000	105	4,718,166	0.75%
50,001 至 100,000	264	18,656,867	2.95%
100,001 至 200,000	140	18,861,889	2.99%
200,001 至 400,000	70	19,007,821	3.01%
400,001 至 600,000	25	12,159,576	1.92%
600,001 至 800,000	5	3,523,497	0.56%
800,001 至 1,000,000	6	5,512,143	0.87%
1,000,001 以上	21	486,644,822	77.02%
合計	16,334	631,839,814	100.00%

註：截至民國 106 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)　　106 年 3 月 31 日

主要股東名稱 ＼ 股份	持有股數	持股比例(%)
信義股份有限公司	180,277,601	28.53%
宇澔股份有限公司	179,161,853	28.36%
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	21,776,223	3.45%
周君澔	18,579,959	2.94%
周君衡	17,425,935	2.76%
周耕宇	17,413,390	2.76%
國泰世華銀行託管皆添有限公司投資專戶	11,261,000	1.78%
周俊吉	8,042,093	1.27%
信業股份有限公司	7,862,920	1.24%
龍巖股份有限公司	3,689,000	0.58%

(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			104 度	105 年度	106 度截至 3 月 31 日止(註 3)
每股市價(元)	最高		37.15	34.00	36.90
	最低		25.70	25.70	31.70
	平均		30.75	28.45	34.12
每股淨值(元)	分配前		14.56	14.86	-
	分配後		14.05	註 1	-
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	追溯調整前	631,840	631,840	-
		追溯調整後	632,110	註 1	-
	每股盈餘(元)	追溯調整前	0.89	1.46	-
		追溯調整後	0.89	註 1	-
每股股利	現金股利(元)		0.70	1.00	-
	無償配股(元)	盈餘配股	0.00	0.30	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利		-	-	-
投資報酬分析(註 2)	本益比		34.55	19.49	-
	本利比		43.93	28.45	-
	現金股利殖利率		2.28%	3.51%	-

註 1：俟民國 106 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. 本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額原為不得低於累積可分配盈餘之百分之二十，分派時依下列比例為之：

(1) 員工酬勞至少百分之一，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司。

(2) 董事酬勞以百分之一為上限。

(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 105 年度盈餘分派案業於民國 106 年 2 月 24 日經董事會擬議分派股利新台幣(以下同) 828,441,674 元，其中 631,839,814 元為現金股利，196,601,860 元為股票股利，按本公司截至民國 106 年 2 月 24 日實際流通在外股數 631,839,814 股計算，每股配發現金股利 1.0 元(計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入)及股票股利 0.31115775 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%，員工酬勞至少為分派數額 1%，依財團法人中華民國會計研究發展基金會於民國 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函，員工酬勞及董監酬勞應視為費用而非盈餘之分配，民國 105 年度應費用化之員工酬勞及董事酬勞分別為 10,957,961 元及 6,026,878 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106年度財務預測，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1. 依本公司章程第二十條所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍如下：

(1) 員工酬勞至少為當年度獲利之百分之一。

(2) 董事酬勞以為當年度獲利之百分之一為上限。

2. 本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票酬勞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酬勞及董事酬勞之估列金額係依修正後公司法及民國105年5月20日經股東會同意之章程，以稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞之利益為基礎，員工酬勞按章程比例計算，董事酬勞依前一年度比例估列。年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如年度股東常會決議以股票發放之員工酬勞，按決議金額除以股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）決定股數。

董事會通過之擬分派員工酬勞及董事酬勞等資訊：

(1) 分派員工酬勞及董事酬勞金額：本公司於民國 106 年 2 月 24 日董事會決議通過分派員工酬勞 10,958 仟元及董事酬勞 6,027 仟元，較民國 105 年度帳列於成本及費用之金額 10,315 仟元元及 6,705 仟元，分別增加 643 仟元及減少 678 仟元，差異原因為帳列金額係以民國 105 年度損益預估認列之。因差異金額不大，俟股東會報告後，與帳列數之差異視為會計估計變動，列為民國 106 年度損益。

(2) 擬議分派員工股票酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司民國 105 年度無擬議配發員工股票酬勞。

3. 上年度員工分紅及董事酬勞之實際配發情形：
本公司董事會於民國105年2月25日決議民國104年度可分配盈餘中分配員工酬勞7,383仟元及董事酬勞4,799仟元，較帳列金額7,393仟元及7,000仟元，分別減少10仟元及減少2,201仟元。

(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：

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		元大證券(原名元大寶來證券)
簽證律師		一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師
簽證會計師		勤業眾信聯合會計師事務所 楊民賢、王自軍會計師
償還方法		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。 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
贖回或提前清償之條款		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		中華信用評等公司於 106/03/27 給予本公司債等級為：twA
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無
	發行及轉換（交換或認股辦法	無
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對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		無

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：本公司無此情形。

八、 資金運用計劃執行情形：不適用。

陸、營運概況

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、日本東京及大阪等城市，預計民國106年將正式進軍馬來西亞吉隆坡，希望提供更多華人優質的服務。民國105年度合併營業收入達新台幣7,589佰萬元，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(下稱信義開發)及信義置業(上海)有限公司從事不動產開發建設事業，台北市天母之「信義謙石」案預計於民國106年4月取得使用執照，上海市嘉定區之「信義嘉庭」第一期已完銷，第二期則於民國105年10月開始預售，上述兩案均預計於民國106年交屋，並貢獻營業收入及獲利。

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。並將最新科技應用在服務流程中，領先業界推出「3D 互動看屋」、「Home Staging 美式宅妝」、「iPhone 看屋 App」、「網路720度全景看屋」、「房市溫度計」、「軌道經濟學」、「社區房價通」及「虛擬數位宅妝」等眾多創新科技服務，且於「互動看屋」內容增加「物件附近公共設施或該大樓社區之公共區域拍攝」等價值提升服務。

在服務保障方面，「凶宅安心保障服務」，則是以「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。

由於民國105年初台南地震而引發全國80多萬棟30年以上老屋安全警訊，本公司為讓民眾更了解自有建物結構安全，於民國105年3月中推出「免費老屋健檢」專案服務活動，針對民國88年9月21日前竣工且總樓層6樓(含)以上，位居雙北、桃園、新竹、台中、彰化等地住宅建物，主動協助屋主減低不安感。

此外，本公司亦於民國105年度強化行動版網站的友善性與實用性，於買屋App 提供客戶更簡易、直覺性的操作介面，新增收藏與瀏覽記錄功能、資訊訂閱與分享功能；搭配虛擬實境(VR, virtual reality)的趨勢，新增體感看屋與頭戴看屋，增加客戶看屋體驗選擇。

民國106年本公司將以「商圈精耕」為重心，應用 SOLOMO(Social 社交的、Local 本地的、Mobile 移動的)的概念為基礎，發展系統讓每位業務更精準有效率掌握商圈動態與客戶需求，提升線上網路行銷與線下實體店面通路的服務效能，使客戶之需求得到更快速回饋。未來本公司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。

(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」、「消費者保護法」、「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。

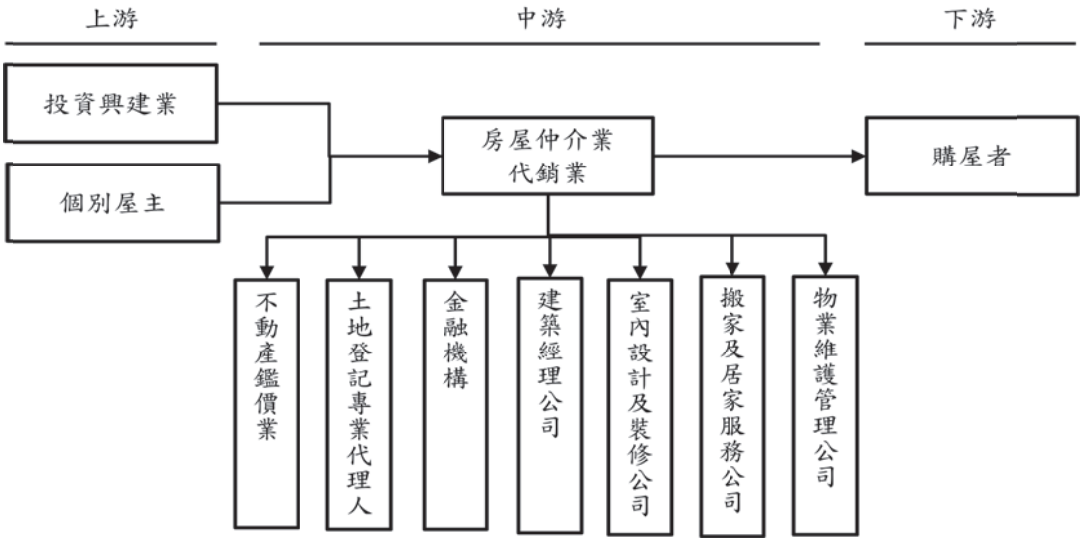
此外，自民國80年代末期房仲業邁入網際網路發展階段之後，至今已有二十餘年的歷程，初期受限於資訊及消費者使用習慣，各業者雖建立網站，但網路搜尋僅為輔助工具，尚不普遍。但隨著家戶網路的普及化，購屋人的網路看屋行為日益增加，房仲網站吸引了龐大的瀏覽量，此趨勢則隨手持裝置上網功能與行動網路的普及，衍生出行動看屋的商機。

民國99年本公司開發 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。

網路科技快速發展，房仲服務也吸引各種網路平台的參與及競爭。不過房屋的異質性及交易過程的複雜性，電子商務機制仍難以取代，觀察美、日等房仲產業成熟且資訊網路發達的市場，網路資訊工具也未大幅取代經紀人的角色，顯見電子商務機制的創新並未顛覆房市交易秩序，反而提升市場的交易效率，未來可預見創新的網路科技，仍將不斷運用在房市交易上。

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

民國105年房屋交易量創下民國80年以來的新低量，主要品牌房仲業者的門店數量，已從快速擴張轉為縮減的狀況，統計主要品牌的房仲業者民國105減少419店，剩下2,780店，其中又以加盟品牌業者減少店數最多。(註)

【國內主要房仲公司之營業點數變動一覽表】

單位：店數

仲介公司	經營型態	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
信義房屋	直營	433	435	427	417	390
其他品牌	直營+加盟	2,347	2,764	3,089	2,981	2,703
合計		2,780	3,199	3,516	3,398	3,093

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)。

自民國99年本公司成立日本子公司信義房屋不動產株式會社，引薦國人前往日本東京購屋，掀起一波海外置產的風潮，加上國內資金充沛，但缺乏投資管道狀況下，部分資金更願意嘗試投資海外的不動產。除國人最熟悉的日本之外，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。

而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，新的一年大陸更提出去庫存的政策，讓民國105年初年市出現一波顯著的漲勢。雖然近期有限購等調控措施，但長期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、四線城市則持續去化庫存中。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

本公司設有策略長一職，統籌策略長室，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。

1. 在顧客價值方面，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。
2. 在科技應用與創新方面亦多次領先業界推出「3D 互動看屋」、「虛擬數位宅妝」、「社區房價通」、「軌道經濟學」、「房市溫度計」、「Home Staging 美式宅妝」服務、「iPhone App」、「Android App」看屋程式、「網路 720 度全景看屋」，引領買屋賣屋進入行動科技新世代。
3. 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。

4. 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。

5. 本公司於民國 104 年度引進最新科技開發出「3D 互動看屋」功能，並於民國 105 年結合最新的 VR 技術，透過頭戴式裝置，讓消費者感受有如身歷其境的看屋體驗。加上全台最大、囊括五千個以上社區實價資訊的『社區房價通 V2』，以及『全新手機版網站』的功能升級，預計將再度拉高房仲業的數位服務標準，也為消費者創造更多的嶄新服務。除此之外，信義居家服務中心將居家服務規格化、透明化，打造「信義居家」平台，以創新居家 O2O 平台的經營模式，建造強大的居家生活服務平台。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務計畫：

(1) 在仲介事業方面，將落實商圈精耕，強化基本作業能力，並定期追蹤與考核，並透過業務主管的管理行為改善，提升同仁服務能力，結合系統工具，使成果反應在商圈委託及成交量的改善，提升市占率。定期分析客戶需求變化、檢視客戶聲音與期待，以快速反應調整服務流程與內容，並藉由滿意度調查新制實施以引導業務同仁與時俱進，發展並滿足客戶需求，朝客戶心目中最理想的經紀人員努力。

(2) 在代銷事業方面，由於目前市場交易回歸自住剛性需求，代銷產品所在區域、房型設計規劃以及總價帶設定，都將影響銷售去化，本公司將慎選代銷產品類型，除以成屋代銷為主，以降低推案風險，也將利用「全房產」的優勢，以創造信義代銷的品牌差異與優勢。

(3) 在中國地區，受到政府調控政策的影響，自民國 105 年第四季以來，房地產交易量受到明顯影響，民國 106 年度展店的速度預計放緩；施策重點則在貫徹公司核心信念之基礎上，結合商耕並優化管理職能，提升新人轉正率及降低正式離職率，以加速同仁成長速度，提升單人成件。另兩岸仲介事業亦已開始規劃「O2O」平台，將於民國 106 年度展開相關軟硬體之前期建置作業。

(4) 在日本地區，預計將賣方客戶納入電訪調查對象，廣納客戶意見，檢視服務缺口及羅列客戶意見主要項目，進行檢討與改善作業，確實提升客戶滿分滿意；並且透過建立仲介與租賃的服務一體化，以強化共同服務的作業觀念。另外，在民國 105 年 10 月也正式進駐大阪地區開設支店，提供客戶更多元的選擇。

(5) 在開發事業方面，台灣地區之「信義謙石」案與大陸上海嘉定地區之「信義嘉庭」案第一期，分別已進入申請使用執照及入住許可證階段，將聚焦以完善的品質交付予購房客戶；在土地管理作業上，由於大陸地區主要一線城市前三季房市交易熱絡與房價飆升，連帶土地價格也不斷高漲，10 月起中央與地方政

府為了平抑房價避免過熱，而採取較於嚴格的政策調控，除了對於開發商參與土地競標的資金來源設下諸多限制與條款外，在土地案源的釋出也近乎中止，因此截至民國 106 年第一季止，大陸開發事業仍未能取得適當之土地進行開發。預計下半年度土地釋出機會較高，開發團隊將隨時關注市場狀況並與公部門維持適當良好互動，以即時獲得最新資訊；台灣方面，由於政府過去幾年的多項房地管控與稅制改革，造成近 2 年房地產交易量大幅萎縮，房地市場產品轉向剛需自住，而值此時刻，在多數建商均保守因應，以去化庫存為首要目標，因此土地市場交易未如過去般熱絡，在競爭者減少後，台灣開發事業應能以更佳的條件取得適當之土地進行開發。截至民國 106 年第一季止，子公司信義開發(股)公司已取得新北市板橋區江翠重劃區之永翠段部分土地，將妥善利用緊鄰「板橋 435 藝文特區」之優勢，規劃合宜之產品。

(6) 本公司之子公司有無科技專注於行動裝置的應用，致力於建構優良的軟體產品，為社區量身打造數位科技服務，亦於民國 105 年度推出有無社區 App，並正式推出「有無快送平台」之外送服務，與快遞業者合作，以共享為出發點，不只服務社區居民，更為社區店家帶來新契機。以台北市天母地區為出發點，初期預計擴展台北市核心七個行政區等地區，提供有溫暖的餐飲快送服務。

2. 長期業務計畫：

(1) 將維持現行業務區進行深化服務，以精緻與差異化的服務提升同仁產值與增進市占規模。

(2) 持續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及持續創新服務內容，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) 觀察研究國外不動產市場發展趨勢與脈動，透過與當地具規模及信譽之大型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。於此同時，本公司將與理念相符合之策略性夥伴合作，共同發展不動產開發業務。

(4) 開發事業為資本密集產業，因此，本公司及子公司之開發事業團隊將以現有建案為基礎，慎選未來開發之土地，且著重於培養及強化經營團隊之設計、工程品質監督、成本與進度管控、資金規劃及行銷與品牌經營等各項管理能力，以優化開發事業經營能力及降低經營風險，成為未來穩定之成長引擎。

(5) 子公司有無科技推出之「有無快送平台」目前為初始發展階段，未來將會加速引進更多優質之店家，並優化有無快送 App 的功能。此外，繼天母地區之初始成功，有無科技將以複製成功模式的方式擴展版圖，為更多地區之客戶提供感動的快送服務。

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。就主要服務分布區域而言，本公司以大台北地區為主，桃園、新竹、台中(含彰化市)、台南及高雄等都會區居次，自民國104年起，本公司並跨足代理東南亞之預售案，現階段以馬來西亞吉隆坡為主；大陸地區子公司主要以所在之上海、蘇州及浙江等城市為主；日本地區子公司則以接待兩岸華人赴日本購置不動產之仲介服務為主，服務地區則包括東京及大阪兩個城市。民國106年將正式拓展至馬來西亞吉隆坡設立營業據點。

為提供客戶一條龍服務，本公司之居家服務中心於民國104年度創新 O2O 平台「信義居家」，提供「居家萬事通」、「居家服務體驗」、「居家商城」三大主題服務。

而國內房市交易量雖萎縮，但民眾仍有購置各類不動產的需求，本公司整合直營門市通路與集團資源，推出「全房產」的服務，一站就滿足民眾購買各式不動產的需求，在門市就有區域預售案、新成屋、中古屋甚至是海外的不動產的相關資訊。

不動產開發事業首推案「信義嘉庭」位於上海市嘉定區，銷售狀況良好，即將邁入下一階段，第一期已預售完畢，將於民國 106 年 4 月起開始交屋；第二期則於民國 105 年 10 月開始銷售，預計於民國 106 年下半年交屋。伴隨上海「信義嘉庭」案及台北市「信義謙石」案即將於民國 106 年陸續交屋，民國 106 年度大陸開發事業將持續銷售「信義嘉庭」案第二期，台灣開發事業亦將著手開發近期甫購入之新北市板橋區土地，結合鄰近藝文特區，為消費者打造富含人文藝術氣息之優質住宅。此外，兩岸開發事業將持續審慎尋找合適土地進行開發。

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3年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為7.1%~9.6%，其中民國105年度市占率提升至9.6%。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而登記移轉之案件，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，至於大幅提升的部分原因，係因房地合一上路因素干擾，導致上半年的移轉量出現明顯下滑及直營體系效益顯現；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該地區市場交易量比重不大。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

民國105年房市價跌量縮，整體房市自住當道，中古屋已經是民眾購屋的首選，另外老齡與老宅逐漸成為一種社會現象，連帶換屋需求也明顯拉高。

(1)房市自住當道　換屋需求提升

房市從 SARS 後經歷10餘年的多頭走勢，政策調控引導房價回檔修正，投資客退出市場，內政部住宅需求動向調查顯示，民國105年上半年的投資需求僅

約15%。

調查顯示自住客比重將近85%，首購與換屋需求各佔約42%，換屋需求比例最高的是台北市，新北市、桃園市、台中市與台南市則是以首購比重最高。

(2)住宅、人口老化　成屋與大樓產品需求高

根據內政部住宅需求動向調查顯示，民眾偏好的購屋產品，選擇電梯大樓的比重達 57.8%，尤其是大台北地區更超過 7 成，消費者偏好大樓產品主要是北市屋齡老舊，而電梯大樓有較佳的管理與住宅品質，年長者也可避免上下樓的不便。

此外，7 成民眾購屋則以中古屋為第一優先，另有 23.5%以新成屋為主，預售屋僅佔 3.6%，主要因為目前自住客當道，立即可入住的房屋較能吸引自住客的目光。

在日本市場方面，安倍經濟學帶動日本不動產市場重現生機，尤其是日本央行宣布收購一年上看 80 兆日圓規模的政府公債與股票，該項資金供應操作奏效；而採行史上最低利率並成功引導日圓走貶，也接連帶動股價與資產價格上揚。投資市場規模因量化寬鬆而擴大。然而，在日本政府所推動的三大措施中，市場對於「成長策略」評價不高，前述措施對實質工資等日本實體經濟所展現的成效，也依舊欠缺亮點。

另外，對於正式邁入人口減少社會的日本來說，入境效益固然逐漸成為日本經濟成長的關鍵字，但以日本不動產市場規模與流動性，不論安倍經濟的成敗，投資機會都將延續到未來。

在大陸市場方面，上海市在民國 105 年 11 月 28 日出台號稱史上最嚴厲房市新政，包括將首次貸款之首付比由 30%提高至 35%，以及第二套房認定標準由原先「認房不認貸」升級為「認房又認貸」，透過緊縮的貸款政策提高購房者的負擔，以降低市場需求，也造成上海二手房月成交量一路從高點之 5.6 萬套降至約 1.1 萬套左右，在當前的環境下，市場欲大好不易，後續市場的發展仍需視政府對於房市的調控鬆緊程度而定。

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，亦可進行統一採購，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或數位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 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，於民國 104 年起更推出翻轉勞僱關係之「新人定向計畫」專案，期望以新的招募方式，讓公司有大量的人才得以甄選。

(2)發展遠景之有利因素

A、 政策不再強力調控　購屋人信心漸回溫

經歷居住正義的房市強力調控，加上房市此波上漲 10 餘年，房市已經步入修正循環階段，已無需再靠政策強力調控，而目前政府的房市政策側重在「供給面」的調整，包括 8 年內提供 20 萬戶社會住宅，推動租屋改革、物業管理與都市更新等，少了政策干擾房市交易將回歸正常。

B、利率維持低檔 資金水位依然充沛

儘管美國聯準會(FED)已經展開升息,但台灣景氣復甦不如美國強勁,短期並無快速升息的疑慮，市場維持低利環境。貨幣供給持續增加，市場上累積了充沛的資金，加上海外查稅風潮，資金有往國內移轉的趨勢。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策

A、　房市仍處景氣修正循環，房市交易規模縮減：

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,以及房地合一的稅改政策,房市從民國 103 年上半年反轉向下步入調整循環，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，並需具備大學以上學歷，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 年並將落實業務經紀同仁休假制度視為重要施策，並於民國 105 年起，除傳統農曆春節期間暫停營業外，端午節及中秋節均同樣停止營業一日，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。

民國 106 年本公司將著重優化業務單位之管理素養，改善主管與同仁的對待關係，著重因材施教等輔導工作，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。

中國房市在民國 105 年前三季由於民眾對政策調控的預期心理，推升房價大漲，交易量攀升，惟在第四季起，由於各地政府陸續出台更為嚴格的調控，造成交易量急遽萎縮。以上海為例，二手房交易套數由民國 105 年 8 月高點的 5.6 萬套一路下滑，至民國 106 年 1、2 月止，月成交量僅餘約 1.1 萬套，在面臨市場成交量減少之艱困環境下，業務同仁每月成交件

數以及領取之薪獎難免受到影響。因此，大陸子公司民國 106 年度將以招募充足的業務同仁，並以強化分店育成環境與輔導作業，提升員工產值為優先任務，並以完善的之薪獎制度及工作環境，提升新人留任率並降低整體離職率。

D、多國語言人才招募及養成不易

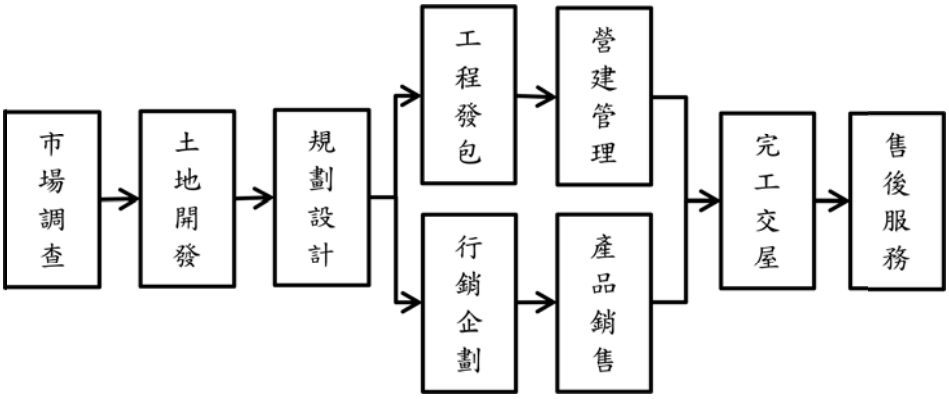
本公司自民國 98 年進入日本地區至今，雖業務發展穩定成長，但在擴點及業務擴展方面，對於兼具日語及華語能力之人才需求仍甚殷。另本公司自民國104年起開始進入東協市場,首度與馬來西亞績優開發商合作,在台灣代理銷售其首都吉隆坡之建案，因此，對於具備多國語言且具服務熱忱之人才招募將是未來擴展業務區域的重點，我們將提供良好薪酬與福利，透過多重管道積極招募認同信義理念之優秀人才。

E、大陸土地成本高漲，不利後續開發事業發展

相較於台灣，本公司之大陸開發事業主要布局上海地區，惟近年來屬大陸一級城市之上海市因為土地庫存量有限，在需求仍大的情形下，土地拍賣交易價格屢創新高，將大幅增加本公司取得土地成本，亦不利取得較大面積之土地以規劃發展社區營造為特色之開發案。在成本大增、風險亦相對提高下，本公司將更審慎評估每一筆可投資之土地開發案。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程：本公司主要營業項目為提供房屋租售之居間仲介服務，並無主要實際產品與其產製過程之適用；另子公司信義開發股份有限公司(下稱信義開發)及信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)主要營業項目為不動產開發、租售業，其產品用途與產製過程如下：

1. 主要產品用途：住宅、辦公樓、住家、店面等。
2. 主要產品產製過程如下：



(三) 主要原料之供應狀況：本公司主要營業項目為房屋租售之居間仲介服務，並無原料供應之適用；另子公司信義開發及上海信義置業為不動產開發、租售業，其主要原料供應狀況如下：

主要原料	說　　明
土地供應狀況	台灣地區：有專責之土地開發人員建置完善開發通路，以雙北地區為主，積極作好市場調查並與各地區之中人合作洽詢可能之合適土地，購入土地後，自地自建為主，惟亦不排除與地

主要原料	說　　明
	主合建或參與都市更新，以擴充案源。 大陸地區：主要參與由地方政府透過招標、拍派、排牌或協議等方式公開出讓以取得土地，定期與市場調研單位合作，並針對政府市政計劃，就可能釋出土地進行預先調查與瞭解，以便在公告後第一時間進行內部評估與財務試算，確認可能之競標價格。惟大陸地區近期政府加強對於房地產之政策調控，目前土地釋出有限，且近年來土地價格高漲，將著手評估擴大於長江三角洲主要城市發展的可能性。
營造工程及材料供應狀況	台灣地區：信義開發就個案規模與成本規劃，遴選營造業具長期口碑與實績之日系廠商進行發包(包工包料)，並輔以內部工程人員現場監工督導，以確保工程品質。 大陸地區：上海信義置業採公開招標之方式委由符合相應資質的承包單位進行，在營造工程以外之裝修工程及所需材料，則另外委託專業之配合廠商進行，所需材料部分由廠商統籌負責，部分則另透過本公司之子公司昆山鼎先貿易有限公司或華韻裝修(上海)有限公司進行採購。

(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：本公司主要係提供房屋租售之居間仲介服務，主要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；子公司信義開發及上海信義置業以不動產開發及租售為主要營業項目，截至民國 105 年底，均屬預售而未認列銷貨收入；最近二年占進貨總額百分之十以上之廠商及其進貨金額與比例如下：

單位：新台幣仟元

子公司名稱	105 年度				104 年度			
	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與公司之關係	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與公司之關係
信義開發	台灣松下營造(股)公司	53,270	88%	無	台灣松下營造(股)公司	24,672	97%	無
	其他	7,042	12%	無	其他	689	3%	無
	合計	60,312	100%		合計	25,361	100%	
上海信義置業	上海第七建工集團有限公司	1,145,052	62%	無	上海第七建工集團有限公司	709,296	75%	無
	其他	699,839	38%	無	其他	237,641	25%	無
	合計	1,844,891	100%		合計	946,937	100%	

(五) 最近二年度生產量值：本公司主要係提供房屋租售之居間仲介業務，因此無生產量值，子公司信義開發及上海信義置業雖以不動產開發及租售為主要營業項目，截至民國

105 年 12 月底止，各子公司之個案營造工程均仍在進行中，尚未竣工驗收。信義開發開發中之「信義謙石」案於民國 105 及 104 年度投入之營造成本分別為 64,566 仟元及 29,688 仟元；上海信義置業開發中之「信義嘉庭」案於民國 105 及 104 年度投入之營造成本分別為 1,371,437 仟元及 900,249 仟元。

