

104年度年報

SINYI REALTY 2015 ANNUAL REPORT



信義房屋

(股票代號：9940)



信義房屋服務品質第1名肯定



信義房屋仲介股份有限公司

刊印日期：中華民國一百零五年三月三十一日

台灣證券交易所公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw/>

年報查詢網址：<http://www.sinyi.com.tw/info/financial.php>

公司發言人

姓 名：周 莊 雲
職 稱：策 略 長
電 話：(02)2755-7666
電子郵件信箱：S109358@sinyi.com.tw

代理發言人

姓 名：陳 建 志
職 稱：財 務 長
電 話：(02)2755-7666
電子郵件信箱：S331852@sinyi.com.tw

總公司

地 址：台北市信義路五段 100 號
電 話：(02)2755-7666

股票過戶機構

名 稱：群益金鼎證券股份有限公司
地 址：台北市敦化南路二段 97 號地下 2 樓
網 址：<http://www.capital.com.tw>
電 話：(02)2702-3999

財務報告簽證會計師

姓 名：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.....	4
參、公司治理報告.....	13
一、公司組織系統.....	13
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	15
三、公司治理運作情形.....	28
(一)董事會運作情形.....	28
(二)審計委員會運作情形.....	29
(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.....	29
(四)薪酬委員會相關資訊.....	36
(五)履行社會責任情形.....	38
(六)公司履行誠信經營情形及採行措施.....	43
(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.....	45
(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	45
(九)內部控制制度執行狀況.....	46
(十)民國 104 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.....	47
(十一)民國 104 年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議.....	47
(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.....	50
(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.....	50
(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.....	50
四、會計師公費資訊.....	50
五、更換會計師資訊.....	51
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.....	52
七、民國 104 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.....	52
八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料.....	54

目 錄

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情形.....	55
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.....	56
肆、履行企業社會責任之概況.....	57
一、社區參與.....	57
二、環境保護.....	61
三、顧客承諾.....	65
四、人才培育.....	67
伍、募資情形.....	69
一、資本及股份.....	69
(一)股本來源.....	69
(二)股東結構.....	69
(三)股權分散情形.....	69
(四)主要股東名單.....	70
(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	70
(六)公司股利政策及執行狀況.....	70
(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.....	71
(八)員工分紅及董事酬勞.....	71
(九)公司買回本公司股份情形.....	71
二、公司債辦理情形.....	72
三、特別股辦理情形.....	72
四、海外存託憑證辦理情形.....	72
五、員工認股權憑證辦理情形.....	73
六、限制員工權利新股辦理情形.....	73
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	73
八、資金運用計畫執行情形.....	73
陸、營運概況.....	74
一、業務內容.....	74
(一)業務範圍.....	74
(二)產業概況.....	75

目 錄

(三)技術及研發概況	77
(四)長、短期業務發展計畫	77
二、市場及產銷概況.....	78
(一)市場分析	78
(二)主要產品之重要用途及產製過程	82
(三)主要原料之供應狀況	82
(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	82
(五)最近二年度生產量值	82
(六)最近二年度銷售量值	82
(七)不動產仲介服務業之關鍵績效指標	82
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.....	83
四、環保支出資訊.....	83
五、勞資關係.....	83
六、重要契約.....	88
柒、財務概況.....	90
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	90
二、最近五年度財務分析	97
三、審計委員會查核報告書	103
四、最近年度財務報告	104
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	190
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	274
捌、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	275

目 錄

一、合併財務狀況分析.....	275
二、財務績效分析.....	276
三、現金流量分析.....	277
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	277
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	277
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.....	278
七、其他重要事項.....	282
玖、特別記載事項.....	283
一、關係企業相關資料.....	283
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	309
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.....	309
四、其他必要補充說明事項.....	309
拾、重大影響事項.....	312

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

回顧民國 104 年，因政府稅改政策、社會關注高房價及整體景氣不確定等外部變數紛陳，導致整體房地產市場成交量大幅萎縮下，本公司市場占有率雖有所提升，但獲利表現明顯不如民國 103 年度，實有負股東之深切期盼。

雖然民國 105 年度仍可能面臨多變的大環境，但「這個世界唯一不變的，就是變」，本公司及子公司全體同仁將持續秉持信義理念，藉由優化企業的經營體質，盡心服務好每位客戶，期許能彎道加速，再創優異之經營成果。

【104 年度營業結果】

一、產業環境與經營績效

近年來台灣房地產交易市場，因受政府實施各項不動產稅改政策、民眾持續高度關切住宅與高房價議題，使得買賣雙方對於房價認知明顯分歧，影響自住者剛性購屋需求之交易意願，亦造成整體市場交易量銳減。民國 104 年度全台房屋買賣移轉棟數(扣除所有權第一次登記棟數)僅約 17 萬棟，除較前一年減少 18% 外，亦改寫近 13 年來新低（家戶購屋比 3.5% 更創下歷史新低），嚴重影響本公司之成交件數及營收獲利。

然而，本公司在面臨外部變數紛陳的市場考驗下，仍戮力以赴，致力於客戶買賣屋交易安全的確保以外，也推出數位宅妝、3D 互動看屋等創新服務，並提供房屋成交後之搬遷、裝修及清潔等服務，以提升客戶的服務體驗與差異化、客製化的優質服務；同時我們也因應外部環境，調整展店計畫與部分分店經營商圈，因此整體市占率仍較去年略為提升。

中國房市交易方面，在政府政策調整等有利因素影響下，一線城市民國 104 年度成交量價均較前一年度明顯成長。在外部環境利好情形下，大陸主要之子公司蘇州信義公司因長期深耕與穩健發展，已成為當地二手房中介最具影響力品牌之一；而上海信義公司在面臨同業及電商跨界經營所採取的大肆併購與擴張及殺價競爭等紅海策略下，仍堅持以優質的人才與服務品質維持穩健的經營；中國地區仲介事業子公司整體營收較前一年度成長 63%。

相對於國內房市的不穩定，近幾年部分高資產族群已將目光轉向日本等海外市場，日本子公司因長期深耕國人赴日置產，憑藉優質的仲介服務以及協助提供成交後完善之租賃管理服務，在日幣貶值效應及新成屋可銷售物件增加下，營收成長 46%。

此外，開發事業在上海市嘉定區首件大型開發個案「信義嘉庭」案共分二期，第一期自民國 104 年 5 月開始預售，截至民國 104 年底，銷售率已達 77%；第二期則預

計於民國 105 年 9 月開始預售。

民國 104 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	104 年度	103 年度
財務收支	營業收入		7,523	8,899
	營業利益		507	1,169
	營業外淨收(支)		277	213
	稅前合併利益		784	1,383
	所得稅		198	273
	純益(歸屬於母公司股東)		564	1,072
獲利能力	資產報酬率(%)		3%	7%
	權益報酬率(%)		6%	12%
	純益率(%)		8%	12%
	每股盈餘(元)		0.89	1.70

註：上表係依據合併財務報表資料編製。民國 103 年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

二、獲獎肯定

「善盡企業社會責任」為本公司的經營願景之一，因此即使面對諸多嚴峻外部挑戰，我們依舊秉持「守信重義、先義後利」的經營理念，持續回饋社會，並朝著成為「世界級服務業」目標穩健邁進。藉由不斷參與外部各獎項評鑑，以改善內部不足之處、健全經營體質，同時奠定企業永續發展的穩固基石。多年來榮幸獲得各界諸多肯定，鼓勵我們持續精益求精，並期待能拋磚引玉，吸引更多其他領域的台灣企業，共同為這個社會多盡一份心力。

本公司於民國 104 年度榮獲之主要獎項如下：

在服務品質與創新方面：

※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。

※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「第壹服務大獎」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」。

※獲《數位時代》「未來商務創新獎」、「最佳客戶體驗」優選。

※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」。

在企業社會責任及公司治理方面：

※榮獲財團法人臺灣永續能源研究基金會《2015 年台灣企業永續獎》之「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」。

※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「上市組排名前百分之五」。

※榮獲第十一屆《遠見雜誌》企業社會責任獎之「CSR 年度大調查-服務與金融組」、「傑出方案-公益推動組」雙首獎。

※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。

三、營運目標及未來展望

展望民國 105 年，在仲介事業方面，雖然新政府房市新政影響尚無法明確預估，但相較於充滿變數的民國 104 年，民國 105 年度國內房市成交量預估可望維穩。本公司成立至今，從業界清流化身主流，並成為台灣房仲產業龍頭，一路走來堅持「信義立業，止於至善」的經營理念，現已於內部啟動「企業改造專案」，聚焦於人才培育及服務品質課題，寄盼奠定未來再創高峰的成長基石。本公司另一方面亦積極培養優秀經紀人同時結合國外子公司，提供「一站式購足」房地產諮詢服務，加強差異化服務，以期提升市占率及競爭力。在海外地區，配合客戶置產多元性需求及成為世界信義的願景，除仍深耕日本及中國外，並跨足東南亞市場，延伸服務深度與廣度。

在開發事業方面，隨著消費者對於開發事業上海市嘉定區之「信義嘉庭」案的品質與設計理念的認同，未來可望成為當地優質之指標建案。「信義嘉庭」案第一期銷售將持續推展外，第二期亦將於民國 105 年 9 月展開，預計將加速獲得客戶的青睞；現有台灣推出之「信義謙石」案亦因應市場狀況，預計於民國 105 年度完工後再進行銷售。除了上述開發案外，未來將持續尋找合適之土地進行開發，發揮社區營造概念及專長，以創造信義品牌的特色與知名度，強化開發事業的成長動能。

在企業社會責任方面，本公司一貫秉持著「取之於社會，用之於社會」的精神，除持續投入社區營造，並透過社會參與、環境保護等諸多層面回饋社會，期許達成企業永續經營及社會和諧共同成長的雙贏目標。

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 104 年	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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。● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」，信義房屋名列房屋仲介業榜首。● 進軍日本，成立信義房屋不動產株式會社。

貳、公司簡介

	<ul style="list-style-type: none"> ● 啟動「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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 宣布成立專營店鋪產品買賣的服務品牌「信義商舖」，是國內首家將店鋪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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 104 年	<ul style="list-style-type: none"> 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。
----------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 103 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

	<p>獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 100 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 周俊吉董事長榮獲《台北市政府勞工局》「幸福推手獎」榮耀。 ● 入選《Cheers 雜誌》「新世代最嚮往 100 大企業」唯一房仲業品牌。 ● 入選《管理雜誌》「大學生最想進入的公司」前 15 強之唯一房仲業品牌。
<p>民國 99 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 董事長周俊吉榮獲《社團法人中華民國管理科學學會》「李國鼎管理獎章」。 ● 榮獲《時報資訊、PChome Online》「第十一屆金手指網路獎」三座金獎。包括「整合行銷類-建築裝潢項」、「網站服務類-內容類型」、「手機應用程式類-最佳內容獎」。 ● 連續 3 年榮獲勞委會職訓局「TTQS 訓練品質評核系統」金牌等級

	<p>暨標竿事業單位獎。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 榮獲《經濟部商業司》「第三屆台灣商業服務業優良品牌獎」。 ● 董事長周俊吉榮獲《遠見•天下文化事業群》「2010 華人企業領袖-傑出領袖獎」。 ● 榮獲《環保署》「2010 節能優良商店獎」。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 董事長周俊吉先生獲《Money 錢》雜誌票選為連續年幫股東賺錢的 TOP 30 CEO 。 ● 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
民國 97 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 董事長周俊吉先生榮獲行政院舉辦之「第十七屆國家品質獎」個人獎。 ● 連續 13 年蟬連天下雜誌「五百大服務業」房屋仲介業不動產經紀類第一名。(民國 84 年~96 年) ● 信義房屋 e 台通數位接待服務榮獲中華民國資訊月「傑出資訊應用暨產品獎」。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

	<p>e21 金網獎的房仲網站。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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」。
<p>民國 94 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 由經濟部商業司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑，信義房屋獲評選為特優。 ● 董事長周俊吉先生榮獲由致遠會計師事務所與商業週刊主辦之第一屆「創業家大獎」。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」，天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選，以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 ● 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」。
<p>民國 92 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 90 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 87 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。 ● 董事長周俊吉先生榮獲環保局頒發第五屆「特別環保獎章」。
<p>民國 85 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 84 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 82 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 董事長周俊吉先生當選「當代傑出企業人物—尊爵獎」第 2 季經營類得獎人。

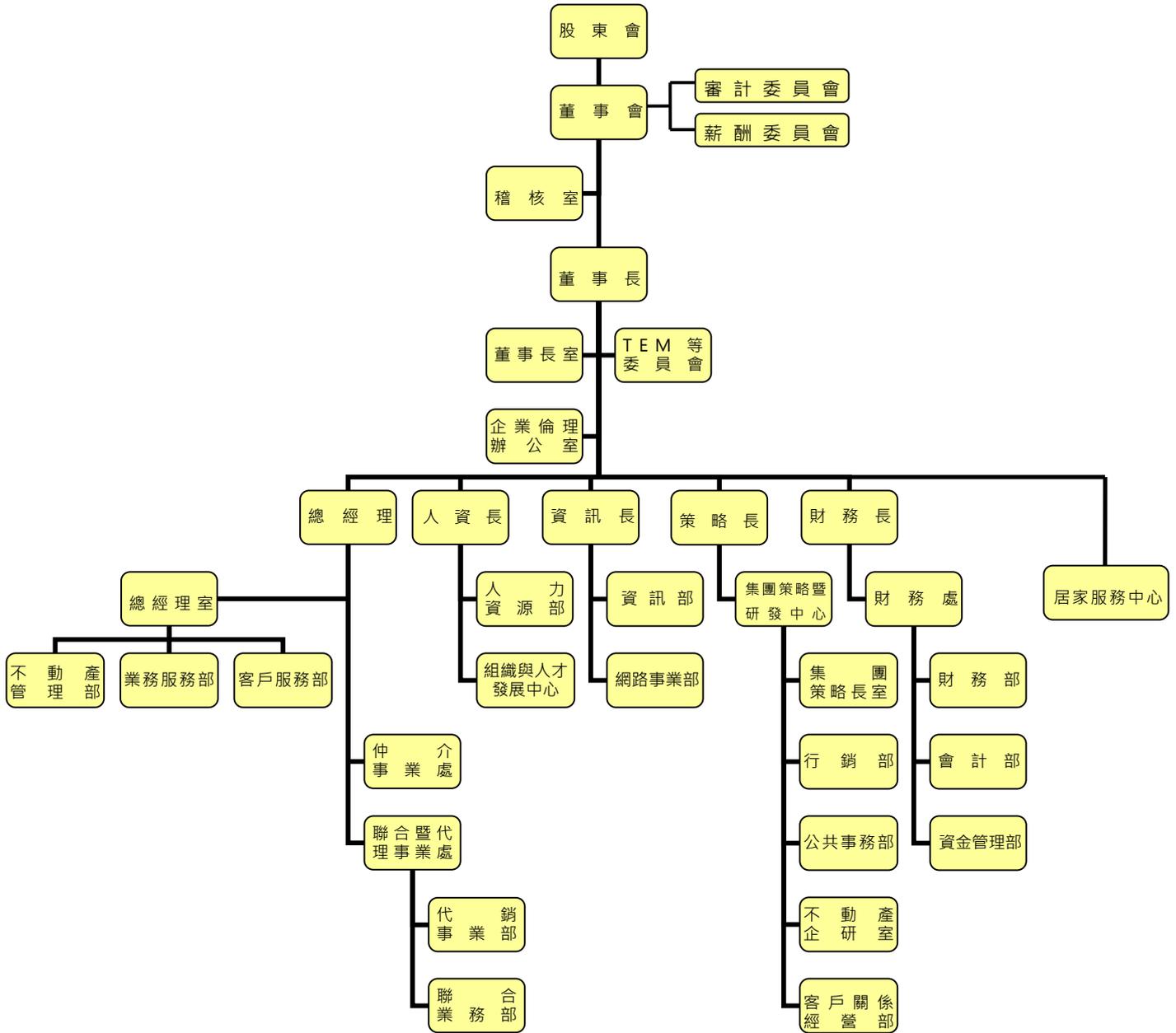
民國 78 年

- 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」，信義房屋名列房屋仲介業榜首。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一) 組織系統圖(民國 105 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		負責提供客戶國內及海外一手房不動產物件，整合信義代銷、仲介分店房仲等各單位通路，擴展仲介服務領域，滿足客戶需求。
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

105年3月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配屬、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份	主要學歷(註1)	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)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例				職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	周俊吉	102/06/14	105/06/13	76/01/21	5,925,819	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長(註2) 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 本公司關係企業董事長(註2)	副董事長	周王美文	配偶
副董事長	中華民國	周王美文	102/06/14	105/06/13	76/01/21	2,283,001	0.49%	3,098,324	0.49%	8,042,093	1.27%	-	本公司董事長 臺灣科技大學 EMBA	信巴室內設計(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	林信義	102/06/14	105/06/13	96/06/15	-	-	-	-	-	-	-	工業技術研究院董事長 行政院副院長兼經濟建設委員會主任委員 經濟部長 中華汽車工業(股)公司副董事長 中華汽車工業(股)公司總經理 成功大學機械系	宏基(股)公司董事 玉山金融控股(股)公司及玉山商業銀行(股)公司獨立董事 中華汽車工業(股)公司法人代表人 裕隆汽車製造(股)公司法人代表人 廣源投資(股)公司董事長	-	-	-
獨立董事	中華民國	林信和	102/06/14	105/06/13	96/06/15	-	-	361,064	0.06%	-	-	-	文化大學法律學系系主任、法律研究所所長 華國法學基金會董事長 消基會董事、副秘書長 新環境基金會秘書長、董事長 德國慕尼黑大學法學博士	文化大學法律學系教授 信和聯合法律事務所所長 茂亨國際(股)公司監察人 得意典藏(股)公司監察人 國家文化藝術基金會常務監事	-	-	-
獨立董事	中華民國	劉順仁	102/06/14	105/06/13	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 美國巴茲堡大學會計學博士 臺灣大學經濟系	臺灣大學會計學系教授	-	-	-
獨立董事	中華民國	李誠	102/06/14	105/06/13	102/06/14	-	-	-	-	-	-	-	國立中央大學代理校長 國立中央大學副校長 國立中央大學管理學院院長 中華經濟研究院副院長 美國明尼蘇達州州立大學經濟系教授 東元電機(股)公司薪酬委員會委員 美國麻州大學經濟學博士 美國麻州大學勞工關係碩士	中央大學人力資源管理研究所教授 中央大學國鼎講座教授 馮錦華林清涼環境保護基金會董事 財團法人中華勞資關係研究所董事	-	-	-
董事	中華民國	信義(股)公司(註3)	102/06/14	105/06/13	87/04/03	132,837,583	28.53%	180,277,601	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選任 日期	任期	初次選 任日期	選任時		在		配偶、未成年子女		利用他人名 義持有股份	主要學經歷(註1)	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	現在持有股份 股數(股)	持 股 比 率				現在持有股份 股數(股)	持 股 比 率	職稱
	中華民國	信義(股)公司 代表人：薛健平 (註4)	102/06/14	105/06/13	93/05/27	-	-	3,223	-	9,136	-	-	本公司副總經理 臺灣大學管理學院商學組EMBA 成功大學企業管理系	本公司總經理 信義全球資產(股)公司董事長	-	-	-