(六) 最近二年度銷售量值：本公司主要係提供房屋租售之居間仲介業務，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，子公司信義開發及上海信義置業雖以不動產開發及租售為主要營業項目，截至民國 105 年 12 月底止，各該子公司之開發案均尚未交屋及認列相關營業收入，故無最近二年度銷售量值。

(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 7.1%~9.6%；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為 85%至 95%之間。

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		105/12/31	104/12/31	當年度截至 106 年 3 月 31 日
員工人數	經理人	160	185	162
	業務人員	4,089	3,995	3,986
	幕僚人員	1,133	1,180	1,135
	合計	5,382	5,360	5,283
平均年歲		31.7	31.2	31.8
平均服務年資		5.0	4.3	5.1
學歷分布比例	碩士(含)以上	7%	7%	7%
	大專、大學	92%	92%	92%
	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：

除法定勞健保及勞工退休金提撥外，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，專責協助提昇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 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自動體外心臟除顫器(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。又，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：

本公司福委會每年補助每人3,000~5,000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休假及特別休假，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)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。

(8)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105年12月31日已有290人獲得此項獎勵，累計已發放及應發放金額為3,480萬元。

2. 員工進修訓練情形：

(1) 員工訓練：

本公司及子公司深刻相信「人」是這個行業的立業根基，而「人」的素質也是決定行業前景的根本因素。為使公司各層級之同仁能有系統地提升能力，故公司依據同仁不同職涯階段所須具備的能力與知識，規劃相應之系列課程，包含新人訓練、專業進階訓練、店組主管訓練、區部主管訓練等，以利同仁持續學習與成長。同時為落實企業倫理，並轉變管理風格為集眾智（志）的領導，定期舉辦中高階主管之區部務研習，藉由定期主題研討、集眾志、實務演練、實務分享的學習，讓企業的運作能更加順暢，組織更加茁壯。此外，本公司及子公司認為多元學習方式能更有助於人才養成，因此除了鼓勵員工修習公司開設的課程外，亦希望員工能透過日常工作中的實作與各項自我學習的資源，提升自我能力。民國105年度本公司及子公司員工訓練(不含外訓、證書相關訓練及線上課程)情形如下所示：

項目	班次數	總人次	總人時數	總費用(仟元)
一般同仁	3,818	82,876	140,283	8,110
基層主管	68	2,024	6,374	543
中高階主管	7	302	1,717	36
合計	3,893	85,202	148,374	8,609

(2) 員工進修：

除了提供內部訓練課程外，本公司亦鼓勵同仁參與外部訓練，包含研究所學位/學分進修、語言學習或其他專業領域進修，以吸收外部新知提升能力，以因應公司未來多角化經營，領先事業發展之需求。本公司為支持同仁自發性學習，提供外訓進修之費用補助，並為了確保同仁之外訓學習成效，在申請外訓之時，嚴格要求同仁需充份思考課程目的與預期成效，並於完成訓練後的二週內，需繳交完訓證明及心得報告。此外，學習是不拘泥型式與時間，故線上學習資源亦得申請費用補助。

(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，按月為民國94年7月1日起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，且本公司於民國105年底之舊制退休金餘額已符合法令規定，足以支應民國106年底前已符合退休之適用舊制退休金制度同仁。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，不致因此產生重大損失。

(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 27 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佈於內部網站，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布，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。此外，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周延之保護。

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映信箱，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：

員工保險制度	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病、傷害、生育事故時，能獲得醫療服務。
	員工團體保險	保障內容包含定期壽險、意外傷害險、意外醫療險、住院醫療險、癌症醫療險及職業災害險。 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。另為業務同仁駕騎之機車投保第三人責任險。

	同仁自費加保	加保內容包含員工定期壽險、員工及配偶子女意外傷害險、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。
建構安全的職場工作環境	人身安全暨設施設備保全	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。 落實用電安全及菸害防制。 總部大樓設置自動體外心臟除顫器。
	打造綠色健康職場	強化節能減碳方案。 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、定期消毒等。
推行「EAP 同仁協助方案」	『同仁協助方案(EAP)』	協助同仁處理工作專業以外之干擾因素，效法歐美先進企業推行「同仁協助方案」(EAP)，希望透過心理、法律、財務、醫療等專業諮商顧問，提供同仁多方面的協助，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
履約保證契約	安信建築經理股份有限公司	民國 105/01/01 ∫ 民國 105/12/31 (註 1)	代為本公司客戶辦理成交履約保證相關事宜。
履約保證合約	玉山銀行	民國 105/09/11 ∫ 民國 106/09/09	本公司之子公司安信建築經理公司與玉山銀行簽訂履約保證合約，由玉山銀行提供透過本公司仲介成交之成屋買賣契約中，有關買賣雙方應履行之契約義務之保證。
長期借款契約	玉山銀行	民國 105/11/13 ∫ 民國 107/10/20 (註 2)	本公司與玉山銀行簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 2 億元之信用循環動用額度合約，另以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 24.5 億元之擔保循環動用額度合約。
長期借款契約	東亞銀行	民國 105/11/10 ∫ 民國 108/11/10	本公司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	台灣銀行	民國 104/09/22 ∫ 民國 107/09/22	本公司以位於信義區之總部大樓部分樓層作為擔保，與台灣銀行簽訂 3 年期額度新台幣 10 億元之擔保借款合約。
長期借款契約	台北富邦銀行	民國 105/09/09 ∫ 民國 108/09/09	本公司以位於信義區之總部大樓部分樓層作為擔保，與台北富邦銀行簽訂 3 年期額度新台幣 3.85 億元之擔保借款合約。
長期借款契約	遠東銀行	民國 104/12/31 ∫ 民國 106/12/31	本公司與遠東銀行簽訂 2 年期額度新台幣 8 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	元大銀行	民國 105/02/22 ∫ 民國 107/02/22	本公司與元大銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合約。

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
長期借款契約	永豐銀行	民國 105/05/27 ∫ 民國 107/05/27	本公司與永豐銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	玉山銀行	民國 102/09/10 ∫ 民國 106/03/10	本公司之子公司信義開發(股)公司(下稱信義開發)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(本契約於民國 105 年 9 月間辦理展延 6 個月)額度新台幣 1.9 億元擔保借款合約。
長期借款契約	中國建設銀行	民國 103/05/20 ∫ 民國 106/06/19	本公司之信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)向中國建設銀行申請開發貸款額度共人民幣 8 億元，以支應開發案之工程款支出。
委託貸款合約	交通銀行	民國 105/04/28 ∫ 民國 106/04/28	本公司之上海信義置業委託當地銀行，貸予上海信義房屋中介諮詢有限公司資金，額度人民幣 5 仟萬元，作為營運周轉所需。
自地委建工程施工合約	上海建工七建集團有限公司	民國 103/04/28 ∫ 民國 106/06/11	本公司之子公司上海信義置業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 ∫ 民國 106/06/23	本公司之子公司上海信義置業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。
自地委建工程施工合約	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與台灣松下營造股份有限公司就所持有台北市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。

柒、財務概況

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

項目＼年度		105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 106 年 3 月 31 日財務資料（註2）
流動資產		17,543,826	13,809,601	10,745,120	9,419,561	-
以成本衡量之金融資產-非流動		207,335	252,322	293,616	285,489	-
不動產、廠房及設備		3,474,237	3,561,920	3,604,588	3,560,568	-
投資性不動產		2,269,286	2,816,292	2,840,915	2,831,604	-
無形資產		136,978	144,763	142,718	89,878	-
其他資產		237,602	187,106	178,947	402,818	-
資產總額		23,869,264	20,772,004	17,805,904	16,589,918	-
流動負債	分配前	10,417,451	5,518,169	2,877,902	4,297,892	-
	分配後（註 3）	-	5,960,457	3,491,339	5,605,216	-
非流動負債		4,063,424	5,931,457	5,411,894	2,670,278	-
負債總額	分配前	14,480,875	11,449,626	8,289,796	6,968,170	-
	分配後（註 3）	-	11,891,914	8,903,233	8,275,494	-
歸屬於母公司業主之權益		9,278,577	9,196,734	9,376,613	9,491,044	-
股本		6,318,398	6,318,398	6,134,367	5,028,170	-
資本公積		63,896	63,896	63,896	68,597	-
保留盈餘	分配前	2,817,514	2,379,746	2,632,205	3,990,637	-
	分配後（註 3）	-	1,937,458	1,834,737	1,577,116	-
其他權益		78,769	434,694	546,145	403,640	-
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		109,812	125,644	139,495	130,704	-
權益總額	分配前	9,388,389	9,322,378	9,516,108	9,621,748	-
	分配後（註 3）	-	8,880,090	8,902,671	8,314,424	-

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，民國 106 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 106 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	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 106 年 3 月 31 日 財務資料（註2）
營業收入	7,588,820	7,523,143	8,899,215	12,091,555	-
營業毛利	1,688,326	1,799,515	2,451,429	4,035,711	-
營業損益	538,342	506,532	1,169,483	2,791,806	-
營業外收入及支出	550,084	277,494	213,193	321,154	-
稅前淨利	1,088,426	784,026	1,382,676	3,112,960	-
繼續營業單位本期淨利	924,588	586,361	1,109,410	2,516,298	-
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利（損）	924,588	586,361	1,109,410	2,516,298	-
本期其他綜合損益（稅後淨額）	(395,731)	(130,360)	136,918	374,234	-
本期綜合損益總額	528,857	456,001	1,246,328	2,890,532	-
淨利歸屬於母公司業主	919,865	563,865	1,072,157	2,475,027	-
淨利歸屬於非控制權益	4,723	22,496	37,253	41,271	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	524,131	433,558	1,208,802	2,849,357	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益	4,726	22,443	37,526	41,175	-
每股盈餘（註 3）	1.46	0.89	1.70	3.92	-

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，民國 106 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3：民國 103 年、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		105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 106 年 3 月 31 日 財務資料（註2）
流動資產		2,853,082	2,059,239	2,493,604	2,591,246	-
採用權益法之投資		6,465,505	7,060,348	6,894,333	6,511,482	-
不動產、廠房及設備		2,696,461	2,759,843	3,163,619	3,132,247	-
投資性不動產		2,731,236	2,759,442	2,406,464	2,407,356	-
無形資產		76,405	78,801	77,646	26,477	-
其他資產		166,341	192,790	250,466	258,559	-
資產總額		14,989,030	14,910,463	15,286,132	14,927,367	-
流動負債	分配前	1,736,754	1,589,937	1,737,800	3,284,936	-
	分配後(註 3)	-	2,032,225	2,351,237	4,592,260	-
非流動負債		3,973,699	4,123,792	4,171,719	2,151,387	-
負債總額	分配前	5,710,453	5,713,729	5,909,519	5,436,323	-
	分配後(註 3)	-	6,156,017	6,522,956	6,743,647	-
股本		6,318,398	6,318,398	6,134,367	5,028,170	-
資本公積		63,896	63,896	63,896	68,597	-
保留盈餘	分配前	2,817,514	2,379,746	2,632,205	3,990,637	-
	分配後(註 3)	-	1,937,458	1,834,737	1,577,116	-
庫藏股票		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	9,278,577	9,196,734	9,376,613	9,491,044	-
	分配後(註 3)	-	8,754,446	8,763,176	8,183,720	-

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，民國 106 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 106 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	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 106 年 3 月 31 日 財務資料（註2）
營業收入	6,123,679	6,140,394	7,841,535	10,813,053	-
營業毛利	1,552,603	1,456,242	2,112,816	3,515,011	-
營業損益	837,764	624,499	1,243,729	2,636,240	-
營業外收入及支出	243,223	99,847	71,040	326,728	-
稅前淨利	1,080,987	724,346	1,314,769	2,962,968	-
繼續營業單位本期淨利	919,865	563,865	1,072,157	2,475,027	-
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利	919,865	563,865	1,072,157	2,475,027	-
本期其他綜合（損）益（稅後淨額）	(395,734)	(130,307)	136,645	374,330	-
本期綜合損益總額	524,131	433,558	1,208,802	2,849,357	-
每股盈餘（註 3）	1.46	0.89	1.70	3.92	-

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，民國 106 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3：民國 103 年、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

項目＼年度		最近五年度財務資料(註 1)				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
流動資產		不適用	不適用	不適用	不適用	4,954,982
基金及投資						132,168
固定資產						3,257,354
無形資產						69,020
其他資產						3,307,725
資產總額						11,721,249
流動負債	分配前					2,515,991
	分配後					3,214,348
長期負債						700,000
其他負債						969,446
負債總額	分配前					4,185,437
	分配後					4,883,794
股本						4,655,713
預收股本						-
資本公積						63,896
保留盈餘	分配前					2,665,336
	分配後					1,594,522
金融商品未實現(損)益						63,048
累積換算調整數						(31,998)
未認列為退休金成本之淨損失						-
股東權益總額	分配前					7,535,812
	分配後					6,837,455

註 1：民國 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 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

項目 \ 年度		最近五年度財務資料(註 1)				
		105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
流動資產		不適用	不適用	不適用	不適用	2,158,886
基金及投資						3,120,930
固定資產						3,105,410
無形資產						9,621
其他資產						2,659,289
資產總額						11,054,136
流動負債	分配前					2,036,949
	分配後					2,735,306
長期負債						700,000
其他負債						901,192
負債總額	分配前					3,638,141
	分配後					4,336,498
股本						4,655,713
預收股本						-
資本公積						63,896
保留盈餘	分配前					2,665,336
	分配後					1,594,522
金融商品未實現(損)益						63,048
累積換算調整數						(31,998)
未認列為退休金成本之淨損失						-
股東權益總額	分配前					7,415,995
	分配後					6,717,638

註 1：民國 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 101 年度財務資料供參。

3. 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

項目＼年度	最近 5 年度財務資料(註 1)				
	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
營業淨收入	不適用	不適用	不適用	不適用	8,750,246
營業毛利					2,585,693
營業利益					1,541,364
營業外收入及利益					258,022
營業外費用及損失					71,701
繼續營業部門稅前利益					1,727,685
繼續營業部門利益					1,381,409
會計原則變動之累積影響數					-
本期利益					1,381,409
每股盈餘(註 2)					2.14

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 101 年度財務資料供參。

4. 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

項目＼年度	最近 5 年度財務資料(註 1)				
	105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
營業淨收入	不適用	不適用	不適用	不適用	7,911,062
營業毛利					2,352,688
營業利益					1,583,159
營業外收入及利益					214,915
營業外費用及損失					134,414
繼續營業部門稅前利益					1,663,660
繼續營業部門利益					1,351,115
會計原則變動之累積影響數					-
本期利益					1,351,115
每股盈餘(註 2)					2.14

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 101 年度財務資料供參。

(三)、最近五年度會計師及其查核意見

	105 年度	104 年度	103 年度	102 年度	101 年度
會計師	徐文亞、賴冠仲	徐文亞、賴冠仲	楊民賢、王自軍	楊民賢、王自軍	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	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

分析項目 \ 年度		105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 106 年 3 月 31 日（註 2）
財務結構（%）	負債占資產比率	60.67	55.12	46.56	42.00	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	371.57	405.17	384.87	314.39	-
償債能力（%）	流動比率	168.41	250.26	371.97	219.17	-
	速動比率	86.30	129.74	182.09	120.46	-
	利息保障倍數	19.86	12.76	20.24	75.28	-
經營能力	應收款項週轉率（次）	9.45	9.45	8.65	11.21	-
	平均收現日數	39	39	42	33	-
	存貨週轉率（次）（註 3）	-	-	-	-	-
	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）	2.16	2.10	2.48	3.53	-
	總資產週轉率（次）	0.34	0.39	0.52	0.85	-
獲利能力	資產報酬率（%）	4.36	3.33	6.80	18.00	-
	權益報酬率（%）	9.88	6.23	11.59	29.47	-
	稅前純益占實收資本額比率（%）	17.23	12.41	22.54	61.91	-
	純益率（%）	12.18	7.79	12.47	20.81	-
	每股盈餘（元）(註 4)	1.46	0.89	1.70	3.92	-
現金流量	現金流量比率（%）	28.68	29.86	0	0	-
	現金流量允當比率（%）	45.26	34.73	39.94	65.20	-
	現金再投資比率（%）	18.08	6.52	0	0	-
槓桿度	營運槓桿度	8.98	9.61	5.01	2.47	-
	財務槓桿度	1.12	1.15	1.07	1.02	-

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明：

說明1.民國 105 年度流動比率及速動比率較前一年度下降，主要係因本公司之子公司上海信義置業於民國 105 年預售不動產產生之預收款項較 104 年增加 4,825 佰萬元，其預收款項部分用以支付工程款及償還其銀行借款。

說明2.民國 105 年度利息保障倍數上升以及獲利能力之相關財務比率高於前一年度，主要係本公司子公司上海信義於民國 105 年度處分北京不動產產生之獲利 352 佰萬元。

說明3.民國 105 年度現金流量允當比率及現金再投資比率較前一年度上升，主要係子公司上海信義置業於民國 105 年預售不動產產生之預收款項較 104 年增加，因而使得本公司及子公司民國 105 年度合併營業活動之淨現金流入增加 1,340 佰萬元。

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，民國 106 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建案雖已開始銷售，但尚未交屋並認列收入，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

分析項目 \ 年度		105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 106 年 3 月 31 日（註 2）
財務結構（%）	負債占資產比率	38.10	38.32	38.66	36.42	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	473.90	456.43	397.54	339.25	-
償債能力（%）	流動比率	164.28	129.52	143.49	78.88	-
	速動比率	160.51	127.84	142.11	78.18	-
	利息保障倍數	20.55	14.62	33.60	93.34	-
經營能力	應收款項週轉率（次）	12.59	11.04	9.45	12.22	-
	平均收現日數	29	34	39	30	-
	存貨週轉率（次）（註 3）	-	-	-	-	-
	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）	2.24	2.07	2.49	3.45	-
	總資產週轉率（次）	0.41	0.41	0.52	0.83	-
獲利能力	資產報酬率（%）	6.46	4.03	7.32	19.24	-
	權益報酬率（%）	9.96	6.07	11.37	29.42	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	17.11	11.46	21.43	58.93	-
	純益率（%）	15.02	9.18	13.67	22.89	-
	每股盈餘（元）	1.46	0.89	1.70	3.92	-
現金流量	現金流量比率（%）	42.12	27.18	13.46	96.92	-
	現金流量允當比率（%）	149.53	139.86	161.16	221.19	-
	現金再投資比率（%）	2.05	0	0	20.37	-
槓桿度	營運槓桿度	4.71	6.33	4.13	2.29	-
	財務槓桿度	1.07	1.09	1.03	1.01	-

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明：

說明1.民國 105 年度償債能力之相關財務比率均高於前一年度，主要係民國 105 年度獲利之現金淨流入增加。

說明2.民國 105 年度獲利能力之相關財務比率均高於前一年度，主要係民國 105 年度營業成本及營業費用減少而提高營業利益，以及因本公司之子公司上海信義於民國 105 年度處分北京不動產產生獲利而認列投資淨益增加，使得民國 105 年度淨利較前一年度增加。

說明3.民國 105 年度現金流量比率較前一年度上升，主要係因民國 105 年度稅前淨利增加，使得營業活動淨現金流量較前一年度增加。

說明4.民國 105 年度營運槓桿度較前一年度下降，主要係民國 105 年度透過固定成本費用之管控而減少，使得營業利益較前一年度增加。

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，民國 106 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。

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)。

(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

分析項目 \ 年度			最近五年度財務分析(註1)				
			105年	104年	103年	102年	101年
財務結構(%)	負債占資產比率		不適用	不適用	不適用	不適用	35.71
	長期資金占固定資產比率						252.84
償債能力(%)	流動比率(%)						196.94
	速動比率(%)						194.65
	利息保障倍數						180.95
經營能力	應收款項週轉率(次)						10.83
	應收款項收現日數						34
	存貨週轉率(次)(註2)						-
	應付款項週轉率(註2)						-
	平均售貨日數(註2)						-
	固定資產週轉率(次)						2.69
	總資產週轉率(次)						0.75
獲利能力	資產報酬率(%)						12.73
	股東權益報酬率(%)						19.06
	占實收資本比率(%)	營業利益					33.11
		稅前純益					37.11
	純益率(%)						15.79
	每股盈餘(註3)						2.14
現金流量	現金流量比率(%)						60.82
	現金流量允當比率(%)						151.44
	現金再投資比率(%)						6.77
槓桿度	營運槓桿度						3.46
	財務槓桿度						1.01
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101年度財務資料供參。

2. 個體財務報表

分析項目 \ 年度			最近五年度財務分析（註1）				
			105 年	104 年	103 年	102 年	101 年
財務結構（%）	負債占資產比率		不適用	不適用	不適用	不適用	32.91
	長期資金占固定資產比率						261.35
償債能力（%）	流動比率（%）						105.99
	速動比率（%）						105.00
	利息保障倍數						2,473.01
經營能力	應收款項週轉率（次）						11.59
	應收款項收現日數						31
	存貨週轉率（次）（註2）						-
	應付款項週轉率（註2）						-
	平均售貨日數（註2）						-
	固定資產週轉率（次）						2.55
	總資產週轉率（次）						0.72
獲利能力	資產報酬率（%）						13.07
	股東權益報酬率（%）						18.94
	占實收資本比率（%）	營業利益					34.00
		稅前純益					35.73
	純益率（%）						17.08
	每股盈餘（註3）						2.14
現金流量	現金流量比率（%）						114.40
	現金流量允當比率（%）						200.33
	現金再投資比率（%）						15.43
槓桿度	營運槓桿度						2.98
	財務槓桿度						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101年度財務資料供參。

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

審計委員會同意報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國 105 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見查核報告。

另董事會決議本公司民國 105 年度營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會查核後，認為均符合相關法令規定。

綜上，本審計委員會同意並經董事會決議之本公司民國 105 年度財務報表、以及董事會決議並經本審計委員會查核之本公司民國 105 年度營業報告書以及盈餘分派議案，均符合相關法令規定，爰依公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請　鑒核

此致
信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年股東常會

審計委員會召集人：劉順仁
中華民國106年2月24日

劉順仁

四、 最近年度合併財務報告暨會計師查核報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 105 年度(自 105 年 1 月 1 日至 105 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財務報導準則第 10 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　1　0　6　年　2　月　2　4　日

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司　公鑒：

查核意見

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 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、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋仲介股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 105 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國105年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

仲介服務費收入認列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要收入來源為服務費收入，與收入認列相關會計政策，請參閱附註四。服務費收入係於勞務提供條件完全滿足時認列收入。信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之勞務提供條件完全滿足時，仲介服務費收入皆由系統自動計算，系統內成交物件之相關買賣條件及計算仲介服務費收入之系統邏輯甚為重要，因是將仲介服務費收入之列為關鍵查核事項。

買賣及租賃物件經買賣雙方成交後，由信義房屋仲介股份有限公司及其子公司專人填寫成交輸入表，經由主管覆核後，由專人完成系統建檔。系統於每日依成交物件逐筆計算應收仲介服務費，並由系統批次執行產生仲介服務費收入。

本會計師瞭解並測試物件成交及仲介服務費收入認列之內部控制，另本會計師自每日計算仲介服務費收入之系統抽核樣本，並核對相關成交物件之買賣合約書，用以確認合約所載之買賣條件與系統設定之參數一致，並依照抽核樣本之買賣條件進行重新計算並與公司系統運算結果相比較，用以驗證公司系統運算邏輯無重大差異，另本會計師亦依照成交物件之買賣合約，用以確認其仲介服務費收入認列時點是否合理。

應付獎金之提列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立獎金辦法，截至 105 年 12 月 31 日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為 1,074,634 仟元，佔負債總額約 7%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對於整體合併財務報表係屬重大，因是將應付獎金認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上述所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法

中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司有關應付獎金重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱附註五，相關表達及揭露請參閱附註二三。

存貨之評價

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 105 年 12 月 31 日止之存貨餘額為 7,753,415 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估是否基於未來現金流量之合理估計、是否考量經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，存貨之淨變現價值計算方法之合理性進行評估；測試存貨之淨變現價值之來源並與最近一次銷售價格進行抽樣比對，估計可能銷售費用及預計需再投入成本，藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司有關存貨續後評價之會計政策請參閱附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱附註五，相關表達及揭露請參閱附註十一。

其他事項

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 105 及 104 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估信義房屋仲介股份有限公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算合併公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使信義房屋仲介股份有限公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑

慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致信義房屋仲介股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 105 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　徐　文　亞　　會計師　賴　冠　仲

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

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　106　年　2　月　24　日

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國105年及104年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	105年12月31日 金額	%	104年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 3,512,457	15	$ 3,437,772	17
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及七）	479,603	2	317,657	1
1125	備供出售金融資產－流動（附註四及八）	801,432	3	749,911	4
1150	應收票據（附註四及十）	16,001	-	76,783	-
1170	應收帳款（附註四、五及十）	807,093	3	684,557	3
1200	其他應收款（附註四、五、十及三三）	336,881	2	90,302	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二八）	70,007	-	20,920	-
1320	存貨（附註四、五、十一及三四）	7,753,415	33	6,317,412	30
1476	其他金融資產－流動（附註十二及三四）	2,966,314	13	1,781,519	9
1479	其他流動資產（附註十八）	800,623	3	332,768	2
11XX	流動資產總計	17,543,826	74	13,809,601	66
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註四及九）	207,335	1	252,322	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十四）	10,723	-	9,649	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十五及三四）	3,474,237	14	3,561,920	17
1760	投資性不動產（附註四、十六及三四）	2,269,286	9	2,816,292	14
1780	無形資產（附註四、十七及三七）	136,978	1	144,763	1
1840	遞延所得稅資產（附註四及二八）	85,680	-	43,384	-
1920	存出保證金（附註三十）	134,452	1	127,539	1
1990	其他非流動資產（附註十八）	6,747	-	6,534	-
15XX	非流動資產總計	6,325,438	26	6,962,403	34
1XXX	資產總計	$ 23,869,264	100	$ 20,772,004	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十九及三四）	$ 158,058	1	$ 237,463	1
2150	應付票據	105	-	4,746	-
2170	應付帳款（附註二一）	175,385	1	86,330	-
2200	其他應付款（附註五及二三）	1,599,087	7	1,493,621	7
2220	其他應付款項－關係人（附註二三及三三）	83,091	-	115,727	1
2230	本期所得稅負債（附註四及二八）	111,715	-	70,697	-
2250	負債準備－流動（附註四、五及二四）	83,195	-	34,456	-
2305	其他金融負債－流動（附註二三）	406,968	2	321,467	2
2310	預收款項（附註二二）	7,283,452	31	2,666,503	13
2320	一年內到期之長期負債（附註十九及三四）	296,120	1	190,000	1
2399	其他流動負債（附註二三）	220,275	1	297,159	2
21XX	流動負債總計	10,417,451	44	5,518,169	27
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註二十）	3,000,000	13	3,000,000	14
2540	長期借款（附註十九及三四）	520,670	2	2,109,289	10
2550	負債準備－非流動（附註四、五及二四）	4,857	-	4,644	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四、五及二五）	43,602	-	4,225	-
2645	存入保證金（附註三十）	60,012	-	60,208	-
2670	其他非流動負債（附註五及二三）	414,879	2	722,466	4
2570	遞延所得稅負債（附註四及二八）	19,404	-	30,625	-
25XX	非流動負債總計	4,063,424	17	5,931,457	28
2XXX	負債總計	14,480,875	61	11,449,626	55
	歸屬於本公司業主之權益（附註二六）				
	股本				
3110	普通股	6,318,398	27	6,318,398	30
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,701,396	7	1,645,009	8
3350	未分配盈餘	1,116,118	5	734,737	4
3300	保留盈餘總計	2,817,514	12	2,379,746	12
	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	(225,707)	(1)	189,816	1
3425	備供出售金融資產未實現利益	304,476	1	244,878	1
3400	其他權益總計	78,769	-	434,694	2
31XX	本公司業主權益總計	9,278,577	39	9,196,734	44
36XX	非控制權益	109,812	-	125,644	1
3XXX	權益總計	9,388,389	39	9,322,378	45
	負債與權益總計	$ 23,869,264	100	$ 20,772,004	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼		105年度 金額	105年度 %	104年度 金額	104年度 %
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	$ 7,588,820	100	$ 7,523,143	100
5000	營業成本（附註二七及三三）	5,900,494	78	5,723,628	76
5900	營業毛利	1,688,326	22	1,799,515	24
6000	營業費用（附註二七及三三）	1,149,984	15	1,292,983	17
6900	營業淨利	538,342	7	506,532	7
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註三三）	128,455	2	130,377	2
7130	股利收入	38,779	-	36,483	-
7100	利息收入（附註二七）	61,599	1	45,262	1
7020	其他利益及損失（附註二七及三三）	378,963	5	132,058	2
7050	財務成本（附註二七及三三）	(57,712)	(1)	(66,686)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	550,084	7	277,494	4
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,088,426	14	784,026	11
7950	所得稅費用（附註四及二八）	(163,838)	(2)	(197,665)	(3)
8200	本年度淨利	924,588	12	586,361	8
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數（附註二五）	(47,982)	-	(22,775)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二八）	8,157	-	3,872	-

（接次頁）

（承前頁）

代碼		105年度 金額	105年度 %	104年度 金額	104年度 %
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	($ 415,504)	(6)	($ 74,931)	(1)
8362	備供出售金融資產未實現評價利益（損失）	58,514	1	(35,342)	(1)
8370	採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益份額	1,084	-	(1,184)	-
8300	本年度其他綜合（損）益（稅後淨額）	(395,731)	(5)	(130,360)	(2)
8500	本期綜合損益總額	$ 528,857	7	$ 456,001	6
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	$ 919,865	12	$ 563,865	8
8620	非控制權益	4,723	-	22,496	-
8600		$ 924,588	12	$ 586,361	8
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	$ 524,131	7	$ 433,558	6
8720	非控制權益	4,726	-	22,443	-
8700		$ 528,857	7	$ 456,001	6
	每股盈餘（附註二九）				
	來自繼續營業單位				
9710	基　本	$ 1.46		$ 0.89	
9810	稀　釋	$ 1.46		$ 0.89	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		歸屬於本公司業主之權益：普通股	資本公積	保留盈餘：法定盈餘公積	保留盈餘：未分配盈餘	其他權益項目：國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目：備供出售金融資產未實現（損）益	總計	非控制權益	權益總額
A1	104 年 1 月 1 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
	103 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	107,216	(107,216)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(613,437)	-	-	(613,437)	-	(613,437)
B9	本公司股東股票股利	184,031	-	-	(184,031)	-	-	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	563,865	-	-	563,865	22,496	586,361
D3	104 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(18,856)	(74,925)	(36,526)	(130,307)	(53)	(130,360)
D5	104 年度綜合（損）益總額	-	-	-	545,009	(74,925)	(36,526)	433,558	22,443	456,001
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(36,294)	(36,294)
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	6,318,398	63,896	1,645,009	734,737	189,816	244,878	9,196,734	125,644	9,322,378
	104 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	56,387	(56,387)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(442,288)	-	-	(442,288)	-	(442,288)
D1	105 年度淨利	-	-	-	919,865	-	-	919,865	4,723	924,588
D3	105 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(39,809)	(415,523)	59,598	(395,734)	3	(395,731)
D5	105 年度綜合（損）益總額	-	-	-	880,056	(415,523)	59,598	524,131	4,726	528,857
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(20,558)	(20,558)
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	$ 6,318,398	$ 63,896	$ 1,701,396	$ 1,116,118	($ 225,707)	$ 304,476	$ 9,278,577	$ 109,812	$ 9,388,389

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 1,088,426	$ 784,026
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	145,640	153,281
A20200	攤銷費用	50,421	43,068
A23500	金融資產減損損失	-	3,662
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨（利益）損失	(3,325)	11,813
A20900	利息費用	109,166	181,207
A21200	利息收入	(61,599)	(45,262)
A21300	股利收入	(38,779)	(36,483)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(208)	(243)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	925	2,463
A22700	處分投資性不動產利益	(350,929)	-
A23100	處分投資（損失）利益	40	(67,906)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(2,577)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(158,266)	(299,001)
A31130	應收票據	60,782	(50,021)
A31150	應收帳款	(122,536)	78,713
A31180	其他應收款	24,606	41,716
A31200	存　　貨	(1,989,844)	(929,938)
A31240	其他流動資產	(423,346)	(255,954)
A31990	其他營業資產	(8,573)	(9,546)
A32130	應付票據	(4,641)	(2,440)
A32210	預收款項	5,068,869	2,647,403
A32150	應付帳款	89,055	(79,437)
A32180	其他應付款	108,143	(172,135)
A32190	其他應付款－關係人	(21,942)	(8,361)
A32200	負債準備	48,952	(8,388)

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		105 年度	104 年度
A32220	其他金融負債	$ 85,501	$ 47,350
A32230	其他流動負債	(76,884)	194,189
A32990	其他營業負債	(307,587)	(219,260)
A33000	營運產生之現金	3,309,490	2,004,516
A33100	收取之利息	52,115	93,785
A33300	支付之利息	(112,318)	(197,141)
A33500	支付之所得稅	(261,776)	(253,196)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,987,511	1,647,964
	投資活動之現金流量		
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	122,267
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(498)	-
B01300	出售以成本衡量之金融資產	15,000	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	693	38,400
B02700	購置不動產、廠房及設備	(73,167)	(114,668)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	256	35
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	8,771	9,688
B03700	存出保證金增加	(6,913)	-
B03800	存出保證金減少	-	897
B04500	購置無形資產	(44,147)	(42,522)
B05400	購置投資性不動產	(20,200)	-
B05500	處分投資性不動產價款	641,430	-
B06500	其他金融資產增加	(1,366,929)	(1,393,167)
B06700	其他非流動資產增加	(213)	(1,455)
B04200	其他應收款減少	-	179,000
B07600	收取之股利	38,997	36,844
BBBB	投資活動之淨現金流出	(806,920)	(1,164,681)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	191,635
C00200	短期借款減少	(79,405)	-
C01600	舉借長期借款	3,344,580	2,361,265
C01700	償還長期借款	(4,769,745)	(1,691,180)
C03100	存入保證金返還	(196)	(22,472)
C03800	其他應付款－關係人減少	(10,219)	(9,721)
C04500	支付本公司業主股利	(442,288)	(613,437)
C05800	非控制權益變動	(20,558)	(36,294)
CCCC	籌資活動之淨現金流（出）入	(1,977,831)	179,796

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		105 年度	104 年度
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	($　128,075)	($　91,073)
EEEE	現金及約當現金淨增加	74,685	572,006
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,437,772	2,865,766
E00200	期末現金及約當現金餘額	$ 3,512,457	$ 3,437,772

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 105 年及 104 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 106 年 2 月 24 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) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可將於 106 年適用之國際財務報導準則（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 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，合併公司將自 106 年度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 106 年適用之 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 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 3）

（接次頁）

（承前頁）

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：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，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合 106 年適用之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) 國際會計準則理事會（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，除 IFRS 9 及 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註）
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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： IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。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。

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟合併公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。一般避險會計應推延適用，惟避險選擇權之損益認列則須追溯適用。

2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」及相關修正

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。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內將認列為資產，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷，該等規定將使若干客戶取得成本延後認列為費用。

IFRS 15 及相關修正生效時，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。

3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 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。

4. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，合併公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

合併公司得選擇自首次適用之年度期間開始日推延適用上述修正，並依首次適用日存在之情況於必要時將不動產重分類，合併公司亦須額外揭露重分類金額，並將首次適用日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。合併公司亦得選擇在不使用後見之明之前提下追溯適用該修正。

5. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

IAS 21 規定外幣交易之原始認列，應以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記錄。IFRIC 22 進一步說明若企業於原始認列非貨幣性資產或負債前已預付或預收對價，應以原始認列預收付對價之日作為交易日。若企業分次預收付對價，應分別決定每次預收付對價之交易日。

合併公司得選擇追溯適用 IFRIC 22，或自首次適用日或首次適用 IFRIC 22 之財務報告比較期間開始日推延適用 IFRIC 22。

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並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(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
3. 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

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。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。

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。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三、附表七及八。

(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，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分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

若合併公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將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，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。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業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；合併公司於取得日所享有關聯企業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損益。

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－採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數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。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。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。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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。合併公司採直線基礎提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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（簡稱「現金產生單位」）。

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之商譽係當年度企業合併所取得，則

該單位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。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

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，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

3. 除　　列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(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。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有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，減損損失係認列於損益。

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合併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，合併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合併公司過去收款經驗、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) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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費用。

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

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

3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

(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計算。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及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債

原始認列所產生，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，惟合併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。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，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。

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合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

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。

五、<u>重大會計判斷及估計不確定性之主要來源</u>

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。業務損失準備係依對仲介及履約保證業務之評估、歷史經驗及其他攸關因素，以估計可能發生之業務損失準備。

(四) 應付獎金之評估

勞務收入係於勞務提供條件完全滿足時認列，其條件如附註四所述。應付獎金之評估係依收入業績條件之達成及考量不同之獎金條件，以估計可能發生之應付獎金，於認列勞務收入當年度估列應付獎金，合併公司管理階層定期檢視估計之合理性。

(五)確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債（資產）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、離職率及薪資預期增加率等估計，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

	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 17,924	$ 16,670
銀行支票及活期存款	2,006,462	1,989,990
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	1,488,071	1,431,112
	$3,512,457	$3,437,772

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	105年12月31日	104年12月31日
銀行存款	0%-3.80%	0 %-4.10%

截至105年及104年12月31日止，原始到期日超過3個月之銀行定期存款分別為108,470仟元及401,695仟元，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

	105年12月31日	104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	$ 8,325	$ 6,128
基金受益憑證	471,278	311,529
	$479,603	$317,657

八、備供出售金融資產－流動

	105年12月31日	104年12月31日
國內投資		
上市（櫃）股票	$206,356	$195,775
國外投資		
上市（櫃）股票	593,680	552,714
貨幣基金	1,396	1,422
	595,076	554,136
備供出售金融資產	$801,432	$749,911

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	105年12月31日	104年12月31日
國內未上市（櫃）股權投資	$ 51,039	$ 83,629
國外未上市（櫃）股權投資	156,296	168,693
	$207,335	$252,322

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。

合併公司部分以成本衡量之金融資產業已發生減損，105 及 104 年度分別提列減損損失 0 仟元及 3,662 仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	105年12月31日	104年12月31日
應收票據及帳款		
應收票據		
因營業而發生	$ 16,001	$ 46,783
非因營業而發生	-	30,000
	16,001	76,783
應收帳款	816,174	697,401
減：備抵呆帳	(9,081)	(12,844)
	807,093	684,557
	$ 823,094	$ 761,340
其他應收款		
應收處分房地款	$ 244,701	$ -
應收處分投資款	17,000	-
應收利息	11,346	1,862
其　　他	66,682	91,288
減：備抵呆帳	(2,848)	(2,848)
	$ 336,881	$ 90,302

(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。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。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。

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，其餘應收帳款金額於報導期間結束日之帳齡分析請參閱下表，合併公司針對已逾期但未提列減損之應收帳款，經評估其信用品質並未發生重大改變且相關帳款仍可回收，故尚無減損疑慮。

應收帳款之帳齡明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
0 天至 60 天	$662,460	$592,384
61 天至 90 天	52,589	32,641
91 天至 180 天	64,687	21,589
181 天至 360 天	16,063	25,142
超過 360 天	20,375	25,645
合　　計	$816,174	$697,401

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
61 天至 90 天	$ 11,261	$ 13,455
91 天至 180 天	11,924	3,491
181 天至 360 天	1,914	7,830
超過 360 天	2,126	15,025
合　　計	$ 27,225	$ 39,801

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

合併公司備抵呆帳之變動情形如下：

	105年度		104年度	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	$ 12,844	$ 2,848	$ 28,262	$ 3,271
加（減）：本期提列(轉回)呆帳費用	(2,570)	253	(15,289)	(99)
減：本期實際沖銷	(519)	(253)	(7)	(324)
外幣換算差額	(674)	-	(122)	-
期末餘額	$ 9,081	$ 2,848	$ 12,844	$ 2,848

(二) 其他應收款

1. 應收處分房地款係合併公司出售其位於北京市東城區不動產之應收款項，相關處分說明請參閱附註十六。
2. 105 年 12 月 31 日之應收處分投資款及應收利息係合併公司因處分以成本衡量之金融資產及依股份買賣協議書之約定其賣回權應收之款項。
3. 其他係代墊款及租金等款項。

十一、存　　貨

	105年12月31日	104年12月31日
開發中不動產		
上海市嘉定區馬陸鎮	$ 7,343,643	$ 5,972,207
台北市士林區天母段	407,659	343,092
其　他		
台北市士林區三玉段	2,113	2,113
	$ 7,753,415	$ 6,317,412

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：

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

信義開發股份有限公司依信託契約委託受託人辦理工程款交付、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

	105年12月31日	104年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	$ 108,470	$ 401,695
受限制資產－流動	7,308	47,857
以攤銷後成本衡量之金融資產	2,850,536	1,331,967
	$ 2,966,314	$ 1,781,519

(一) 原始到期日超過 3 個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	105年12月31日	104年12月31日
原始到期日超過3個月之定期	0.09%-1.20%	0.025%-3.00%

存款

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，以作為上海信義房屋中介諮詢有限公司向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註三四。

(三) 以攤銷後成本衡量之金融資產係合併公司購買之銀行理財產品，105 年及 104 年 12 月 31 日之預期收益率分別為 0%-4.35%及 1.80%-3.75%。

十三、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 105年12月31日	所持股權百分比 104年12月31日	說明
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（SINYI INTERNATIONAL）	投資	100	100	
〃	信義開發股份有限公司（信義開發）	住宅大樓開發租售等	100	100	
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED（SINYI LIMITED）	投資	100	100	
〃	信義全球資產管理股份有限公司（全球）	不動產仲介經紀	100	100	
〃	恆義不動產顧問股份有限公司（恆義）	住宅大樓開發租售	100	100	
〃	聚英企業管理顧問股份有限公司（聚英）	管理諮詢	100	100	
〃	行義文化出版有限公司（行義文化）	各種圖書之出版及發行等	99	99	
〃	安信建築經理股份有限公司（安信）	建築經理	51	51	
〃	有無科技股份有限公司（有無科技）	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	
〃	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	投資	100	-	(5)
SINYI LIMITED	科威房產（香港）有限公司（科威香港）	投資	99	99	
〃	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED （INANE）	投資	100	100	

（接次頁）

（承前頁）

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 105年12月31日	所持股權百分比 104年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	
〃	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	100	
〃	青島城建信義房產經紀有限公司（青島信義）	房地產仲介、投資諮詢	100	100	
〃	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	
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、租賃及管理等業務	100	100	
〃	SINYI DEVELOPMENT LIMITED（SINYI DEVELOPMENT ）	投資	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	SINYI ESTATE LTD （SINYI ESTATE）	投資	100	100	(1)
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	
〃	華韻裝修工程（上海）有限公司	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料的批發、進出口、及其相關配套	100	100	
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	信義房屋管理株式會社（日本管理）	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	
〃	東京信義不動產股份有限公司	不動產仲介經紀業	100	100	(2)
SINYI DEVELOPMENT	信義置業（香港）有限公司（香港信義置業）	投資	100	100	
〃	昆山鼎先貿易有限公司（昆山鼎先貿易）	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	100	100	(4)
SINYI ESTATE	信義置地（香港）有限公司（香港信義置地）	投資	100	100	(3)
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	100	
〃	信義置業股份有限公司（信義置業）	住宅大樓開發租售	100	100	

說　明：

(1) 合併公司於104年4月新增投資之公司，截至105年12月31日止，預收資本額為美金17仟元。

(2) 合併公司於104年5月新增投資之公司，資本額為5,000仟元。

(3) 合併公司於104年4月新增投資之公司，截至105年12月31日止，預收資本額為美金17仟元。

(4) 合併公司於104年1月新增投資之公司，資本額為人民幣6,000仟元。

(5) 合併公司於105年10月新增投資之公司，截至105年12月31日止，資本額為馬幣2元。

(6) 105及104年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據同期間經會計師查核之財務報告。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十四、採用權益法之投資

	105年12月31日	104年12月31日
投資關聯企業	$ 10,723	$ 9,649

投資關聯企業

	105年12月31日	104年12月31日
非上市（櫃）公司		
信邑室內設計股份有限公司	$ 10,723	$ 9,649

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	105年12月31日	104年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	105年度	104年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	$ 208	$ 243
其他綜合損益	1,084	(1,184)
綜合損益總額	$ 1,292	($ 941)

105 及 104 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十五、不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本									
105年1月1日									
餘額	$2,665,208	$ 415,360	$ 6,874	$ 371,882	$ 4,671	$ 501,124	$ 79,979	$ 258,785	$4,303,883
增添	-	-	1,137	21,054	-	49,539	687	750	73,167
處分（註2）	-	-	(1,794)	(21,337)	-	(22,746)	-	(8,771)	(54,648)
本期重分類	-	-	750	-	-	126	(126)	(750)	-
淨兌換差額	-	-	(396)	(4,478)	-	(6,749)	-	(19,164)	(30,787)
105年12月31日餘額	$2,665,208	$ 415,360	$ 6,571	$ 367,121	$ 4,671	$ 521,294	$ 80,540	$ 230,850	$4,291,615
累計折舊									
105年1月1日									
餘額	$ -	$ 96,564	$ 4,330	$ 240,142	$ 4,671	$ 341,765	$ 54,491	$ -	$ 741,963
折舊費用	-	10,538	1,100	47,489	-	58,446	8,705	-	126,278
處分	-	-	(1,614)	(20,908)	-	(22,174)	-	-	(44,696)
淨兌換差額	-	-	(256)	(2,570)	-	(3,341)	-	-	(6,167)
105年12月31日餘額	$ -	$ 107,102	$ 3,560	$ 264,153	$ 4,671	$ 374,696	$ 63,196	$ -	$ 817,378
105年1月1日淨額	$2,665,208	$ 318,796	$ 2,544	$ 131,740	$ -	$ 159,359	$ 25,488	$ 258,785	$3,561,920
105年12月31日淨額	$2,665,208	$ 308,258	$ 3,011	$ 102,968	$ -	$ 146,598	$ 17,344	$ 230,850	$3,474,237
成本									
104年1月1日									
餘額	$2,670,039	$ 418,777	$ 6,984	$ 354,744	$ 4,671	$ 454,972	$ 79,501	$ 272,743	$4,262,431
增添	-	-	-	39,882	-	74,226	478	82	114,668
處分(註1及2)	-	(1,448)	-	(22,146)	-	(26,935)	-	(8,240)	(58,769)
本期重分類	(4,831)	(1,969)	-	176	-	-	-	(621)	(7,245)
淨兌換差額	-	-	(110)	(774)	-	(1,139)	-	(5,179)	(7,202)
104年12月31日餘額	$2,665,208	$ 415,360	$ 6,874	$ 371,882	$ 4,671	$ 501,124	$ 79,979	$ 258,785	$4,303,883
累計折舊									
104年1月1日									
餘額	$ -	$ 86,407	$ 3,084	$ 211,880	$ 4,671	$ 309,207	$ 42,594	$ -	$ 657,843
折舊費用	-	10,157	1,308	49,490	-	59,253	11,897	-	132,105
處分	-	-	-	(20,708)	-	(25,875)	-	-	(46,583)
淨兌換差額	-	-	(62)	(520)	-	(820)	-	-	(1,402)
104年12月31日餘額	$ -	$ 96,564	$ 4,330	$ 240,142	$ 4,671	$ 341,765	$ 54,491	$ -	$ 741,963
104年1月1日淨額	$2,670,039	$ 332,370	$ 3,900	$ 142,864	$ -	$ 145,765	$ 36,907	$ 272,743	$3,604,588
104年12月31日淨額	$2,665,208	$ 318,796	$ 2,544	$ 131,740	$ -	$ 159,359	$ 25,488	$ 258,785	$3,561,920

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

註2：處分預付設備款係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。

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	4-5 年
辦公設備	3-5 年
租賃資產	3 年
租賃改良	1-5 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 105 及 104 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。

十六、投資性不動產

	土 地	房屋及建築	合 計
成 本			
105 年 1 月 1 日餘額	$ 2,037,918	$ 943,625	$ 2,981,543
增 添	18,901	1,299	20,200
處 分	(34,439)	(581,871)	(616,310)
淨兌換差額	-	(17,314)	(17,314)
105 年 12 月 31 日餘額	$ 2,022,380	$ 345,739	$ 2,368,119
累計折舊及減損			
105 年 1 月 1 日餘額	$ 7,396	$ 157,855	$ 165,251
減損迴轉利益	(1,838)	(739)	(2,577)
折舊費用	-	19,362	19,362
處 分	-	(81,108)	(81,108)
淨兌換差額	-	(2,095)	(2,095)
105 年 12 月 31 日餘額	$ 5,558	$ 93,275	$ 98,833
105 年 1 月 1 日淨額	$ 2,030,522	$ 785,770	$ 2,816,292
105 年 12 月 31 日淨額	$ 2,016,822	$ 252,464	$ 2,269,286

（接次頁）

（承前頁）

	土　　地	房屋及建築	合　　計
成　　本			
104 年 1 月 1 日餘額	$ 2,033,087	$ 953,151	$ 2,986,238
重 分 類	4,831	1,969	6,800
淨兌換差額	-	(11,495)	(11,495)
104 年 12 月 31 日餘額	$ 2,037,918	$ 943,625	$ 2,981,543
累計折舊及減損			
104 年 1 月 1 日餘額	$ 7,396	$ 137,927	$ 145,323
折舊費用	-	21,176	21,176
淨兌換差額	-	(1,248)	(1,248)
104 年 12 月 31 日餘額	$ 7,396	$ 157,855	$ 165,251
104 年 1 月 1 日淨額	$ 2,025,691	$ 815,224	$ 2,840,915
104 年 12 月 31 日淨額	$ 2,030,522	$ 785,770	$ 2,816,292

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	30-60 年

合併公司於 105 年度出售北京市投資性不動產，交易價款為 846,380 仟元，經減除出售帳面價值 494,313 仟元，產生處分利益 352,067 仟元，帳列其他利益及損失，請參閱附註二七。截至 105 年 12 月 31 日止，尚有應收處分房地款 244,701 仟元尚未收回。

投資性不動產及自用不動產於 105 年及 104 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,145,666 仟元及 10,259,399 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

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

十七、無形資產

	105年12月31日	104年12月31日
特許權（附註三七）	$ 56,112	$ 59,619
商　　譽	9,621	9,621
系統軟體成本	71,245	75,523
	$136,978	$144,763

	特　許　權	商　　譽	系統軟體成本	合　　計
成　　本				
105年1月1日餘額	$ 100,299	$ 9,621	$ 167,849	$ 277,769
本年度新增	-	-	44,147	44,147
本年度處分	-	-	(3,683)	(3,683)
淨兌換差額	(1,757)	-	(866)	(2,623)
105年12月31日餘額	$ 98,542	$ 9,621	$ 207,447	$ 315,610
累計攤銷				
105年1月1日餘額	$ 40,680	$ -	$ 92,326	$ 133,006
攤銷費用	2,464	-	47,957	50,421
本年度處分	-	-	(3,683)	(3,683)
淨兌換差額	(714)	-	(398)	(1,112)
105年12月31日餘額	$ 42,430	$ -	$ 136,202	$ 178,632
105年1月1日淨額	$ 59,619	$ 9,621	$ 75,523	$ 144,763
105年12月31日淨額	$ 56,112	$ 9,621	$ 71,245	$ 136,978
成　　本				
104年1月1日餘額	$ 96,709	$ 9,621	$ 127,062	$ 233,392
本年度新增	-	-	42,522	42,522
本年度處分	-	-	(2,167)	(2,167)
重 分 類	-	-	445	445
淨兌換差額	3,590	-	(13)	3,577
104年12月31日餘額	$ 100,299	$ 9,621	$ 167,849	$ 277,769
累計攤銷				
104年1月1日餘額	$ 36,806	$ -	$ 53,868	$ 90,674
攤銷費用	2,424	-	40,644	43,068
本年度處分	-	-	(2,167)	(2,167)
淨兌換差額	1,450	-	(19)	1,431
104年12月31日餘額	$ 40,680	$ -	$ 92,326	$ 133,006
104年1月1日淨額	$ 59,903	$ 9,621	$ 73,194	$ 142,718
104年12月31日淨額	$ 59,619	$ 9,621	$ 75,523	$ 144,763

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系統軟體成本	2-5 年

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司於 105 年度並未認列任何商譽之減損損失。

十八、其他資產

	105年12月31日	104年12月31日
預付費用	$ 92,805	$ 87,772
預付稅款	654,411	238,729
暫 付 款	45,006	1,877
留抵稅額	8,401	4,390
催 收 款	4,857	4,644
其　　他	1,890	1,890
	$807,370	$339,302
流　　動	$800,623	$332,768
非 流 動	6,747	6,534
	$807,370	$339,302

預付稅款係子公司上海信義置業就中國地區預售不動產交易，應支付稅務局之部份土地增值稅及營業稅等有關稅款。

十九、借　　款

(一) 短期借款

	105年12月31日	104年12月31日
無擔保借款		
信用借款	$158,058	$200,000
擔保借款		
銀行借款	-	37,463
	$158,058	$237,463

1. 銀行借款之利率於 105 年及 104 年 12 月 31 日分別為 1.03%-1.42% 及 1.4%-5.1%。
2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三四。

(二) 長期借款

	105年12月31日	104年12月31日
擔保借款		
銀行借款	$ 632,340	$ 2,299,289
無擔保借款		
信用借款	184,450	-
	816,790	2,299,289
減：列為一年內到期部分	(296,120)	(190,000)
長期借款	$ 520,670	$ 2,109,289

合併公司之長期借款包括：

	借款內容	105年12月31日	104年12月31日
玉山銀行	借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10－106.03.31 利率區間：浮動利率 105 年 12 月 31 日為 2.1%，104 年 12 月 31 日為 2.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	$ 190,000	$ 190,000
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：104.03.13－106.12.30 利率區間：固定利率 1.55%，每 90 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 105 年 1 月提前清償完畢	-	100,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：105.10.25－107.10.20 利率區間：浮動利率 1.35%，每 30 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.09.25－107.12.31 利率區間：浮動利率 1.718% 還款辦法：自首次動撥日滿 18 個月為第一期，其後每 3 個月為一期，共分 7 期攤還，前 6 期各還 5%，第 7 期還 70%，惟於 105 年 10 月及 11 月提前清償完畢	-	200,000
建設銀行	借款額度：人民幣 800,000 仟元 借款期間：103.05.20－106.06.19 利率區間：浮動利率 105 年 12 月 31 日為 4.75%，104 年 12 月 31 日為 5.25% 還款辦法：按季付息，到期一次清償本金，惟於 105 年 5 月、6 月及 12 月提前清償部分本金人民幣 322,200 仟元	92,340	1,709,289
台北富邦銀行	借款額度：385,000 仟元 借款期間：105.12.30－108.12.30 利率區間：浮動利率 1.65% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	50,000	-

（接次頁）

（承前頁）

	借款內容	105年12月31日	104年12月31日
元大銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.75%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	$ 100,000	$ -
瑞穗銀行	借款額度：日幣 150,000 仟元 借款期間：105.06.20－108.06.20 利率區間：固定利率 1.108% 還款辦法：按月繳息，每月平均攤還本金日幣 4,167 仟元	34,450	-
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	50,000	-
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22－107.09.22 利率區間：固定利率 105 年 12 月 31 日為 1.46%，104 年 12 月 31 日為 1.8%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	100,000
借款總額		$ 816,790	$ 2,299,289

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

	105年12月31日	104年12月31日
國內無擔保公司債	$ 3,000,000	$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	-	-
	$ 3,000,000	$ 3,000,000

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

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

二一、應付帳款

	105年12月31日	104年12月31日
應付工程款	$175,385	$ 86,330

二二、預收款項

	105年12月31日	104年12月31日
預收房地款	$ 7,280,944	$ 2,665,026
其　　他	2,508	1,477
	$ 7,283,452	$ 2,666,503

預收房地款係子公司上海信義置業及信義開發因預售不動產而向買方收取之款項。上海信義置業房地產開發在買賣雙方簽訂銷售合同，並在房地產中心備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，上海信義置業依銷售合同規定發出交房通知，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨及成本至銷貨成本。於符合銷售商品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（預收款項）。

二三、其他負債

	105年12月31日	104年12月31日
流　　動		
其他應付款	$ 1,599,087	$ 1,493,621
其他應付款－關係人	83,091	115,727
其他金融負債	406,968	321,467
其他負債	220,275	297,159
	$ 2,309,421	$ 2,227,974
非 流 動		
其他負債	$ 414,879	$ 722,466

(一) 其他應付款明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
應付薪資及獎金	$ 1,259,150	$ 1,118,097
應付廣告費	53,675	101,204
應付勞、健保費	65,797	62,216
應付休假給付	65,625	60,081
應付勞務費	15,343	16,773
應付利息	23,291	25,968
應付員工酬勞及董事酬勞	17,365	17,414
其　　他	98,841	91,868
	$ 1,599,087	$ 1,493,621

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 105 年及 104 年 12 月 31 日止，金額分別為 414,879 仟元及 722,466 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
關係企業融資款		
關係人借款	$ 57,713	$ 67,932
應付利息	14,260	14,735
其　他	11,118	33,060
	$ 83,091	$115,727