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

註2：請參閱關係企業相關資料(第289~300頁)。

註3：原名為信義投資開發(股)公司。

註4：屬法人股東代表之董事，該法人股東之主要股東，暨法人股東之主要股東為法人者其主要股東請詳次頁(二)主要股東名單項下之說明。

(二) 主要股東名單

1. 董事屬法人股東者，該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例

105年3月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
信義(股)公司(原名為信義投資開發(股)公司)	宇衡(股)公司(原名為宇衡投資(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

105年3月31日

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

105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										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
周王美文			✓	✓							✓		✓	✓	-
信義(股)公司 法人代表：薛健平		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
林信義(註1)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1(註1)
林信和	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
劉順仁	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
李 誠	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1

註1：林信義獨立董事同時擔任玉山金融控股(股)公司及玉山商業銀行(股)公司獨立董事，依據金管會第0960010070號函釋，金融控股公司之獨立董事兼任該公司百分之百持有之公開發行子公司獨立董事者，視同為一家。

各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、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

105年3月31日

職稱	國籍	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股數	未成股份持有比率	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	持股份比率			股數	持股份比率			職稱	姓名
總經理	中華民國	薛健平 (註2)	92/04/01	3,223	-	9,136	-	-	-	本公司副總經理 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系	(註2)	-	-
倫理	中華民國	楊百川	103/08/01	-	-	-	-	-	-	輔仁大學企業管理系副教授 輔仁大學商學所博士	無	-	-
策略	中華民國	周莊雲 (註3)	99/01/01	313,471	0.05%	18,946	-	-	-	本公司行銷部協理 臺灣大學商學研究所	(註2)	-	-
資訊	中華民國	蔡祈岩	99/01/01	-	-	-	-	-	-	匯豐(中國)銀行高級副總裁 科橋電子執行副總經理 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)	-	-
財務	中華民國	陳建志	103/08/01	-	-	-	-	-	-	匯豐銀行(台灣)企業金融同業處主管 管資資深副總裁 聲寶(股)公司財務長 政治大學企業管理研究所	(註2)	-	-
人資	中華民國	李維哲 (註4)	102/8/19	-	-	-	-	-	-	特力集團人資長 台積電任用部經理 美國密西根州立大學人力資源及勞資關係碩士	無	-	-
總稽	中華民國	周素香	103/08/01	692,838	0.11%	454,081	0.07%	-	-	本公司財務部協理 政治大學經營管理-高階財金班 EMBA 政治大學地政系	無	-	-
居家服務中心	中華民國	劉元智	101/07/01	-	-	9,573	-	-	-	本公司關係企業副總經理 逢甲大學國際貿易系	(註2)	-	-
公共事務部	中華民國	高治華	103/12/01	-	-	-	-	-	-	復興航空(股)公司公關室副總經理 長島大學企業管理系	-	-	-
聯合豐代理事業處	中華民國	李少康 (註5)	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	-	-
總經理	中華民國	蘇守仁 (註5)	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	無	-	-

職稱	國籍	姓名	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份股數	利用他人名義持有股份股數	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	持股份率					職稱	姓名
仲介事業處副總經理	中華民國	馮其義	99/01/01	1,792	-	-	-	淡江大學數學系 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	-	-
仲介事業處副總經理	中華民國	陳麗心	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	-	-
企業倫理辦公室協理	中華民國	陳文祥	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	-	-
客戶服務部協理	中華民國	劉韋德	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	95/10/01	210,024	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	100/02/24	23,338	-	-	-	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)	-	-
資金管理部協理	中華民國	莊宗勳	101/11/01	13,571	-	2,712	-	華通電腦(股)公司財務部經理 中央大學財務金融研究所EMBA 台北大學財稅系	(註2)	-	-
會計部協理	中華民國	林秋錦	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稅金融組	(註2)	-	-
業務服務部協理	中華民國	張靜枝	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	103/01/01	22,120	-	-	-	中興大學企業管理研究所	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	陳緒杰	91/07/01	41,944	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	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	97/01/01	110,558	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	97/01/01	93,389	0.01%	-	-	中華工專企業管理系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	段禮帆	97/04/01	363,000	0.06%	81,765	0.01%	中國海事專科學校航海科	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	張登來	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	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	87/10/01	134,604	0.02%	174,703	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	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	95/10/01	78,882	0.01%	71,732	0.01%	逢甲大學企業管理系	無	-	-

職稱	國籍	姓名	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
仲介事業部協理	中華民國	周俊榮	95/10/01	111,355	0.02%	23,421	-	-	-	東海大學工業工程系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	林武雄	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	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	王九思	99/01/01	99,840	0.02%	68,624	0.01%	-	-	勤益技術學院流通管理系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	黃茂書	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	100/04/01	-	-	-	-	-	-	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	101/10/01	-	-	7,192	-	-	-	世界新聞專科學校報業行政科	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	林德誠	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	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	劉東園	103/08/01	985	-	10,243	-	-	-	逢甲大學環境科學系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	蔡慶龍	104/04/01	27,866	-	-	-	-	-	嘉義大學食品工業系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	張政德	104/04/01	-	-	-	-	-	-	正修科技大學企業管理系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	李杰峰	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	105/02/01	-	-	-	-	-	-	明志技術學院電機系	無	-	-
仲介事業部協理	中華民國	葉宗雷	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	105/02/01	17,380	-	-	-	-	-	成功大學建築工程學系	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：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289~300頁)。

註3：兼任行銷部主管。

註 4：兼任不動產管理部主管。

註 5：原仲介事業處李少康副總經理調任聯合暨代理事業處(原為代銷事業部)；原代銷事業部蘇守仁副總經理調任總經理室。

註 6：原人資部黃郁仁協理、集團策略研發中心曹玲玲副總經理、原仲介事業處楊良堅協理及陳明嚴協理因離職而解任，原仲介事業處陳立庭協理因調職而解任，黃炯焜協理因退休而解任。

(五) 一〇零四年度支付董事、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				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6)		有無來自子公司以外轉投資業酬金							
		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)	等四項總額占稅後純益之比例(%)	薪資、獎金及特支費等(E)(註3)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註5)	員工認股權憑證得認購股數(H)	取得權利新股數(I)		財務報告內所有公司	財務報告內所有公司					
董事長	周俊吉																		
副董事長	周王美文																		
獨立董事	林信義																		
獨立董事	林信和																		
獨立董事	劉順仁																		
獨立董事	李誠	5,400	-	4,799	2,174	2.19%	9,671	-	7	-	7	-	-	-	-	-	-	3.98%	
董事	信義(股)公司																		
董事	信義(股)公司法人代表：薛建平																		

註 1：本公司董事會於民國 105 年 2 月 25 日通過 104 年董事酬勞計新台幣(下同)4,799 仟元，擬於同年 5 月 20 日股東常會報告。

註 2：包含董事長及副董事長之配車租金或折舊以及配車油資與保養費共 2,014 仟元。

註 3：包含總經理之配車租金以及配車油資與保養費共 869 仟元。

註 4：上述費用不包括給付本公司董事長、副董事長及總經理司機之相關報酬 1,646 仟元。

註 5：係指經董事會於民國 105 年 2 月 25 日通過並預計於同年 5 月 20 日股東常會報告之民國 104 年度員工酬勞 7,383 仟元中，預計分派予兼任經理人之金額。

註 6：稅後純益係指民國 104 年度個體財務報告之稅後純益。

董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	104 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	本公司 財務報告內所有公司(I)
低於 2,000,000 元	周俊吉、周王美文、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：薛健平	周俊吉、周王美文、信義(股)公司
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	林信義、林信和、劉順仁、李誠	林信義、林信和、劉順仁、李誠
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)	-	-
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	8	8

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

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)		員工酬勞金額(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%) (註2)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股數		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	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司						
總經理	薛健平(註3)																				
倫理長	楊百川																				
策略長	周莊雲																				
資訊長	蔡祈岩																				
總稽核	周素香																				
集團策略暨研發中心副總經理	曹玲玲(註4)																				
居家服務中心副總經理	劉元智	39,625	39,625			24,277	24,277	98	98			11.35%	11.35%							無	
人資長	李維哲																				
財務長	陳建志																				
公共事務部副總經理	高治華																				
總經理室副總經理	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																				

註1：係指經董事會於民國105年2月25日通過並預計於同年5月20日股東常會報告之民國104年度員工酬勞7,383仟元中，預計分派予總經理及副總經理人之金額。

註2：稅後純益係指民國104年度個體財務報告之稅後純益。

註3：本公司總經理司機之相關報酬已於董事酬金附註中一一揭露。

註4：於民國105年3月離職。

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	104 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、曹玲玲、周素香、 劉元智、蘇守仁、李少康、陳麗心、高治華	
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	薛健平、李維哲、楊百川、陳建志、馮其義	
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	-	
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	-	
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	-	
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-	
100,000,000 元以上	-	
總計	14	

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

105 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)
總 經 理	薛 健 平				
倫 理 長	楊 百 川				
策 略 長	周 莊 雲				
資 訊 長	蔡 祈 岩				
財 務 處	陳 建 志				
總 稽 核	周 素 香				
居家服務中心副總經理	劉 元 智				
公共事務部副總經理	高 治 華				
人 資 長	李 維 哲				
財 務 長	陳 建 志				
總經理室副總經理	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	陳 麗 心				
仲介事業處副總經理	馮 其 義				
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				
資 金 管 理 部 協 理	莊 宗 勳		374	374	0.07%
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				
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	段 禮 帆				
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	王 九 思				
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			
仲介事業處協理	張政德			
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			

註1: 係指董事會於民國105年2月25日通過並預計於同年5月20日股東常會報告之民國104年度員工酬勞7,383仟元，其中預計分派予兼任經理人之金額。

註2: 稅後純益係指民國104年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以民國105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	
	104年度	103年度	104年度	103年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	76,373	64,846	76,748	65,364
總額占個體財務報告稅後純益比例	13.54%	6.05%	13.61%	6.10%

本公司民國104年度支付董事、總經理及副總經理酬金與民國103年度相較，除大部分固定月薪相同外，董事酬勞、總經理及副總經理領取之年終獎金均因民國104年度獲利減少而降低，惟酬金總額仍較民國103年度增加之原因，主要係總經理及業務副總經理於民國103年度關鍵績效指標表現不佳，以致該年度績效獎金大幅減少，民國104年度市占率等部分關鍵績效指標優於民國103年度，因此民國104年度與該關鍵績效指標連結之績效獎金高於民國103年度。另部分高階主管係於民國103年下半年度方到任，因此其民國104年度薪獎高於民國103年度。

本公司民國104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增加，除因酬金增加(原因如前段說明)外，主要係因民國104年度個體財務報告稅後純益較民國103年度減少所致。

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104年度董事報酬係於民國102年董事改選後，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，按當年度獲利之一定比例分派之董事酬勞。民國104年度董事酬勞係依以往年度發放水準估列，復經民國105年2月25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104年獲利之0.65%，計4,799仟元，預計於民國105年股東常會報告。董事酬勞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出席董事會等會議之車馬費，以及董事長及副董事長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，董事長及副董事長均配有公務車，配車租金或折舊以及配車油資與保養費共2,014仟元，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)公司之董事酬金，此二家子公司之董事酬金係董事酬勞及執行業務費用；董事酬勞係依當年度獲利之一定比例計算；執行業務費用主要係董事出席董事會等會議之車馬費，依實際出席情形支給。

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)：

- a. 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。
- b. 退休金：本公司民國104年並未發生總經理及副總經理退職而領取退休金。
- c. 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104年度盈餘下降而使得盈餘績效獎金及年終獎金等獎金較民國103年度減少，但因民國104年度市占率仍有所突破，因此民國104年度獎金高於前一年度。
- d. 部分副總經理於民國103年下半年到任，因此其民國104年度薪獎高於民國103年度。

- e. 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：

除本公司支付予本公司總經理及副總經理酬金外，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 104 年度董事會共開會 8 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	8	-	100%	無。
副董事長	周王美文	8	-	100%	無。
獨立董事	林信義	8	-	100%	無。
獨立董事	林信和	8	-	100%	無。
獨立董事	劉順仁	7	1	87.5%	無。
獨立董事	李誠	5	3	62.5%	無。
董事	信義(股)公司 法人代表：薛健平	8	-	100%	無。

其他應載事項：

一、證券交易法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：

(一) 本公司第 11 屆董事會第 14 次會議針對本公司高階經理人民國 103 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案，因薛健平董事兼任本公司總經理而迴避表決。

(二) 本公司第 11 屆董事會第 16 次會議針對本公司處分持有之上市公司「玉山金融控股股份有限公司」股份案，因林信義董事兼任玉山金控獨立董事而迴避表決。

(三) 本公司第 11 屆董事會第 17 次會議針對本公司高階經理人民國 103 年度員工紅利案，因薛健平董事兼任本公司總經理而迴避表決。

(四) 本公司第 11 屆董事會第 18 次會議針對本公司向玉山銀行申請保證額度續約案，因林信義董事兼任玉山銀行獨立董事而迴避表決。

(五) 本公司第 11 屆董事會第 20 次會議針對本公司民國 105 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案，因薛健平董事兼任本公司總經理而迴避表決。

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」，於評鑑後研訂改善之行動計畫，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

104 年度審計委員會共開會 8 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)	林信義	8	-	100%	無。
委員	林信和	8	-	100%	無。
委員	劉順仁	8	-	100%	無。
委員	李 誠	4	4	50%	無。

其他應記載事項：

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

(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	
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？	√		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 104 年 4 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)
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？	√		(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聯繫，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、特定期間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

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	
		資訊買賣有價證券，並定期向內部人進行教育宣導。	
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？ (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？ (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？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 本公司於公司治理守則訂定董事會成員組成應注重性別平等及多元化方針，本公司目前董事共7席(包含1席女性董事)，其中4席由林信義先生、林信和先生、劉順仁先生及李誠先生在公司實務經營、法律、財務會計、績效評估及人才培育發展等對本公司具有重要影響面向之專業人士擔任獨立董事，提供專業建議並監督管理團隊運作情形，獨立董事席次超過全體董事席次1/2。</p> <p>(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，惟已著手進行評估設置其他功能性委員會。</p> <p>(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。該辦法已揭露於本公司投資人關係網站。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_2_directors.php)</p> <p>(四) 本公司每年重新委任簽證會計師時，由財務處進行簽證會計師獨立性及適任性評估，取得並評估會計師之獨立性聲明後，依據「會計師適任性、獨立性評核表」評估其是否符合獨立性相關規定及適任，並將評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為委任會計師之參考。</p>	無
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	√	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，且本公司訂有「利害關係人對審計委員會建言及申訴辦法」，並於公司網站設置審計委員會申訴及建言信箱，以便本公司與利害關係人有良好溝通管道。(http://www.sinyi.com.tw/about/stakeholder.php)	無
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	√	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
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (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、	<p>√</p> <p>√</p>	<p>(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)</p> <p>(二) 本公司架設投資人關係英文網站，並提供與中文網站相同的財務業務等公司</p>	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	
落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？		<p>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)</p> <p>(三) 本公司之網站(www.sinyi.com.tw)由財務、公共事務、企研室等部門負責蒐集相關資訊並由專人負責處理揭露等相關事宜。本公司並設有發言人制度，由發言人及代理發言人負責對外發言或說明；法說會過程則於本公司網站提供網路重播服務。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_4_1_news.php)</p>	
七、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、投資者關係、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)？	V	<p>(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，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，協助每一位同仁擁有平衡的工作與生活，對外部則透過信義文化基金會、信義志工等組織或團體鼓勵同仁積極參與社會公益活動服務、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。</p> <p>(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，本公司推行下列措施： 1. 提前公告財務報表： 本公司於每季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月底召開股東會；另預計於105年股東會開始時間調整至上午9點30分，以方便長途與會之股東。 3. 逐步提供英文版之財務業務資訊： 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，另提供股東英文年報及股東會議事手冊。 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，提供股東以電子方式行使表決權，率先使用股東會通訊投票平台。 6. 民國98年起定期召開線上法人說明會。</p>	