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。105 及 104 年度之利息費用係依照流通在外借款餘額，皆按年利率 0%-3%計算。

(三) 其他金融負債

	105年12月31日	104年12月31日
代收買賣房地款	$291,110	$221,384
其他代收款	67,079	68,283
應付設備款	10,335	5,709
代收款－成屋履保	11	150
其　他	38,433	25,941
	$406,968	$321,467

1. 代收買賣房地款係上海信義房屋、浙江信義、蘇州信義、北京信義、成都信義及青島信義因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
2. 代收款－成屋履保係安信及安新辦理房屋仲介保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
代收款－成屋履保	$ 9,868,003	$10,612,418
應付利息	3,291	4,479
專戶存款	(9,871,283)	(10,616,258)
應收利息	-	(489)
	$ 11	$ 150

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，年利率為 0.01%-0.09%及 0.15%-0.24%。

(2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(四) 其他流動負債明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
應付營業稅及稅款	$ 206,735	$ 280,730
其　他	13,540	16,429
	$ 220,275	$ 297,159

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及子公司上海信義置業於中國地區預售不動產所產生之應付稅款。

二四、負債準備

	105年12月31日	104年12月31日
勞務收入折讓	$ 45,204	$ 39,100
業務損失準備	42,848	-
	$ 88,052	$ 39,100
流　　動	$ 83,195	$ 34,456
非 流 動	4,857	4,644
	$ 88,052	$ 39,100

	105年度		
	勞務收入折讓	業務損失準備	合　　計
年初餘額	$ 39,100	$ -	$ 39,100
本年度新增	6,420	42,848	49,268
淨兌換差額	(316)	-	(316)
年底餘額	$ 45,204	$ 42,848	$ 88,052

	104年度		
	勞務收入折讓	業務損失準備	合　　計
年初餘額	$ 47,488	$ -	$ 47,488
本年度迴轉	(8,391)	-	(8,391)
淨兌換差額	3	-	3
年底餘額	$ 39,100	$ -	$ 39,100

(一) 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) 業務損失準備係合併公司因辦理履約保證及仲介業務可能發生之瑕疵損失，合併公司依對履約保證及仲介業務的評估、歷史經驗及其他攸關因素合理估計其可能金額，認列業務損失準備。

二五、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、安新、全球、信義開發、聚英、恆義、有無科技及東京信義適用本國「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、SINYI ESTATE、SIN CHIUN、香港信義置地、香港信義置業、行義文化、大家建設及信義置業均無專職員工，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) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及安信依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。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%提撥退休金，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，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	105年12月31日	104年12月31日
確定福利義務現值	$580,132	$529,845
計畫資產公允價值	(536,530)	(525,620)
提撥短絀	43,602	4,225
淨確定福利負債	$ 43,602	$ 4,225

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利（資產）負債
104 年 1 月 1 日	$ 497,221	($ 506,225)	($ 9,004)
服務成本			
當期服務成本	3,575	-	3,575
利息費用（收入）	9,336	(9,602)	(266)
認列於損益	12,911	(9,602)	3,309
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	-	(3,869)	(3,869)
精算損失－人口統計假設變動	24,396	-	24,396
精算損失－財務假設變動	16,664	-	16,664
精算利益－經驗調整	(14,416)	-	(14,416)
認列於其他綜合損益	26,644	(3,869)	22,775
雇主提撥	-	(12,855)	(12,855)
福利支付	(6,931)	6,931	-
104 年 12 月 31 日	529,845	(525,620)	4,225
服務成本			
當期服務成本	3,718	-	3,718
利息費用（收入）	8,610	(8,615)	(5)
認列於損益	12,328	(8,615)	3,713
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	-	4,845	4,845
精算損失－人口統計假設變動	17,655	-	17,655
精算損失－財務假設變動	18,741	-	18,741
精算損失－經驗調整	6,741	-	6,741
認列於其他綜合損益	43,137	4,845	47,982
雇主提撥	-	(12,318)	(12,318)
福利支付	(5,178)	5,178	-
105 年 12 月 31 日	$ 580,132	($ 536,530)	$ 43,602

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	105年度	104年度
營業成本	$ 3,329	$ 2,905
營業費用	384	404
	$ 3,713	$ 3,309

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	105年12月31日	104年12月31日
折 現 率	1.125%-1.375%	1.625%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.00%-3.00%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
折 現 率		
增加 0.25%	($ 18,950)	($ 17,679)
減少 0.25%	$ 19,794	$ 18,483
薪資預期增加率		
增加 0.25%	$ 19,126	$ 17,893
減少 0.25%	($ 18,412)	($ 17,209)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	105年12月31日	104年12月31日
預期1年內提撥金額	$ 9,252	$ 9,102
確定福利義務平均到期期間	13.3 年	13.7 年-14.1 年

二六、權　　益

(一) 股　　本

	105年12月31日	104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）	631,840	631,840
已發行股本	$ 6,318,398	$ 6,318,398

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

	105年12月31日	104年12月31日
不得作為任何用途		
員工認股權	$ 63,896	$ 63,896

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價、庫藏股票交易及實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於105年5月20日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞及董事酬勞之分派政策。

2. 修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二七之(六)員工福利費用。

3. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。

4. 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。

5. 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。

6. 本公司分別於 105 年 5 月 20 日及 104 年 5 月 15 日舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	104年度	103年度	104年度	103年度
提列法定盈餘公積	$ 56,387	$ 107,216	$ -	$ -
現金股利	442,288	613,437	0.7	1.0
股票股利	-	184,031	-	0.3

7. 本公司 106 年 2 月 24 日董事會擬議 105 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案	每股股利（元）
法定盈餘公積	$ 91,986	$ -
現金股利	631,840	1.0
股票股利	196,602	0.3

有關 105 年度之盈餘分配案尚待預計於 106 年 5 月 26 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

	105年12月31日	104年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	($225,707)	$189,816
備供出售金融資產未實現損益	304,476	244,878
	$ 78,769	$434,694

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 備供出售金融資產未實現損益

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

(五) 非控制權益

	105年度	104年度
年初餘額	$125,644	$139,495
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	4,723	22,496
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	19	(6)
確定福利計畫再衡量數	(19)	(56)
相關所得稅	3	9
發放予非控制權益之現金股利	(20,558)	(36,294)
年底餘額	$109,812	$125,644

二七、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

	105年度	104年度
利息收入		
銀行存款	$ 50,849	$ 34,696
其他應收款	10,734	10,506
其　　他	16	60
	$ 61,599	$ 45,262

(二) 其他利益及損失

	105年度	104年度
投資性不動產減損迴轉利益	$ 2,577	$ -
以成本衡量之金融資產減損損失	-	(3,662)
處分投資（損失）利益	(40)	67,906
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益（損失）	3,325	(11,813)
處分不動產、廠房及設備損失	(925)	(2,463)
處分投資性不動產利益(附註十六)	350,929	-
淨外幣兌換（損失）利益	(9,647)	20,054
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	208	243
壞帳轉回利益	2,317	15,388
其　　他	30,219	46,405
	$378,963	$132,058

(三) 財務成本

	105年度	104年度
銀行借款利息	$ 64,007	$125,231
無擔保公司債利息	44,400	44,278
向關係人借款利息	671	832
其他借款利息費用	-	10,243
其　　他	88	623
	109,166	181,207
減：列入符合要件資產(存貨－開發中不動產)成本之金額	(51,454)	(114,521)
	$ 57,712	$ 66,686
利息資本化利率	2.1%-5.25%	2.5%-6.15%

(四) 折舊及攤銷

	105年度	104年度
不動產、廠房及設備	$126,278	$132,105
投資性不動產	19,362	21,176
無形資產	50,421	43,068
	$196,061	$196,349
折舊費用依功能別彙總		
存　　貨	$ 1,799	$ 913
營業成本	90,397	91,272
營業費用	34,082	39,920
其他損失	19,362	21,176
	$145,640	$153,281
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	$ 3,049	$ 1,243
營業成本	1,331	17,826
營業費用	46,041	23,999
	$ 50,421	$ 43,068

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	105年度	104年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	$ 40,445	$ 40,640
未產生租金收入	23	83
	$ 40,468	$ 40,723

(六) 員工福利費用

	105年度	104年度
薪資費用	$ 4,158,907	$ 4,019,314
勞健保費用	281,000	287,349
	4,439,907	4,306,663
退職後福利		
確定提撥計畫	171,541	149,429
確定福利計畫（附註二五）	3,713	3,309
	175,254	152,738
其他員工福利費用	167,751	180,432
員工福利費用合計	$ 4,782,912	$ 4,639,833

（接次頁）

（承前頁）

	105年度	104年度
依功能別彙總		
存　　貨	$ 41,079	$ 36,114
營業成本	4,191,026	3,993,030
營業費用	550,807	610,689
	$ 4,782,912	$ 4,639,833

1. 105 及 104 年度員工酬勞及董事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 5 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1%及不高於 1%提撥員工酬勞及董事酬勞。105 及 104 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 106 年 2 月 24 日及 105 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	105年度	104年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.55%	0.65%

金　　額

	105年度	104年度
	現　　金	現　　金
員工酬勞	$ 10,958	$ 7,383
董事酬勞	6,027	4,799

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司 104 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 104 年度合併財務報告之認列金額不同，差異數調整為 105 年度損益。

	104年度	
	員　工　酬　勞	董　事　酬　勞
董事會決議配發金額	$ 7,383	$ 4,799
年度財務報表認列金額	(7,393)	(7,000)
	($ 10)	($ 2,201)

有關本公司 106 及 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

2. 103 年度員工紅利及董事酬勞

本公司於 104 年 5 月 15 日舉行股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董事酬勞如下：

	103年度
	現金紅利
員工紅利	$ 9,872
董事酬勞	6,417

104 年 5 月 15 日股東常會決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及合併財務報告認列金額如下：

	103年度	
	員工紅利	董事酬勞
股東會決議配發金額	$ 9,872	$ 6,417
年度財務報表認列金額	(9,701)	(7,000)
	$ 171	($ 583)

上述差異調整為 104 年度之損益。

有關本公司 104 年股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二八、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：

	105年度	104年度
當期所得稅		
當期產生者	$183,768	$184,415
未分配盈餘加徵	4,633	16,161
土地增值稅	23,491	-
以前年度之調整	711	8,186
遞延所得稅		
當期產生者	(48,765)	(11,097)
認列於損益之所得稅費用	$163,838	$197,665

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	105年度	104年度
繼續營業單位稅前淨利	$1,088,426	$ 784,026
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（17%）	$ 185,032	$ 133,284
稅上不可減除之費損	944	8,257
免稅所得	(4,627)	(19,720)
未分配盈餘加徵	4,633	16,161
土地增值稅	23,491	-
未認列暫時性差異	9,299	25,537
當期產生（已使用）未認列之虧損扣抵	(68,666)	13,706
合併個體適用不同稅率之影響數	13,021	12,254
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	711	8,186
認列於損益之所得稅費用	$ 163,838	$ 197,665

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106年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故105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

	105年度	104年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
－確定福利計畫再衡量數	$ 8,157	$ 3,872

(三) 本期所得稅資產及負債

	105年12月31日	104年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	$114,516	$ 20,920
本期所得稅負債		
應付所得稅	$111,715	$ 70,697

(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：

105 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	兌換差額	年底餘額
暫時性差異					
備抵呆帳	$ 407	($ 364)	$ -	$ -	$ 43
負債準備	5,924	7,975	-	-	13,899
虧損扣抵	32,576	36,079	-	(3,405)	65,250
確定福利退休計畫	380	(7)	7	-	380
其他	4,097	2,011	-	-	6,108
	$ 43,384	$ 45,694	$ 7	($ 3,405)	$ 85,680
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退休計畫	$ 25,106	$ 1,456	($ 8,150)	$ -	$ 18,412
其他	5,519	(4,527)	-	-	992
	$ 30,625	($ 3,071)	($ 8,150)	$ -	$ 19,404

104 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	兌換差額	年底餘額
暫時性差異					
備抵呆帳	$ 499	($ 92)	$ -	$ -	$ 407
負債準備	10,773	(4,849)	-	-	5,924
虧損扣抵	13,012	19,910	-	(346)	32,576
確定福利退休計畫	355	5	20	-	380
其他	838	3,259	-	-	4,097
	$ 25,477	$ 18,233	$ 20	($ 346)	$ 43,384
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退休計畫	$ 27,341	$ 1,617	($ 3,852)	$ -	$ 25,106
其他	-	5,519	-	-	5,519
	$ 27,341	$ 7,136	($ 3,852)	$ -	$ 30,625

(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

	105年12月31日	104年12月31日
虧損扣抵		
104 年度到期	$ -	$ 35,998
105 年度到期	25,681	67,310
106 年度到期	23,917	49,941
107 年度到期	14,544	24,042
108 年度到期	19,892	31,498
109 年度到期	14,928	19,375
110 年度到期	7,747	-
113 年度到期	945	945
114 年度到期	1,103	1,191
115 年度到期	3,026	-
	$111,783	$230,300

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 105 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
$ 95,670	106
67,378	107
103,804	108
175,663	109
117,206	110
12,143	113
31,020	114
24,024	115
$ 626,908	

(七) 兩稅合一相關資訊

	105年12月31日	104年12月31日
87 年度以後未分配盈餘	$1,116,118	$ 734,737
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 258,809	$ 280,066

105 及 104 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 23.47 %（預計）及 23.97%。

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105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。

(八) 所得稅核定情形

本公司截至103年度之營利事業所得稅結算申報雖業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對100至103年度之核定內容尚有不服，100及101年度已向財政部提起訴願之行政救濟程序並預先繳納之半數復查決定稅款，另102及103年度業已申請復查。信義全球、行義文化、聚英、安信、安新、信義開發及有無科技營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至103年度。

二九、每股盈餘

單位：每股元

	105年度	104年度
基本每股盈餘	$ 1.46	$ 0.89
稀釋每股盈餘	$ 1.46	$ 0.89

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

	105年度	104年度
歸屬於本公司業主之淨利	$919,865	$563,865

股　　數

單位：仟股

	105年度	104年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	631,840	631,840
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	321	270
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	632,161	632,110

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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。於次年度決議員工酬勞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。

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 105 年及 104 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 115,741 仟元及 112,858 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
不超過 1 年	$ 524,377	$ 510,215
1－5 年	910,824	952,915
超過 5 年	90,582	80,876
	$ 1,525,783	$ 1,544,006

(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 105 年及 104 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 20,968 仟元及 33,297 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
不超過1年	$ 55,011	$135,449
1–5年	2,222	113,716
	$ 57,233	$249,165

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－非按公允價值衡量之金融工具

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

105年12月31日

		公允價值			
	帳面價值	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	$3,000,000	$ -	$3,045,423	$ -	$3,045,423

104年12月31日

		公允價值			
	帳面價值	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	$3,000,000	$ -	$3,021,693	$ -	$3,021,693

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

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

105 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	$ 8,325	$ -	$ -	$ 8,325
基金受益憑證	471,278	-	-	471,278
合 計	$ 479,603	$ -	$ -	$ 479,603
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 206,356	$ -	$ -	$ 206,356
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	593,680	-	-	593,680
基金受益憑證	1,396	-	-	1,396
合 計	$ 801,432	$ -	$ -	$ 801,432

104 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	$ 6,128	$ -	$ -	$ 6,128
基金受益憑證	311,529	-	-	311,529
合 計	$ 317,657	$ -	$ -	$ 317,657
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 195,775	$ -	$ -	$ 195,775
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	552,714	-	-	552,714
基金受益憑證	1,422	-	-	1,422
合 計	$ 749,911	$ -	$ -	$ 749,911

105 及 104 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	105年12月31日	104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	$ 479,603	$ 317,657
放款及應收款（註1）	7,773,198	6,198,472
備供出售金融資產（註2）	1,008,767	1,002,233
金融負債		
以攤銷後成本衡量（註3）	6,714,375	8,341,317

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

註2：餘額係包含備供出售之金融資產及分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

註3：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、其他應付款項－關係人、其他金融負債、應付公司債、長期借款（包含一年以內到期之長期負債）、存入保證金及其他非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 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三八。

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。

	105年度			104年度		
	人民幣	日圓	美金	人民幣	日圓	美金
權益影響數	$ 36,168	$ 2,060	$ 572	$ 6,266	$ 2,463	$ 3,847
損益影響數	4	-	14,679	2,109	121	8,176

(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：

	105年12月31日	104年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	$ 1,558,049	$ 2,464,504
金融負債	3,384,450	3,437,463
具現金流量利率風險		
金融資產	2,896,336	748,127
金融負債	648,110	2,167,221

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 105 年度增加合併公司現金流出 6,481 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。

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至105年及104年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	105年12月31日	104年12月31日
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）		
－已動用金額	$ 342,508	$ 200,000
－未動用金額	2,923,003	3,750,000
	$ 3,265,511	$ 3,950,000
有擔保銀行借款額度		
－已動用金額	$ 632,340	$ 2,336,752
－未動用金額	9,261,260	7,861,461
	$ 9,893,600	$10,198,213

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

	105年12月31日	104年12月31日
其他關係企業－實質關係人	$ 49,326	$ 75,510
其他關係企業		
本公司董事長為其他關係企業之董事長及重要股東	8,608	8,088
其他－本公司之副董事長	25,157	32,129
	$ 83,091	$115,727

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：

	105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	$ 42,957	$ 39,707	-	$ -	$ 7,109
其他－本公司之副董事長	24,975	18,006	3.00%	671	7,151
	$ 67,932	$ 57,713		$ 671	$ 14,260

貸予對象	104年度 最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	$ 46,592	$ 42,957	-	$ -	$ 7,690
其他－本公司之副董事長	31,061	24,975	3.00%	832	7,045
	$ 77,653	$ 67,932		$ 832	$ 14,735

上列資金融通，均未提供擔保品。

(二) 主要管理階層薪酬

	105年度	104年度
短期員工福利	$109,078	$121,784
其他長期員工福利	8,486	1,146
	$117,564	$122,930

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿 3 年，得於公司營運績效達到該獎金辦法所定標準或個別績效表現後，依該辦法規定計算領取獎金。

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	105年度	104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	$ 4,299	$ 4,867
實質關係人	7,678	8,401
關聯企業	34	34
	$ 12,011	$ 13,302

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

	105年度	104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	$ 3,123	$ 3,273
實質關係人	7,590	6,515
	$ 10,713	$ 9,788

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

	105年度	104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	$ 90,811	$105,803
實質關係人	30,756	34,160
	$121,567	$139,963

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. 租金支出

	105年12月31日	104年12月31日
實質關係人	$ 10,219	$ 9,206

合併公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金支付方式均為每月一期。

5. 其他應收款

	105年12月31日	104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	$ 1,304	$ 1,422
實質關係人	8,222	6,741
	$ 9,526	$ 8,163

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：

	105年12月31日	104年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土　地	$ 4,450,966	$ 4,022,638
建 築 物	513,629	459,448
其他金融資產－流動－質押定存、活存	7,308	47,857
存　貨	3,898,119	4,192,990
	$ 8,870,022	$ 8,722,933

三五、重大或有事項及未認列之合約承諾

(一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。

(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 SINYI ESTATE 申請融資額度提供之背書保證計 4,765,850 仟元，請參閱附註三九之附表二。

(四) 合併公司於 105 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 2,377,055 仟元。

(五) 上海信義置業於 105 年 12 月 31 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 2,586,494 仟元。上海信義置業為中國房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使上海信義置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬中國大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭上海信義置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

三六、重大期後事項

(一) 合併公司為因應集團開發事業未來發展，於 106 年 2 月 16 日經董事會決議通過子公司信義開發於新北市板橋區永翠段之購地計畫，並決議對其現金增資 150,000,000 股，合計新台幣 1,500,000 仟元。截至 106 年 2 月 24 日止，信義開發業已以新台幣 1,066,086 仟元取得新北市板橋區永翠段部分土地。

(二) 合併公司於 106 年 2 月 24 日經董事會決議組織架構調整，擬由合併公司之子公司上海信義房屋向另一子公司 MAX SUCCESS 取得其持有蘇州信義 98%之股權。

三七、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。

三八、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

105 年 12 月 31 日

	外幣	匯率	新台幣
金融資產			
貨幣性項目			
人民幣	$ 943,560	4.617	$ 4,356,416
日圓	1,681,365	0.2756	463,384
美金	47,288	32.25	1,525,048
非貨幣性項目			
人民幣	32,797	4.617	151,422
日圓	2,154,135	0.2756	593,680
美金	43	32.25	1,396
金融負債			
貨幣性項目			
人民幣	160,122	4.617	739,283
日圓	933,813	0.2756	257,359

104 年 12 月 31 日

	外幣	匯率	新台幣
金融資產			
貨幣性項目			
人民幣	$ 637,544	4.995	$ 3,184,530
日圓	1,443,034	0.2727	393,515
美金	36,628	32.825	1,202,314
非貨幣性項目			
人民幣	32,797	4.995	163,818
日圓	2,026,821	0.2727	552,714
美金	43	32.825	1,422
金融負債			
貨幣性項目			
人民幣	469,892	4.995	2,347,012
日圓	495,380	0.2727	135,090

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

	105年度		104年度	
功能性貨幣	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換（損）益	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換（損）益
新台幣	1（新台幣：新台幣）	($ 13,072)	1（新台幣：新台幣）	$ 23,870
美元	32.2627（美元：新台幣）	3,852	31.739（美元：新台幣）	(10,118)
人民幣	4.8489(人民幣:新台幣)	(454)	5.033（人民幣：新台幣）	6,152
日圓	0.2972（日圓：新台幣）	27	0.2624（日圓：新台幣）	150
		($ 9,647)		$ 20,054

三九、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上。(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3億元或實收資本額20%以上。(附表五)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表六)
11. 被投資公司資訊。(附表七)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表八)

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。(無)

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

四十、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

大陸及其他境外公司

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：

	105年度							
	不動產仲介			不動產開發租售				
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	部門間沖銷	合計
來自外部客戶收入	$ 6,351,506	$ 1,237,314	$ 7,588,820	$ 78,356	$ 50,099	$ 128,455	$ -	$ 7,717,275
部門間收入	89,669	-	89,669	15,854	-	15,854	(105,523)	-
部門收入	$ 6,441,175	$ 1,237,314	$ 7,678,489	$ 94,210	$ 50,099	$ 144,309	($ 105,523)	7,717,275
投資性不動產租金收入								(128,455)
合併營業收入								$ 7,588,820
部門（損）益	$ 835,037	($ 192,819)	$ 642,218	$ 38,350	($ 120,198)	($ 81,848)	$ 65,959	$ 626,329
投資性不動產營運利益								(87,987)
合併營業利益								$ 538,342
部門資產	$ 6,746,602	$ 3,155,775	$ 9,902,377	$ 3,006,152	$11,813,385	$14,819,537	($ 872,994)	$23,848,920
採用權益法之投資及商譽								20,344
資產合計								$23,869,264

	104年度							
	不動產仲介			不動產開發租售				
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	部門間沖銷	合計
來自外部客戶收入	$ 6,400,890	$ 1,122,253	$ 7,523,143	$ 79,644	$ 50,733	$ 130,377	$ -	$ 7,653,520
部門間收入	77,359	-	77,359	14,292	-	14,292	(91,651)	-
部門收入	$ 6,478,249	$ 1,122,253	$ 7,600,502	$ 93,936	$ 50,733	$ 144,669	($ 91,651)	7,653,520
投資性不動產租金收入								(130,377)
合併營業收入								$ 7,523,143
部門（損）益	$ 683,928	($ 57,860)	$ 626,068	$ 30,139	($ 116,804)	($ 86,665)	$ 56,783	$ 596,186
投資性不動產營運利益								(89,654)
合併營業利益								$ 506,532
部門資產	$ 5,972,375	$ 2,455,725	$ 8,428,100	$ 3,062,161	$ 9,393,554	$12,455,715	($ 131,081)	$20,752,734
採用權益法之投資及商譽								19,270
資產合計								$20,772,004

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；另新增住宅及大樓開發業務，截至 105 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 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋仲介股份有限公司	華韻裝修（上海）有限公司	其他應收款	是	$ 5,084 (人民幣 1,000 仟元)	$ 4,617 (人民幣 1,000 仟元)	$ -	3.686%	短期融通資金	$ -	營運資金周轉	$ -	—	$ -	$ 927,858 （註一）	$ 1,855,715 （註一）	
0	〃	昆山鼎先貿易有限公司	〃	〃	397,760 (人民幣 80,000 仟元)	369,360 (人民幣 80,000 仟元)	4,617 (人民幣 1,000 仟元)	3.8%	〃	-	〃	-	—	-	927,858 （註一）	1,855,715 （註一）	
1	信義置業（上海）有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	〃	〃	203,360 (人民幣 40,000 仟元)	184,680 (人民幣 40,000 仟元)	184,680 (人民幣 40,000 仟元)	4.75%	〃	-	〃	-	—	-	697,909 （註二）	1,395,818 （註二）	
1	〃	信義房屋仲介股份有限公司	〃	〃	145,436 (人民幣 31,500 仟元)	145,436 (人民幣 31,500 仟元)	-	-	〃	-	償還借款	-	—	-	697,909 （註二）	1,395,818 （註二）	

註一：本公司對直接或間接持有表決權百分之五十以上之子公司之短期資金融通者，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 10%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 20%為限。

註二：資金貸與總額以不超過信義置義（上海）有限公司淨值之 40%為限，個別貸與金額不得逾信義置義（上海）有限公司淨值之 20%。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（註二）	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股100%之公司	$ 7,422,862（註一）	$ 355,880 (人民幣 70,000 仟元)	$ 230,850 (人民幣 50,000 仟元)	$ -	$ -	2.49	$ 9,278,577	Y	N	Y	
0	〃	SINYI ESTEATE LTD.	〃	7,422,862（註一）	4,535,000	4,535,000	-	-	48.88	9,278,577	〃	〃	〃	

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五十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 105 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票							
	玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	11,245,582	$ 206,356	-	$ 206,356	
	股票							
〃	樂屋國際資訊股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	994,190	1,086	18	1,086	
〃	漢宇創業投資股份有限公司	〃	〃	5,000,000	49,063	11	49,063	
〃	網路家庭投資開發股份有限公司	〃	〃	196,350	-	8	-	
	坤基創業投資股份有限公司	〃	〃	160,650	-	3	-	
〃	Cite' Publishing Holding Ltd.	〃	〃	7,637	4,874	1	4,874	
〃	賽特資訊服務股份有限公司	〃	〃	106,392	890	1	890	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
	Orix Corp.	〃	備供出售金融資產－流動	1,180,800	593,680	-	593,680	
	貨幣基金							
〃	SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	〃	〃	43,297	1,396	-	1,396	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票							
	上海中城聯盟投資管理股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	30,000,000	146,802	2	146,802	
〃	上海中城創盈商業經營管理有限公司	〃	〃	-	4,620	9	4,620	
信義開發股份有限公司	股票							
	中鼎工程股份有限公司	〃	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	8,325	-	8,325	
	貨幣基金							
〃	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	18,864,150	252,757	-	252,757	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	2,468,838	33,079	-	33,079	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	3,952,257	52,956	-	52,956	
安新建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	9,887,882	132,486	-	132,486	

（接次頁）

（承前頁）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
	理財商品							
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	步步生金 8688 號	無	其他金融資產－流動	6,350,000	$ 29,318	-	$ 29,318	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	6,000,000	27,702	-	27,702	
〃	蘊通財富－日增利 S 款	〃	〃	5,000,000	23,085	-	23,085	
信義置義（上海）有限公司	利多多現金管理 1 號（產品代碼：2101123504）	〃	〃	45,000,000	207,765	-	207,765	
〃	月得盈 16071101 期	〃	〃	80,000,000	369,360	-	369,360	
〃	結構性理財產品（編號：2016072810017）	〃	〃	75,000,000	346,275	-	346,275	
〃	鑫意理財恒通 M16049 期	〃	〃	40,000,000	184,680	-	184,680	
〃	歲月流金 55962 號	〃	〃	100,000,000	461,700	-	461,700	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG901 期	〃	〃	60,000,000	277,020	-	277,020	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	〃	〃	30,000,000	138,510	-	138,510	
〃	結構性理財產品（編號：2016122810030）	〃	〃	60,000,000	277,020	-	277,020	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	3,000,000	13,851	-	13,851	
〃	"乾元－穩盈"2016 年第 251 期保本型人民幣理財產品	〃	〃	7,000,000	32,319	-	32,319	
〃	"乾元－日日盈"開放式資產組合型人民幣理財產品	〃	〃	100,000,000	461,700	-	461,700	
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	50,000	231	-	231	

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	售價	帳面成本	處分（損）益	單位數／股數	金額
信義房屋仲介股份有限公司	股票 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	148,395,838	$ 4,429,876	31,359,000	$ 1,008,320	43,640,000	$ 1,410,298	$ 1,410,298 （註二）	$ -	136,114,838	$ 4,027,898 （註一及註四）
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	〃	〃	〃	12,297,800	402,507	31,359,000	1,008,320	43,639,900	1,410,292	1,410,292 （註二）	-	16,900	535 （註一及註四）
信義開發股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	無	15,004,692	200,000	9,198,014	123,000	5,338,556	71,501	71,242	259	18,864,150	252,757 （註三）
信義置義（上海）有限公司	理財商品 月得盈 16071101 期	其他金融資產-流動	〃	〃	-	-	80,000,000	369,360	-	-	-	-	80,000,000	369,360
〃	結構性理財產品（編號：2016072810017）	〃	〃	〃	-	-	75,000,000	346,275	-	-	-	-	75,000,000	346,275
〃	歲月流金 55962 號	〃	〃	〃	-	-	100,000,000	461,700	-	-	-	-	100,000,000	461,700
上海信義房屋仲介諮詢有限公司	"乾元－日日盈"開放式資產組合型人民幣理財產品	〃	〃	〃	-	-	100,000,000	461,700	-	-	-	-	100,000,000	461,700

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：屬子公司投標土地之款項，本期未標得土地暫將款項匯回。

註三：期末餘額係期末投資成本 251,758 仟元加計金融評價利益 999 仟元。

註四：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

處分不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國105年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日（註一）	原取得日期	帳面金額	交易金額（註二）	價款收取情形	處分損益（註二）	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
上海信義房屋仲介諮詢股份有限公司	北京市東城區朝陽門北大街1號新保立大廈7層7A/7B/ 7C	105.10.27	99.1.31	$ 494,313	$ 846,380 (人民幣174,551仟元)	依合約規定分次付款，截至105年底止，尚餘人民幣53,000仟元尚未收取。	$ 352,067	自然人	非關係人	有效利用資產，並做為大陸仲介事業單位營運資金使用	不動產估價師之鑑價報告	無

註一：本公司於105年10月27日經董事會決議出售位於北京市之不動產。

註二：交易金額為契約未稅總價款。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率%
				科目	金額	交易條件	
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	勞務費支出	$ 17,276	按每件履保金額支付固定金額手續費	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	3,114	按件計酬	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	什項收入	5,740	定期結算收款期間約 30 天	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	1	什項收入	4,150	定期結算收款期間約 30 天	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	7,687	收取方式每季一期	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	1,968	收取方式每季一期	-
0	信義房屋仲介股份有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	1	其他應收款	4,617	營運資金融通，利率為 3.8%	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	3	其他應付款	9,226	無	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	勞務收入	6,920	按銷售金額比例計算	-
1	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	應收帳款	3,447	收款方式次月月結	-
2	信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	3	勞務支出	24,077	按件計酬	-
3	信義置業（上海）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	184,680	營運資金融通，利率為 4.75%	1
3	信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預付貨款	48,070	無	-
3	信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預收房地款	209,476	無	1
3	信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	開發中存貨	154,429	按一般條件	1
3	信義置業（上海）有限公司	上海商拓投資管理顧問有限公司	3	開發中存貨	24,012	按一般條件	-
3	信義置業（上海）有限公司	上海商拓投資管理顧問有限公司	3	預付貨款	12,056	無	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	勞務收入	33,906	按件計酬	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	什項收入	9,459	收取方式每季一期	-
4	東京信義不動產股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	3	應收帳款	12,405	收取方式每季一期	-
5	浙江信義房產管理諮詢有限公司	北京世邦信義房地產經紀有限公司	3	什項收入	8,474	定期結算	-
5	浙江信義房產管理諮詢有限公司	成都世邦信義房地產經紀有限公司	3	什項收入	17,202	定期結算	-
6	信義開發股份有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	其他應收款	11,227	收款方式次月月結	-
6	信義開發股份有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	勞務收入	11,227	收款方式次月月結	-

註 1： 母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

(1) 母公司填 0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2： 與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

註 3： 交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4： 本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數	期末持有 比率%	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	$ 4,027,898	$ 4,429,876	136,114,838	100	$ 3,784,983 (註一)	($ 51,582)	($ 51,582) (註一)	註二
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,448,306	2,448,306	76,001,135	100	1,990,730 (註一)	235,185	235,185 (註一)	註二
〃	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	535,005	535,005	53,500,000	100	471,982 (註一)	(23,694)	(23,964) (註一)	
〃	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	50,000	10,000	5,000,000	100	69,287 (註一)	6,696	6,696 (註一)	註二
〃	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	20,000	20,000	2,000,000	100	16,978 (註一)	116	116 (註一)	
〃	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	5,026 (註一)	122	122 (註一)	
〃	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,860 (註一)	75	75 (註一)	
〃	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	113,936 (註一)	9,536	4,864 (註一)	
〃	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	10,723	1,094	208	
〃	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	30,000	30,000	3,000,000	100	(13,034) (註一)	(25,307)	(25,307) (註一)	
〃	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur.	投資	-	-	2	100	- (註一)	-	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,790,590	1,790,590	56,629,268	100	1,256,983 (註一)	235,153	235,153 (註一)	註二
〃	科威房產（香港）有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK	投資	95,129	95,129	2,700,000	99	35,294 (註一)	5,351	5,301 (註一)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	68,741	68,741	2,216,239	100	37,440 (註一)	(1,745)	(1,745) (註一)	
〃	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	58,064	58,064	16,000	100	237,116 (註一)	22,921	22,921 (註一)	
〃	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	3,899,767	3,899,767	131,966,210	100	3,508,612 (註一)	(73,614)	(73,614) (註一)	註二
〃	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	535	402,507	16,900	100	1,382 (註一)	842	842 (註一)	註二

（接次頁）

（承前頁）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率%	帳面金額			
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	$ 399,792	$ 399,792	12,454,780	100	$ 340,074 （註一）	($ 39,771)	($ 39,771) （註一）	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	102,476 （註一）	(709)	(709) （註一）	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100	19,855 （註一）	1,925	1,925 （註一）	
〃	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	500,000	100	10,089 （註一）	5,233	5,233 （註一）	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai HK	投資	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100	3,490,104 （註一）	(62,172)	(62,172) （註一）	
SINYI ESTATE LTD.	信義置地（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai, HK	投資	578	26	17,497	100	505 （註一）	(56)	(56) （註一）	註二
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	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	319 （註一）	(58)	(58) （註一）	
〃	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	317 （註一）	(58)	(58) （註一）	

註一：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

註二：截至 105 年 12 月 31 日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威房產（香港）股份有限公司再投資大陸公司	$ 81,859	$ -	$ -	$ 81,859	$ 5,351	100	$ 5,351 （註六）	$ 35,652 （註六）	$ -
上海信義房屋中介諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	-	-	1,140,018	296,225	100	296,225 （註六）	910,831 （註六）	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司（註三）	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	(11,575)	100	(11,575) （註六）	(19,484) （註六）	-
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司（註四）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	444	100	444 （註六）	(2,526) （註六）	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司（註三）	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	355,249	-	-	355,249	(49,005)	100	(49,005) （註六）	347,170 （註六）	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司（註四）	管理房地產基金型專業投資	RMB 1,636,300	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	146,802	-
上海中城創盈商業經營管理有限公司（註四）	會務服務、展覽展示服務、城市規劃設計、市場營銷策劃、商務信息諮詢、房地產諮詢	RMB 10,998	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	-	-	-	-	-	9	-	4,620	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	44,543	-	-	44,543	13,084	100	13,084 （註六）	1,053 （註六）	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	(1,958)	100	(1,958) （註六）	(704) （註六）	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005		-	62,005	(10,164)	100	(10,164) （註六）	11,993 （註六）	-
青島城建信義房產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	(6)	100	(6) （註六）	(262) （註六）	-

（接次頁）

（承前頁）

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	$ 3,868,747	$ -	$ -	$ 3,868,747	($ 62,172)	100	($ 62,172)（註六）	$ 3,489,544（註六）	$ -
華韻裝修（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	40,465	-	-	40,465	212	100	212（註六）	37,481（註六）	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、家俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	-	31,020	(10,550)	100	(10,550)（註六）	17,823（註六）	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額（註五）
$ 5,855,683	$ 13,728,725	$ -

註一：係依據母公司會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以 105 年 12 月 31 日之匯率新台幣 32.25 元對 1 美元及 1 美元對 6.985 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註六：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　公鑒：

查核意見

信義房屋仲介股份有限公司民國 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 年及 104 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、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋仲介股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋仲介股份有限公司民國 105 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

仲介服務費收入認列

信義房屋仲介股份有限公司主要收入來源為服務費收入，與收入認列相關會計政策，請參閱附註四。服務費收入係於勞務提供條件完全滿足時認列收入。信義房屋仲介股份有限公司之勞務提供條件完全滿足時，仲介服務費收入皆由系統自動計算，系統內成交物件之相關買賣條件及計算仲介服務費收入之系統邏輯甚為重要，因是將仲介服務費收入之列為關鍵查核事項。

買賣及租賃物件經買賣雙方成交後，由信義房屋仲介股份有限公司專人填寫成交輸入表，經由主管覆核後，由專人完成系統建檔。系統於每日依成交物件逐筆計算應收仲介服務費，並由系統批次執行產生仲介服務費收入。

本會計師瞭解並測試物件成交及仲介服務費收入認列之內部控制，另本會計師自每日計算仲介服務費收入之系統抽核樣本，並核對相關成交物件之買賣合約書，用以確認合約所載之買賣條件與系統設定之參數一致，並依照抽核樣本之買賣條件進行重新計算並與公司系統運算結果相比較，用以驗證公司系統運算邏輯無重大差異，另本會計師亦依照成交物件之買賣合約，用以確認其仲介服務費收入認列時點是否合理。

應付獎金之提列

信義房屋仲介股份有限公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司訂立獎金辦法，截至 105 年 12 月 31 日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為 832,115 仟元，佔負債總額約 15%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對整體財務報表係屬重大，因是將應付獎金認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上述所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效

性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

信義房屋仲介股份有限公司有關應付獎金重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱附註五，相關表達及揭露請參閱附註十八。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估信義房屋仲介股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算信義房屋仲介股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

信義房屋仲介股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，為依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋仲介股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使信義房屋仲介股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致信義房屋仲介股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於信義房屋仲介股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成信義房屋仲介股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋仲介股份有限公司民國 105 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　徐文亞

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師　賴冠仲

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 106 年 2 月 24 日

信義房屋仲介股份有限公司

個體資產負債表

民國 105 年及 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	105年12月31日 金額	%	104年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 1,998,262	13	$ 1,035,714	7
1125	備供出售金融資產－流動（附註四及七）	206,356	1	195,775	1
1150	應收票據（附註四及九）	7,210	-	69,216	1
1170	應收帳款（附註四、五及九）	421,752	3	287,876	2
1180	應收帳款－關係人（附註四、五及二八）	85,213	1	96,671	1
1200	其他應收款（附註四、五及九）	42,058	-	50,698	-
1210	其他應收款－關係人（附註四、五及二八）	21,791	-	21,550	-
1476	其他金融資產－流動（附註十及二九）	5,000	-	275,135	2
1479	其他流動資產（附註十五）	65,440	1	26,604	-
11XX	流動資產總計	2,853,082	19	2,059,239	14
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註四及八）	55,913	-	88,503	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）	6,465,505	43	7,060,348	47
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十二及二九）	2,696,461	18	2,759,843	18
1760	投資性不動產（附註四、十三及二九）	2,731,236	18	2,759,442	18
1780	無形資產（附註四及十四）	76,405	1	78,801	1
1840	遞延所得稅資產（附註四及二三）	11,651	-	9,761	-
1920	存出保證金（附註二五）	92,030	1	87,992	1
1990	其他非流動資產（附註十五）	6,747	-	6,534	-
15XX	非流動資產總計	12,135,948	81	12,851,224	86
1XXX	資產總計	$ 14,989,030	100	$ 14,910,463	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十六）	$ 150,000	1	$ 200,000	2
2170	應付票據	105	-	1,524	-
2200	其他應付款（附註五及十八）	1,290,835	9	1,175,677	8
2220	其他應付款項－關係人（附註十八及二八）	17,713	-	37,823	-
2230	當期所得稅負債（附註四及二三）	99,640	1	24,047	-
2250	負債準備－流動（附註四、五及十九）	34,802	-	29,505	-
2305	其他金融負債－流動（附註十八）	63,851	-	48,590	-
2399	其他流動負債（附註十八）	79,808	1	72,771	1
21XX	流動負債總計	1,736,754	12	1,589,937	11
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註十七）	3,000,000	20	3,000,000	20
2540	長期借款（附註十六及二九）	500,000	3	400,000	3
2550	負債準備－非流動（附註四、五及十九）	4,857	-	4,644	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四、五及二十）	39,789	-	413	-
2645	存入保證金（附註二五）	45,409	-	43,829	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註四及十一）	13,034	-	-	-
2670	其他非流動負債（附註五及十八）	351,206	3	644,281	4
2570	遞延所得稅負債（附註四及二三）	19,404	-	30,625	-
25XX	非流動負債總計	3,973,699	26	4,123,792	27
2XXX	負債總計	5,710,453	38	5,713,729	38
	權益（附註二一）				
	股本				
3110	普通股	6,318,398	42	6,318,398	42
3200	資本公積	63,896	-	63,896	1
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,701,396	11	1,645,009	11
3350	未分配盈餘	1,116,118	8	734,737	5
3300	保留盈餘總計	2,817,514	19	2,379,746	16
	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	(225,707)	(1)	189,816	1
3425	備供出售金融資產未實現損益	304,476	2	244,878	2
3400	其他權益總計	78,769	1	434,694	3
3XXX	權益總計	9,278,577	62	9,196,734	62
	負債與權益總計	$ 14,989,030	100	$ 14,910,463	100

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：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體綜合損益表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼		105年度 金額	105年度 %	104年度 金額	104年度 %
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	$ 6,123,679	100	$ 6,140,394	100
5000	營業成本（附註二二及二八）	4,571,076	74	4,684,152	76
5900	營業毛利	1,552,603	26	1,456,242	24
6000	營業費用（附註二二及二八）	714,839	12	831,743	14
6900	營業淨利	837,764	14	624,499	10
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註二八）	94,210	2	93,936	2
7130	股利收入	6,472	-	10,256	-
7100	利息收入（附註二二）	16,553	-	15,471	-
7020	其他利益及損失（附註二二及二八）	34,599	1	177,838	3
7050	財務成本（附註二二）	(55,294)	(1)	(53,171)	(1)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額（附註四）	146,683	2	(144,483)	(2)
7000	營業外收入及支出合計	243,223	4	99,847	2
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,080,987	18	724,346	12
7950	所得稅費用（附註四及二三）	(161,122)	(3)	(160,481)	(3)
8200	本期淨利	919,865	15	563,865	9

（接次頁）

（承前頁）

代碼		105年度 金額	105年度 %	104年度 金額	104年度 %
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量數（附註二十）	($ 47,942)	-	($ 22,661)	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	(17)	-	(47)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二三）	8,150	-	3,852	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(415,523)	(7)	(74,925)	(1)
8362	備供出售金融資產未實現利益（損失）	10,581	-	(34,536)	(1)
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	49,017	1	(1,990)	-
8300	本期其他綜合(損)益（稅後淨額）	(395,734)	(6)	(130,307)	(2)
8500	本期綜合損益總額	$ 524,131	9	$ 433,558	7
	每股盈餘（附註二四）				
	來自繼續營業單位				
9710	基　本	$ 1.46		$ 0.89	
9810	稀　釋	$ 1.46		$ 0.89	

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：劉元智　會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司

個體權益變動表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股	資本公積	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	其他權益項目 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目 備供出售金融資產未實現（損）益	權益總額
A1	104 年 1 月 1 日餘額	$ 6,134,367	$ 63,896	$ 1,537,793	$ 1,094,412	$ 264,741	$ 281,404	$ 9,376,613
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	107,216	(107,216)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(613,437)	-	-	(613,437)
B9	股票股利	184,031	-	-	(184,031)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	563,865	-	-	563,865
D3	104 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(18,856)	(74,925)	(36,526)	(130,307)
D5	104 年度綜合（損）益總額	-	-	-	545,009	(74,925)	(36,526)	433,558
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	6,318,398	63,896	1,645,009	734,737	189,816	244,878	9,196,734
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	56,387	(56,387)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(442,288)	-	-	(442,288)
D1	105 年度淨利	-	-	-	919,865	-	-	919,865
D3	105 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(39,809)	(415,523)	59,598	(395,734)
D5	105 年度綜合（損）益總額	-	-	-	880,056	(415,523)	59,598	524,131
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	$ 6,318,398	$ 63,896	$ 1,701,396	$ 1,116,118	($ 225,707)	$ 304,476	$ 9,278,577

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：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 1,080,987	$ 724,346
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	106,171	116,944
A20200	攤銷費用	42,433	35,230
A23500	金融資產減損損失	-	3,662
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	-	9,849
A20900	財務成本	55,294	53,171
A21200	利息收入	(16,553)	(15,471)
A21300	股利收入	(6,472)	(10,256)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	(146,683)	144,483
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	662	1,485
A22700	處分投資性不動產損失	1,137	-
A23100	處分投資損失（利益）	361	(67,862)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(2,577)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	34	11,960
A31130	應收票據	62,006	(58,968)
A31150	應收帳款	(133,876)	209,645
A31160	應收帳款－關係人	11,458	26,759
A31180	其他應收款	35,124	24,781
A31190	其他應收款－關係人	(241)	801
A31240	其他流動資產	(38,836)	(2,661)
A31990	其他營業資產	(8,566)	(9,516)
A32130	應付票據	(1,419)	(5,662)
A32180	其他應付款	115,195	(215,908)
A32190	其他應付款－關係人	(20,110)	(11,159)
A32200	負債準備	5,510	(10,257)
A32220	其他金融負債	15,261	(6,923)
A32230	其他流動負債	7,037	(15,660)
A32990	其他營業負債	(293,075)	(230,119)
A33000	營運產生之現金	870,262	702,694
A33100	收取之利息	7,069	15,471
A33300	支付之利息	(55,331)	(53,171)
A33500	支付之所得稅	(90,490)	(232,822)
AAAA	營業活動之淨現金流入	731,510	432,172

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		105 年度	104 年度
	投資活動之現金流量		
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	$ 15,000	$ -
B01800	取得採用權益法之投資	(1,027,500)	(441,597)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	1,393,921	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(498)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	122,267
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	693	38,400
B02700	購置不動產、廠房及設備	(34,561)	(69,524)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,205	-
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	-	1,448
B03700	存出保證金增加	(4,038)	-
B03800	存出保證金減少	-	6,924
B04500	購置無形資產	(40,215)	(35,940)
B04600	處分無形資產	178	-
B05400	購置投資性不動產	(20,200)	-
B05500	處分投資性不動產價款	39,751	-
B06500	其他金融資產增加	-	(252,079)
B06600	其他金融資產減少	270,135	-
B06700	其他非流動資產增加	(213)	(1,455)
B07600	收取之股利	28,088	64,393
BBBB	投資活動之淨現金流入（出）	621,746	(567,163)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款（減少）增加	(50,000)	200,000
C01600	舉借長期借款	3,300,000	1,600,000
C01700	償還長期借款	(3,200,000)	(1,400,000)
C03000	存入保證金增加	1,580	-
C03100	存入保證金返還	-	(22,960)
C04500	發放現金股利	(442,288)	(613,437)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(390,708)	(236,397)
EEEE	現金及約當現金淨增加（減少）	962,548	(371,388)
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,035,714	1,407,102
E00200	年底現金及約當現金餘額	$ 1,998,262	$ 1,035,714

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：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體財務報表附註

民國 105 年及 104 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 106 年 2 月 24 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) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可將於106年適用之國際財務報導準則（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 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，本公司將自 106 年度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 106 年適用之 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 3）
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日

（接次頁）

（承前頁）

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：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，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成本公司會計政策之重大變動。

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合 106 年適用之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關

係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

截至本個體務報告通過發布日止，本公司仍持續評估106年適用之IFRSs修正規定對各期間財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

(二) 國際會計準則理事會（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，除IFRS 9及IFRS 15應自107年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2014-2016週期之年度改善」	註2
IFRS 2之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018年1月1日
IFRS 4之修正「於IFRS 4『保險合約』下IFRS 9『金融工具』之適用」	2018年1月1日
IFRS 9「金融工具」	2018年1月1日
IFRS 9及IFRS 7之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 15之修正「IFRS 15之闡釋」	2018年1月1日
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 40之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018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：IFRS 12之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；IAS 28之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動。

1. IFRS 9「金融工具」

<u>金融資產之認列及衡量</u>

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。

過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟本公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。一般避險會計應推延適用，惟避險選擇權之損益認列則須追溯適用。

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」及相關修正

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。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內將認列為資產，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷，該等規定將使若干客戶取得成本延後認列為費用。

IFRS 15 及相關修正生效時，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。

3. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除小額租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於個體資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 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。

4. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

本公司得選擇自首次適用之年度期間開始日推延適用上述修正，並依首次適用日存在之情況於必要時將不動產重分類，本公司亦須額外揭露重分類金額，並將首次適用日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。本公司亦得選擇在不使用後見之明之前提下追溯適用該修正。

5. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

IAS 21 規定外幣交易之原始認列，應以外幣金額依交易日功能性貨幣與外幣間之即期匯率換算為功能性貨幣記錄。IFRIC 22 進一步說明若企業於原始認列非貨幣性資產或負債前已預付或預收對價，應以原始認列預收付對價之日作為交易日。若企業分次預收付對價，應分別決定每次預收付對價之交易日。

本公司得選擇追溯適用 IFRIC 22，或自首次適用日或首次適用 IFRIC 22 之財務報告比較期間開始日推延適用 IFRIC 22。

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。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、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本年度損益、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
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
3. 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

本公司編製個體財務報告時，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，本公司及其國外營運機構（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分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

若本公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將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，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。

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

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。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

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。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆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。

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。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。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。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 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，商譽分攤至本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（簡稱「現金產生單位」）。

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之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位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。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

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，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

3. 除　　列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(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。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有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，減損損失係認列於損益。

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) 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。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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費用。

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

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

3. 其他長期員工福利

其他長期員工福利與確定福利退休計畫之會計處理相同，惟相關再衡量數係認列於損益。

(十八) 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計算。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及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，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。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，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。

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本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

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。

五、<u>重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源</u>

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) 應付獎金之評估

勞務收入係於勞務提供條件完全滿足時認列，其條件如附註四所述。應付獎金之評估係依收入業績條件之達成及考量不同之獎金條件，以估計可能發生之應付獎金，於認列勞務收入當年度估列應付獎金，本公司管理階層定期檢視估計之合理性。

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債（資產）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、離職率及薪資預期增加率等估計，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

	105年12月31日	104年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 15,764	$ 12,690
銀行支票及活期存款	573,495	327,720
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	1,409,003	695,304
	$ 1,998,262	$ 1,035,714

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	105年12月31日	104年12月31日
銀行存款	0%-3.8%	0%-4.1%

截至105年及104年12月31日止，原始到期日超過3個月之銀行定期存款分別為0仟元及229,775仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十）。

七、備供出售金融資產－流動

	105年12月31日	104年12月31日
國內投資		
上市（櫃）股票	$ 206,356	$ 195,775

八、以成本衡量之金融資產－非流動

	105年12月31日	104年12月31日
國內未上市（櫃）股權投資	$ 51,039	$ 83,629
國外未上市（櫃）股權投資	4,874	4,874
	$ 55,913	$ 88,503

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，105及104年度分別提列減損損失0仟元及3,662仟元。

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	105年12月31日	104年12月31日
應收票據及帳款		
應收票據		
因營業而發生	$ 7,210	$ 39,216
非因營業而發生	-	30,000
	7,210	69,216
應收帳款	421,752	292,711
減：備抵呆帳	-	(4,835)
	421,752	287,876
	$ 428,962	$ 357,092
其他應收款		
應收處分投資款	$ 17,000	$ -
應收利息	11,346	1,862
其　　他	16,560	51,684
減：備抵呆帳	(2,848)	(2,848)
	$ 42,058	$ 50,698

(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。本公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。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，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。

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。

應收帳款之帳齡明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
0 天至 60 天	$ 344,234	$ 223,935
61 天至 90 天	32,928	22,940
91 天至 180 天	28,122	12,425
181 天至 360 天	8,985	11,463
超過 360 天	7,483	21,948
合　　計	$ 421,752	$ 292,711

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
61 天至 90 天	$ 11,261	$ 13,415
91 天至 180 天	11,713	2,517
181 天至 360 天	1,880	7,830
超過 360 天	2,055	14,620
合　　計	$ 26,909	$ 38,382

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	105年度		104年度	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	$ 4,835	$ 2,848	$ 22,677	$ 3,271
減：本期（轉回）提列呆帳費用	(4,835)	253	(17,842)	(99)
減：本期實際沖銷	-	(253)	-	(324)
期末餘額	$ -	$ 2,848	$ 4,835	$ 2,848

(二) 其他應收款

1. 105 年 12 月 31 日之應收處分投資款及應收利息係本公司因處分以成本衡量之金融資產及依股份買賣協議書之約定其賣回權應收之款項。
2. 其他係代墊款及租金等款項。

十、其他金融資產－流動

	105年12月31日	104年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	$ -	$ 229,775
受限制資產－流動	5,000	45,360
	$ 5,000	$ 275,135

(一) 原始到期日超過3個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	105年12月31日	104年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	-	1.02%-1.14%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，以作為上海信義房屋中介諮詢有限公司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，請參閱附註二九。

十一、採用權益法之投資

	105年12月31日	104年12月31日
投資子公司	$ 6,454,782	$ 7,050,699
投資關聯企業	10,723	9,649
	$ 6,465,505	$ 7,060,348

(一) 投資子公司

	105年12月31日	104年12月31日
非上市（櫃）公司		
英屬維京群島 SINYI LIMTED	$ 1,990,730	$ 1,814,050
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	3,784,983	4,531,251
信義開發股份有限公司	471,982	495,676
信義全球資產管理股份有限公司	69,287	43,411
恆義不動產顧問股份有限公司	16,978	16,862
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,026	4,904

（接次頁）

（承前頁）

	105年12月31日	104年12月31日
行義文化出版有限公司	$ 1,860	$ 1,785
安信建築經理股份有限公司	113,936	130,487
有無科技股份有限公司	(13,034)	12,273
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	-	-
	6,441,748	7,050,699
加：採用權益法之投資貸餘轉列其他非流動負債	13,034	-
	$ 6,454,782	$ 7,050,699

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	105年12月31日	104年12月31日
英屬維京群島 SINYI LIMTED	100%	100%
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	100%	100%
信義開發股份有限公司	100%	100%
信義全球資產管理股份有限公司	100%	100%
恆義不動產顧問股份有限公司	100%	100%
聚英企業管理顧問股份有限公司	100%	100%
行義文化出版有限公司	99%	99%
安信建築經理股份有限公司	51%	51%
有無科技股份有限公司	100%	100%
SIN CHIUN HOLDING SDN BHD	100%	-

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三三。

105 及 104 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

	105年12月31日	104年12月31日
個別不重大之關聯企業		
信邑室內設計股份有限公司	$ 10,723	$ 9,649

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	105年12月31日	104年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%

有關本公司個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	105年度	104年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	$ 208	$ 243
其他綜合損益	1,084	(1,184)
綜合損益總額	$ 1,292	($ 941)

105 及 104 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

	105年度								
	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本									
105年1月1日餘額	$2,249,789	$ 353,606	$ 1,208	$ 304,791	$ 4,671	$ 408,720	$ 79,979	$ -	$3,402,764
增添	-	-	-	9,958	-	23,166	687	750	34,561
處分	-	-	-	(15,810)	-	(8,448)	(154)	-	(24,412)
重分類	-	-	750	-	-	-	-	(750)	-
105年12月31日餘額	$2,249,789	$ 353,606	$ 1,958	$ 298,939	$ 4,671	$ 423,438	$ 80,512	$ -	$3,412,913
累計折舊									
105年1月1日餘額	$ -	$ 82,847	$ 486	$ 203,214	$ 4,671	$ 297,211	$ 54,492	$ -	$ 642,921
折舊費用	-	9,031	201	37,785	-	40,354	8,705	-	96,076
處分	-	-	-	(14,642)	-	(7,875)	(28)	-	(22,545)
本期重分類	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105年12月31日餘額	$ -	$ 91,878	$ 687	$ 226,357	$ 4,671	$ 329,690	$ 63,169	$ -	$ 716,452
105年1月1日淨額	$2,249,789	$ 270,759	$ 722	$ 101,577	$ -	$ 111,509	$ 25,487	$ -	$2,759,843
105年12月31日淨額	$2,249,789	$ 261,728	$ 1,271	$ 72,582	$ -	$ 93,748	$ 17,343	$ -	$2,696,461