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																																							
		<p>7.股東會避免提出臨時動議議案，以維護使用電子通訊投票股東之權益；股東會議事錄並放置於公司網站。</p> <p>(三) 供應商關係： 本公司採購人員不定期會同請購單位，就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，並依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫；對優良廠商得予優先議價及承攬，以確保品質並降低本公司採購成本。另外，為落實保障人權，亦擴及與本公司往來密切之供應商，主動邀請其簽署人權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。本公司於民國103年並訂定「信義集團及相關企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；另外並新訂「信義企業集團正當經營行為規範」，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。</p> <p>(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，均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肆單元、履行企業社會責任之概況說明。</p> <p>(五) 董事進修之情形： 本公司董事已完成民國104年度董事進修課程至少各6小時，進修情形如下：</p>																																							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">職稱/姓名</th> <th colspan="2">進修日期</th> <th rowspan="2">主辦單位</th> <th rowspan="2">課程名稱</th> <th rowspan="2">時數</th> <th rowspan="2">進修是 否符合 規定 (註)</th> </tr> <tr> <th>起</th> <th>迄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">董事長 周俊吉</td> <td>104/05/27</td> <td>104/05/27</td> <td>證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>上市公司企業倫理領袖論壇</td> <td>3</td> <td rowspan="3">是</td> </tr> <tr> <td>104/08/25</td> <td>104/08/25</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>策略創新平台策略</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>104/09/17</td> <td>104/09/17</td> <td>會</td> <td>上市公司企業倫理領袖論壇</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">董事 周王美文</td> <td>104/05/27</td> <td>104/05/27</td> <td>證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>上市公司企業倫理領袖論壇</td> <td>3</td> <td rowspan="2">是</td> </tr> <tr> <td>104/08/25</td> <td>104/08/25</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>策略創新</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	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	104/05/27	104/05/27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	是	104/08/25	104/08/25	中華公司治理協會	策略創新平台策略	3	104/09/17	104/09/17	會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	董事 周王美文	104/05/27	104/05/27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	是	104/08/25	104/08/25	中華公司治理協會	策略創新	3	
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	104/05/27	104/05/27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	是																																			
	104/08/25	104/08/25	中華公司治理協會	策略創新平台策略	3																																				
	104/09/17	104/09/17	會	上市公司企業倫理領袖論壇	3																																				
董事 周王美文	104/05/27	104/05/27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司企業倫理領袖論壇	3	是																																			
	104/08/25	104/08/25	中華公司治理協會	策略創新	3																																				

評估項目	運作情形		摘要說明		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因			
	是	否	104/09/17	104/09/17				
			獨立董事 林信義	104/07/15	中華公司治理協會	平台策略 3		
			獨立董事 林信和	104/08/25	104/07/15	中華公司治理協會		公司與業 長青之道:企業決 策與董事會功能 6
			獨立董事 劉順仁	104/09/17	104/08/25	中華公司治理協會		策略創新 3
				104/08/25	104/09/17	中華公司治理協會		平台策略 3
			獨立董事 李誠	104/12/24	104/08/25	中華公司治理協會		策略創新 3
				104/09/17	104/12/24	中華民國內政部稽 核協會		公司與社會 責任-法律風險實 務 6
			董事信義 (股)公司代 表: 薛健 平	104/11/10	104/09/17	中華公司治理協會		平台策略 3
				104/08/25	104/11/10	中華民國證券暨 期貨市場發展基 金會		企業併購之發展 趨勢與實務案例 探討 3
				104/08/25	104/08/25	中華公司治理協會		策略創新 3
				104/09/17	104/09/17	中華公司治理協會		平台策略 3
	註：指是符合『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 起	迄	主辦 單位		課程名稱
		會計主管 林秋錦	104/10/27	104/10/28	財團法 人中華 人民國 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	
註：除李少康副總經理及高治華副總經理未參加「策略創新」課程、蘇守仁副總								

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	
		<p>摘要說明</p> <p>經理及高治華副總經理未參加「平台策略」課程外，其餘副總經理均全程參加上述「策略創新」及「平台策略」課程。</p> <p>(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278頁。</p> <p>(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。</p> <p>(九)客戶政策之執行情形： 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。</p> <p>(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90,000仟元)，投保期間104/07/15~105/07/15。</p> <p>(十一)臺灣證券交易所所首屆舉辦公司治理評鑑，於民國104年4月公布本公司榮獲「上市組排名前百分之五」佳績。惟該評鑑主要未得分事項如下： 1、會計年度結束後兩個月內公布年度財務報告。 2、編製英文版股東會年報及議事手冊，以進一步保障外國投資人權益。 3、推動參與外部之環境管理認證。</p> <p>針對上述未得分事項，本公司改善或精進如下： 1、本公司103及104年度財務報表皆於會計年度結束後2個月內經會計師查核完竣並完成公告，使投資人及早獲知本公司經營成果。 2、本公司已分別於民國104年通過碳足跡盤查PAS 2050以及溫室氣體ISO 14064-1及之環境認證。 3、本公司完成英文版104年度股東會年報及議事手冊之編製。</p>	

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	
八、公司是否有公司治理報告或委託其他專業機構之公司評鑑報告？（若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形）（還有公司治理自評報告嗎？）	V	否	無
		<p>摘要說明</p> <p>(一) 本公司5度參加社團法人中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量，於民國103年1月通過CG6008進階版公司治理評量認證（自CG6006起，公司治理制度評量認證證書有效期為兩年），且其評量建議事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量所處產業特性及未來公司發展需求，明訂獨立董事所需具備之專業資格條件，以建立完整董事遴選制度。 2. 宜就會計師之適任性訂定評估制度，並宜每年進行正式評估，提報董事會作為聘任決策參考。 3. 訂定內部稽核績效評估正式程序，並於進行內部稽核績效評估時，參酌獨立董事意見。 4. 持續推動員工有關企業倫理教育，並加入公司治理相關課題。 5. 彙整股東詢問事項及回覆情形，定期向董事會提出報告。 6. 進一步強化董事會績效評估制度，將董事薪酬與個人績效予以連結。 <p>改善情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司已於民國103年6月訂定「獨立董事被提名人評估及審查辦法」，明定獨立董事所需具備之專業資格等各項條件，使董事人選更能符合所處產業特性及未來公司發展需求。 2. 本公司已於民國102年開始進行會計師適任性評估，並將評估結果提報審計委員會及董事會，作為聘任會計師之決策參考依據。 3. 本公司將內部稽核主管之績效評估情形提報全數由獨立董事組成之薪酬委員會，由薪酬委員會給予建議後，提交董事會進行評核。 4. 本公司業於民國102年初成立企業倫理辦公室，持續推行企業倫理教育等紮根計畫，民國103年並聘請在企業倫理學有專精的輔仁大學楊百川教授接任倫理長，著手規劃一系列之企業倫理教育課程，並協助或輔導各單位精進企業倫理作為。 5. 本公司自民國103年開始定期向董事會報告股東詢問事項及回覆情形，使董事更加了解股東關心的議題或建議。 6. 本公司自民國101年度開始實施董事會績效評估及董事自我評估制度，另薪酬委員會由全體獨立董事組成，在績效管理、法律、企業經營及人力資源管理方面具備豐富經驗，於提出董事薪酬給付之建議時，將每位董事會成員之投入時間及表現納入考量後向董事會提出建議，以合理反應董事薪酬與公司經營績效及風險之連結。 	

(四) 薪酬委員會相關資訊：

為健全公司治理及強化董事會薪酬管理機能，協助執行與評估公司整體薪酬與福利政策，以及董事與高階經理人之報酬，本公司早於主管機關規定，於民國 99 年 8 月董事會決議通過設置薪酬委員會，由全體獨立董事組成，以執行下列事項為主要職掌：1.訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。2.定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。3.具激勵性獎酬計劃或股份基礎給付之員工酬勞計劃之審議。4.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，並由劉順仁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. 薪資報酬委員會成員資料

身份別	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								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、法律、會計或業務所需之材料系之公私立大專院校講師以上人員	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務相關之考試及證書之專門職業及技術人員	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	林信義			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	-
獨立董事	林信和	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	-
獨立董事	劉順仁	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	-
獨立董事	李誠	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	-

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司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。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 4 人。

(2) 本屆委員任期：民國 102 年 6 月 14 日至 105 年 6 月 13 日，最近年度薪資報酬委員會開會 5 次，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
召集人	劉順仁	4	1	80%	無
委員	林信義	5	-	100%	無
委員	林信和	5	-	100%	無
委員	李誠	3	2	60%	無

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、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	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(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？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>無</p>	
<p>二、發展永續環境</p> <p>(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？</p>	<p>√</p>	<p>無</p>	

評估項目	運作情形		與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(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？</p>	是	否	<p>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104年綠色採購金額達24,920仟元。</p> <p>(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，夏日冷氣亦設定於26度。本公司並於民國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。</p> <p>(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。分店同仁在每年4月22日世界地球日當天，於分店所在社區及公園進行街道及公園美化，藉由分店同仁深入社區推廣環保，信志志工並舉辦社區植樹活動，宣揚愛護地球節能減碳的重要性。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。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。另本公司非屬高水行業，用水量大部分為員工一般日常使用，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。</p> <p>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並已於民國104年經BSI英國標準協會</p>
	V	V	

評估項目	運作情形		與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>查驗證符合ISO14064-1溫室氣體盤查標準，將據以做為節能減碳精進之參考。本公司民國104年度節能減碳及溫室氣體減量情形請參閱第肆單元、履行企業社會責任之概況。</p>	
<p>三、維護社會公益</p> <p>(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？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一) 本公司嚴格遵守政府相關法規規定，落實勞務法令，保障同仁權益，除依法設立勞資委員會，並召開勞資會議外，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。</p> <p>(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，並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。</p> <p>(三) 本公司除法定勞健保外，並為員工投保團體保險。此外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，並鼓勵同仁成立多項社團活動並給予經費補助，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。</p> <p>(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。</p> <p>(五) 本公司提供360度培育系統，對各級主管與員工皆規劃完整的職能訓練，並導入企業倫理的信念發展相關訓練課程，培養員工關鍵能力。除實體課程外，並透過「e-Learning」數位學習</p>	無

評估項目	運作情形		與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>是</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>摘要說明</p> <p>平台讓員工隨時隨地可以進行線上學習，提升相關本職學能。除此之外，為配合組織發展，提升員工職務所需之相關能力，員工在外進修符合一定條件亦可申請學費半額之補助。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、發核、發包、驗收、請款及廠商管理，並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，並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。並且為落實保障人權，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。本公司並於民國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。</p> <p>(九) 本公司針對主要供應商列管，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。</p>	<p>無</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(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？</p>	<p>V</p>	<p>(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</p>	<p>無</p>

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 證。(http://csr.sinyi.com.tw/download.php/)	
	<p>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」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，以強化企業社會責任之落實，並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。</p> <p>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104年第九度榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」，並榮獲《2015年台灣企業永續獎》「台灣TOP50企業永續報告獎不動產及營造類金獎」、「社會共融獎」及「氣候領袖獎」，亦首次榮獲證交所頒發第一屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。本公司之子公司上海信義獲上海房地產業績獎及營造類金獎，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」，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。未來信義房屋將持續提供感動服務、傳遞企業社會責任的核心價值，朝永續經營的目標邁進，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、公司治理之榮譽紀錄實與本公司企業社會責任網站(http://csr.sinyi.com.tw/)。</p> <p>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104年度出版之「2014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。</p>		

(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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>是</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>否</p>	<p>「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。</p> <p>(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等申訴管道反映，由專人處理。</p> <p>(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，並將結果向董事會報告。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>是</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>否</p>	<p>無</p> <p>無</p>

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	
(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？	√		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。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		(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，並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並應回報後續改善情形。 (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工作之一部份。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)；並每年於全公司之重大集會宣導企業倫理應有作為。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？	√		(一) 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。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)以及利害人關係信箱，同仁也可以透過內部董事長信箱表達意見或檢舉同仁不合宜之行為，另外並明確制定同仁行為守則及獎懲辦法，並將懲處案件公告於公司內部網站以供同仁作為警惕。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	√		(二) 本公司對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理，視其案件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；情事重大者，則呈送企業倫理辦公室或董事長。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？	√		(三) 因申訴或檢舉事項之申訴人或檢舉人均嚴加保密，如申訴人或檢舉人為公司同仁者，其投訴時均可選擇自願公開或無

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	
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		摘要說明 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。 (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_1_corporate.php)
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。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)			
(一) 本公司於民國100年4月成立信義學堂，並開放一般民眾參與學習，課程內容包含企業倫理等系列講座，傳達企業社會責任及誠信經營的重要性。			
(二) 本公司於民國100年度榮獲經濟部工業局首度主辦的「台灣企業誠信經營故事專輯」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) 其他更多有關資訊請參閱第肆單元、履行企業社會責任之概況與本公司網站首頁之「企業社會責任」。			

(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>)，以供社會大眾、投資人及股東查詢。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

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」、「CG6008」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年更獲證交所頒發第一屆公司治理評鑑「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，以保障投資人及利害關係人之權益。

2. 請參閱第肆單元、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 105 年 2 月 25 日

本公司民國 104 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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國 104 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 105 年 2 月 25 日董事會通過，出席董事 7 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

信義房屋仲介股份有限公司



董事長：周俊吉



簽章

總經理：薛健平



簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十) 民國 104 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 104 年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 民國 104 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

日期	會別	重要決議事項	執行情形
104/05/15	股東常會	一、承認本公司一百零三年度營業報告書及財務報表案。 二、承認本公司一百零三年度盈餘分派案。 三、承認本公司修正「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」案。 四、通過本公司盈餘轉增資發行普通股新股案。	所有議案均已依照股東會決議執行完成，其中現金股利及股票股利業已於民國 104 年 7 月 15 日及 7 月 29 日發放。

2. 民國 104 年及截至年報刊印日止董事會之重要決議：

日期	屆次	重要決議事項
104/01/27	第 11 屆 第 13 次	一、通過本公司 104 年度會計師委任及簽證公費案。 二、通過本公司改派子公司董事案。 三、通過本公司向往來金融機構申請授信額度增貸及向金融機構申請授信額度案。
104/02/25	第 11 屆 第 14 次	一、通過本公司 103 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。 二、通過本公司 103 年度營業報告書編造案。 三、通過本公司 103 年度盈餘分派編造案。 四、通過本公司 103 年度盈餘轉增資發行新股案。 五、通過本公司 103 年度員工紅利及董事酬勞分派比例建議案。 六、通過本公司 103 年度內部控制制度聲明書作成案。 七、通過本公司召開 104 年股東常會相關事項案。 八、通過本公司高階經理人 103 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 九、通過本公司擔保子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司向大陸富邦華一銀行上海徐匯支行申請融資額度續約案。 十、通過本公司指派子公司董事及監察人案。 十一、通過本公司向金融機構申請授信額度案。
104/03/31	第 11 屆 第 15 次	一、通過本公司「企業社會責任實務守則」修正案。 二、通過本公司「誠信經營守則」修正案。 三、通過本公司「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」修正案。 四、通過本公司 104 年股東常會議程變更案。 五、通過本公司「高階經理人薪酬獎金辦法」修正案。
104/04/28	第 11 屆 第 16 次	一、通過本公司 104 年第 1 季合併財務報告案。 二、通過本公司「審計委員會組織規程」修正案。 三、通過本公司「董事會議事規則」修正案。

日期	屆次	重要決議事項
		四、通過本公司「公司治理守則」修正案。 五、通過本公司「股務作業處理辦法」修正案。 六、通過本公司「內部控制制度自行評估作業辦法」修正案。 七、通過本公司辦理分公司撤銷案。 八、通過本公司指派子公司董事案。 九、通過本公司之子公司對他人資金貸與還款條件變更案。 十、通過本公司處分有價證券案。
104/06/02	第 11 屆 第 17 次	一、通過本公司 103 年度盈餘分派之現金股利及股票股利之除息基準日及配股除權暨增資基準日與發放日訂定案。 二、通過本公司高階經理人 103 年度員工紅利案。
104/07/30	第 11 屆 第 18 次	一、通過本公司 104 年第 2 季合併財務報告案。 二、通過本公司擔保子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司向大陸金融機構申請及變更融資額度案。 三、通過本公司向往來金融機構申請授信額度增貸與辦理原有額度續約案。 四、通過本公司辦理分公司撤銷案。
104/10/29	第 11 屆 第 19 次	一、通過本公司 104 年第 3 季合併財務報告案。 二、通過本公司會計制度修正案。 三、通過本公司部分分公司登記撤銷並設立營業所案。 四、通過本公司向往來金融機構申請新增授信額度及原有額度續約案。 五、通過本公司訂定「申請暫停及恢復交易作業程序」案。 六、通過本公司改派子公司董事案。 七、通過本公司「子公司監督管理辦法」修正案。 八、通過本公司「印信管理辦法」修正案。 九、通過本公司之子公司間資金貸與案。
104/12/29	第 11 屆 第 20 次	一、通過本公司擬定「提升自行編製財務報告能力計畫書」案。 二、通過本公司「內部控制制度」修正案。 三、通過本公司「內部稽核實施細則」修正案。 四、通過本公司 105 年度稽核計劃案。 五、通過本公司「公司章程」修正案。 六、通過本公司投資有價證券條件變更案。 七、通過本公司 105 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。 八、通過本公司「董事會績效評估辦法」訂定案。 九、通過本公司 105 年度預算案。 十、通過本公司辦理分公司撤銷並改設營業所案。 十一、通過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。
105/01/28	第 11 屆 第 21 次	一、通過本公司 105 年度會計師委任及簽證公費案。 二、通過本公司「內部控制制度」修正案。 三、通過本公司高階經理人 104 年度年終獎金案。

日期	屆次	重要決議事項
		四、通過本公司部分分公司登記撤銷並設立營業所案。
105/02/25	第 11 屆 第 22 次	一、通過本公司 104 年度合併財務報表及個體財務報表案。 二、通過本公司 104 年度營業報告書案。 三、通過本公司 104 年度盈餘分派案。 四、通過本公司第 12 屆董事會董事應選名額案。 五、通過解除本公司第 12 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。 六、通過本公司 104 年度內部控制制度聲明書作成案。 七、通過本公司 104 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 八、通過本公司高階經理人 104 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 九、通過本公司召開 105 年股東常會相關事項案。 十、通過本公司之子公司間資金貸與案。 十一、通過本公司部分分公司登記撤銷並設立營業所案。
105/03/31	第 11 屆 第 23 次	一、通過審查本公司第 12 屆董事會董事候選人案。 二、通過本公司「內部控制制度」修正案。 三、通過本公司「公司章程」修正案。 四、通過本公司向往來金融機構申請原有授信額度延長授信期間之續約案。 五、通過本公司辦理分公司遷址及部分分公司登記撤銷並設立營業所案。 六、通過本公司資金貸與子公司案。 七、通過本公司「資金貸與他人作業辦法」修正案。 八、通過本公司「背書保證辦法」修正案。 九、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。 十、通過本公司 105 年股東常會議程變更案。 十一、通過本公司改派子公司董事案。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(十四) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：

本公司與財務資訊相關人員取得證照計有中華民國會計師(CPA)2名(其中一名另取得美國會計師證照，另一名另通過股務人員專業能力測驗)。

四、會計師公費資訊

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	徐文亞	賴冠仲	104/01/01~104/12/31	

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			✓	
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				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		✓		
6	10,000 千元 (含) 以上				✓

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

本公司 104 年度給付非審計公費佔審計公費 22%，服務內容如下：

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	8,890	-	891	-	1,045	1,936	104.1.1~104.12.31	非審計公費—其他主要為協助建置電腦稽核資訊平台費用及財務稅務簽證發生之差旅費用。

註：本公司民國 104 年度審計公費計新台幣 8,890 仟元整(含因出具本公司合併財報之子公司審計公費)，非審計公費服務內容如下：

1.工商登記公費新台幣 891 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 1,045 仟元，達非審計公費合計金額 54%，相關服務內容於備註欄列示。

(二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊

本公司於 104 年 1 月 27 日更換會計師資訊如下：

(一)關於前任會計師

更換日期	民國 104 年 1 月 27 日		
更換原因及說明	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。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情況	當事人	會計師 委任人
	主動終止委任	不適用	
	不再接受(繼續)委任		
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	不適用。		
與發行人有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其他
	無	✓	
說明			
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)	無。		

(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 104 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	104 年度		105 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	234,235	-	-	-
副董事長	周王美文	90,242	-	-	-
獨立董事	林信義	-	-	-	-
獨立董事	林信和	-	-	-	-
獨立董事	劉順仁	-	-	-	-
獨立董事	李 誠	-	-	-	-
董事 (兼總經理)	信義(股)公司 法人代表：薛健平	5,250,803	-	-	-
		93	-	-	-
持股超過 10% 以上大股東	宇濤(股)公司	5,218,306	-	-	-
總經理	薛健平	93	-	-	-
倫理長	楊百川	-	-	-	-
策略長	周莊雲	9,130	-	-	-
資訊長	蔡祈岩	-	-	-	-
財務長	陳建志	-	-	-	-
人資長	李維哲	-	-	-	-
總稽核	周素香	20,179	-	-	-
居家服務中心副總經理	劉元智	-	-	-	-
公共事務部副總經理	高治華	-	-	-	-
總經理室副總經理	蘇守仁	19,465	-	(500,000)	-
聯合暨代理事業處副總經理	李少康	309	-	-	-
仲介事業處副總經理	馮其義	(8,825)	-	-	-
仲介事業處副總經理	陳麗心	12,773	-	-	-
企業倫理辦公室協理	陳文祥	133	-	-	-
客戶服務部協理	劉韋德	-	-	-	-
資訊部協理	江元麒	6,117	-	-	-
財務部協理	陳志桓	679	-	-	-
資金管理部協理	莊宗勳	395	-	-	-
會計部協理	林秋錦	840	-	-	-
業務服務部協理	張靜枝	2,240	-	-	-
網路事業部協理	蕭政華	644	-	-	-
仲介事業處協理	陳緒杰	9,959	-	-	-
仲介事業處協理	林三智	4,246	-	-	-
仲介事業處協理	張文宗	(5,518)	-	-	-
仲介事業處協理	王惠平	10,749	-	(2,000)	-
仲介事業處協理	段禮帆	10,572	-	-	-
仲介事業處協理	張登來	2,689	-	-	-
仲介事業處協理	王志男	2,439	-	-	-
仲介事業處協理	歐智雄	3,920	-	-	-
仲介事業處協理	謝宗憲	11,755	-	-	-
仲介事業處協理	劉育榮	2,297	-	-	-
仲介事業處協理	周俊榮	3,243	-	-	-
仲介事業處協理	林武雄	(41,989)	-	-	-

職稱	姓名	104 年度		105 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	王九思	2,907	-	-	-
仲介事業處協理	蘇上堯	25	-	-	-
仲介事業處協理	黃茂書	1,610	-	-	-
仲介事業處協理	陳明義	-	-	-	-
仲介事業處協理	朱大勇	78	-	-	-
仲介事業處協理	洪正龍	-	-	-	-
仲介事業處協理	廖慶洲	62	-	-	-
仲介事業處協理	陳進堂	539	-	-	-
仲介事業處協理	張家榮	294	-	-	-
仲介事業處協理	張偉祥	1,548	-	-	-
仲介事業處協理	王茂桑	83	-	-	-
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	2,340	-	-	-
仲介事業處協理	劉東園	28	-	-	-
仲介事業處協理	蔡慶龍(註 1)	811	-	-	-
仲介事業處協理	張政德(註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	李杰峰(註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	王志偉(註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	葉宗富(註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳世強(註 2)	-	-	-	-

註 1：於民國 104 年 04 月 01 日新任，故僅揭露其到任後新增(減)之股數。

註 2：於民國 105 年 02 月 01 日新任，故僅揭露其到任後新增(減)之股數。

註 3：原仲介事業處楊良堅協理及陳明儼協理分別於民國 104 年 4 月及 6 月離職，原人資部黃郁仁協理於民國 104 年 10 月離職，原仲介事業處陳立庭協理於民國 105 年 2 月解任、黃炯焜於民國 105 年 2 月退休，原集團策略暨研發中心曹玲玲副總經理於民國 105 年 3 月離職。

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%	-	-	-	-	宇濤(股)公司 信義不動產顧問(股)公司	同一董事長 法人董事	無
信義(股)公司代表人：周俊吉	8,042,093	1.27%	20,454,259	3.24%	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 信義不動產顧問(股)公司 周君濤 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	
宇濤(股)公司	179,161,853	28.36%	-	-	-	-	信義(股)公司 信義不動產顧問(股)公司	同一董事長 監察人	
宇濤(股)公司代表人：周俊吉	8,042,093	1.27%	20,454,259	3.24%	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 信義不動產顧問(股)公司 周君濤 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	21,143,965	3.35%	-	-	-	-	無	無	
周君濤	18,579,959	2.94%	-	-	-	-	周俊吉 周耕宇 周君衡	二親等以內親屬	
周耕宇	17,413,390	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周君濤 周君衡 信義(股)公司 宇濤(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	
周君衡	17,355,935	2.75%	-	-	-	-	周俊吉 周君濤 周耕宇	二親等以內親屬	
匯豐銀行託管摩根士丹利亞太服務有限公司	9,380,210	1.48%	-	-	-	-	無	無	
周俊吉	8,042,093	1.27%	20,454,259	3.24%	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 信義不動產顧問(股)公司 周君濤 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	
信義不動產顧問(股)公司	7,862,920	1.24%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇濤(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	
信義不動產顧問(股)公司代表人：邱千惠	151,397	0.02%	-	-	-	-	無	無	
新制勞工退休基金	3,586,406	0.57%	-	-	-	-	無	無	

註：以上資料以截至民國 105 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	148,395,838	100.00%	-	-	148,395,838	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	2,000,000	100.00%	-	-	2,000,000	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%
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%

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
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)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.	-	-	12,297,800	100.00%	12,297,800	100.00%
信義置地(香港)有限公司	-	-	800	100.00%	800	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：

105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%)
宇濤(股)公司	宇衡(股)公司(100.00%)
信義不動產顧問(股)公司	信義(股)公司(68.10%) 宇濤(股)公司(31.90%)

肆、履行企業社會責任之概況

本公司在民國 104 年 11 月榮獲台灣永續能源研究基金會頒發「台灣 Top50 企業永續報告獎不動產及營造類金獎」、「社會共融獎」及「氣候領袖獎」等殊榮，在企業整體績效的治理面、環境面和社會面的平衡發展皆獲得高度的肯定，成為企業永續的典範。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，好讓昔日地靈人傑的福爾摩沙，不僅能成為眾人欽羨的幸福國度，未來更有機會轉型為講信重義的文化大國。因此，未來本公司將朝「服務業新典範」的目標全力以赴，期以永續發展之精神，調合顧客、同仁、股東、社會國家、自然環境等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「社區一家贊助計畫」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為對社區鄰里的大愛，找回以前那種「里仁為美」的中道力量，打破人際隔閡，促進人與人的互動與交流，讓民眾重拾對家庭、對社區、甚至於對社會國家的關愛，真正實現「你儂我儂、社區一家」的夢想，並讓我們所居住的台灣成為每個人心中最美麗的故鄉。從民國 93 年至 97 年，經過 5 年多的推廣，第一階段已圓滿落幕，共收到社區 2,901 個提案，幫助全國 397 個社區圓夢。

民國 98 年本公司決定再度投入一億元經費，推動第二階段「社區一家幸福行動計畫」，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。

截至民國 104 年，「社區一家幸福行動計畫」共有 656 個社區提案、255 個社區獲獎，累計 12 年來已有 7,327 個社區提案、1,525 個社區獲得獎助，贊助金額已達 2.2 億元，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」12 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 7 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。

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。

本公司於民國 104 年在「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。

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，積極打造人文化成、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「社區一家贊助計畫」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 104 年底止，已累積達 105,236 小時的服務時數及 14,289 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/content.php?info_id=22。

(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 104 年底，「信義至善獎助學金」累計共協助 4,377 位信義鄉學童，總贊助金額超過 1,152 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，並累積實踐企業倫理的能量。在「一校一師」的原則下，每年支持 20 所學校 20 位教師進行「企業倫理」個案編寫及教學方法研發，大學校園「倫理教學平台」已然形成。

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

此外，民國 101 年本公司董事長以個人名義捐贈新台幣 6 億元及信義房屋十年捐贈 1.2 億元，合計 7.2 億元，與政治大學共同創設以「企業倫理」為中心思想的「信義書院」，期望藉由培育經理人的過程中注入對企業倫理的關注，以提高未來企業對企業

倫理的重視，進而提升企業與產業的競爭力，並藉此強化國家品牌形象。因此，信義書院具「管理道德、社會責任、永續經營」根基的商管教育精神和特色發展，希望為經理人養成注入更多的倫理關注，打造國際級經營管理教育中心。信義書院內除贊助政治大學商學院邀聘國外以企業倫理專長的客座教授來台授課、提供信義獎學金計畫等及整併原已成立之信義企業不動產研究發展中心外，並設立企業倫理講座，邀請前副總統蕭萬長擔任首屆講座主持人，另外亦成立「企業倫理研究發展中心」，以研究企業倫理、管理道德、企業永續與環境永續為主要目標，透過系統化建立企業倫理企業永續經營的新知，並將相關知識傳遞給國內所有的商學院學生。更多有關信義書院之資訊，請參閱下列網址：<http://www.syschool.nccu.edu.tw/rcrc>。

(五) 成立「信義學堂」：

本公司為提供大眾一個學習的場所而創立信義學堂，透過多元議題的演說、座談會與志工活動的參與，促進大眾對企業倫理、人文生活、環保意識、社區關懷、居住空間和家庭幸福等議題的關注。自民國 100 年 4 月成立以來，秉持著信義房屋推動的「企業倫理精神」為原則，以人為主軸，並以【信義學堂】四字為學習品牌，走進大眾學習市場，以多元、多樣及生活化的議題和領域，運用說故事、分享的概念，傳遞被忽略的倫理價值，每週不間斷與聽眾交流，傳達至台灣每個角落，並與民眾互相學習和溝通。截至民國 104 年底止，信義學堂已舉辦超過 421 場講座、已約 6.7 萬人次參與，讓民眾透過信義學堂平台交流、分享與學習。未來的信義學堂仍會堅持從生活中提升倫理的理念，以知識為基石，繼續傳遞美好的價值，不僅是水波紋的擴散傳遞，更要啟動被激發的強大感動力，在這塊土地持續發酵，成就一個真善美的社會。更多有關信義學堂之資訊，請參閱下列網址：<http://www.sinyischool.org.tw/>。

(六) 認養「信義廣場」：

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

(七) 響應台北市政府「銀髮友善好站」之創新服務：

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

(八) 創造就業機會：

本公司自創業以來，即秉持著「以人為本」的經營理念，不僅提供良好就業環境，使同仁獲得就業之安全與成長，更提供多元就業機會，並持續響應政府推動各項就業方案，除了大量提供正式工作機會外，為保障身心障礙者的就業權益，於民國 99 年起引進視障按摩師成為正式員工，幫助工作同仁抒解壓力，並將員工所支付之按摩基金全數

捐予公益團體，另外亦透過暑期大學建教實習機會，幫助國內大專院校學子提前適應職場環境，以提升就業競爭力。民國 100 年起率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月 4 萬元提高至每月 5 萬元，使新進業務同仁能專心致力於加強服務品質，為日後在本公司長期發展打好基礎；民國 102 年初為大舉招募不動產儲備經理人，更提出上半年保障月薪 6 萬元，藉以吸引各界菁英投入房仲產業，冀盼優秀人才都能根留台灣；本公司未來亦將持續努力增加工作機會，打造幸福職場，善盡企業公民責任。更多人才招募之資訊，請參閱下列網址：<http://hr.sinyi.com.tw/index.aspx>。

(九) 定期出版「台灣地區房地產產業年鑑」：

早自民國 85 年起，本公司即每年出版「台灣地區房地產產業年鑑」，至民國 89 年 8 月與政治大學成立商學院共同成立「信義不動產研究發展中心」後，結合雙方的學術專業與市場資源將年鑑內容深度與廣度作更充實的呈現與報導，讓外界對於房地產趨勢與發展能有客觀、合理的參考依據，以避免社會大眾在進行房地產相關決策或研究時因資訊不足造成錯誤之判斷，未來本公司仍將秉持客觀、嚴謹的態度為大眾提供更多的資訊服務。民國 104 年台灣地區房地產產業年鑑除了介紹最新經濟環境對房地產市場的影響、近年來各地區市場的產品特色及價量變化或是房地產相關產業的發展脈動外，更收錄了社會住宅之規劃與發展、海外置產風潮追蹤及促參法應用於住宅市場之建議等特別議題。

(十) 打造「月亮守護幸福城市」之月亮公車裝置藝術

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

二、環境保護

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

(一) 綠色管理策略

1. 制訂環保行為守則

在本公司民國 98 年制定並發布之「信義企業集團行為守則」中，針對社會大眾及環境保護部分明文規範環境保護相關之行為守則：「我們應致力於環境保護、

節約資源與能源，各項營業活動應盡可能減少對環境的負面影響。」期許本公司全體同仁於工作及生活中都能加強對於綠色環保生活的重視與落實，透過全員身體力行，成功複製經驗至周遭每個人，讓本公司成為節能典範。

2. 遵循環境法規

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

3. 落實環境保護，減少內部資源浪費

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

【本公司節能減碳各項指標比較】：

年度	104 年	103 年	增減幅
營業據點店數	435 家	427 家	+1.9%
全年用電總量 (總部大樓及營業據點)	13,997,433 度	15,917,535 度	-12.1%
全年用水總量 (總部大樓)	9,170 度	11,445 度	-19.9%
全年資源回收量 (總部大樓)	12,371 公斤	14,972 公斤	-17.4%

年度	104 年	103 年	增減幅
總部人數	559 人	611 人	-8.5%
總部全年度用水量	9,170 度	11,445 度	-19.9%
全年每人平均用水度數	16.40 度	18.73 度	-12.4%

【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 104 及 103 年度總部大樓溫室氣體總排放量分別為 705.234 噸及 742.692 噸，其中民國 103 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 104 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：

肆、履行企業社會責任之概況

	二氧化碳	甲烷	氧化亞	氫氟碳	全氟碳	六氟化	三氟化	範疇一七
	(CO ₂)	(CH ₄)	氮(N ₂ O)	化物	化物	硫(SF ₆)	氮(NF ₃)	種溫室氣體年總排放當量
排放當量 (公噸 CO ₂ e/年)	21.7981	20.5086	0.7440	1.7250	0.0000	0.0000	0.0000	44.7757
氣體別占比(%)	48.68%	45.80%	1.66%	3.85%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

	範疇 1				範疇 2	範疇 3	總排放當量
	固定排放	製程排放	移動排放	逸散排放	能源間接排放	其他間接排放	
排放當量 (公噸 CO ₂ e/年)	44.7757				660.4587	0.0000	705.2344
氣體別占比(%)	6.35%				93.65%	-	100.00%
	0.11%	0.00%	48.95%	49.30%			

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)	餐廳瓦斯爐 傘形暖爐	液化石油氣
		緊急發電機	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。對外，本公司也跟供應商進行溝通宣導，執行綠色供應鏈管理工作，亦努力在客戶服務端建構綠色服務網絡，如本公司代銷部在向建商提案時，多建議以環保觀點，採行綠色工法或推行綠色環保建築，並以環保建材作為建築裝修之優先選擇。本公司不只協助客戶買賣房子、助人成家，也考量到客戶在房屋裝潢整修、清潔、搬家等需求，因此居家服務中心以嚴謹評鑑制度，精選具有環保意識的綠色優良廠商推薦給本公司客戶。

5. 推行綠色採購

本公司全力推行綠色採購，除已加入環保署與台北市環境保護局「民間企業與團體綠色採購意願」行列，簽署民間企業與團體綠色採購意願書，並以實際行動積極推動各所屬分店及總部大樓配合綠色消費、採購綠色標章產品外，在環保觀念宣導上，亦加強宣傳採購綠色環保標章，宣導使用綠色環保、節能產品。民國 101 年~104 年累計採購節能、環保產品約 118 佰萬元，連續 8 年獲台北市政府頒發「綠色採購績優單位」、5 度榮獲行政院環保署頒發「綠色採購績優單位」。

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描後以電子郵件方式寄發，以減少收受端傳真紙張之浪費，另外亦致力於綠色服務之研發，持續推出各項線上創新服務，「網路與手機看屋」的尋屋模式，除有效節省印刷紙張、滿足客製化資訊需求之外，亦同時大幅提升服務效率。目前本公司的綠色服務遍及搜尋、資訊評估乃至成交與售後服務，兼顧時效性、便利性及環保。

(二) 環保目標

1. 綠色採購、友善環境

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

2. 推動減廢，綠色再生

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

3. 節能減碳，節約資源

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

4. 綠色行銷，創新服務

推動綠色服務，減少廣告 DM 派報紙張使用量，提供客戶創新環保的服務，例如行動看屋查價、以簡訊或 E-mail 方式傳達房屋資訊、視訊 E 化簽約等方式，

為地球盡一份心力。本公司近年來更開發出利用智慧型手機或平板電腦供經紀人帶看、解說、行程整合等服務程式，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」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。