	104年度								
	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本									
104年1月1日餘額	$2,573,292	$ 404,395	$ 1,208	$ 300,836	$ 4,671	$ 371,128	$ 79,501	$ 445	$3,735,476
增添	-	-	-	23,209	-	45,837	478	-	69,524
處分（註1）	-	(1,448)	-	(19,254)	-	(8,245)	-	-	(28,947)
重分類	(323,503)	(49,341)	-	-	-	-	-	(445)	(373,289)
104年12月31日餘額	$2,249,789	$ 353,606	$ 1,208	$ 304,791	$ 4,671	$ 408,720	$ 79,979	$ -	$3,402,764

（接次頁）

（承前頁）

	104年度								
	土　　地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合　　計
累計折舊									
104年1月1日餘額	$ -	$ 83,579	$ 285	$ 180,314	$ 4,671	$ 260,413	$ 42,595	$ -	$ 571,857
折舊費用	-	10,058	201	41,378	-	44,334	11,897	-	107,868
處　分	-	-	-	(18,478)	-	(7,536)	-	-	(26,014)
重分類	-	(10,790)	-	-	-	-	-	-	(10,790)
104年12月31日餘額	$ -	$ 82,847	$ 486	$ 203,214	$ 4,671	$ 297,211	$ 54,492	$ -	$ 642,921
104年1月1日淨額	$2,573,292	$ 320,816	$ 923	$ 120,522	$ -	$ 110,715	$ 36,906	$ 445	$3,163,619
104年12月31日淨額	$2,249,789	$ 270,759	$ 722	$ 101,577	$ -	$ 111,509	$ 25,487	$ -	$2,759,843

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

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主建物	21-55年
運輸設備	5年
辦公設備	3-5年
租賃資產	3年
租賃改良	3-5年
其他設備	3-15年

(一) 本公司105及104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，請參閱二九。

十三、投資性不動產

	土　　地	房屋及建築	合　　計
成　本			
105年1月1日餘額	$ 2,453,337	$ 413,435	$ 2,866,772
增　添	18,901	1,299	20,200
處　分	(34,439)	(7,240)	(41,679)
105年12月31日餘額	$ 2,437,799	$ 407,494	$ 2,845,293
累計折舊及減損			
105年1月1日餘額	$ 7,396	$ 99,934	$ 107,330
減損迴轉利益	(1,838)	(739)	(2,577)
折舊費用	-	10,095	10,095
處　分	-	(791)	(791)
105年12月31日餘額	$ 5,558	$ 108,499	$ 114,057
105年1月1日淨額	$ 2,445,941	$ 313,501	$ 2,759,442
105年12月31日淨額	$ 2,432,241	$ 298,995	$ 2,731,236

（接次頁）

（承前頁）

	土　　地	房屋及建築	合　　計
成　　本			
104 年 1 月 1 日餘額	$ 2,129,834	$ 364,094	$ 2,493,928
重 分 類	323,503	49,341	372,844
104 年 12 月 31 日餘額	$ 2,453,337	$ 413,435	$ 2,866,772
累計折舊及減損			
104 年 1 月 1 日餘額	$ 7,396	$ 80,068	$ 87,464
折舊費用	-	9,076	9,076
重 分 類	-	10,790	10,790
104 年 12 月 31 日餘額	$ 7,396	$ 99,934	$ 107,330
104 年 1 月 1 日淨額	$ 2,122,438	$ 284,026	$ 2,406,464
104 年 12 月 31 日淨額	$ 2,445,941	$ 313,501	$ 2,759,442

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	30-60 年

投資性不動產及自用不動產於 105 年及 104 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,145,666 仟元及 9,403,909 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以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

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，請參閱附註二九。

十四、無形資產

	105年12月31日	104年12月31日
商　　譽	$ 9,621	$ 9,621
系統軟體成本	66,784	69,180
	$ 76,405	$ 78,801

	105年度		
	商譽	系統軟體成本	合計
成本			
105年1月1日餘額	$ 9,621	$ 152,057	$ 161,678
本年度新增	-	40,215	40,215
本年度處分	-	(758)	(758)
105年12月31日餘額	$ 9,621	$ 191,514	$ 201,135
累計攤銷			
105年1月1日餘額	$ -	$ 82,877	$ 82,877
攤銷費用	-	42,433	42,433
本年度處分	-	(580)	(580)
105年12月31日餘額	$ -	$ 124,730	$ 124,730
105年1月1日淨額	$ 9,621	$ 69,180	$ 78,801
105年12月31日淨額	$ 9,621	$ 66,784	$ 76,405

	104年度		
	商譽	系統軟體成本	合計
成本			
104年1月1日餘額	$ 9,621	$ 115,672	$ 125,293
本年度新增	-	35,940	35,940
重分類	-	445	445
104年12月31日餘額	$ 9,621	$ 152,057	$ 161,678
累計攤銷			
104年1月1日餘額	$ -	$ 47,647	$ 47,647
攤銷費用	-	35,230	35,230
104年12月31日餘額	$ -	$ 82,877	$ 82,877
104年1月1日淨額	$ 9,621	$ 68,025	$ 77,646
104年12月31日淨額	$ 9,621	$ 69,180	$ 78,801

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105年度並未認列任何商譽之減損損失。

十五、其他資產

	105年12月31日	104年12月31日
預付費用	$ 20,777	$ 26,324
暫付款	44,663	280
催收款	4,857	4,644
其他	1,890	1,890
	$ 72,187	$ 33,138
流動	$ 65,440	$ 26,604
非流動	6,747	6,534
	$ 72,187	$ 33,138

十六、借款

(一) 短期借款

	105年12月31日	104年12月31日
無擔保借款		
信用借款	$ 150,000	$ 200,000

銀行借款之利率於 105 及 104 年 12 月 31 日分別 1.30%-1.42%為 1.40%-1.63%。

(二) 長期借款

	105年12月31日	104年12月31日
擔保借款		
銀行借款	$ 350,000	$ 400,000
無擔保借款		
信用借款	150,000	-
長期借款	$ 500,000	$ 400,000

本公司之長期借款包括：

	借款內容	105年12月31日	104年12月31日
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：104.03.13－106.12.30 利率區間：固定利率 1.55%，每 90 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 105 年 1 月提前清償完畢	$ -	$ 100,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：105.10.25－107.10.20 利率區間：浮動利率 1.35%，每 30 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-

（接次頁）

（承前頁）

	借款內容	105年12月31日	104年12月31日
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.09.25－107.12.31 利率區間：浮動利率 1.718% 還款辦法：自首次動撥日滿 18 個月為第一期，其後每 3 個月為一期，共分 7 期攤還，前 6 期各還 5%，第 7 期還 70%，惟於 105 年 10 月及 11 月提前清償完畢	$ -	$ 200,000
台北富邦銀行	借款額度：385,000 仟元 借款期間：105.12.30－108.12.30 利率區間：浮動利率 1.65% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	50,000	-
元大銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.75%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	-
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	50,000	-
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22－107.09.22 利率區間：固定利率 105 年 12 月 31 日為 1.46%，104 年 12 月 31 日為 1.8%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	100,000
借款總額		$ 500,000	$ 400,000

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註二九。

十七、應付公司債

	105年12月31日	104年12月31日
國內無擔保公司債	$ 3,000,000	$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	-	-
	$ 3,000,000	$ 3,000,000

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

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

十八、其他負債

	105年12月31日	104年12月31日
流　　動		
其他應付款	$ 1,290,835	$ 1,175,677
其他應付款－關係人（附註二八）	17,713	37,823
其他金融負債	63,851	48,590
其他負債	79,808	72,771
	$ 1,452,207	$ 1,334,861
非 流 動		
其他負債	$ 351,206	$ 644,281

(一) 其他應付款明細如下：

	105年12月31日	104年12月31日
應付薪資及獎金	$ 993,882	$ 844,445
應付廣告費	52,762	101,112
應付勞、健保費	60,012	56,798
應付休假給付	52,158	49,973
應付勞務費	8,295	12,566
應付利息	22,953	22,990
應付員工酬勞及董事酬勞	17,020	14,393
其　　他	83,753	73,400
	$ 1,290,835	$ 1,175,677

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 105 年及 104 年 12 月 31 日止，金額分別為 351,206 仟元及 644,281 仟元。

(二) 其他金融負債

	105年12月31日	104年12月31日
其他代收款	$ 53,516	$ 42,881
應付設備款	10,335	5,709
	$ 63,851	$ 48,590

(三) 其他流動負債

	105年12月31日	104年12月31日
應付營業稅	$ 67,669	$ 58,398
其　　他	12,139	14,373
	$ 79,808	$ 72,771

十九、負債準備

	105年12月31日	104年12月31日
勞務收入折讓	$ 39,659	$ 34,149
流　　動	$ 34,802	$ 29,505
非 流 動	4,857	4,644
	$ 39,659	$ 34,149

	勞務收入折讓
104 年 1 月 1 日餘額	$ 44,406
本期迴轉	(10,257)
104 年 12 月 31 日餘額	$ 34,149
105 年 1 月 1 日餘額	$ 34,149
本期提列	5,510
105 年 12 月 31 日餘額	$ 39,659

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。

二十、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

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。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%提撥退休金，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，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	105年12月31日	104年12月31日
確定福利義務現值	$ 569,479	$ 519,355
計畫資產公允價值	(529,690)	(518,942)
提撥短絀	39,789	413
淨確定福利負債	$ 39,789	$ 413

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利（資產）負債
104 年 1 月 1 日	$ 487,089	($ 499,821)	($ 12,732)
服務成本			
當期服務成本	3,575	-	3,575
利息費用（收入）	9,133	(9,473)	(340)
認列於損益	12,708	(9,473)	3,235
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外）	-	(3,828)	(3,828)
精算損失－人口統計假設變動	23,232	-	23,232
精算損失－財務假設變動	16,479	-	16,479
精算利益－經驗調整	(13,222)	-	(13,222)
認列於其他綜合損益	26,489	(3,828)	22,661
雇主提撥	-	(12,751)	(12,751)
福利支付	(6,931)	6,931	-
104 年 12 月 31 日	519,355	(518,942)	413
服務成本			
當期服務成本	3,718	-	3,718
利息費用（收入）	8,440	(8,506)	(66)
認列於損益	12,158	(8,506)	3,652
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外）	-	4,798	4,798
精算損失－人口統計假設變動	17,442	-	17,442
精算損失－財務假設變動	18,065	-	18,065
精算損失－經驗調整	7,637	-	7,637
認列於其他綜合損益	43,144	4,798	47,942
雇主提撥	-	(12,218)	(12,218)
福利支付	(5,178)	5,178	-
105 年 12 月 31 日	$ 569,479	($ 529,690)	$ 39,789

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	105年度	104年度
營業成本	$ 3,329	$ 2,833
營業費用	323	402
	$ 3,652	$ 3,235

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	105年12月31日	104年12月31日
折 現 率	1.375%	1.625%
薪資預期增加率	3.000%	3.000%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
折 現 率		
增加0.25%	($ 18,602)	($ 17,318)
減少0.25%	$ 19,431	$ 18,106
薪資預期增加率		
增加0.25%	$ 18,773	$ 17,524
減少0.25%	($ 18,072)	($ 16,853)

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	105年12月31日	104年12月31日
預期1年內提撥金額	$ 9,152	$ 8,999
確定福利義務平均到期期間	13.3年	13.7年

二一、權　　益

(一) 股　　本

	105年12月31日	104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）	631,840	631,840
已發行股本	$ 6,318,398	$ 6,318,398

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

	105年12月31日	104年12月31日
不得作為任何用途		
員工認股權	$ 63,896	$ 63,896

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括以超過面額發行普通股、公司債轉換溢價、庫藏股票交易及實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額等）及受領贈與之部分得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金股利或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於105年5月20日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞及董事酬勞之分派政策。

2. 修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二二之(六)員工福利費用。
3. 另依據本公司章程規定，股利政策係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之 20%；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之 10%。
4. 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。
5. 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。
6. 本公司分別於 105 年 5 月 20 日及 104 年 5 月 15 日舉行股東常會，決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	104年度	103年度	104年度	103年度
提列法定盈餘公積	$ 56,387	$ 107,216	$ -	$ -
現金股利	442,288	613,437	0.7	1.0
股票股利	-	184,031	-	0.3

7. 本公司 106 年 2 月 24 日董事會擬議 105 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案	每股股利（元）
法定盈餘公積	$ 91,986	$ -
現金股利	631,840	1.0
股票股利	196,602	0.3

有關 105 年度之盈餘分配案尚待預計於 106 年 5 月 26 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

	105年12月31日	104年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	($ 225,707)	$ 189,816
備供出售金融資產未實現利益	304,476	244,878
	$ 78,769	$ 434,694

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。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。

二二、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

	105年度	104年度
利息收入		
銀行存款	$ 5,725	$ 15,404
其他應收款	10,734	-
其　　他	94	67
	$ 16,553	$ 15,471

(二) 其他利益及損失

	105年度	104年度
投資性不動產減損迴轉利益	$ 2,577	$ -
以成本衡量之金融資產減損損失	-	(3,662)
處分投資（損失）利益	(361)	67,862

（接次頁）

（承前頁）

	105年度	104年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	$ -	($ 9,849)
處分不動產、廠房及設備損失	(662)	(1,485)
處分投資性不動產損失	(1,137)	-
淨外幣兌換（損失）利益	(11,740)	23,854
壞帳轉回利益	4,582	17,941
管理服務費收入	36,839	59,400
其　　他	4,501	23,777
	$ 34,599	$ 177,838

(三) 財務成本

	105年度	104年度
銀行借款利息	$ 10,806	$ 8,459
公司債借款利息	44,400	44,278
其　　他	88	434
	$ 55,294	$ 53,171

(四) 折舊及攤銷

	105年度	104年度
不動產、廠房及設備	$ 96,076	$ 107,868
投資性不動產	10,095	9,076
無形資產	42,433	35,230
	$ 148,604	$ 152,174
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	$ 71,749	$ 79,163
營業費用	24,327	28,705
其他損失	10,095	9,076
	$ 106,171	$ 116,944
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	$ 66	$ 16,351
營業費用	42,367	18,879
	$ 42,433	$ 35,230

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	105年度	104年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	$ 24,020	$ 22,547
未產生租金收入	23	83
	$ 24,043	$ 22,630

(六) 員工福利費用

105 年度

	營業成本	營業費用	合計
薪資費用	$ 2,911,434	$ 275,500	$ 3,186,934
勞健保費用	217,829	23,588	241,417
	3,129,263	299,088	3,428,351
退休金費用			
確定提撥計畫	118,211	11,493	129,704
確定福利計畫（附註二十）	3,329	323	3,652
	121,540	11,816	133,356
其他員工福利費用	84,611	56,911	141,522
員工福利費用合計	$ 3,335,414	$ 367,815	$ 3,703,229

104 年度

	營業成本	營業費用	合計
薪資費用	$ 2,838,679	$ 284,374	$ 3,123,053
勞健保費用	227,460	24,227	251,687
	3,066,139	308,601	3,374,740
退休金費用			
確定提撥計畫	123,362	12,974	136,336
確定福利計畫（附註二十）	2,833	402	3,235
	126,195	13,376	139,571
其他員工福利費用	87,380	75,744	163,124
員工福利費用合計	$ 3,279,714	$ 397,721	$ 3,677,435

截至 105 及 104 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 3,949 及 4,085 人。

1. 105 及 104 年度員工酬勞及董事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 5 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1%及不高於 1%提撥員工酬勞及董事酬勞。105 及 104 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 106 年 2 月 24 日及 105 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	105年度	104年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.55%	0.65%

金　　額

	105年度	104年度
	現　　金	現　　金
員工酬勞	$ 10,958	$ 7,383
董事酬勞	6,027	4,799

年度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。

本公司104年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與104年度個體財務報告之認列金額不同，差異數調整為105年度損益。

	104年度	
	員　工　酬　勞	董　事　酬　勞
董事會決議配發金額	$ 7,383	$ 4,799
年度財務報表認列金額	(7,393)	(7,000)
	($ 10)	($ 2,201)

有關本公司106及105年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

2. 103年度員工紅利及董事酬勞

本公司於104年5月15日舉行股東常會決議通過103年度員工紅利及董事酬勞如下：

	103年度
	現　金　紅　利
員工紅利	$ 9,872
董事酬勞	6,417

104 年 5 月 15 日股東常會決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及個體財務報告認列金額如下：

	103年度	
	員工紅利	董事酬勞
股東會決議配發金額	$ 9,872	$ 6,417
年度財務報表認列金額	(9,701)	(7,000)
	$ 171	($ 583)

上述差異調整為 104 年度之損益。

有關本公司 104 年股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二三、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：

	105年度	104年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 160,306	$ 127,636
未分配盈餘加徵	4,633	16,161
土地增值稅	433	-
以前年度之調整	711	8,186
遞延所得稅		
當期產生者	(4,961)	8,498
認列於損益之所得稅費用	$ 161,122	$ 160,481

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	105年度	104年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 1,080,987	$ 724,346
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（17%）	$ 183,768	$ 123,139
稅上不可減除之費損	848	57
免稅所得	(4,602)	(10,513)
未分配盈餘加徵	4,633	16,161
土地增值稅	433	-
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	711	8,186
未認列之暫時性差異	(30,945)	23,451
認列於損益之所得稅費用	$ 161,122	$ 160,481

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 105 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

	105年度	104年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
一確定福利計畫再衡量數	$ 8,150	$ 3,852

(三) 本期所得稅資產及負債

	105年12月31日	104年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	$ 99,640	$ 24,047

(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：

105 年度

	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
負債準備	$ 5,797	$ 944	$ -	$ 6,741
備抵呆帳	499	(456)	-	43
其　他	3,465	1,402	-	4,867
	$ 9,761	$ 1,890	$ -	$ 11,651
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	$ 25,106	$ 1,456	($ 8,150)	$ 18,412
其　他	5,519	(4,527)	-	992
	$ 30,625	($ 3,071)	($ 8,150)	$ 19,404

104 年度

	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
負債準備	$ 7,549	($ 1,752)	$ -	$ 5,797
備抵呆帳	3,294	(2,795)	-	499
其他	280	3,185	-	3,465
	$ 11,123	($ 1,362)	$ -	$ 9,761
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	$ 27,341	$ 1,617	($ 3,852)	$ 25,106
其他	-	5,519	-	5,519
	$ 27,341	$ 7,136	($ 3,852)	$ 30,625

(五) 兩稅合一相關資訊

	105年12月31日	104年12月31日
87 年度以後未分配盈餘	$1,116,118	$ 734,737
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 258,809	$ 280,066

105 及 104 年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為 23.47%(預計)及 23.97%。

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 105 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。

(六) 所得稅核定情形

本公司截至103年度之營利事業所得稅結算申報雖業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對100至103年度之核定內容尚有不服，100及101年度已向財政部提起訴願之行政救濟程序並預先繳納之半數復查決定稅款，另102及103年度業已申請復查。

二四、每股盈餘

單位：每股元

	105年度	104年度
基本每股盈餘	$ 1.46	$ 0.89
稀釋每股盈餘	$ 1.46	$ 0.89

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

	105年度	104年度
本年度淨利	$ 919,865	$ 563,865

股　　數

單位：仟股

	105年度	104年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	631,840	631,840
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	321	270
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	632,161	632,110

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，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。於次年度決議員工酬勞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。

二五、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 105 年及 104 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 75,956 仟元及 76,807 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
不超過1年	$ 357,316	$ 369,612
1－5年	551,839	640,754
超過5年	3,156	20,884
	$ 912,311	$ 1,031,250

(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 105 年及 104 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 20,968 仟元及 21,309 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	105年12月31日	104年12月31日
不超過1年	$ 55,011	$ 96,429
1－5年	2,222	77,491
	$ 57,233	$ 173,920

二六、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。

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，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：

105 年 12 月 31 日

		公允價值			
	帳面價值	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	$ 3,000,000	$ -	$ 3,045,423	$ -	$ 3,045,423

104 年 12 月 31 日

		公允價值			
	帳面價值	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	$ 3,000,000	$ -	$ 3,021,693	$ -	$ 3,021,693

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

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

105 年 12 月 31 日

	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	$ 206,356	$ -	$ -	$ 206,356

104 年 12 月 31 日

	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	$ 195,775	$ -	$ -	$ 195,775

105 及 104 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	105年12月31日	104年12月31日
金融資產		
放款及應收款（註1）	$ 2,673,316	$ 1,924,852
備供出售金融資產（註2）	262,269	284,278
金融負債		
以攤銷後成本衡量（註3）	5,419,119	5,551,724

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：餘額係包含短期借款、應付票據、其他應付款、其他應付款項－關係人、其他金融負債、應付公司債、長期借款、存入保證金及其他非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 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。

	105年度		104年度	
	人民幣	美金	人民幣	美金
權益影響數	$ -	$ 57,757	$ -	$ 63,453
損益影響數	4	14,112	2,109	7,589

(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：

	105年12月31日	104年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	$ 1,409,003	$ 925,079
金融負債	3,350,000	3,400,000
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	45,360
金融負債	300,000	200,000

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 105 年度增加本公司現金流出 3,000 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。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	105年12月31日	104年12月31日
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）		
－已動用金額	$ 300,000	$ 200,000
－未動用金額	2,900,000	3,750,000
	$ 3,200,000	$ 3,950,000
有擔保銀行借款額度		
－已動用金額	$ 350,000	$ 400,000
－未動用金額	5,585,000	5,250,000
	$ 5,935,000	$ 5,650,000

二八、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

	105年12月31日	104年12月31日
子 公 司	$ 85,213	$ 96,671

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

	105年12月31日	104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	$ 8,608	$ 8,028
實質關係人	1,792	24,080
子 公 司	7,313	5,606
其他－本公司之副董事長	-	109
	$ 17,713	$ 37,823

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	105年度	104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	$ 4,299	$ 4,867
實質關係人	7,678	8,401
子公司	15,861	14,292
關聯企業	34	34
	$ 27,872	$ 27,594

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

	105年度	104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	$ 3,123	$ 3,273
實質關係人	7,590	6,515
子公司	28,061	53,342
	$ 38,774	$ 63,130

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

	105年度	104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	$ 90,234	$ 105,258
實質關係人	22,346	26,740
子公司	17,724	25,152
	$ 130,304	$ 157,150

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. 租金支出

	105年度	104年度
實質關係人	$ 10,219	$ 9,206

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，租金支付方式均為每月一期。

5. 其他應收款－關係人

	105年12月31日	104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	$ 1,305	$ 1,422
實質關係人	8,222	6,741
子 公 司	12,264	13,387
	$ 21,791	$ 21,550

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。

6. 背書保證

截至 105 年 12 月 31 日止，本公司為上海信義房屋中介諮詢有限公司及 SINYI ESTATE LTD.背書保證之餘額合計折合新台幣為 4,765,850 仟元；截至 104 年 12 月 31 日止，本公司為上海信義房屋中介諮詢有限公司背書保證之餘額合計折合新台幣為 349,650 仟元。

本公司 105 年及 104 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分別為 0 元及 40,360 仟元，帳列其他金融資產－流動項下。

(四) 主要管理階層薪酬

	105年度	104年度
短期員工福利	$ 58,388	$ 63,806
其他長期員工福利	8,486	1,146
	$ 66,874	$ 64,952

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿 3 年，得於

公司營運績效達到該獎金辦法所定標準或個別績效表現後，依該辦法規定計算領取獎金。

二九、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：

	105年12月31日	104年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土　　地	$ 4,450,966	$ 4,022,638
建 築 物	513,629	459,448
其他金融資產－流動－質押定存	5,000	45,360
	$ 4,969,595	$ 4,527,446

三十、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訴訟案件可成功辯護，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 SINYI ESTATE 申請融資額度提供之背書保證總計 4,765,850 仟元，請參閱附註三三之附表二。

三一、重大期後事項

(一) 本公司為因應集團開發事業未來發展，於 106 年 2 月 16 日經董事會決議通過子公司信義開發於新北市板橋區永翠段之購地計畫，並決議對其現金增資 150,000,000 股，合計新台幣 1,500,000 仟元。截至 106 年 2 月 24 日止，信義開發業已以新台幣 1,066,086 仟元取得新北市板橋區永翠段部分土地。

(二) 本公司於 106 年 2 月 24 日經董事會決議組織架構調整，擬由本公司之子公司上海信義房屋向另一子公司 MAX SUCCESS 取得其持有蘇州信義 98%之股權。

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

105 年 12 月 31 日

金融資產	外幣	匯率	新台幣
貨幣性項目			
美金	$ 43,757	32.25	$ 1,411,151
人民幣	79	4.617	362
非貨幣性項目			
美金	179,092	32.25	5,775,713

104 年 12 月 31 日

金融資產	外幣	匯率	新台幣
貨幣性項目			
美金	$ 23,121	32.825	$ 758,935
人民幣	42,223	4.995	210,903
非貨幣性項目			
美金	193,307	32.825	6,345,301

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

	105年度		104年度	
功能性貨幣	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換損失	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換利益
新台幣	1（新台幣：新台幣）	($ 11,740)	1（新台幣：新台幣）	$ 23,854

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。(附表五)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣1億元或實收資本額20%以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表七)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
   (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。(無)
   (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。(無)
   (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
   (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
   (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
   (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

三四、部門資訊

本公司業於105及104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。

信義房屋仲介股份有限公司

資金貸與他人

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品 名稱	擔保品 價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋仲介股份有限公司	華韻裝修（上海）有限公司	其他應收款	是	$ 5,084 (人民幣 1,000 仟元)	$ 4,617 (人民幣 1,000 仟元)	$ -	3.686%	短期融通資金	$ -	營運資金周轉	$ -	—	$ -	$ 927,858 （註一）	$ 1,855,715 （註一）	
0	〃	昆山鼎先貿易有限公司	〃	〃	397,760 (人民幣 80,000 仟元)	369,360 (人民幣 80,000 仟元)	4,617 (人民幣 1,000 仟元)	3.8%	〃	-	〃	-	—	-	927,858 （註一）	1,855,715 （註一）	
1	信義置業（上海）有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	〃	〃	203,360 (人民幣 40,000 仟元)	184,680 (人民幣 40,000 仟元)	184,680 (人民幣 40,000 仟元)	4.75%	〃	-	〃	-	—	-	697,909 （註二）	1,395,818 （註二）	
1	〃	信義房屋仲介股份有限公司	〃	〃	145,436 (人民幣 31,500 仟元)	145,436 (人民幣 31,500 仟元)	-	-	〃	-	償還借款	-	—	-	697,909 （註二）	1,395,818 （註二）	

註一：本公司對直接或間接持有表決權百分之五十以上之子公司之短期資金融通者，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 10%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 20%為限。

註二：資金貸與總額以不超過信義置義（上海）有限公司淨值之 40%為限，個別貸與金額不得逾信義置義（上海）有限公司淨值之 20%。

信義房屋仲介股份有限公司

為他人背書保證

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（註二）	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股 100% 之公司	$ 7,422,862（註一）	$ 355,880 (人民幣 70,000 仟元)	$ 230,850 (人民幣 50,000 仟元)	$ -	$ -	2.49	$ 9,278,577	Y	N	Y	
0	〃	SINYI ESTEATE LTD.	〃	7,422,862（註一）	4,535,000	4,535,000	-	-	48.88	9,278,577	〃	〃	〃	

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五十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

信義房屋仲介股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 105 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票							
	玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	11,245,582	$ 206,356	-	$ 206,356	
	股票							
〃	樂屋國際資訊股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	994,190	1,086	18	1,086	
〃	漢宇創業投資股份有限公司	〃	〃	5,000,000	49,063	11	49,063	
〃	網路家庭投資開發股份有限公司	〃	〃	196,350	-	8	-	
	坤基創業投資股份有限公司	〃	〃	160,650	-	3	-	
〃	Cite' Publishing Holding Ltd.	〃	〃	7,637	4,874	1	4,874	
〃	賽特資訊服務股份有限公司	〃	〃	106,392	890	1	890	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
	Orix Corp.	〃	備供出售金融資產－流動	1,180,800	593,680	-	593,680	
	貨幣基金							
〃	SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	〃	〃	43,297	1,396	-	1,396	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票							
	上海中城聯盟投資管理股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	30,000,000	146,802	2	146,802	
〃	上海中城創盈商業經營管理有限公司	〃	〃	-	4,620	9	4,620	
信義開發股份有限公司	股票							
	中鼎工程股份有限公司	〃	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	8,325	-	8,325	
	貨幣基金							
〃	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	18,864,150	252,757	-	252,757	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	2,468,838	33,079	-	33,079	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	3,952,257	52,956	-	52,956	
安新建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	9,887,882	132,486	-	132,486	