【近年本公司創新之服務與制度】

104年	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 本公司首創「網路3D 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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，為吸引高素質人才，持續強化本公司永續經營體質，調整不動產儲備經理人制度，將前六個月保障薪提高至新台幣六萬元整，並規劃完整的二年培訓方案，加速其成長，更期望結合理論與實務，故設立專任講師制度，並由優秀的業務店主管或專案經理調任，做好企業智慧資本的傳承，更組成專案團隊，由人力資源部、區主管與外部顧問共同合作，為店主管量身打造強化管理職能的課程，由內而外逐步提供全體同仁終身學習最佳環境。

為了因應未來就業人力市場人數逐漸下滑及新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率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 年推出「新人職場定向計畫」，期望以新的招募方式，讓公司有大量的人才得以甄選；亦期望能反轉傳統勞雇關係，讓新人試用滿一個月時，在離職可領取 5 萬元底薪與 5 萬元轉職金的選擇權之下，深刻思考自己是否有意願與能力成為信義的一份子。本公

司深信，選擇留下來與本公司同仁一起努力的新人，不但在能力上是優秀且適任的人才，在心態上更是認同公司且樂在工作的信義人，將來也更能引導並實現幸福分店。此外，此計畫不僅能夠貫徹本公司以人為本的精神，更希望引領其他企業能夠一同跟進，引領整個產業甚至整個社會改變用人思維，為社會新鮮人創造友善的就業環境，朝向信義社會的目標邁進。

(二) 完整的學習網路

在本公司，人才培育沒有捷徑，本公司對各職級主管與員工皆規劃完整的職能訓練，包含公司經營理念、服務品質及人事規章等課程，教授正確價值觀及服務態度。

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

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

(三) 信義企業大學

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

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

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105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

105 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	1	27	60	89	17,487	17,664
持有股數	3,586,406	24,829,240	374,065,039	24,753,171	204,605,958	631,839,814
持股比例	0.57%	3.93%	59.20%	3.92%	32.38%	100.00%

(三) 股權分散情形

105 年 3 月 31 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	4,726	1,130,564	0.18%
1,000 至 5,000	8,079	17,291,525	2.74%
5,001 至 10,000	2,103	14,465,504	2.29%
10,001 至 15,000	936	11,153,942	1.77%
15,001 至 20,000	414	7,128,376	1.13%
20,001 至 30,000	503	12,148,762	1.92%
30,001 至 40,000	253	8,679,279	1.37%
40,001 至 50,000	105	4,625,547	0.73%
50,001 至 100,000	284	19,835,738	3.14%
100,001 至 200,000	139	19,089,905	3.02%
200,001 至 400,000	70	18,916,459	2.99%
400,001 至 600,000	26	12,497,731	1.98%
600,001 至 800,000	4	2,734,026	0.43%
800,001 至 1,000,000	5	4,721,453	0.75%
1,000,001 以上	17	477,421,003	75.56%
合 計	17,664	631,839,814	100.00%

註：截至民國 105 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)

105 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(原名信義投資開發股份有限公司)		180,277,601	28.53%
宇濤股份有限公司(原名宇濤投資開發股份有限公司)		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		21,143,965	3.35%
周君濤		18,579,959	2.94%
周耕宇		17,413,390	2.76%
周君衡		17,355,935	2.75%
匯豐銀行託管摩根士丹利亞太服務有限公司		9,380,210	1.48%
周俊吉		8,042,093	1.27%
信義不動產顧問股份有限公司		7,862,920	1.24%
新制勞工退休基金		3,586,406	0.57%

(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		103 度	104 年度	105 度截至 3 月 31 日止(註 3)	
每股市價 (元)	最高	57.90	37.15	29.00	
	最低	33.30	25.70	25.70	
	平均	44.51	30.75	27.13	
每股淨值 (元)	分配前	15.29	14.56	-	
	分配後	13.99	註 1	-	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	追溯調整前	613,437	631,840	-
		追溯調整後	631,840	註 1	-
	每股盈餘(元)	追溯調整前	1.75	0.89	-
		追溯調整後	1.70	註 1	-
每股股利	現金股利(元)		1.00	0.70	-
	無償配股(元)	盈餘配股	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		26.18	34.55	-
	本利比		44.51	43.93	-
	現金股利殖利率		2.25%	2.28%	-

註 1：係民國 105 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。

(六) 公司股利政策與執行狀況

1. 本公司為房屋仲介流通業，企業發展正處於成長擴充期，為配合公司長期財務規劃及資金需求以因應持續擴展，採取剩餘股利政策。當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之百分之五十，分派時依下列比例為之：

- (1) 員工紅利至少百分之一，員工紅利分配股票紅利時，對象得包括符合一定條件之從屬公司員工，其一定條件及分配比例，由董事會決定之。
- (2) 董事酬勞以百分之一為上限。
- (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。

因應員工分紅費用化，配合公司法修正及實務所需，本公司擬於民國 105 年股東常會提案修正公司章程，修正盈餘分配及股利政策。擬修正之股利政策請參閱民國 105 年股東常會之議事手冊。

2. 本次股東常會擬議股利分配情形：

本公司民國 104 年度盈餘分派案業於民國 105 年 2 月 25 日經董事會擬議分派股利新台幣(以下同) 442,287,870 元，每股配發股利 0.7 元，全數以現金發放，擬於民國 105 年 5 月 20 日召開之股東常會承認。

(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105年度財務預測，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1. 依本公司擬於民國105年5月20日股東常會提案修正之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) 提撥至少當年度獲利之百分之一為員工酬勞。

(2) 提撥不高於當年度獲利之百分之一為董事酬勞。

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104年12月29日經董事會擬議之修正章程，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，董事酬勞依定額估列。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的收盤價（考量除權除息之影響後）決定股數。

3. 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 105 年 2 月 25 日董事會決議通過擬議分派員工酬勞 7,383 仟元及董事酬勞 4,799 仟元，較民國 104 年度帳列於成本及費用之金額 7,393 仟元及 7,000 仟元，分別減少 10 仟元及 2,201 仟元，差異原因為帳列金額係以民國 104 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 105 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 104 年度無擬議配發員工股票酬勞。

4. 上年度員工分紅及董事酬勞之實際配發情形：

本公司民國104年度董事會決議民國103年度可分配盈餘中分配員工紅利9,872仟元及董事酬勞6,417仟元，與股東會決議實際配發之金額並無差異，較帳列金額9,701仟元及7,000仟元，則分別增加171仟元及減少583仟元。

(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 105.03.14 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、蘇州及杭州與日本東京等城市，希望提供更多華人優質的服務。民國104年度合併營業收入達新台幣7,523佰萬元，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105年底取得使用執照，上海市嘉定區之「信義嘉庭」建案已於民國104年5月預售，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，除領先業界推出「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」等價值提升服務外，民國104年更推出「3D 互動看屋」服務，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，猶如親臨實境行走於空間之中，真實呈現空間情境。此外，民國104年亦以「社區房價通 V2」通過實價登錄成交資訊與信義房屋自建二萬棟社區大樓資訊進行比對，提供超過五千個以上社區的基本資料、主要特色、未來潛力說明介紹、完整價格資訊與行情走勢的服務予消費者查詢，讓消費者「一指」輕鬆掌握社區大小事。

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，活動期間與本公司新簽立委託期90天以上之專任委託，即可申請具檢測技術相關資格的專業建築師或土木技師免費現場勘查，進行建物結構安全初估。此外，本公司亦將於民國105年度強化行動版網站的友善性，提供客戶更簡易、直覺性的操作介面，並提升公司官網之實質內容。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。

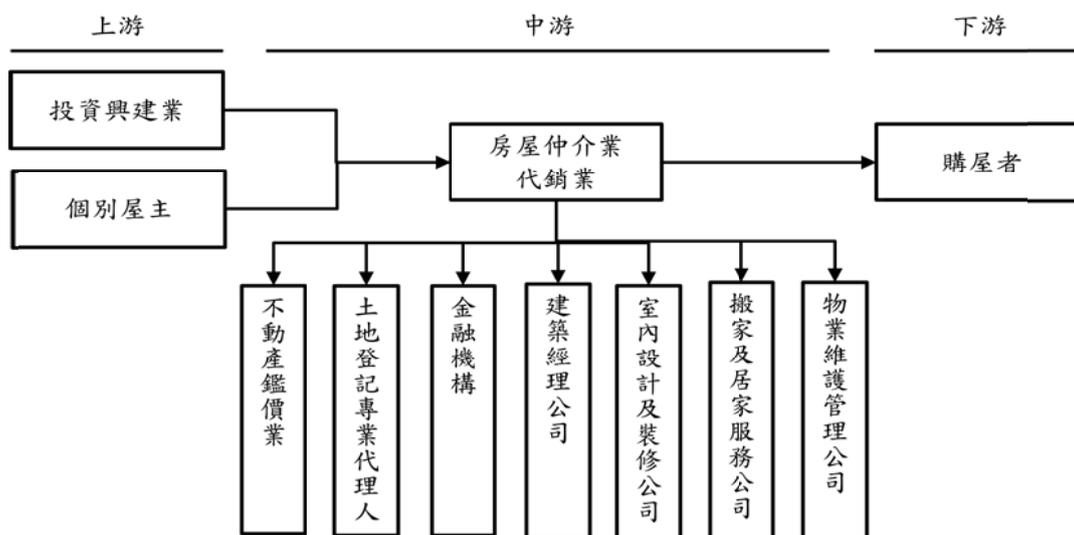
此外，自民國80年代末期房仲業邁入網際網路發展階段之後，至今已有十餘年的歷程，初期受限於資訊及消費者使用習慣，各業者雖建立網站，但網路搜尋僅為輔助工具，尚不普遍。但隨著家戶網路的普及化，購屋人的網路看屋行為日益增加，房仲網站吸引了龐大的瀏覽量，此趨勢則隨手持裝置上網功能的普及，衍生出手機看屋的商機。

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。

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

3. 產業上、中、下游之關聯性

本公司主要經營業務為房屋買賣仲介，茲將該行業之產業關聯圖示如下：



4. 產業發展趨勢及競爭情況

在房地合一政策干擾等影響，民國104年房市交易量創下民國91年以來的新低量，面對嚴峻的經營環境，民國104年出現金融海嘯後首度關店比開店多的現象，主要品牌的房仲業者減少317店，而關店情況最為嚴峻的市場，則是台北市、新北市與桃園市，三個區域佔減少店數之三分之二。

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	104年	103年	102年	101年	100年
信義房屋	直營	435	427	417	390	380
其他品牌	直營+加盟	2,764	3,089	2,981	2,703	2,573
合計		3,199	3,516	3,398	3,093	2,953

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。

據統計，經營國外不動產仲介或代銷家數從民國103年初的188家，到民國104年中已達350家，增加約8成，民國104年底更增加到422家，但成長幅度已經減緩。

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。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，二線城市則有升有降，三、四線城市則可能面對庫存過多的壓力。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，除首創「不賺差價」、「分段收費」、「先產調後買賣」、「成屋履約保證」、「仲介服務變革」、「同業流通聯賣制度」及「四大保障」等服務制度。
2. 在科技應用與創新方面亦多次領先業界推出「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，提供客戶全天候之專人諮詢服務。
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. 民國 104 年度本公司再度引進最新科技開發出「3D 互動看屋」功能，提供消費者更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，將以深耕理念的業務變革，與時俱進創造服務價值，檢視並改善客戶服務流程與制度，強化同仁善用公司資源與優勢提升服務量能，整合本公司及子公司一手房及二手房銷售通路，提供一站式「全房產」服務，使客戶感受服務差異化。並將組織管理與文化改革為以客戶需求為依歸，簡化與精實內部各項作業與流程，提升效率，讓業務同仁更能聚焦於客戶服務與關係維繫。
- (2) 在代銷事業方面，慎選代銷產品區域及產品總價帶，個案開發以成屋案為主，預售個案則以純企劃及半包銷合作模式洽談，以降低推案風險。
- (3) 在中國地區，將持續深化信念引領行動，持續推動客製化服務之觀念，透過精進之流程，提升客戶服務體驗度，並過各種渠道持續溝通組織發展和人

才成長的關係，以聚焦新人能力提升及降低離職率。

- (4) 在日本地區，業務經營比重將逐漸增加委託物件開發的作業流程。並以「品牌拓展」做為提升市場定位，除預計於東京增設門市店面，亦將前進大阪成立分店，深入在地化經營。
- (5) 在開發事業方面，除持續關注不動產開發相關人才養成及管理制度架構之建立，也致力於現有建案工程品質及銷售能力提升，使該建案能完成預期進度；在土地管理作業上，由於兩岸在民國 104 年度均未取得適合開發之土地，在民國 105 年度我們將審視市場趨勢與未來發展，以合理之價格取得土地，供作未來開發事業開展之準備。

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並持續創新服務內容，促進仲介產業品質精進，提升消費者對本公司品牌黏著度，讓更多消費者體驗精緻的房仲服務。
- (3) 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。
- (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。

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；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。

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。

2. 主要商品之市場占有率

本公司雖從事不動產買賣與租賃之居間仲介業務，但仍以二手房買賣仲介占最大宗，因不易取得同業資料以資比較，本公司市場占有率之計算，係以全台建物買賣移轉棟數扣除所有權第一次登記棟數為分母，據此推估近5年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為6.1%~7.3%，其中民國104年度市占率略為提升至7.3%。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；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不大。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

民國104年台灣房市由北部帶頭修正，投資客退場而自住客成為市場主力買盤。此外，老齡與老宅逐漸成為一種市場供需現象，加上民國105年初，地震後民眾對於結構安全的意識提升，將衍生出換屋與新成屋的購置需求。

(1) 房價修正，投資退場、自住當道

從 SARS 後起漲的房市，經歷10年的房價上漲走勢後，國內政府出手調控，房價也在民國103年起出現漲勢趨緩的跡象，而房價最高的北部地區，也率先在民國104年出現房價修正走勢，統計台北市民國104年房價下跌約6.9%，新北市房價下跌4.3%，桃園市房價也下跌5.5%，大台北以外的市場則受惠於房價水準較低，在一定的自住買盤支撐下，整體房價表現還算平穩，但這股房價修正的風潮有從北往南漫延的趨勢。

(2) 建築、人口老化與住宅安全意識抬頭，帶動新成屋與換屋需求

全台住宅屋齡30年以上比例已超過四成，而首善之都的台北市更高達61.3%；同時台灣高齡人口(65歲以上)比例預計於民國107年突破14%，正式邁向聯合國定義的「高齡社會」。房屋及人口的老化，加上民國105年初地震後喚起國人對住宅安全的重視，將衍生新成屋的需求及換屋商機。觀察民國104年第三季全國住宅存量及買賣移轉統計，屋齡10年內之住宅交易占比(32.2%)明顯高於住宅存量占比(12.9%)，反映市場對於新房子的需求殷切。

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3月25日「滬九條」出臺後，3月的最後幾天日均成交量約維持在1,000套左右的水準，約為政策出臺前的一半水平，依此推算，市場未來的單月成交量水準約在3萬套上下的水準，約與去年全年相當，因限購政策對於子公司上海信義主要經營內環內的商圈影響較小，且限貸政

策在本次收緊後回到了民國 103 年 3 月以前的狀況，參考民國 103 年以前的成交推算，內環內的成交量回落的幅度不大，將會略低於上海二手房的回落幅度。蘇州市場經過民國 104 年下半年至今的火熱成交，以及“樓十條”的出臺和當前購買力透支的情況下，近期開始有所回落，周成交量由 3 月的 3,500 套以上的水準回落到 2,000 套左右的水準，因此預估未來蘇州的房地產走勢將逐漸趨於平穩。

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而喻，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。

繼民國 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，民國 102 年更提出招募「不動產儲備經理人」，凡符合招募資格之業務同仁享有半年保障月薪 6 萬元，並接受規劃完整的二年培訓方案以加速其成長，除結合理論與實務，透過專任講師制度，由優秀的業務店主管或專案經理做好企業智慧資本的傳承，為同仁量身打造學習最佳環境。

本公司於民國 104 年更推出翻轉勞僱關係之「集氣 30 天，菜鳥開大絕」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、政策偏向中性 打房漸鬆手

經歷居住正義的房市強力調控過後，台灣房市已經步入修正循環，在價格與成交量同步修正的趨勢下，已經無需再靠政策強力調控房市，因此新執政團隊的房市政策側重在「供給面」的調整，包括希望 8 年興建 20 萬戶社會住宅，推動租屋改革提高屋主的租屋意願、物業管理與都更等，對於房市來說少了政策不確定性的干擾，有助於房市交易回歸正常。

B、利率維持低檔 資金水位仍高

儘管美國聯準會(FED)已經展開升息，但市場預料未來升息的過程仍會走走停停，然而世界各國為了刺激景氣仍採取量化寬鬆政策，日本甚至推出負利率的激烈手段，而台灣的利率政策並未跟隨美國的脚步，反而受限於國內的景氣疲軟狀況，在民國 104 年下半年連續兩次降息，市場上的低利環境並未出現改變。另一方面，累積至民國 104 年底為止，代表廣義貨幣供給的 M2 已接近 40 兆元，年增率為 5.68%，貨幣供給持續增加。市場上累積了充沛的資金，不過在房市朝向修正的趨勢下，除了自住型的需求外，投資置產型的資金仍缺乏投入房市的動機。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策

A、房市步入景氣循環，市場交易規模縮減：

這幾年隨著央行選擇性信用管制、奢侈稅、豪宅稅、囤房稅、建築標準單價調升等房市政策的實行，以及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具備大學以上學歷，近年更積極招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招募。

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，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 105 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。

中國房市近年在當地政府鬆綁以及當地房仲同業大舉擴張分店數下，本公司之子公司亦面臨人才遭到挖角問題。為解決人才流失及吸引新進人員，大陸子公司除於民國 104 年調整業務人員之薪獎制度，並強化分店育成環境與輔導作業，藉由提升員工產值，使同仁具有較佳之薪獎及工作環境，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，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優秀人才。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程：不適用。

(三) 主要原料之供應狀況：不適用。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：本公司服務對象主要為國內一般社會大眾，故無主要進銷貨客戶名單。

(五) 最近二年度生產量值：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。

(六) 最近二年度銷售量值：本公司所收取之服務報酬因個別案件服務類型與成交金額不同，而有不同的服務費收入，故無法以銷售量值表來分析其營收。

(七) 不動產仲介服務業之關鍵績效指標：提供消費者安全、迅速、合理的交易是本公司的宗旨，因此本公司之關鍵績效指標為市占率的提升，本公司近五年度於房屋買賣仲介市場之占有率約在 6.1%~7.3%；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		104/12/31	103/12/31	當年度截至 105 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	185	177	187
	業 務 人 員	3,995	3,818	4,036
	幕 僚 人 員	1,180	1,128	1,193
	合 計	5,361	5,123	5,416
平 均 年 歲		31.2	31.7	31.1
平 均 服 務 年 資		4.3	4.9	4.5
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駛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駛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4,000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例假及年度休假，並定期提供統計報表供主管瞭解關懷同仁休假狀況，以協助同仁達成工作與生活之均衡。

(6)員工協助方面：

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

(7)員工滿意度調查：

本公司每年定期實施「組織認同與工作滿意度調查」，以瞭解同仁對組織的認同

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

(8) 生日婚喪：

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

(9) 生育補助：

因面臨台灣少子化的衝擊，本公司對任職滿一年以上之同仁，生育第一胎給予3仟元互助金，並自民國102年起，凡同仁於任職滿一年後生育之第2名（含）以上子女，每名提供12萬元獎勵金，統計至民國104年12月31日已有140人獲得此項獎勵，累計發放金額為1,732萬元。

2. 員工進修訓練情形：

(1) 員工訓練：

本公司對各級主管與員工皆規劃完整的職能訓練，除實體課程外，並透過「e-Learning」數位學習平台讓員工隨時隨地可以進行線上學習，提升相關本職學能。為強化數位學習之成效，並於民國104年進行系統更換作業。除此之外，為了建立團隊共識，落實企業倫理，轉變管理風格為集眾智（志）的領導，定期舉辦高階主管之「融學堂」、「創學堂」、「勉學堂」及「信念引領行動工作坊」，藉由這樣的學習，讓企業的運作能更加順暢，組織更加茁壯。民國104年度本公司及子公司員工訓練(不含外訓及證書相關訓練)情形如下所示：

項目	班次數	總人次	總人時數	總費用(仟元)
新進及業務人員訓練(實體)	1293	51,425	113,427	12,189
新進及業務人員訓練(線上)	61	25,513	12,502	
主管及幕僚人員訓練	189	7,068	14,751	6,143
合計	1,543	84,006	140,680	18,332

(2) 員工進修：

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

(3) 社群學習：

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

3. 員工退休制度：

本公司配合法令規定，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104年底之舊制退休金餘額已符合法令規定，足以支應民國105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。另為業務同仁駕駛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 (註 1)	安信建築經理 股份有限公司	民國 104.01.01 ┆ 民國 104.12.31	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 104.09.22 ┆ 民國 105.09.22	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 104.11.13 ┆ 民國 105.11.13 (註 2)	本公司以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保，與玉山銀行簽訂 2 年期(自借款日起算)新台幣 8 億元之循環動用額度及 7 年期(自借款日起算)新台幣 17.5 億元之非循環動用額度擔保借款合同。
長期借款契約	東亞銀行	民國 104.12.31 ┆ 民國 107.12.31 (註 2)	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 億元之擔保借款合同。
長期借款契約	台灣銀行	民國 104.09.22 ┆ 民國 107.09.22 (註 2)	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 億元之擔保借款合同。
長期借款契約	遠東銀行	民國 105.01.12 ┆ 民國 107.01.12 (註 2)	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同。
長期借款合同	中國建設銀行	民國 103.05.20 ┆	本公司之子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)向中國建設銀行申請開發貸款額

陸、營運概況

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
		民國 106.06.19	度共人民幣 8 億元，以支應開發案之工程款支出。
長期借款契約	玉山銀行	民國 102.09.10 ∩ 民國 105.09.10	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，以臺北市士林區天母段三小段之土地作為擔保，與玉山銀行簽訂 3 年期額度新台幣 1.9 億元擔保借款合同。
委託貸款合約	中國銀行	民國 104.12.30 ∩ 民國 106.12.30	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 2 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 ∩ 民國 105.06.18	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	104 年	103 年	102 年	101 年	當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註 2)
		(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	
流 動 資 產		13,809,601	10,745,120	9,419,561	4,998,503	-
以成本衡量之金融資產-非流動		252,322	293,616	285,489	128,640	-
不 動 產、廠 房 及 設 備		3,561,920	3,604,588	3,560,568	3,282,920	-
投 資 性 不 動 產		2,816,292	2,840,915	2,831,604	2,860,617	-
無 形 資 產		144,763	142,718	89,878	89,436	-
其 他 資 產		187,106	178,947	402,818	394,380	-
資 產 總 額		20,772,004	17,805,904	16,589,918	11,754,496	-
流 動 負 債	分 配 前	5,518,169	2,877,902	4,297,892	2,626,589	-
	分 配 後 (註 3)	-	3,491,339	5,605,216	3,324,946	-
非 流 動 負 債		5,931,457	5,411,894	2,670,278	1,672,983	-
負 債 總 額	分 配 前	11,449,626	8,289,796	6,968,170	4,299,572	-
	分 配 後 (註 3)	-	8,903,233	8,275,494	4,997,929	-
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		9,196,734	9,376,613	9,491,044	7,335,343	-
股 本		6,318,398	6,134,367	5,028,170	4,655,713	-
資 本 公 積		63,896	63,896	68,597	63,896	-
保 留 盈 餘	分 配 前	2,379,746	2,632,205	3,990,637	2,621,151	-
	分 配 後 (註 3)	-	1,834,737	1,577,116	1,550,337	-
其 他 權 益		434,694	546,145	403,640	(5,417)	-
庫 藏 股 票		-	-	-	-	-
非 控 制 權 益		125,644	139,495	130,704	119,581	-
權 益 總 額	分 配 前	9,322,378	9,516,108	9,621,748	7,454,924	-
	分 配 後 (註 3)	-	8,902,671	8,314,424	6,756,567	-

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 105 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 105 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	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註 2)
營業收入	7,523,143	8,899,215	12,091,555	8,750,246	-
營業毛利	1,799,515	2,451,429	4,035,711	2,590,238	-
營業損益	506,532	1,169,483	2,791,806	1,546,689	-
營業外收入及支出	277,494	213,193	321,154	186,321	-
稅前淨利	784,026	1,382,676	3,112,960	1,733,010	-
繼續營業單位 本期淨利	586,361	1,109,410	2,516,298	1,386,734	-
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利 (損)	586,361	1,109,410	2,516,298	1,386,734	-
本期其他綜合 (損) 益 (稅後淨額)	(130,360)	136,918	374,234	66,269	-
本期綜合損益總額	456,001	1,246,328	2,890,532	1,453,003	-
淨利歸屬於 母公司業主	563,865	1,072,157	2,475,027	1,356,200	-
淨利歸屬於非控制權益	22,496	37,253	41,271	30,534	-
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	433,558	1,208,802	2,849,357	1,422,541	-
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	22,443	37,526	41,175	30,462	-
每股盈餘 (註 3)	0.89	1.70	3.92	2.15	-

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 105 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3：民國 103 年、民國 102 年及民國 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	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註 2)
流 動 資 產		2,059,239	2,493,604	2,591,246	2,199,716	-
採用權益法之投資		7,060,348	6,894,333	6,511,482	3,031,771	
不動產、廠房及設備		2,759,843	3,163,619	3,132,247	3,130,626	-
投資性不動產		2,759,442	2,406,464	2,407,356	2,452,687	
無形資產		78,801	77,646	26,477	27,022	-
其他資產		192,790	250,466	258,559	237,868	-
資產總額		14,910,463	15,286,132	14,927,367	11,079,690	-
流動負債	分配前	1,589,937	1,737,800	3,284,936	2,139,618	-
	分配後(註 3)	-	2,351,237	4,592,260	2,837,975	-
非流動負債		4,123,792	4,171,719	2,151,387	1,604,729	-
負債總額	分配前	5,713,729	5,909,519	5,436,323	3,744,347	-
	分配後(註 3)	-	6,522,956	6,743,647	4,442,704	-
股本		6,318,398	6,134,367	5,028,170	4,655,713	-
資本公積		63,896	63,896	68,597	63,896	-
保留盈餘	分配前	2,379,746	2,632,205	3,990,637	2,621,151	-
	分配後(註 3)	-	1,834,737	1,577,116	1,550,337	-
庫藏股票		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	9,196,734	9,376,613	9,491,044	7,335,343	-
	分配後(註 3)	-	8,763,176	8,183,720	6,636,986	-

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

註 2：截至年報刊印日止，民國 105 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 105 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	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	101 年 (註 1)	當年度截至 105 年 3 月 31 日 財務資料 (註 2)
營 業 收 入	6,140,394	7,841,535	10,813,053	7,911,062	-
營 業 毛 利	1,456,242	2,112,816	3,515,011	2,356,793	-
營 業 損 益	624,499	1,243,729	2,636,240	1,587,969	-
營 業 外 收 入 及 支 出	99,847	71,040	326,728	80,776	-
稅 前 淨 利	724,346	1,314,769	2,962,968	1,668,745	-
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	563,865	1,072,157	2,475,027	1,356,200	-
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利	563,865	1,072,157	2,475,027	1,356,200	-
本 期 其 他 綜 合 (損) 益 (稅 後 淨 額)	(130,307)	136,645	374,330	66,341	-
本 期 綜 合 損 益 總 額	433,558	1,208,802	2,849,357	1,422,541	-
每 股 盈 餘 (註 3)	0.89	1.70	3.92	2.15	-

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 105 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3：民國 101 年度至 103 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)				
		104 年	103 年	102 年	101 年	100 年
流動資產					4,954,982	3,370,326
基金及投資					132,168	156,997
固定資產					3,257,354	3,306,892
無形資產					69,020	64,238
其他資產					3,307,725	3,217,115
資產總額					11,721,249	10,115,568
流 動 負 債	分配前				2,515,991	2,053,071
	分配後				3,214,348	2,931,507
長期負債					700,000	-
其他負債					969,446	1,106,243
負 債 總 額	分配前	不適用	不適用	不適用	4,185,437	3,159,314
	分配後				4,883,794	4,037,750
股本					4,655,713	4,392,182
預收股本					-	-
資本公積					63,896	63,896
保 留 盈 餘	分配前				2,665,336	2,456,188
	分配後				1,594,522	1,314,221
金融商品未實現(損)益					63,048	(97,712)
累積換算調整數					(31,998)	36,467
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	6,956,254
	分配後				6,837,455	6,077,818

註 1：民國 100 年度至 101 年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 100 至 101 年度財務資料供參。

2. 簡明個體資產負債表—我國財務會計準則(採用國際財務報導準則前)

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註 1)				
	104 年	103 年	102 年	101 年	100 年
流動資產				2,158,886	2,231,744
基金及投資				3,120,930	1,482,023
固定資產				3,105,410	3,146,297
無形資產				9,621	-
其他資產				2,659,289	2,754,371
資產總額				11,054,136	9,614,435
流 動 分 配 前				2,036,949	1,700,793
負 債 分 配 後				2,735,306	2,579,229
長期負債				700,000	-
其他負債				901,192	1,062,621
負 債 分 配 前				3,638,141	2,763,414
總 額 分 配 後	不適用	不適用	不適用	4,336,498	3,641,850
股本				4,655,713	4,392,182
預收股本				-	-
資本公積				63,896	63,896
保 留 分 配 前				2,665,336	2,456,188
盈 餘 分 配 後				1,594,522	1,314,221
金融商品未實現(損)益				63,048	(97,712)
累積換算調整數				(31,998)	36,467
未認列為退休金成本之淨損失				-	-
股 東 權 益 分 配 前				7,415,995	6,851,021
總 額 分 配 後				6,717,638	5,972,585

註 1：民國 100 年度至 101 年度之財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 100 至 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

年 度 項 目	最近 5 年度財務資料(註 1)				
	104 年	103 年	102 年	101 年	100 年
營業淨收入				8,750,246	8,669,276
營業毛利				2,585,693	2,578,646
營業利益				1,541,364	1,443,221
營業外收入及利益				258,022	246,797
營業外費用及損失				71,701	40,026
繼續營業部門稅前利益	不適用	不適用	不適用	1,727,685	1,649,992
繼續營業部門利益				1,381,409	1,325,826
會計原則變動之累積影響數				-	-
本期利益				1,381,409	1,325,826
每股盈餘(註 2)				2.14	2.07

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 100 至 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	最近 5 年度財務資料(註 1)				
	104 年	103 年	102 年	101 年	100 年
營業淨收入				7,911,062	8,010,717
營業毛利				2,352,688	2,500,117
營業利益				1,583,159	1,617,971
營業外收入及利益				214,915	221,343
營業外費用及損失				134,414	223,008
繼續營業部門稅前利益	不適用	不適用	不適用	1,663,660	1,616,306
繼續營業部門利益				1,351,115	1,309,486
會計原則變動之累積影響數				-	-
本期利益				1,351,115	1,309,486
每股盈餘(註 2)				2.14	2.07

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 100 至 101 年度財務資料供參。

(三)、最近五年度會計師及其查核意見

	104 年度	103 年度	102 年度	101 年度	100 年度
會計師	徐文亞、賴冠仲	楊民賢、王自軍	楊民賢、王自軍	楊民賢、徐文亞	楊民賢、徐文亞
查核意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	修正式 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				當年度截至 105年3月31日 (註2)
		104年 (註1)	103年 (註1)	102年 (註1)	101年 (註1)	
財務結構 (%)	負債占資產比率	55.12	46.56	42.00	36.58	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	405.17	384.87	314.39	248.40	-
償債能力 (%)	流動比率	250.26	371.97	219.17	190.30	-
	速動比率	129.74	182.09	120.46	170.30	-
	利息保障倍數	12.76	20.24	75.28	181.50	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.45	8.65	11.21	10.83	-
	平均收現日數	39	42	33	34	-
	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)	2.10	2.48	3.53	2.63	-
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.39	0.52	0.85	0.86	-
	資產報酬率(%)	3.33	6.80	18.00	12.73	-
	權益報酬率(%)	6.23	11.59	29.47	19.33	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	12.41	22.54	61.91	37.22	-
	純益率(%)	7.79	12.47	20.81	15.85	-
現金流量	每股盈餘(元)(註4)	0.89	1.70	3.92	2.15	-
	現金流量比率(%)	29.86	0	0	51.54	-
	現金流量允當比率(%)	34.73	39.94	65.20	135.78	-
槓桿度	現金再投資比率(%)	6.52	0	0	4.91	-
	營運槓桿度	9.61	5.01	2.47	3.45	-
	財務槓桿度	1.15	1.07	1.02	1.01	-

最近二年度各項財務比率變動達20%說明：

說明1.流動比率及速動比率較前一年度下降，係因流動資產及流動負債金額較前一年度分別增加3,064百萬元及2,640百萬元所致，主要係因本公司之子公司上海信義置業於民國104年開始預售不動產產生之預收款項2,638百萬元。

說明2.利息保障倍數下降，主要係民國104年度營收下滑，稅後損益較前一年度減少所致。

說明3.總資產週轉率下降，主要係因台灣房市不景氣，使得本公司民國104年度營收較前一年度下滑所致。

說明4.經營能力以及獲利能力之相關財務比率，大部分均明顯低於前一年度，主要係因台灣房市不景氣，使得本公司民國104年度營收及獲利均較前一年度下滑所致。

說明5.現金流量比率上升，主要係子公司上海信義置業於民國104年開始預售不動產產生之預收款項2,638百萬元，使得本公司及子公司民國104年度合併營業活動之淨現金流入1,648百萬元。

說明6.營運槓桿度較前期上升，主要係民國104年度獲利較前一年度下滑速度高於營業收入下滑速度。

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

註2:截至年報刊印日止，105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

年 度		104 年	103 年	102 年	101 年	當年度截至 105 年 3 月 31 日 (註 2)
		(註 1)	(註 1)	(註 1)	(註 1)	
分析項目						
財務結構 (%)	負債占資產比率	38.32	38.66	36.42	33.79	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	456.43	397.54	339.25	256.67	-
償債能力 (%)	流動比率	129.52	143.49	78.88	102.81	-
	速動比率	127.84	142.11	78.18	101.87	-
	利息保障倍數	14.62	33.60	93.34	2,480.56	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	11.04	9.45	12.22	11.59	-
	平均收現日數	34	39	30	31	-
	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)	2.07	2.49	3.45	2.50	-
	總資產週轉率(次)	0.41	0.52	0.83	0.76	-
獲利能力	資產報酬率(%)	4.03	7.32	19.24	13.09	-
	權益報酬率(%)	6.07	11.37	29.42	19.20	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	11.46	21.43	58.93	35.84	-
	純益率(%)	9.18	13.67	22.89	17.14	-
	每股盈餘(元)	0.89	1.70	3.92	2.15	-
現金流量	現金流量比率(%)	27.18	13.46	96.92	99.18	-
	現金流量允當比率(%)	139.86	161.16	221.19	197.55	-
	現金再投資比率(%)	0	0	20.37	13.14	-
槓桿度	營運槓桿度	6.33	4.13	2.29	2.97	-
	財務槓桿度	1.09	1.03	1.01	1.00	-

最近二年度各項財務比率變動達 20% 說明：

說明1.利息保障倍數下降，主要係民國 104 年度營收下滑，稅前利益較前一年度減少。

說明2.經營能力以及獲利能力之相關財務比率大部分均明顯低於前一年度，主要係民國 104 年度營收及獲利均較前一年度下滑所致。

說明3.現金流量比率上升，主要係因民國 104 年度營收下滑，提列之應付獎金因而較少，使得流動負債金額較前一年度減少所致。

說明4.營運槓桿度較前一年度上升，主要係民國 104 年度營收及獲利均較前一年度下滑所致。

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 105 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		最近五年度財務分析(註1)					
		104年	103年	102年	101年	100年	
財務結構 (%)	負債占資產比率				35.71	31.23	
	長期資金占固定資產比率				252.84	210.36	
償債 能力 (%)	流動比率(%)				196.94	164.16	
	速動比率(%)				194.65	160.82	
	利息保障倍數				180.95	212.97	
經營 能 力	應收款項週轉率(次)				10.83	9.07	
	應收款項收現日數				34	40	
	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	2.62	
	總資產週轉率(次)	不適用	不適用	不適用	0.75	0.86	
獲 利 能 力	資產報酬率(%)				12.73	12.66	
	股東權益報酬率(%)				19.06	19.28	
	占實收資本 比率(%)	營業利益				33.11	32.86
		稅前純益				37.11	37.57
	純益率(%)				15.79	15.29	
每股盈餘(註3)				2.14	2.07		
現金 流 量	現金流量比率(%)				60.82	56.98	
	現金流量允當比率(%)				151.44	88.59	
	現金再投資比率(%)				6.77	0.86	
槓桿 度	營運槓桿度				3.46	3.67	
	財務槓桿度				1.01	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100年至101年度財務資料供參。

2. 個體財務報表

分析項目		最近五年度財務分析 (註 1)					
		104年	103年	102年	101年	100年	
財務結構 (%)	負債占資產比率				32.91	28.74	
	長期資金占固定資產比率				261.35	217.75	
償債 能力 (%)	流動比率 (%)				105.99	131.22	
	速動比率 (%)				105.00	129.54	
	利息保障倍數				2,473.01	8,332.47	
經營 能力	應收款項週轉率 (次)				11.59	9.52	
	應收款項收現日數				31	38	
	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	2.55	
	總資產週轉率 (次)	不適用	不適用	不適用	0.72	0.83	
獲利 能力	資產報酬率 (%)				13.07	13.09	
	股東權益報酬率 (%)				18.94	19.35	
	占實收資本 比率 (%)	營業利益				34.00	36.84
		稅前純益				35.73	36.80
	純益率 (%)				17.08	16.35	
每股盈餘 (註 3)				2.14	2.07		
現金 流量	現金流量比率 (%)				114.40	82.38	
	現金流量允當比率 (%)				200.33	99.38	
	現金再投資比率 (%)				15.43	3.68	
槓桿度	營運槓桿度				2.98	3.03	
	財務槓桿度				1.00	1.00	
最近二年度各項財務比率變動達 20% 說明： 不適用。							

註 1：上列財務比率係以本公司各該年度經會計師簽證之財務資料計算而得。

註 2：本公司屬服務業，故不適用。

註 3：每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

註 4：本公司依規定自民國 102 年起依金管會認可之國際財務報導準則編製財務報告，故本表依規定列示採用國際財務報導準則前之我國財務會計準則為基礎之民國 100 年至 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

審計委員會查核報告

董事會造具本公司民國一百零四年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此致

本公司一百零五年股東常會

信義房屋仲介股份有限公司



審計委員會召集人：林信義

A handwritten signature in black ink, reading '林信義' (Lin Xinyi).