（接次頁）

（承前頁）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
	理財商品							
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	步步生金 8688 號	無	其他金融資產－流動	6,350,000	$ 29,318	-	$ 29,318	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	6,000,000	27,702	-	27,702	
〃	蘊通財富－日增利 S 款	〃	〃	5,000,000	23,085	-	23,085	
信義置義（上海）有限公司	利多多現金管理 1 號（產品代碼：2101123504）	〃	〃	45,000,000	207,765	-	207,765	
〃	月得盈 16071101 期	〃	〃	80,000,000	369,360	-	369,360	
〃	結構性理財產品（編號：2016072810017）	〃	〃	75,000,000	346,275	-	346,275	
〃	鑫意理財恒通 M16049 期	〃	〃	40,000,000	184,680	-	184,680	
〃	歲月流金 55962 號	〃	〃	100,000,000	461,700	-	461,700	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG901 期	〃	〃	60,000,000	277,020	-	277,020	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	〃	〃	30,000,000	138,510	-	138,510	
〃	結構性理財產品（編號：2016122810030）	〃	〃	60,000,000	277,020	-	277,020	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	3,000,000	13,851	-	13,851	
〃	"乾元－穩盈"2016 年第 251 期保本型人民幣理財產品	〃	〃	7,000,000	32,319	-	32,319	
〃	"乾元－日日盈"開放式資產組合型人民幣理財產品	〃	〃	100,000,000	461,700	-	461,700	
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	50,000	231	-	231	

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臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	售價	帳面成本	處分（損）益	單位數／股數	金額
信義房屋仲介股份有限公司	股票 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	148,395,838	$ 4,429,876	31,359,000	$ 1,008,320	43,640,000	$ 1,410,298	$ 1,410,298 （註二）	$ -	136,114,838	$ 4,027,898 （註一）
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	〃	〃	〃	12,297,800	402,507	31,359,000	1,008,320	43,639,900	1,410,292	1,410,292 （註二）	-	16,900	535 （註一）
信義開發股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	無	15,004,692	200,000	9,198,014	123,000	5,338,556	71,501	71,242	259	18,864,150	252,757 （註三）
信義置義（上海）有限公司	理財商品 月得盈 16071101 期	其他金融資產－流動	〃	〃	-	-	80,000,000	369,360	-	-	-	-	80,000,000	369,360
〃	結構性理財產品（編號：2016072810017）	〃	〃	〃	-	-	75,000,000	346,275	-	-	-	-	75,000,000	346,275
〃	歲月流金 55962 號	〃	〃	〃	-	-	100,000,000	461,700	-	-	-	-	100,000,000	461,700
上海信義房屋仲介諮詢有限公司	“乾元－日日盈"開放式資產組合型人民幣理財產品	〃	〃	〃	-	-	100,000,000	461,700	-	-	-	-	100,000,000	461,700

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：屬子公司投標土地之款項，本期未標得土地暫將款項匯回。

註三：期末餘額係期末投資成本 251,758 仟元加計金融評價利益 999 仟元。

信義房屋仲介股份有限公司

處分不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國105年1月1日至12月31日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日（註一）	原取得日期	帳面金額	交易金額（註二）	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
上海信義房屋仲介諮詢股份有限公司	北京市東城區朝陽門北大街1號新保立大廈7層7A/7B/ 7C	105.10.27	99.1.31	$ 494,313	$ 846,380 (人民幣174,551仟元)	依合約規定分次付款，截至105年底止，尚餘人民幣53,000仟元尚未收取。	$ 352,067	自然人	非關係人	有效利用資產，並做為大陸仲介事業單位營運資金使用	不動產估價師之鑑價報告	無

註一：本公司於105年10月27日經董事會決議出售位於北京市之不動產。

註二：交易金額為契約未稅總價款。

信義房屋仲介股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊

民國 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率%	帳面金額			
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	$ 4,027,898	$ 4,429,876	136,114,838	100	$ 3,784,983	($ 51,582)	($ 51,582)	註一
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,448,306	2,448,306	76,001,135	100	1,990,730	235,185	235,185	註一
〃	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	535,005	535,005	53,500,000	100	471,982	(23,694)	(23, 694)	
〃	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	50,000	10,000	5,000,000	100	69,287	6,696	6,696	註一
〃	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	20,000	20,000	2,000,000	100	16,978	116	116	
〃	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	5,026	122	122	
〃	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,860	75	75	
〃	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	113,936	9,536	4,864	
〃	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	10,723	1,094	208	
〃	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	30,000	30,000	3,000,000	100	(13,034)	(25,307)	(25,307)	
〃	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur.	投資	-	-	2	100	-	-	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citco Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,790,590	1,790,590	56,629,268	100	1,256,983	235,153	235,153	註一
〃	科威房產（香港）有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK	投資	95,129	95,129	2,700,000	99	35,294	5,351	5,301	

（接次頁）

（承前頁）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數	期末持有 比率%	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	$ 68,741	$ 68,741	2,216,239	100	$ 37,440	($ 1,745)	($ 1,745)	
〃	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	58,064	58,064	16,000	100	237,116	22,921	22,921	
〃	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	3,899,767	3,899,767	131,966,210	100	3,508,612	(73,614)	(73,614)	註一
〃	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	535	402,507	16,900	100	1,382	842	842	註一
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	399,792	399,792	12,454,780	100	340,074	(39,771)	(39,771)	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	102,476	(709)	(709)	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100	19,855	1,925	1,925	
〃	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	500,000	100	10,089	5,233	5,233	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai HK	投資	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100	3,490,104	(62,172)	(62,172)	
SINYI ESTATE LTD.	信義置地（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai, HK	投資	578	26	17,497	100	505	(56)	(56)	註一
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	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	319	(58)	(58)	
〃	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	317	(58)	(58)	

註一：截至 105 年 12 月 31 日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

（承前頁）

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	$ 3,868,747	$ -	$ -	$ 3,868,747	($ 62,172)	100	($ 62,172)	$ 3,489,544	$ -
華韻裝修（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	40,465	-	-	40,465	212	100	212	37,481	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、家俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	-	31,020	(10,550)	100	(10,550)	17,823	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額（註五）
$ 5,855,683	$ 13,728,725	$ -

註一：係依據母公司會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以 105 年 12 月 31 日之匯率新台幣 32.25 元對 1 美元及 1 美元對 6.985 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

§重要會計項目明細表目錄§

項目	編號／索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金及約當現金明細表	明細表一
備供出售金融資產－流動明細表	明細表二
應收票據及帳款明細表	明細表三
其他金融資產－流動明細表	附註十
以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表	明細表四
採用權益法之投資變動明細表	明細表五
不動產、廠房及設備變動明細表	附註十二
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表	附註十二
投資性不動產變動明細表	附註十三
投資性不動產累計折舊變動明細表	附註十三
短期借款明細表	明細表六
其他應付款明細表	附註十八
應付公司債明細表	明細表七
長期借款明細表	明細表八
其他非流動負債明細表	附註十八
損益項目明細表	
營業收入明細表	明細表九
營業成本明細表	明細表十
營業費用明細表	明細表十一
其他收益及費損淨額明細表	附註二二
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表	附註二二

信義房屋仲介股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表一　　單位：新台幣仟元

名稱	摘要	金額
庫存現金		$ 15,764
銀行存款		
活期存款	其中外幣存款計 USD67 仟元×32.25 CNY79 仟元×4.617	570,674
支票存款		2,821
定期存款	其中外幣定期存款計 USD43,690 仟元×32.25	1,409,003
		$ 1,998,262

信義房屋仲介股份有限公司

備供出售金融資產－流動明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表二

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

名稱	摘要	股數或張數（股）	面值（元）	總額	取得成本	公平價值 單價（元）	公平價值 總額
上市（櫃）股票							
玉山金融控股股份有限公司		11,245,582	10	$ 112,456	$ 113,501	18.35	$ 206,356

信義房屋仲介股份有限公司

應收票據及帳款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表三　　單位：新台幣仟元

客戶名稱	摘要	金額
應收票據		
因營業而發生		
築悅開發建設股份有限公司		$ 1,243
宏盛建設股份有限公司		1,142
范 貴 美		1,000
坤基創業投資股份有限公司		693
岳泰建設股份有限公司		572
其他（註一）		2,560
		$ 7,210
應收帳款		
合嘉建設股份有限公司		$ 49,917
其他（註一）		371,835
		$ 421,752

註一：各戶餘額未超過本科目餘額 5%。

註二：帳款結欠已逾 1 年以上之總額為 7,483 仟元。

信義房屋仲介股份有限公司

以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國 105 年度

明細表四

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

名稱	期初餘額 股數	期初餘額 金額	本期增加 股數	本期增加 金額	本期減少 股數	本期減少 金額	期末餘額 股數	期末餘額 持股比例%	期末餘額 金額	股權淨值 市價或單價(元)	股權淨值 總價
樂屋國際資股份有限公司（註一）	1,900,000	$ 1,676	327,290	$ 498	1,233,100	$ 1,088	994,190	18	$ 1,086	0.26	$ 1,086
漢宇創業投資股份有限公司	5,000,000	49,063	-	-	-	-	5,000,000	11	49,063	11.08	49,063
網路家庭投資開發股份有限公司	196,350	-	-	-	-	-	196,350	8	-	-	-
坤基創業投資股份有限公司（註二）	1,260,000	-	-	693	1,099,350	693	160,650	3	-	-	-
Cite' Publishing Holding Ltd	7,637	4,874	-	-	-	-	7,637	1	4,874	638.19	4,874
賽特資訊服務股份有限公司	106,392	890	-	-	-	-	106,392	1	890	8.37	890
千翔保全股份有限公司（註三）	3,100,000	32,000	-	-	3,100,000	32,000	-	-	-	-	-
		$ 88,503		$ 1,191		$ 33,781			$ 55,913		$ 55,913

註一：本期增加數係投資款 498 仟元，本期減少數係被投資公司減資認列已實現投資損失 1,088 仟元。

註二：本期增加數係因減資利益 693 仟元；本期股數減少係被投資公司減資 1,099,350 股及減資退回股款 693 仟元。

註三：本期減少係出售股權 3,100,000 股，出售價款為 32,000 仟元。

信義房屋仲介股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國 105 年度

明細表五

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

名稱	期初餘額 股數	期初餘額 金額	本期增加 股數	本期增加 金額	本期減少 股數	本期減少 金額	期末餘額 股數	期末餘額 持股比例%	期末餘額 金額	股權淨值 市價或單價（元）	股權淨值 總價
英屬維京群島 SINYI LIMTED（註一）	76,001,135	$ 1,814,050	-	$ 283,118	-	($ 106,438)	76,001,135	100	$ 1,990,730	26.19	$ 1,990,730
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（註二）	148,395,838	4,531,251	31,359,000	1,008,320	(43,640,000)	(1,754,588)	136,114,838	100	3,784,983	27.81	3,784,983
信義開發股份有限公司（註三）	53,500,000	495,676	-	-	-	(23,694)	53,500,000	100	471,982	8.82	471,982
信義全球資產管理股份有限公司（註四）	2,000,000	43,411	3,000,000	25,876	-	-	5,000,000	100	69,287	13.86	69,287
恆義不動產顧問股份有限公司（註五）	2,000,000	16,862	-	116	-	-	2,000,000	100	16,978	8.49	16,978
聚英企業管理顧問股份有限公司（註六）	500,000	4,904	-	122	-	-	500,000	100	5,026	10.05	5,026
行義文化出版有限公司（註七）	-	1,785	-	75	-	-	-	99	1,860	-	1,860
安信建築經理股份有限公司（註八）	7,650,000	130,487	-	4,864	-	(21,415)	7,650,000	51	113,936	14.89	113,936
信邑室內設計股份有限公司（註九）	95,000	9,649	-	1,292	-	(218)	95,000	19	10,723	112.87	10,723
有無科技股份有限公司（註十）	3,000,000	12,273	-	-	-	(25,307)	3,000,000	100	(13,034)	(4.34)	(13,034)
		$ 7,060,348		$ 1,323,783		($ 1,931,660)			$ 6,452,471		$ 6,452,471

註一：本期增加數係增加依權益法認列備供出售金融資產評價利益 47,933 仟元、依權益法認列投資利益 235,185 仟元；本期減少係被投資公司之換算調整數 106,438 仟元。

註二：本期增加數係增加投資款 1,008,320 仟元；本期減少數係被投資公司之換算調整數 309,085 仟元、依權益法認列投資損失 51,582 仟元及收回投資款 1,393,921 仟元。

註三：本期減少數係依權益法認列投資損失 23,694 仟元。

註四：本期增加數係增加投資款 19,180 仟元及依權益法認列投資利益 6,696 仟元。

註五：本期增加數係依權益法認列投資利益 116 仟元。

註六：本期增加數係依權益法認列投資利益 122 仟元。

註七：本期增加數係權益法認列之投資利益 75 仟元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 4,864 仟元；本期減少係被投資公司發放現金股利 21,398 仟元及依權益法認列之關聯企業其他綜合損益份額 17 仟元。

註九：本期增加數係依權益法認列投資利益 208 仟元及依權益法認列備供出售金融資產評價利益 1,084 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 218 仟元。

註十：本期減少數係依權益法認列投資損失 25,307 仟元

信義房屋仲介股份有限公司

短期借款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

債權機構	摘要	期末金額	借款期間	利率（%）	額度	抵押或擔保
台新國際商業銀行	短期信用借款	$ 50,000	105.12.30-106.01.25	固定利率 1.3%	$ 300,000	無
彰化商業銀行	短期信用借款	100,000	105.12.30-106.01.13	固定利率 1.42%	500,000	無
		$ 150,000			$ 800,000	

信義房屋仲介股份有限公司

應付公司債明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣仟元

債券名稱	受託機構	發行日期	付息日期	票面利率（%）	金額					償還辦法	擔保情形
					發行總額	已還數額	年底餘額	未攤銷溢（折）價	帳面金額		
國內103年度第1期無擔保普通公司債	台灣銀行信託部	103.06.27	每年6月27日付息	1.48	$3,000,000	$ -	$3,000,000	$ -	$3,000,000	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一	無

信義房屋仲介股份有限公司

長期借款明細表

民國 105 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣仟元

債權機構	摘要	期末金額	借款期間	利率（%）	額度	抵押或擔保
玉山銀行	中期擔保借款	$ 200,000	105.10.25-107.10.25	浮動利率 1.35%	$ 2,450,000	信義大樓 1 樓至 5 樓及地下 3 層
台灣銀行	中期擔保借款	100,000	104.09.22-107.09.22	固定利率 1.46%	1,000,000	信義大樓 8 樓至 9 樓
台北富邦銀行	中期擔保借款	50,000	105.12.30-108.12.30	浮動利率 1.65%	385,000	信義大樓 10 樓及地下 2，4 層
元大銀行	中期信用借款	100,000	105.12.30-107.12.30	浮動利率 1.75%	300,000	—
永豐銀行	中期信用借款	50,000	105.12.30-107.12.30	浮動利率 1.5%	200,000	—
		$ 500,000			$ 4,335,000	

信義房屋仲介股份有限公司

營業收入明細表

民國 105 年度

明細表九　　單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額
佣金收入		$ 6,328,709
減：佣金退回		(118,548)
佣金折讓		(86,482)
		$ 6,123,679

信義房屋仲介股份有限公司

營業成本明細表

民國 105 年度

明細表十　　單位：新台幣仟元

名稱	摘要	金額
薪資支出		$ 2,906,937
租金支出		426,722
廣告費		231,566
其他（註）		1,005,851
		$ 4,571,076

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋仲介股份有限公司

營業費用明細表

民國 105 年度

明細表十一　　單位：新台幣仟元

項目	摘要	金額
薪資支出		$ 275,501
廣告費		84,073
攤銷費用		42,367
勞務費用		38,282
其他（註）		274,616
		$ 714,839

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

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、財務狀況及財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

項目 \ 年度	105 年 12 月 31 日	104 年 12 月 31 日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	17,543,826	13,809,601	3,734,225	27.0	說明 1
以成本衡量之金融資產-非流動	207,335	252,322	(44,987)	(17.8)	
不動產、廠房及設備	3,474,237	3,561,920	(87,683)	(2.5)	
投資性不動產	2,269,286	2,816,292	(547,006)	(19.4)	
無形資產	136,978	144,763	(7,785)	(5.4)	
其他資產	237,602	187,106	50,496	27.0	說明 2
資產總額	23,869,264	20,772,004	3,097,260	14.9	
流動負債	10,417,451	5,518,169	4,899,282	88.8	說明 3
非流動負債	4,063,424	5,931,457	(1,868,033)	(31.5)	說明 4
負債總額	14,480,875	11,449,626	3,031,249	26.5	說明 3、4
股本	6,318,398	6,318,398	-	-	
資本公積	63,896	63,896	-	-	
保留盈餘	2,817,514	2,379,746	437,768	18.4	
其他權益	78,769	434,694	(355,925)	(81.9)	說明 5
歸屬於母公司業主之權益	9,278,577	9,196,734	81,843	0.9	
非控制權益	109,812	125,644	(15,832)	(12.6)	
權益總計	9,388,389	9,322,378	66,011	0.7	

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. 流動資產增加新台幣(以下同)3,734 佰萬元，主要係公平價值變動列入損益之金融資產-流動、其他應收款、其他流動資產、存貨及其他金融資產-流動分別增加 162 佰萬元、247 佰萬元、468 佰萬元、1,436 佰萬元及 1,185 佰萬元。公平價值變動列入損益之金融資產-流動增加 162 佰萬元，主要係子公司信義開發(股)公司、安信建築經理(股)公司及安新建築經理(股)公司將資金用於購買貨幣型基金所致；其他應收款增加 247 佰萬元，主要係子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司出售北京大樓之應收款項；其他流動資產增加 468 佰萬元，主要係子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)因銷售房屋所預繳之稅款；存貨增加 1,436 佰萬元，主要係子公司上海信義置業之建案工程持續投入；其他金融資產-流動增加 1,185 佰萬元，主要係子公司上海信義置業將銷售房屋之預收款項用於購買保本型理財產品所致。
2. 其他資產增加 50 佰萬元，主要係遞延所得稅資產及存出保證金分別增加 42 佰萬元及 7 佰萬元。
3. 流動負債增加 4,899 佰萬元，主要係上海信義置業建案預售產生之預收房款增加 4,825 佰萬元。
4. 非流動負債減少 1,868 佰萬元，主要係上海信義置業建案預售之款項用於償還銀行開發貸款，故長期銀行借款減少 1,709 佰萬元所致。
5. 其他權益減少 356 佰萬元，主要係因匯率波動致國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少 416 佰萬元，以及持有之備供出售金融資產市值增加，而使得未實現利益增加 60 佰萬元。

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

項目 \ 年度	105 年度	104 年度	增減金額	變動比例%	說明
營業收入淨額	7,588,820	7,523,143	65,677	0.9	
營業成本	5,900,494	5,723,628	176,866	3.1	
營業毛利	1,688,326	1,799,515	(111,189)	(6.2)	
營業費用	1,149,984	1,292,983	(142,999)	(11.1)	
營業利益	538,342	506,532	31,810	6.3	
營業外淨收入(支出)	550,084	277,494	272,590	98.2	說明 1
繼續營業單位稅前利益	1,088,426	784,026	304,400	38.8	說明 1
所得稅費用	163,838	197,665	(33,827)	(17.1)	
本期淨利	924,588	586,361	338,227	57.7	說明 2

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. 營業外淨收入及繼續營業單位稅前利益增加，主要係子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司處分位於北京之不動產，因而處分投資性不動產利益增加 352 佰萬元。
2. 本期淨利增加 338 佰萬元，除說明 1 外，主要係所得稅費用減少 34 佰萬元所致。

(二) 預期銷售數量及其依據：

本公司為仲介及代銷服務業，主要係提供不動產租、售之居間仲介服務，因此無預計銷售數量。

本公司之子公司信義開發(股)公司(下稱信義開發)及信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)主要業務為住宅及大樓之開發租、售等業務，其目前開發中建案及預期銷售量分別列示如下：

單位：新台幣仟元

子公司	案名	地址	預估銷售戶數	預計交屋年度	截至年報刊印日止銷售率(註1)	備註
信義開發	信義謙石	台北市士林區天母北路	21	106年	19%	申請使用執照中
信義開發	板橋江翠	新北市板橋區江翠段	160	110年	-(註2)	規劃中
上海信義置業	信義嘉庭(第一期)	上海市嘉定區翁家宅路	566	106年	99%(註3)	預計於4月取得入住許可證後通知客戶交屋。
上海信義置業	信義嘉庭(第二期)	上海市嘉定區翁家宅路	545	106~107年	33%	興建中

註1：銷售率係指已銷售戶數/預計銷售戶數。

註2：該案係於民國105年12月底至民國106年2月取得，目前規劃中，尚未推案。

註3：已銷售戶數中，包含銷售予本公司持股100%子公司昆山鼎先貿易有限公司之戶數；另尚餘零星樣品屋尚未銷售。

(三) 對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

近年國內房地產市場在政府政策調控及外部眾多因素影響下，民國104年及民國105年建物買賣移轉件數(扣除首次登記)均不足20萬件，分別較前一年度減少19%及25.8%，市場成交量大幅萎縮。但在市場上同業陸續縮減營業規模或退出市場之際，本公司透過創新與靈活的全房產行銷模式有效整合分店通路優勢，在市場上開拓出新的道路，提供客戶一、二手完整的物件選擇，並堅持服務品質的提升與落實成本管控與撙節，在民國105年度營業收入僅較民國104年小幅減少0.27%，而營業淨利則大幅增加34.1%。本公司預估民國106年度政府將會放寬相關房市政策，利空及不確定性因素可望逐漸消除後，房市交易將回歸基本面，預計成交量將小幅回升。本公司將善用前述優勢提升競爭力，並以完善的制度與福利廣納優秀人才，以持續創新、精進服務品質，進而提升同仁的產值與本公司之市占率。

在海外子公司方面，大陸地區因近年房地產熱絡與房價快速上漲，地方政府除持續限購外，在土地市場與一、二手房市場的調控政策亦不曾中止過，在源頭土地標售方面，除嚴格管控與加強查核房地產開發商土地投標資金來源合法性外，在市場面透過管制信貸等措施，提高購屋貸款的難度，造成近期無土地釋出，市場交易量也大減。以本公司之子公司開發事業主要經營之上海區域而言，政策的調控只是短期抑制的交易，市場需求仍殷，預期未來價格仍會穩健上漲，開發團隊除專注「信義嘉庭」案的交屋外，也將隨時觀察市場變化與後續政策調整，評估與留意市場潛力地塊，作好調研，以便在時機來臨時，能以更有利的價格取得適當土地進行開發。而在仲介事業方面，由於二手房的交易量大減，民國106年度將減緩展店腳步，以培育新人轉正、降低離職率與提升單人、單店產力為主要目標，以因應當前不確定的市場風險。

三、 現金流量分析

(一) 最近年度現金流動性分析

項目＼年度	105 年度	104 年度	增減比例%
現金流量比率%	28.7%	29.9%	(4.0)
現金流量允當比率%	45.3%	34.7%	30.5
現金再投資比率%	18.1%	6.5%	178.5
增減比例變動分析說明： 現金流量比率較前一年度下降，主要係民國 105 年度子公司上海信義置業之建案銷售產生之預收款項較前一年度大幅增加 4,825 佰萬元，使得流動負債增加 4,899 佰萬元，致現金流量比率降低；現金流量允當比率及現金再投資比率增加，主要係因民國 105 年度獲利增加以及因子公司之預收款項大增，使營業現金流量增加所致。			

(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)	預計現金剩餘(不足)數額 (1)＋(2)＋(3)＋(4)	預計現金不足額之補救措施	
					投資計畫	融資計畫
3,512,457	5,995,123	(14,400)	(423,237)	9,069,943	-	-

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：本公司及子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

本公司延續以往年度轉投資政策，仍聚焦於現有的房屋仲介事業及不動產開發事業，民國105年度新增之轉投資均係因應房屋仲介或開發事業之未來發展而增資，其明細如下，未來一年投資計畫需視公司營運狀況而定，如遇有具開發效益之土地者，將評估投入資金之可能性。

【單位：新台幣仟元】

項目＼說明	增資金額	政策	獲利(虧損)主要原因	改善計劃	未來一年投資計畫
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	1,008,320	持股 100%之子公司	說明 1	說明 1	視公司營運狀況而定
信義全球資產管理(股)公司	30,000	持股 100%之子公司	說明 2	無	無

說明1：本公司民國105年度新增轉投資薩摩亞SINYI INTERNATIONAL LIMITED主要係供未來大陸不動產開發事業取得新項目之土地資金；民國105年度本公司認列SINYI INTERNATIONAL LIMITED投資損失51,582仟元，主要係：

(1) SINYI INTERNATIONAL LIMITED間接投資之子公司上海信義置業之營業收入需待建案交屋時方能認列，而開發期間之管理與銷售費用均已陸續支出，導致上海信義置業民國105年度稅後淨損62,172仟元，預期在民國106年度4月起陸續交屋後，虧損金額將逐步縮減並轉虧為盈。

(2) SINYI INTERNATIONAL LIMITED間接投資之子公司信義房屋不動產株式會社及昆山鼎先貿易有限公司等，在民國105年分別認列盈餘22,921仟元及認列損失10,550仟元。

說明2：本公司民國105年度新投資信義全球資產(股)公司30,000仟元，其中10,820仟元為現金增資，19,180仟元為盈餘轉增資，增資後實收資本額由20,000仟元增加至50,000仟元，本此增資主要係為充實資本、擴增營運範圍，以符合特定政府或單位之投標條件，該公司營運穩健，歷年來均為盈餘經營，因此預期此增資將可提升該公司未來之營收與獲利。

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。	仲介及聯合暨代理事業單位、客戶服務部、行銷部、企業倫理辦公室
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、公共事務部、企業倫理辦公室

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	105 年度(新台幣仟元；%)
利息收入淨額	3,887
兌換損失淨額	9,647
利息收入淨額佔營業收入淨額比例	0.05%

利息收入淨額佔稅前淨利比例	0.36%
兌換損失佔營業收入淨額比例	0.13%
兌換損失佔稅前淨利比例	0.89%

(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. 對本公司及本公司之子公司損益之影響：

本公司於民國105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1,558,049仟元及3,384,450仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為2,896,336仟元及648,110仟元。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105年度增加現金流出6,481仟元。美國聯邦準備理事會(Fed)於民國106年3月15日會後一如預期地將聯邦資金利率調升一碼，各界預期至民國106底前仍可能再升息兩碼，惟台灣方面是否跟進仍須視國內物價波動情形而定，一般預估台灣央行即使跟進，調幅也不若美國高，因此預期未來國內之利率仍會維持在相對較低的水準，不致對房地產交易產生太大影響。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仍處於相對較低之水準，且因開發事業資金需求龐大，故在兼顧流動性及安全性考量下，除保留部分資金作為營運周轉之用，餘優先用於清償金融機構借款，子公司若有閒置資金，則用於承作短天期之定期存款與利率較高之保本型理財性產品。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：本公司及子公司主要營業項目為房屋仲介與房地產開發，均屬內需型產業，並無外銷或需自國外進口原物料之需求，子公司開發事業雖有少量進口建材或裝潢材料之需求，但其進口金額占總體成本比重不高，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105年底止，本公司合併報告帳列外幣兌換損失淨額為9,647仟元，佔稅前淨利0.89%，當外幣匯率波動1%，將影響民國105年度權益或淨利之金額如下：

單位:仟元

	105年度		
	人民幣	日　圓	美　金
權益影響數	$36,168	$2,060	$ 572
損益影響數	4	-	14,679

(3) 通貨膨脹：本公司主要業務為不動產之居間銷售，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。

2. 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：本公司及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. 為因應上海自由貿易試驗區開放跨境雙向人民幣資金池，擬由本公司資金貸與本公司持股比例 100%之子公司華韻裝修(上海)有限公司人民幣 1,000 仟元，作為大陸境內集團企業之資金調度。截至民國 105 年底止，實際動支金額為人民幣 0 仟元，因金額不大，且為母子公司間之資金貸與，故對本公司財務影響有限。

B. 為靈活運用本公司及子公司間之資金，以降低整體資金成本，由本公司資金貸與本公司持股比例 100%之子公司昆山鼎先貿易有限公司人民幣 80,000 仟元，以因應營運周轉所需。截至民國 105 年底止，實際動支金額為人民幣 1,000 仟元，因金額不大，且為母子公司間之資金貸與，故對本公司財務影響有限。