中 華 民 國 一 百 零 五 年 二 月 二 十 五 日

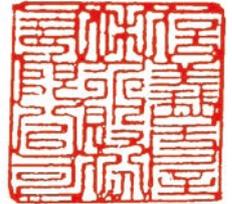
四、最近年度財務報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 104 年度(自 104 年 1 月 1 日至 104 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 5 年 2 月 2 5 日

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 104 及 103 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 徐文亞

會計師 賴冠仲

徐文亞



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 1 0 5 年 2 月 2 5 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104年及105年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資	104年12月31日			103年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金 (附註四及六)	\$	3,437,772	17	\$	2,865,766	16
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)		317,657	1		19,180	-
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及八)		749,911	4		840,562	5
1150	應收票據 (附註四及十)		76,783	-		26,762	-
1170	應收帳款 (附註四、五及十)		684,557	3		763,270	4
1200	其他應收款 (附註四、五、十及三四)		90,302	-		359,541	2
1220	本期所得稅資產 (附註四及二八)		20,920	-		17,399	-
1320	存貨 (附註四、五、十一及三五)		6,317,412	30		5,387,474	30
1476	其他金融資產—流動 (附註十二及三五)		1,781,519	9		388,352	2
1479	其他流動資產 (附註十八)		332,768	2		76,814	1
11XX	流動資產總計		<u>13,809,601</u>	<u>66</u>		<u>10,745,120</u>	<u>60</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及九)		252,322	1		293,616	2
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)		9,649	-		10,951	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三五)		3,561,920	17		3,604,588	20
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三五)		2,816,292	14		2,840,915	16
1780	無形資產 (附註四、十七及三七)		144,763	1		142,718	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四、五及二八)		43,384	-		25,477	-
1920	存出保證金 (附註三一)		127,539	1		128,436	1
1975	預付退休金—非流動 (附註四、五及二五)		-	-		9,004	-
1990	其他非流動資產 (附註十八)		6,534	-		5,079	-
15XX	非流動資產總計		<u>6,962,403</u>	<u>34</u>		<u>7,060,784</u>	<u>40</u>
1XXX	資產總計		<u>\$ 20,772,004</u>	<u>100</u>		<u>\$ 17,805,904</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十九及三五)	\$	237,463	1	\$	45,828	-
2150	應付票據		4,746	-		7,186	-
2170	應付帳款 (附註二一)		86,330	-		165,767	1
2200	其他應付款 (附註二三)		1,493,621	7		1,683,773	9
2220	其他應付款項—關係人 (附註二三及三四)		115,727	1		131,726	1
2230	本期所得稅負債 (附註四及二八)		70,697	-		111,956	1
2250	負債準備—流動 (附註四、五及二四)		34,456	-		44,299	-
2305	其他金融負債—流動 (附註二三)		321,467	2		274,117	1
2310	預收款項 (附註二二)		2,666,503	13		19,100	-
2320	一年內到期之長期負債 (附註十九及三五)		190,000	1		291,180	2
2399	其他流動負債 (附註二三)		297,159	2		102,970	1
21XX	流動負債總計		<u>5,518,169</u>	<u>27</u>		<u>2,877,902</u>	<u>16</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註二十)		3,000,000	14		3,000,000	17
2540	長期借款 (附註十九及三五)		2,109,289	10		1,356,958	8
2550	負債準備—非流動 (附註四、五及二四)		4,644	-		3,189	-
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四、五及二五)		4,225	-		-	-
2645	存入保證金 (附註三一)		60,208	-		82,680	1
2670	其他非流動負債 (附註二三)		722,466	4		941,726	5
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二八)		30,625	-		27,341	-
25XX	非流動負債總計		<u>5,931,457</u>	<u>28</u>		<u>5,411,894</u>	<u>31</u>
2XXX	負債總計		<u>11,449,626</u>	<u>55</u>		<u>8,289,796</u>	<u>47</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二六)						
	股本						
3110	普通股		6,318,398	30		6,134,367	34
3200	資本公積		63,896	-		63,896	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		1,645,009	8		1,537,793	9
3350	未分配盈餘		734,737	4		1,094,412	6
3300	保留盈餘總計		<u>2,379,746</u>	<u>12</u>		<u>2,632,205</u>	<u>15</u>
	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		189,816	1		264,741	1
3425	備供出售金融資產未實現利益		244,878	1		281,404	2
3400	其他權益總計		<u>434,694</u>	<u>2</u>		<u>546,145</u>	<u>3</u>
31XX	本公司業主權益總計		<u>9,196,734</u>	<u>44</u>		<u>9,376,613</u>	<u>52</u>
36XX	非控制權益		125,644	1		139,495	1
3XXX	權益總計		<u>9,322,378</u>	<u>45</u>		<u>9,516,108</u>	<u>53</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 20,772,004</u>	<u>100</u>		<u>\$ 17,805,904</u>	<u>100</u>

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 104 年及 103 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		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	\$ 7,523,143	100	\$ 8,899,215	100
5000	營業成本（附註二七及三四）	<u>5,723,628</u>	<u>76</u>	<u>6,447,786</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	1,799,515	24	2,451,429	27
6000	營業費用（附註二七及三四）	<u>1,292,983</u>	<u>17</u>	<u>1,281,946</u>	<u>14</u>
6900	營業淨利	<u>506,532</u>	<u>7</u>	<u>1,169,483</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註三四）	130,377	2	126,594	1
7130	股利收入	36,483	-	21,603	-
7100	利息收入（附註十七及二七）	45,262	1	60,338	1
7020	其他利益及損失（附註二七及三四）	132,058	2	76,505	1
7050	財務成本（附註二七及三四）	(<u>66,686</u>)	(<u>1</u>)	(<u>71,847</u>)	(<u>1</u>)
7000	營業外收入及支出合計	<u>277,494</u>	<u>4</u>	<u>213,193</u>	<u>2</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	784,026	11	1,382,676	15
7950	所得稅費用（附註四及二八）	(<u>197,665</u>)	(<u>3</u>)	(<u>273,266</u>)	(<u>3</u>)
8200	本年度淨利	<u>586,361</u>	<u>8</u>	<u>1,109,410</u>	<u>12</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	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)	(22,775)	-	(7,527)	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二八)	3,872	-	1,280	-
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	(74,931)	(1)	226,158	3
8362	備供出售金融資產 未實現評價(損 失)利益	(35,342)	(1)	(82,135)	(1)
8370	採用權益法之關聯 企業及合資之其 他綜合損益份額	(1,184)	-	(858)	-
8300	本年度其他綜合 (損)益(稅後 淨額)	(130,360)	(2)	136,918	2
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 456,001</u>	<u>6</u>	<u>\$ 1,246,328</u>	<u>14</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 563,865	8	\$ 1,072,157	12
8620	非控制權益	<u>22,496</u>	<u>-</u>	<u>37,253</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 586,361</u>	<u>8</u>	<u>\$ 1,109,410</u>	<u>12</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 433,558	6	\$ 1,208,802	14
8720	非控制權益	<u>22,443</u>	<u>-</u>	<u>37,526</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 456,001</u>	<u>6</u>	<u>\$ 1,246,328</u>	<u>14</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	每股盈餘 (附註二九)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	\$ 0.89		\$ 1.70	
9810	稀 釋	\$ 0.89		\$ 1.70	

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國104年及103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										總計							
			股本	公積	法定盈餘公積	留	特別盈餘公積	盈	未分配盈餘	其他	主	業		之	權	益				
	普通股	資本	公積	保	留	盈	未分配盈餘	盈	未分配盈餘	其他	主	業	之	權	益	總	計	非控制權	權益	總額
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
A1	5,028,170	68,597	1,290,290	120,693	2,579,654	39,243	364,397	9,491,044	130,704	9,621,748										
B17	-	-	-	(120,693)	120,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	-	-	247,503	-	(247,503)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(1,307,324)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B9	1,106,197	-	-	-	(1,106,197)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,307,324)
M5	-	(4,701)	-	-	(11,208)	-	-	(15,909)	376	(15,533)										
D1	-	-	-	-	1,072,157	-	-	1,072,157	37,253	1,109,410										
D3	-	-	-	-	(5,860)	225,498	(82,993)	136,645	273	136,918										
D5	-	-	-	-	1,066,297	225,498	(82,993)	1,208,802	37,526	1,246,328										
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,111)	(29,111)									(29,111)
Z1	6,134,367	63,896	1,537,793	-	1,094,412	264,741	281,404	9,376,613	139,495	9,516,108										
B1	-	-	107,216	-	(107,216)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(613,437)	-	-	(613,437)	-	(613,437)										(613,437)
B9	184,031	-	-	-	(184,031)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	563,865	-	-	563,865	22,496	586,361										
D3	-	-	-	-	(18,856)	(74,925)	(36,526)	(130,307)	(53)	(130,360)										
D5	-	-	-	-	545,009	(74,925)	(36,526)	433,558	22,443	456,001										
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,294)	(36,294)									(36,294)
Z1	6,318,398	63,896	1,645,009	-	734,737	189,816	244,878	9,196,734	125,644	9,322,378										



董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 784,026	\$ 1,382,676
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	153,281	129,586
A20200	攤銷費用	43,068	26,396
A23500	金融資產減損損失	3,662	1,104
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	11,813	11,302
A20900	利息費用	181,207	135,051
A21200	利息收入	(45,262)	(60,338)
A21300	股利收入	(36,483)	(21,603)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(243)	(405)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,463	4,154
A22700	處分投資性不動產利益	-	(2,053)
A23100	處分投資利益	(67,906)	(33,676)
A23800	非金融資產減損損失	-	2,954
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(299,001)	215,180
A31130	應收票據	(50,021)	37,179
A31150	應收帳款	78,713	383,214
A31180	其他應收款	41,716	(21,407)
A31200	存貨	(929,938)	(1,213,210)
A31240	其他流動資產	(255,954)	(8,766)
A31990	其他營業資產	(9,546)	(10,464)
A32130	應付票據	(2,440)	(2,445)
A32210	預收款項	2,647,403	14,954
A32150	應付帳款	(79,437)	165,361
A32180	其他應付款	(172,135)	(1,085,319)
A32190	其他應付款－關係人	(8,361)	23,766
A32200	負債準備	(8,388)	(21,513)
A32220	其他金融負債	47,350	79,361

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
A32230	其他流動負債	\$ 194,189	(\$ 42,850)
A32990	其他營業負債	(219,260)	(47,880)
A33000	營運產生之現金	2,004,516	40,309
A33100	收取之利息	93,785	46,052
A33300	支付之利息	(197,141)	(132,328)
A33500	支付之所得稅	(253,196)	(609,524)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>1,647,964</u>	<u>(655,491)</u>
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	-	(19,145)
B00400	出售備供出售金融資產價款	122,267	23,617
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(5,095)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	38,400	2,333
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(15,533)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(114,668)	(180,013)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	35	396
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	9,688	13,025
B03800	存出保證金減少	897	709
B04500	購置無形資產	(42,522)	(53,925)
B05400	購置投資性不動產	-	(37,761)
B05500	處分投資性不動產價款	-	24,926
B06500	其他金融資產增加	(1,393,167)	-
B06600	其他金融資產減少	-	749,048
B06700	其他非流動資產增加	(1,455)	(456)
B04200	其他應收款減少	179,000	21,000
B07600	收取之股利	<u>36,844</u>	<u>21,822</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,164,681)</u>	<u>544,948</u>
	籌資活動之現金流量		
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C00100	短期借款增加	191,635	-
C00200	短期借款減少	-	(540,799)
C01600	舉借長期借款	2,361,265	4,608,958
C01700	償還長期借款	(1,691,180)	(4,550,000)
C03000	收取存入保證金	-	3,894
C03100	存入保證金返還	(22,472)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	8,236

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
C03800	其他應付款－關係人減少	(\$ 9,721)	\$ -
C04500	支付本公司業主股利	(613,437)	(1,307,324)
C05800	非控制權益變動	(36,294)	(29,111)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>179,796</u>	<u>1,193,854</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(91,073)	<u>176,481</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	572,006	1,259,792
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>2,865,766</u>	<u>1,605,974</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,437,772</u>	<u>\$ 2,865,766</u>

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 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 105 年 2 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，合併公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC(以下稱「IFRSs」)及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 新準則係針對子公司及關聯企業之權益規定應揭露內容。合併公司適用 IFRS 12 之揭露，合併公司之年度合併財務報告將提供較廣泛之揭露。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。相關揭露請參閱附註三三。

3. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

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

合併公司將於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利計畫再衡量數及採用權益法認列之關聯企業再衡量數份額。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現損益。惟適用上述修正並不影響本年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

4. IAS 19「員工福利」

「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。相關揭露請參閱附註二五。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡儀」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡儀」	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 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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

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

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

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

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

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

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯

著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

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

2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

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

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

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

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

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。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本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、附表六及七。

(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，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徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依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、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

(一) 應收帳款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量

(排除尚未發生之未來信用損失)按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

(二)有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

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

(三)負債準備

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

(四)所得稅

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

(五)確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之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

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 16,670	\$ 18,526
銀行支票及活期存款	1,989,990	1,256,266
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>1,431,112</u>	<u>1,590,974</u>
	<u>\$ 3,437,772</u>	<u>\$ 2,865,766</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
銀行存款	0.01%-4.10%	0.02%-4.10%

截至 104 年及 103 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 401,695 仟元及 319,723 仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十二）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>持有供交易之金融資產</u>		
非衍生金融資產		
國內上市（櫃）股票	\$ 6,128	\$ 19,180
基金受益憑證	<u>311,529</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 317,657</u>	<u>\$ 19,180</u>

八、備供出售金融資產－流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>國內投資</u>		
上市（櫃）股票	<u>\$ 195,775</u>	<u>\$ 299,910</u>
<u>國外投資</u>		
上市（櫃）股票	552,714	539,282
貨幣基金	<u>1,422</u>	<u>1,370</u>
	<u>554,136</u>	<u>540,652</u>
備供出售金融資產	<u>\$ 749,911</u>	<u>\$ 840,562</u>

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	104年12月31日	103年12月31日
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 83,629	\$121,742
國外未上市（櫃）股權投資	<u>168,693</u>	<u>171,874</u>
	<u>\$252,322</u>	<u>\$293,616</u>

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

合併公司部分以成本衡量之金融資產業已發生減損，104 及 103 年度分別提列減損損失 3,662 仟元及 1,104 仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
應收票據		
因營業而發生	\$ 46,783	\$ 26,762
非因營業而發生	<u>30,000</u>	<u>-</u>
	<u>76,783</u>	<u>26,762</u>
應收帳款	697,401	791,532
減：備抵呆帳	(<u>12,844</u>)	(<u>28,262</u>)
	<u>684,557</u>	<u>763,270</u>
	<u>\$ 761,340</u>	<u>\$ 790,032</u>
<u>其他應收款</u>		
應收放款－固定利率	\$ -	\$ 179,000
應收利息	-	48,523
其 他	93,150	135,289
減：備抵呆帳	(<u>2,848</u>)	(<u>3,271</u>)
	<u>\$ 90,302</u>	<u>\$ 359,541</u>

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。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。

除少數另有約定外，合併公司主要參考交易對方過去付款記錄、目前財務狀況及信用風險級數，將其分為數個群組，並依各群組之歷史收款經驗計算不同帳齡期間之可回收比率，另考量特定交易對象之特殊情形，提列適當之呆帳。呆帳提列政策如下：

1. 依歷史經驗顯示帳齡在 90 天(含)以內之應收帳款均可收回，故未提列備抵呆帳。
2. 帳齡在 91 天以上之應收帳款：

依照歷史收回經驗，分別針對不同信用風險之客戶，依資產負債表日各筆應收帳款相應之原始銷售金額之銷售日距資產負債表日之天數，以該原始銷售金額按不同之可回收率區間，計算可回收金額；最後再按各該群組之可回收金額合計數與資產負債表日之應收帳款之差額提列備抵呆帳。