C. 為靈活運用本公司及子公司間之資金，提升集團總體資金運用效率，並適時規避資金匯率風險，擬由本公司向 100%持有之子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)借款人民幣 31,500 仟元，以打通大陸境內外公司間之資金融通渠道。截至民國 105 年底止，實際動支金額為人民幣 0 仟元，由於為母子公司間之資金貸與，對本公司財務影響有限

D. 因應本公司持股比例 100%之子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司(下稱上海信義)營運周轉需求，由上海信義置業資金貸與其人民幣 40,000 仟元，截至民國 105 年底止，實際動支金額為人民幣 40,000 仟元，該資金貸與已於民國 106 年 1 月全數清償本息。本案同屬本公司持股比例 100%子公司間之資金貸與，可減少上海信義對外之銀行利息支出，降低資金成本，有利於增進本公司之股東權益。

(3) 為他人背書保證：

A. 因應本公司大陸開發事業資金需求，本公司原向金融機構申請之新台幣額度 4,535,000 仟元，改由本公司與本公司持股比例 100%之子公司 Sinyi Estate Ltd. (Samoa)(下稱 Sinyi Estate)共用，並由本公司為 Sinyi Estate 提供等額背書保證，截至民國 105 年底止，實際動用之背書保證餘額為新台幣 0 仟元，本案可有效降低子公司之借款資金成本，有利於增進本公司之股東權益。

B. 因上海信義營運周轉所需，由本公司以等額人民幣存款質押予金融機構開立保證函之方式，擔保其在大陸境內之銀行借款額度人民幣 50,000 仟元。截至民國 105 年底止，實際動用之背書保證餘額為人民幣 0 仟元。民國 105 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：本公司及子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，惟本公司及子公司主要係提供無形之房屋仲介服務及開發建築，因產業特性，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。雖近年來台灣政府陸續對房地產推動許多政策調控，包括「特種貨物或勞務稅」(俗稱奢侈稅)、高級住宅加價課徵房屋稅(俗稱豪宅稅)、調整持有房屋稅(俗稱囤房稅)等，嚴重衝擊國內房地產市場，至民國 105 年 1 月 1 日房地合一實價課稅上路後，全年建物買賣移轉件數(扣除所有權第一次登記) 更創下十年來新低，僅餘 12.3 萬件，惟在利空出盡、不確定性因素消除後，房市交易及民眾心理已逐漸回歸理性，交易量逐步回穩。本公司後續將謹慎作好新開分店與現有分店裁撤或遷點之整併規劃，穩健發展，以提升單店與單人服務量能，嚴格把關服務品質與控管成本，以擴增市場占有率與提高營運績效。大陸地區近年來一線城市(北、上、廣、深)房價上漲快速，市場交易量受政府調控政策影響之深，相較台灣更是有過之無不及，限購、限貸、限價等政策不斷出台。以上海市為例，受到政策與民眾預期心理影響，民國 105 年二手房單月成交套數從 8 月的 5.6 萬套一路下滑至 12 月的 1.3 萬套，受此影響，預期民國 106 年仍以剛需首購市場為主流(改善型需求受限購與限貸影響較深)，市場成交量將持續受限，難以大幅回升，面對此情形，本公司民國 106 年度將減緩分店拓展之速度，著重提升單店產力及人才之培育與留任，強化經營體質，以期降低虧損。而大陸開發事業目前第二項目之土地同樣受政策影響，除土地供給量大減，對於開發商的資金審查也是前所未見的嚴謹，以致目前仍未覓得適當土地，未來將隨時留意市場變化與土地政策，研擬適當對策，以為因應。

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：近年來隨著行動裝置的普遍與大數據的應用，對於房仲服務業產生極大的影響，行銷模式由實體分店通路、紙本派報或電視、廣播等傳統媒體逐漸轉為社群與網路行銷，本公司也持續投入相關人才與資源進行研究與分析，並將最新科技應用於行銷及客戶看屋體驗，以更優質與便利的服務提供予消費者；在房地產開發事業方面，除了建築工法的持續，更為客戶購屋乃至入住後的生活，透過居家與物聯網的 app 開發及應用，讓社區住戶與小區間能產生更緊密的連結與互動，享受更為便捷與溫馨的居住環境。

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 105 年榮獲財團法

人臺灣永續能源研究基金會《2016 年台灣企業永續獎》之「十大永續典範企業獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎－年度最佳報告獎」、「人才發展獎」及「社會共融獎」、亞州企業商會「2016 年亞洲企業社會責任獎」、連續 10 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」、連續 2 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」,在子公司方面,上海信義置業榮獲上海市嘉定區「2016 年參與社會建設優良企業」、上海信義獲得「2016 中國年度最佳雇主上海 30 強」、蘇州信義獲得「2016 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」等眾多獎項，顯示集團對於落實及精進企業社會責任不遺餘力。對於危機管理，亦成立以危機處理小組，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：本公司及子公司目前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：本公司及子公司主要為服務業，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。開發事業之子公司亦無擴充廠房之情事。

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，且雖有設備修繕更新及勞務支出但金額不重大，並無進貨之情形，故無此類風險。開發事業主要係委託當地經投標遴選之優質營造廠商承包，為確保工程施作之品質，故營造廠商較為集中，惟均由開發事業派員於工地加以監管，以管理施工品質及工程進度。

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，主要之股東亦直接參與本公司經營，民國 105 年度及 106 年截至年報刊印日止並無大量移轉股權或更換之情事，應不致發生股權大量移轉或更換而對本公司產生重大影響或風險。主要子公司均為本公司持股比例 100%之子公司，故無股權大量移轉之情事。

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，因經營權改變而產生之風險極小。

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 105 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。

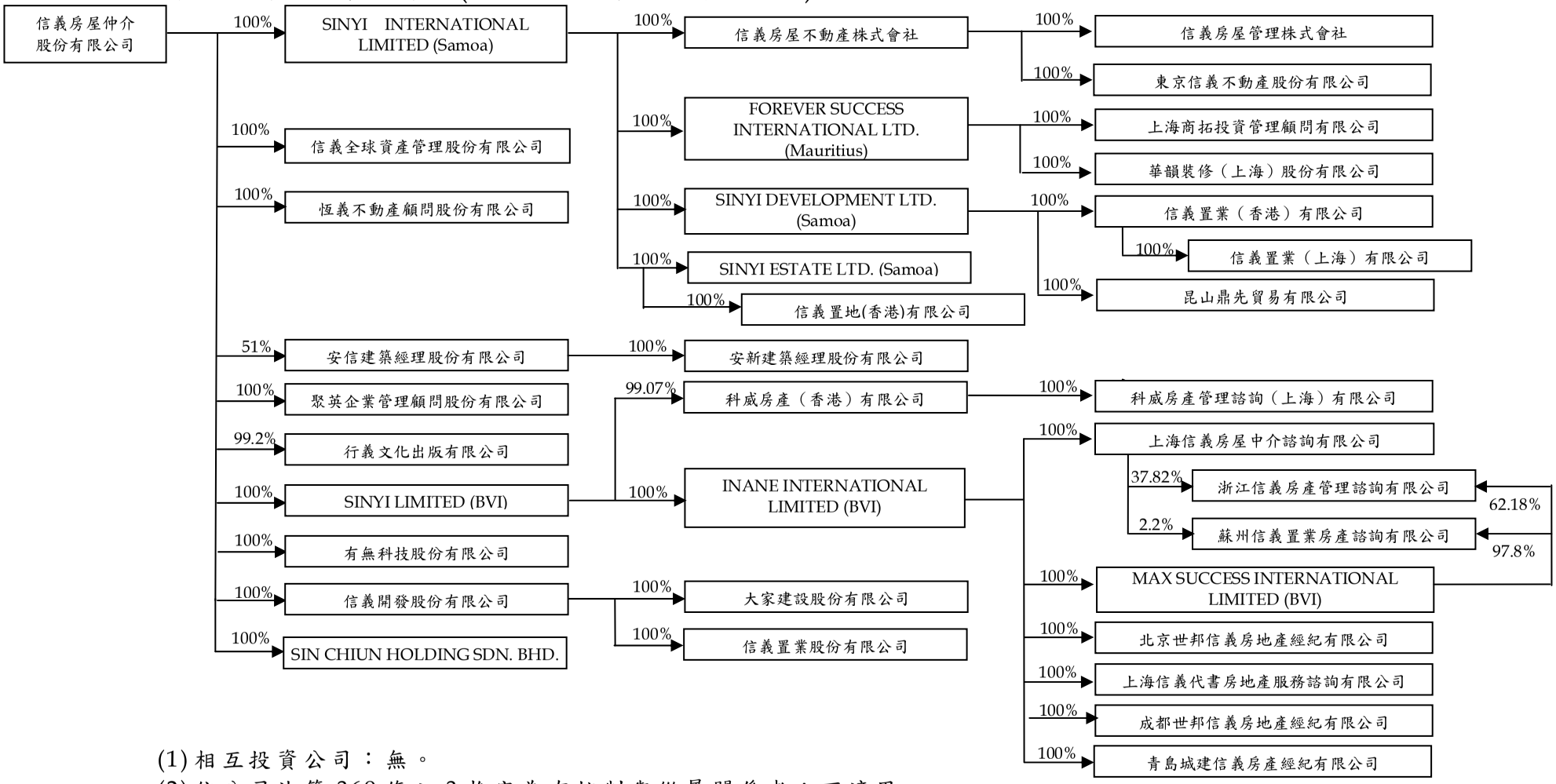
七、 其他重要事項：無。

玖、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業組織架構圖(民國 105 年 12 月 31 日)



(1)相互投資公司：無。

(2)依公司法第 369 條之 3 推定為有控制與從屬關係者：不適用。

(3)於民國 105 年 10 月於馬來西亞投資設立 SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.。

2.各關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
控制公司				
信義房屋仲介股份有限公司	76.01.12	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 6,318,398	房地產仲介服務
從屬公司				
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	94.11.18	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa.	新台幣 4,389,703 (美金 136,115)	投資
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius.	新台幣 71,474 (美金 2,216)	投資
上海商拓投資管理顧問有限公司	96.04.11	上海市浦東新區清溪路 574 號 3 幢 103 室	新台幣 27,522 (人民幣 5,961)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
英屬維京群島 SINYI LIMITED	85.11.19	Citco Building P.O. BOX 662 Road Town, Torola, B.V.I.	新台幣 2,451,037 (美金 76,001)	投資
科威房產（香港）有限公司	97.04.11	Rooms 3703-437/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK.	新台幣 87,075 (美金 2,700)	投資

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	89.03.13	上海市浦東新區濰坊六村 627 號 302 室	新台幣 90,669 (人民幣 19,638)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	81.10.05	Citco Building P.O. BOX 662 Road Town, Torola, B.V.I.	新台幣1,826,285 (美金 56,629)	投資
上海信義房屋中介諮詢有限公司	82.04.22	上海市浦東新區東昌路 520 號底樓	新台幣1,200,799 (人民幣 260,082)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
北京世邦信義房地產經紀有限公司	93.01.06	北京市朝陽區西大望路三號院藍寶國際中心 II 座 S-239	新台幣 160,427 (人民幣 34,747)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	94.02.07	上海市浦東街新區乳山路 227 號 101 室 39 座	新台幣 19,105 (人民幣 4,138)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
成都世邦信義房地產經紀有限公司	99.10.09	成都市金牛區二環路北二段 233 號	新台幣 60,021 (人民幣 13,000)	房地產仲介、投資諮詢服務
青島城建信義房產經紀有限公司	99.09.29	青島市北區福州北路 135 號 3# 寫字樓 329 室	新台幣 36,936 (人民幣 8,000)	房地產仲介、投資諮詢服務

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	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, B. V. I.	新台幣 401,674 (美金 12,455)	投資
SINYI DEVELOPMENT LTD.	101.07.04	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 4,255,910 (美金 131,966)	投資
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 4,224,756 (美金 131,000)	投資
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 3,705,203 (人民幣 802,513)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理
華韻裝修（上海）股份有限公司	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 36,936 (人民幣 8,000)	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務
昆山鼎先貿易有限公司	103.10.31	江蘇省昆山市花橋經濟開發區海星路 5 號	新台幣 27,702 (人民幣 6,000)	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務
信義開發股份有限公司	87.03.05	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 535,000	住宅大樓開發租售等

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
大家建設股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段一○○號	新台幣 500	住宅大樓開發租售
信義置業股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段一○○號	新台幣 500	住宅大樓開發租售
行義文化出版有限公司	84.08.22	台北市信義路五段一○○號	新台幣 5,000	各種圖書之出版及發行等
聚英企業管理顧問股份有限公司	94.07.08	台北市信義路五段一○○號	新台幣 5,000	管理諮詢
安信建築經理股份有限公司	84.05.09	台北市信義路五段一○○號	新台幣 150,000	建築經理
安新建築經理股份有限公司	98.09.14	台北市信義路五段一○○號	新台幣 100,000	建築經理
信義全球資產管理股份有限公司	99.01.19	台北市信義路五段一○○號	新台幣 50,000	不動產仲介經紀
恆義不動產顧問股份有限公司	102.09.05	台北市信義路五段一○○號	新台幣 20,000	住宅大樓開發租售
有無科技股份有限公司	103.04.03	台北市信義路五段一○○號	新台幣 30,000	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
浙江信義房產管理諮詢有限公司	94.05.25	杭州市下城區文暉路 118 號	新台幣 93,263 (人民幣 20,200)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
蘇州信義置業房產經紀有限公司	94.03.18	蘇州工業園區蘇州大道西 2 號國際大廈 1606-1608 室	新台幣 313,956 (人民幣 68,000)	房地產仲介投資諮詢服務
東京信義不動產股份有限公司	104.07.31	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 5,000	不動產仲介經紀
信義房屋不動產株式會社	98.12.01	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 33,072 (日幣 120,000)	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務
信義房屋管理株式會社	99.12.24	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 8,268 (日幣 30,000)	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務
SINYI ESTATE LTD.	104.04.01	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 545 (美金 17)	投資
信義置地(香港)有限公司	104.04.01	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR23, Harbour RD. Wanchai HK.	新台幣 564 (美金 17)	投資
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	105.10.26	Level 11, 1 Sentral, JALAN RAKYAT KUALA LUMPUR SENTRAL, KUALA LUMPUR, W.P. KUALA LUMPUR	新台幣 - (馬幣 -)	投資

外幣兌換率如下：新台幣/美元＝1/32.25；新台幣/人民幣＝1/4.617 新台幣/日幣＝1/0.2756 新台幣/馬幣=1/6.905

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

(1)本公司及本公司關係企業所經營之業務：

房地產仲介及租賃服務、房地產市場調查、房地產經紀、管理諮詢、建築經理、住宅大樓開發租售、投資事項及出版事業。

(2)關係企業互有關聯時，其往來情形說明如下：

安信建築經理(股)公司承辦房屋履約保證業務，並代本公司向客戶收取仲介服務費，待履約完成時，再撥交予本公司該服務費。

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
控制公司				
信義房屋仲介股份有限公司	董事長	周俊吉	8,042,093 股	1.27%
	副董事長	信義股份有限公司	180,277,601 股	28.53%
		代表人：薛健平	3,223 股	0.00%
	董事	信義股份有限公司	180,277,601 股	28.53%
		代表人：周王美文	3,098,324 股	0.49%
	董事	洪三雄	-	-
	董事	詹宏志	-	-
	董事	劉順仁	-	-
	董事	蘇俊賓	-	-
	總經理	劉元智	-	-
從屬公司				
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	董事	信義房屋仲介股份有限公司	148,395,838 股	100.00%
		代表人：周俊吉	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉	2,216,239 股 -	100.00% -
上海商拓投資管理顧問有限公司	董事長	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：鍾 崇 華	27,522 仟元 (5,961 仟元人民幣) -	100.00% -
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：蘇 宜 傑	27,522 仟元 (5,961 仟元人民幣) -	100.00% -
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：劉 元 智	27,522 仟元 (5,961 仟元人民幣) -	100.00% -
英屬維京群島 SINYI LIMITED	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：周 王 美 文	76,001,135 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：周 俊 吉	76,001,135 股 -	100.00% -
科威房產（香港）有限公司	董事	SINYI LIMITED 代表人：劉 元 智	2,675,000 股 -	99.07% -
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	董事長	科威房產（香港）有限公司 代表人：周 俊 吉	90,669 仟元 (19,638 仟元人民幣) -	100.00% -
	董事	科威房產（香港）有限公司 代表人：周 王 美 文	90,669 仟元 (19,638 仟元人民幣) -	100.00% -

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	董事	科威房產（香港）有限公司	90,699 仟元 (19,638 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-
	總經理	邱 香 幗	-	-
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	董事	SINYI LIMITED	56,629,268 股	100.00%
		代表人：周 王 美 文	-	-
	董事	SINYI LIMITED	56,629,268 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,200,799 仟元 (260,082 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 王 美 文	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,200,799 仟元 (260,082 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,200,799 仟元 (260,082 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：洪 建 煥	-	-
	總經理	張 建 平	-	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	160,427 仟元 (34,747 人民幣)	100.00%
		代表人：洪 建 煥	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	160,427 仟元 (34,747 人民幣)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	160,427 仟元	100.00%
			(34,747 人民幣)	
		代表人：周 王 美 文	-	-
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	19,105 元	100.00%
			(4,138 仟元人民幣)	
		代表人：劉 元 智	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	19,105 元	100.00%
			(4,138 仟元人民幣)	
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	19,105 元	100.00%
			(4,138 仟元人民幣)	
		代表人：周 王 美 文	-	-
	總經理	張 建 平	-	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	60,021 仟元	100.00%
			(13,000 仟元人民幣)	
		代表人：周 莊 雲	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	60,021 仟元	100.00%
			(13,000 仟元人民幣)	
		代表人：邱 香 幗	-	-
	監事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	60,021 仟元	100.00%
			(13,000 仟元人民幣)	
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
青島城建信義房產經紀有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	36,936 仟元	100.00%
			(8,000 仟元人民幣)	
		代表人：周 莊 雲	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
青島城建信義房產經紀有限公司	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	36,936 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：郭 方 偉	-	-
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	12,454,780 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
信義開發股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	53,500,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	53,500,000 股	100.00%
		代表人：陳 慶 洪	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	53,500,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	53,500,000 股	100.00%
		代表人：林 秋 錦	-	-
	總經理	陳 慶 洪	-	-
大家建設股份有限公司	董事長	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：吳 曉 真	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：吳 新 煌	-	-
	監察人	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
信義置業股份有限公司	董事長	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：吳 曉 真	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：吳 新 煌	-	-
	監察人	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
恆義不動產顧問股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：吳 曉 真	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
行義文化出版有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	4,960 仟元	99.20%
		代表人：周 俊 吉	30 仟元	0.60%
聚英企業管理顧問股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：周 莊 雲	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
聚英企業管理顧問股份有限公司	董事	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：吳少喬	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：林秋錦	-	-
安信建築經理股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	51.00%
		代表人：周俊吉	450,000 股	3.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	51.00%
		代表人：周王美文	150,000 股	1.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	51.00%
		代表人：張峰榮	-	-
	董事	台新國際商業銀行股份有限公司	4,500,000 股	30.00%
		代表人：吳東亮	-	-
	董事	凡登投資股份有限公司	1,500,000 股	10.00%
		代表人：高志尚	-	-
	監察人	裴振邦	-	-
	總經理	張峰榮	-	-
安新建築經理股份有限公司	董事長	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	100.00%
		代表人：高志尚	-	-
	董事	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	100.00%
		代表人：周王美文	-	-
	董事	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	100.00%
		代表人：周俊吉	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
安新建築經理股份有限公司	董事	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	100.00%
		代表人：李 承 政	-	-
	董事	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	100.00%
		代表人：吳 統 雄	-	-
	監察人	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	100.00%
		代表人：裴 振 邦	-	-
	總經理	李 承 政	-	-
信義全球資產管理股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：薛 健 平	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：柯 宏 安	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：吳 少 喬	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	總經理	柯 宏 安	-	-
有無科技股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	3,000,000 股	100.00%
		代表人：蔡 祈 岩	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	3,000,000 股	100.00%
		代表人：周 耕 宇	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	3,000,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	3,000,000 股	100.00%
		代表人：吳 少 喬	-	-
	總經理	蔡 祈 岩	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
浙江信義房產管理諮詢有限公司	董事長	上海信義房屋中介諮詢有限公司	35,274 仟元 (7,640 仟元人民幣)	37.82%
		代表人：蘇　宜　傑	-	-
	董　事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	35,274 仟元 (7,640 仟元人民幣)	37.82%
		代表人：周　莊　雲	-	-
	董　事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	35,274 仟元 (7,640 仟元人民幣)	37.82%
		代表人：鍾　崇　華	-	-
	監　事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	35,274 仟元 (7,640 仟元人民幣)	37.82%
		代表人：陳　志　桓	-	-
	總經理	王　丙　權	-	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董事長	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	307,049 仟元 (66,504 仟元人民幣)	97.8%
		代表人：蘇　宜　傑	-	-
	董　事	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	307,049 仟元 (66,504 仟元人民幣)	97.8%
		代表人：劉　元　智	-	-
	董　事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	6,907 仟元 (1,496 仟元人民幣)	2.2%
		代表人：張　建　平	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	監事	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	307,049 仟元 (66,504 仟元人民幣)	97.8%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	總經理	錢 明 生	-	-
東京信義不動產股份有限公司	董事長	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：何 偉 宏	-	-
	董事	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：周 耕 宇	-	-
	董事	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監察人	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：林 秋 錦	-	-
	總經理	何 偉 宏	-	-
信義房屋不動產株式會社	董事長	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	12,000 股	100.00%
		代表人：何 偉 宏	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	12,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	12,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監察人	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	12,000 股	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	總經理	何 偉 宏	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
信義房屋管理株式會社	董事	信義房屋不動產株式會社	600 股	100.00%
		代表人：何 偉 宏	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	600 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	600 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監察人	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	600 股	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	總經理	何 偉 宏	-	-
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	131,966,209 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
信義置業（香港）有限公司	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	131,000,200 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	131,000,200 股	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
信義置業（上海）有限公司	董事長	SINYI DEVELOPMENT LTD.	3,705,203 仟元	100.00%
		代表人：陳 慶 洪	(802,513 仟元人民幣)	-
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	3,705,203 仟元	100.00%
		代表人：周 俊 吉	(802,513 仟元人民幣)	-
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	3,705,203 仟元	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	(802,513 仟元人民幣)	-
	總經理	陳 慶 洪	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
華韻裝修(上海)股份有限公司	董事長	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,936 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,936 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,936 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,936 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：吳 少 喬	-	-
昆山鼎先貿易有限公司	董事長	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,702 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,702 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,702 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人： 鍾 崇 華	-	-
	監事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,702 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：吳 少 喬	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 股數或出資額	持有股份 持股比例%
SINYI ESTATE LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉	12,297,800 股 -	100.00% -
信義置地(香港)有限公司	董事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：周 俊 吉	800 股 -	100.00% -
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：何 胤 諭	2 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：張 書 瑋	2 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳 志 桓	2 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：LEE SHUK YEE	2 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：CHONG SWEE YOON	2 股 -	100.00% -

6. 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期損益（稅後）	每股盈餘（元）(稅後)
控制公司								
信義房屋仲介股份有限公司	6,318,398	14,989,030	5,710,453	9,278,577	6,123,679	837,764	919,865	1.46
從屬公司								
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	4,389,703	3,784,983	-	3,784,983	-	(13)	(51,582)	(0.38)
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	71,474	37,440	-	37,440	-	-	(1,745)	(0.79)
SINYI ESTATE LTD.	545	1,382	-	1,382	-	(150)	842	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期損益（稅後）	每股盈餘（元）(稅後)
上海商拓投資管理顧問有限公司	27,522	32,376	33,080	(704)	38	(2,023)	(1,958)	-
英屬維京群島 SINYI LIMITED	2,451,037	1,990,730	-	1,990,730	-	(2,466)	235,185	3.09
科威房產（香港）有限公司	87,075	36,386	761	35,625	-	-	5,351	1.98
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	90,669	46,564	10,912	35,652	9,724	(17,061)	5,351	-
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,826,285	1,257,307	324	1,256,983	-	-	235,153	4.15
上海信義房屋中介諮詢有限公司	1,200,799	1,306,455	395,624	910,831	424,563	(107,983)	296,225	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	160,427	39,810	59,294	(19,484)	-	(11,626)	(11,575)	-
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	19,105	7,215	9,741	(2,526)	325	442	444	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	60,021	15,418	3,425	11,993	-	(8,755)	(10,164)	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期損益（稅後）	每股盈餘（元）(稅後)
青島城建信義房產經紀有限公司	36,936	64	325	(262)	-	(6)	(6)	-
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	401,674	340,074	-	340,074	-	-	(39,771)	(3.19)
SINYI DEVELOPMENT LTD.	4,255,910	3,508,612	-	3,508,612	-	(145)	(73,614)	(0.56)
信義置業（香港）有限公司	4,224,756	3,490,104	-	3,490,104	-	-	(62,172)	(0.47)
信義置地(香港)有限公司	564	505	-	505	-	(61)	(56)	(3.2)
信義置業（上海）有限公司	3,705,203	11,443,008	7,953,464	3,489,544	-	(145,928)	(62,172)	-
華韻裝修(上海)股份有限公司	36,936	37,828	347	37,481	-	(339)	212	-
昆山鼎先貿易有限公司	27,702	297,546	279,723	17,823	-	(5,186)	(10,550)	-
信義開發股份有限公司	535,000	736,231	264,249	471,982	-	(31,702)	(23,694)	(0.44)
大家建設股份有限公司	500	319	-	319	-	(58)	(58)	(1.16)

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期損益（稅後）	每股盈餘（元）(稅後)
信義置業股份有限公司	500	317	-	317	-	(58)	(58)	(1.16)
恆義不動產顧問股份有限公司	20,000	16,978	-	16,978	-	(59)	116	0.06
行義文化出版有限公司	5,000	2,586	711	1,875	264	65	75	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	5,497	471	5,026	3,114	101	122	0.25
安信建築經理股份有限公司	150,000	237,888	14,484	223,404	67,654	10,606	9,536	0.64
安新建築經理股份有限公司	100,000	179,070	76,594	102,476	133,472	(1,602)	(709)	(0.07)
信義全球資產管理股份有限公司	50,000	115,177	45,890	69,287	70,401	7,228	6,696	1.34
有無科技股份有限公司	30,000	4,628	5,258	(630)	8,684	(17,171)	(17,867)	(5.96)
浙江信義房產管理諮詢有限公司	93,263	85,010	83,958	1,053	38,357	(5,034)	13,084	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司	313,956	458,881	111,711	347,170	465,290	(47,261)	(49,005)	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期損益（稅後）	每股盈餘（元）(稅後)
東京信義不動產股份有限公司	5,000	22,498	12,409	10,089	33,906	(1,895)	5,233	10.47
信義房屋不動產株式會社	33,072	439,049	201,933	237,116	229,733	8,773	22,921	1,432.56
信義房屋管理株式會社	8,268	99,212	79,356	19,855	69,283	(1,867)	1,925	3,208.33
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	-	-	-	-	-	-	-	-

註：外幣兌換率如下：(資產負債)新台幣/美元＝1/32.25；新台幣/人民幣＝1/4.617；新台幣/日幣＝1/0.2756；新台幣/馬幣=1/6.905。

(損益)新台幣/美元＝1/32.2627；新台幣/人民幣=1/4.8489；新台幣/日幣=1/0.2972。

(二)關係企業合併財務報表

聲　明　書

本公司民國 105 年度（自 105 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財務報導準則第 10 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　106　年　2　月　24　日

(三)關係報告書

1.公司聲明書

聲　　明　　書

本公司民國 105 年度（自 105 年 1 月 1 日至 105 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　106　年　2　月　24　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 105 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 106 年 2 月 24 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 105 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 105 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。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　徐文亞　　會計師　賴冠仲

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 106 年 2 月 24 日

3.從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
宇衡股份有限公司	係透過下列子公司間接控制本公司：					
	信義股份有限公司	180,277,601	28.53%	2,640,000	副董事長 董事	薛健平 周王美文
	宇澔股份有限公司	179,161,853	28.36%	3,010,000	-	-

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。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

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：無。

四、其他必要補充說明事項：依本公司「董事及經理人行為道德準則」第13條規定，揭露該準則如下頁：

信義房屋仲介股份有限公司

董事及經理人道德行為準則

民國 96 年 12 月 28 日訂定

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、重大影響事項

一、最近年度及截至年報刊印日止依證交所第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

MIX
Paper from responsible sources
FSC™ C018015
FSC
www.fsc.org

信義房屋

台北市信義路五段100號　TEL：(02)2755-7666　FAX：(02)2722-0515