- (1) 對於信用風險低客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距 資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91 天至 180 天	40%-100%
181 天至 360 天	10%- 40%
超過 360 天	0% -10%

- (2) 對於信用風險較高客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距 資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91 天至 180 天	20%-100%
181 天至 360 天	0%- 20%
超過 360 天	0%

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：

	104年12月31日	103年12月31日
0 天至 60 天	\$592,384	\$598,586
61 天至 90 天	32,641	54,441
91 天至 180 天	21,589	45,580
181 天至 360 天	25,142	22,291
超過 360 天	<u>25,645</u>	<u>70,634</u>
合 計	<u>\$697,401</u>	<u>\$791,532</u>

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：

	104年12月31日	103年12月31日
61 天至 90 天	\$ 13,455	\$ 29,839
91 天至 180 天	3,491	22,471
181 天至 360 天	7,830	14,325
超過 360 天	<u>15,025</u>	<u>2,896</u>
合 計	<u>\$ 39,801</u>	<u>\$ 69,531</u>

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：

	104年度		103年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 28,262	\$ 3,271	\$ 28,216	\$ 4,224
加(減)：				
本期提				
列(轉回)呆				
帳費用	(15,289)	(99)	2,781	(932)
減：本期實際沖銷	(7)	(324)	(2,950)	(21)
外幣換算差額	(<u>122</u>)	-	<u>215</u>	-
期末餘額	<u>\$ 12,844</u>	<u>\$ 2,848</u>	<u>\$ 28,262</u>	<u>\$ 3,271</u>

(二) 其他應收款

1. 應收放款及應收利息係合併公司因業務往來而貸與新濠建設事業股份有限公司(以下簡稱新濠建設)之款項，新濠建設原以台北市大安區之土地提供擔保，並約定於104年4月30日前清償全部本金及利息，復於103年4月提前償還部分本息，並改以台北市大安區及北投區之土地設定擔保。合併公司於104年4月28日經董事會通過展延應收新濠建設之款項，其借款清償日展延至104年7月31日，並取具新濠建設開立日期分別為104

年 5 月 10 日及 104 年 7 月 31 日之支票，用以償還本息及其展延期間利息，截至 104 年 7 月 31 日止，該本息及展延期間利息業已全數收回。資金融通情形揭露如下：

	104 年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間 %	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	\$ 179,000	\$ -	10	\$ 10,506	\$ -

	103 年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間 %	利息收入	應收利息
新濠建設事業股份有限公司	\$ 200,000	\$ 179,000	10	\$ 18,590	\$ 48,523

2. 其他係代墊款及租金等款項。

十一、存 貨

	104年12月31日	103年12月31日
開發中不動產		
上海市嘉定區馬陸鎮	\$ 5,972,207	\$ 5,071,957
台北市士林區天母段	343,092	313,404
其 他		
台北市士林區三玉段	2,113	2,113
	<u>\$ 6,317,412</u>	<u>\$ 5,387,474</u>

合併公司中之信義開發為期建案能順利興建及交屋，而將台北市士林區天母段之不動產辦理信託登記之情形如下：

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，請參閱附註三五。

十二、其他金融資產－流動

	104年12月31日	103年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 401,695	\$ 319,723
受限制資產－流動	47,857	25,602
以攤銷後成本衡量之金融資產	<u>1,331,967</u>	<u>43,027</u>
	<u>\$ 1,781,519</u>	<u>\$ 388,352</u>

(一) 原始到期日超過3個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	104年12月31日	103年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.025%-3.00%	1.08%-2.60%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司提供銀行定期存款予銀行，以作為上海信義房屋中介諮詢有限公司及蘇州信義置業房產經紀有限公司向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀營業保證金等，請參閱附註三五。

(三) 以攤銷後成本衡量之金融資產係合併公司購買之銀行理財產品，104年及103年12月之預期收益率分別為1.80%-3.75%及4.35%-4.66%。

十三、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			104年12月31日	103年12月31日	
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	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			104年 12月31日	103年 12月31日	
本公司	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	
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	
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、租賃及管理業務	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD (SINYI ESTATE)	投 資	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)(原名:RICHELLE MANAGEMENT CO., LTD.)	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	-	(3)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			104年 12月31日	103年 12月31日	
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	-	(4)
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義置地)	投資	100	-	(2)
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 104 年 12 月 31 日止，預收資本額為美金 12,298 仟元。
- (2) 合併公司於 104 年 4 月新增投資之公司，截至 104 年 12 月 31 日止，預收資本額為美金 1 仟元。
- (3) 合併公司於 104 年 5 月新增投資之公司，資本額為 5,000 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) 104 及 103 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

	104年12月31日	103年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 9,649</u>	<u>\$ 10,951</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	104年12月31日	103年12月31日
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公司	<u>\$ 9,649</u>	<u>\$ 10,951</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	104年12月31日	103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：

	104年度	103年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	\$ 243	\$ 405
其他綜合損益	(1,184)	(858)
綜合損益總額	(\$ 941)	(\$ 453)

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。103年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十五、不動產、廠房及設備

	104年度								合 計
	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	
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									
日餘額	<u>\$2,665,208</u>	<u>\$ 415,360</u>	<u>\$ 6,874</u>	<u>\$ 371,882</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 501,124</u>	<u>\$ 79,979</u>	<u>\$ 258,785</u>	<u>\$4,303,883</u>
累計折舊									
104年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 86,407	\$ 3,084	\$ 211,880	\$ 4,671	\$ 309,207	\$ 42,594	\$ -	\$ 657,843
折舊費用	-	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									
日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 96,564</u>	<u>\$ 4,330</u>	<u>\$ 240,142</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 341,765</u>	<u>\$ 54,491</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 741,963</u>
104年1月1日									
淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 332,370</u>	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 142,864</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	<u>\$ 36,907</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$3,604,588</u>
104年12月31日									
日淨額	<u>\$2,665,208</u>	<u>\$ 318,796</u>	<u>\$ 2,544</u>	<u>\$ 131,740</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 159,359</u>	<u>\$ 25,488</u>	<u>\$ 258,785</u>	<u>\$3,561,920</u>

(接次頁)

(承前頁)

	103年度							未完工程及 預付設備款	合 計
	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		
成 本									
103年1月1日									
餘額	\$2,670,039	\$ 418,777	\$ 8,151	\$ 285,841	\$ 4,671	\$ 418,163	\$ 62,026	\$ 295,536	\$4,163,204
增 添	-	-	-	99,487	-	62,435	17,475	616	180,013
處分(註2)	-	-	(1,398)	(32,243)	-	(28,830)	-	(13,025)	(75,496)
本期重分類	-	-	-	-	-	-	-	(21,777)	(21,777)
淨兌換差額	-	-	231	1,659	-	3,204	-	11,393	16,487
103年12月31日									
日餘額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 418,777</u>	<u>\$ 6,984</u>	<u>\$ 354,744</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 454,972</u>	<u>\$ 79,501</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$4,262,431</u>
累計折舊									
103年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 75,733	\$ 2,777	\$ 199,323	\$ 4,671	\$ 286,556	\$ 33,576	\$ -	\$ 602,636
折舊費用	-	10,674	1,308	40,400	-	47,691	9,018	-	109,091
處 分	-	-	(1,106)	(29,026)	-	(27,789)	-	-	(57,921)
淨兌換差額	-	-	105	1,183	-	2,749	-	-	4,037
103年12月31日									
日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 86,407</u>	<u>\$ 3,084</u>	<u>\$ 211,880</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 309,207</u>	<u>\$ 42,594</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 657,843</u>
103年1月1日									
淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 343,044</u>	<u>\$ 5,374</u>	<u>\$ 86,518</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 131,607</u>	<u>\$ 28,450</u>	<u>\$ 295,536</u>	<u>\$3,560,568</u>
103年12月31日									
日淨額	<u>\$2,670,039</u>	<u>\$ 332,370</u>	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 142,864</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,765</u>	<u>\$ 36,907</u>	<u>\$ 272,743</u>	<u>\$3,604,588</u>

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计提折舊：

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	3-5 年
其他設備	3-15 年

(一)未完工程及預付設備款主要係合併公司購買位於蘇州市仍在興建中之預售不動產，該交易價款依不動產買賣合約約定，業已全數支付。

(二)合併公司 104 及 103 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，請參閱附註三五。

十六、投資性不動產

	104 年度		
	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
<u>成 本</u>			
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	<u>\$ 2,037,918</u>	<u>\$ 943,625</u>	<u>\$ 2,981,543</u>
<u>累 計 折 舊 及 減 損</u>			
104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 7,396	\$ 137,927	\$ 145,323
折 舊 費 用	-	21,176	21,176
淨 兌 換 差 額	-	(1,248)	(1,248)
104 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 157,855</u>	<u>\$ 165,251</u>
104 年 1 月 1 日 淨 額	<u>\$ 2,025,691</u>	<u>\$ 815,224</u>	<u>\$ 2,840,915</u>
104 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 2,030,522</u>	<u>\$ 785,770</u>	<u>\$ 2,816,292</u>

	103 年度		
	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
<u>成 本</u>			
103 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 2,024,834	\$ 922,522	\$ 2,947,356
增 添	30,056	7,705	37,761
處 分	(21,803)	(1,186)	(22,989)
淨 兌 換 差 額	-	24,110	24,110
103 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 2,033,087</u>	<u>\$ 953,151</u>	<u>\$ 2,986,238</u>
<u>累 計 折 舊 及 減 損</u>			
103 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 5,745	\$ 113,897	\$ 119,642
認 列 減 損 損 失	1,651	1,303	2,954
折 舊 費 用	-	20,495	20,495
處 分	-	(116)	(116)
淨 兌 換 差 額	-	2,348	2,348
103 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 137,927</u>	<u>\$ 145,323</u>
103 年 1 月 1 日 淨 額	<u>\$ 2,019,089</u>	<u>\$ 808,625</u>	<u>\$ 2,827,714</u>
103 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 2,025,691</u>	<u>\$ 815,224</u>	<u>\$ 2,840,915</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物
主 建 物

22-60 年

投資性不動產及自用不動產於 104 年及 103 年 12 月 31 日之公允價值分別為 10,259,399 仟元及 9,918,150 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，請參閱附註三五。

十七、無形資產

	104年12月31日	103年12月31日
特許權（附註三七）	\$ 59,619	\$ 59,903
商 譽	9,621	9,621
系統軟體成本	<u>75,523</u>	<u>73,194</u>
	<u>\$144,763</u>	<u>\$142,718</u>

	104 年度			
	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
<u>成 本</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 96,709	\$ 9,621	\$ 127,062	\$ 233,392
本年度新增	-	-	42,522	42,522
本年度處分	-	-	(2,167)	(2,167)
重 分 類	-	-	445	445
淨兌換差額	<u>3,590</u>	<u>-</u>	<u>(13)</u>	<u>3,577</u>
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 100,299</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 167,849</u>	<u>\$ 277,769</u>
<u>累計攤銷</u>				
104 年 1 月 1 日餘額	\$ 36,806	\$ -	\$ 53,868	\$ 90,674
攤銷費用	2,424	-	40,644	43,068
本年度處分	-	-	(2,167)	(2,167)
淨兌換差額	<u>1,450</u>	<u>-</u>	<u>(19)</u>	<u>1,431</u>
104 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 40,680</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 92,326</u>	<u>\$ 133,006</u>
104 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 59,903</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,194</u>	<u>\$ 142,718</u>
104 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 59,619</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 75,523</u>	<u>\$ 144,763</u>
<u>成 本</u>				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 91,071	\$ 9,621	\$ 51,966	\$ 152,658
本年度新增	-	-	53,925	53,925
本年度處分	-	-	(620)	(620)
重 分 類	-	-	21,777	21,777
淨兌換差額	<u>5,638</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>5,652</u>
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 96,709</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 127,062</u>	<u>\$ 233,392</u>

（接次頁）

(承前頁)

	103 年度			
	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	合 計
累計攤銷				
103 年 1 月 1 日餘額	\$ 32,384	\$ -	\$ 30,396	\$ 62,780
攤銷費用	2,315	-	24,081	26,396
本年度處分	-	-	(620)	(620)
淨兌換差額	2,107	-	11	2,118
103 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 36,806</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 53,868</u>	<u>\$ 90,674</u>
103 年 1 月 1 日淨額	<u>\$ 58,687</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 21,570</u>	<u>\$ 89,878</u>
103 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 59,903</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 73,194</u>	<u>\$ 142,718</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系統軟體成本	2-5 年

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司於 104 年度並未認列任何商譽之減損損失。

十八、其他資產

	104年12月31日	103年12月31日
預付費用	\$ 87,772	\$ 71,428
預付稅款	238,729	-
暫付款	1,877	3,404
留抵稅額	4,390	1,982
催收款	4,644	3,189
其他	1,890	1,890
	<u>\$339,302</u>	<u>\$ 81,893</u>
流 動	\$332,768	\$ 76,814
非 流 動	6,534	5,079
	<u>\$339,302</u>	<u>\$ 81,893</u>

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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	\$ 200,000	\$ -
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	<u>37,463</u>	<u>45,828</u>
	<u>\$ 237,463</u>	<u>\$ 45,828</u>

1. 銀行借款之利率於 104 及 103 年度分別為 1.4%-5.1% 及 6.0%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三五。

(二) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 2,299,289	\$ 1,256,958
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	-	291,180
銀行借款	<u>-</u>	<u>100,000</u>
	2,299,289	1,648,138
減：列為一年內到期部分	(<u>190,000</u>)	(<u>291,180</u>)
長期借款	<u>\$ 2,109,289</u>	<u>\$ 1,356,958</u>

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	104年12月31日	103年12月31日
玉山銀行	借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10~105.09.10 利率區間：浮動利率 2.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 190,000	\$ 163,000
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：104.12.30~106.12.30 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。	100,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.12.31~107.12.31 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%。	200,000	-
東亞銀行	借款額度：1,300,000 仟元 借款期間：102.12.31~105.12.18 利率區間：浮動利率 1.89% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 104 年 7 月提前清償完畢。	-	100,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	104年12月31日	103年12月31日
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 104 年 12 月 31 日為 5.25%；103 年 12 月 31 日為 6.15%。	\$ 1,709,289	\$ 993,958
遠東銀行	還款辦法：按季付息，到期一次清償本金 借款額度：800,000 仟元 借款期間：103.12.31~105.12.31 利率區間：浮動利率 1.865% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 104 年 6 月提前清償完畢。	-	100,000
Ultra Success Offshore Ltd.	借款額度：美金 9,200 仟元 借款期間：102.09.12~104.09.11 利率區間：固定利率 5.0% 還款辦法：到期一次清償本金及利息	-	291,180
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 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	-
借款總額		<u>\$ 2,299,289</u>	<u>\$ 1,648,138</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三五。

二十、應付公司債

	104年12月31日	103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	-	-
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 (仟 元)	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
103年6月至108年6月	\$3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次。

二一、應付帳款

	104年12月31日	103年12月31日
應付工程款	<u>\$ 86,330</u>	<u>\$165,767</u>

二二、預收收入

	104年12月31日	103年12月31日
預收房地款	\$ 2,665,026	\$ 18,953
其 他	<u>1,477</u>	<u>147</u>
	<u>\$ 2,666,503</u>	<u>\$ 19,100</u>

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。

二三、其他負債

	104年12月31日	103年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 1,493,621	\$ 1,683,773
其他應付款－關係人	115,727	131,726
其他金融負債	321,467	274,117
其他負債	<u>297,159</u>	<u>102,970</u>
	<u>\$ 2,227,974</u>	<u>\$ 2,192,586</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 722,466</u>	<u>\$ 941,726</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
應付獎金及薪資	\$ 1,118,097	\$ 1,257,908
應付廣告費	101,204	96,838
應付勞、健保費	62,216	69,028
應付休假給付	60,081	58,292
應付勞務費	16,773	17,556
應付利息	25,968	43,985
應付員工酬勞(紅利)及董事酬勞	17,414	19,100
其 他	<u>91,868</u>	<u>121,066</u>
	<u>\$ 1,493,621</u>	<u>\$ 1,683,773</u>

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發給予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至104年及103年12月31日止，金額分別為722,466仟元及941,726仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
關係企業融資款		
關係人借款	\$ 67,932	\$ 77,653
應付利息	14,735	12,652
其 他	<u>33,060</u>	<u>41,421</u>
	<u>\$ 115,727</u>	<u>\$ 131,726</u>

關係人借款係合併公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項－關係人。104 及 103 年度之利息費用係依照流通在外借款餘額乘以年利率 0%-3% 及 3% 計算。

(三) 其他金融負債

	104年12月31日	103年12月31日
代收買賣房地款	\$221,384	\$174,242
其他代收款	68,283	68,058
應付設備款	5,709	9,554
應付投資款	-	8,214
代收款－成屋履保	150	107
其他	25,941	13,942
	<u>\$321,467</u>	<u>\$274,117</u>

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

	104年12月31日	103年12月31日
代收款－成屋履保	\$ 10,612,418	\$ 11,515,917
應付利息	4,479	16,005
專戶存款	(10,616,258)	(11,531,200)
應收利息	(489)	(615)
	<u>\$ 150</u>	<u>\$ 107</u>

- (1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，年利率皆為 0.17%-0.26%。
- (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。
- 應付投資款係合併公司於 103 年 10 月與青島城市建設集團股份有限公司（以下簡稱青島城建）簽訂股權買賣合約，轉讓青島信義 35% 之股權予合併公司，交易方式係由合併公司以人民幣 1,600 仟元（新台幣 8,214 仟元）出資買回，截至 104 年 12 月 31 日止，該應付投資款業已全數支付。

(四) 其他流動負債明細如下：

	104年12月31日	103年12月31日
應付營業稅及稅款	\$280,730	\$ 90,392
其 他	<u>16,429</u>	<u>12,578</u>
	<u>\$297,159</u>	<u>\$102,970</u>

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

	104年12月31日	103年12月31日
勞務收入折讓	<u>\$ 39,100</u>	<u>\$ 47,488</u>
流 動	\$ 34,456	\$ 44,299
非 流 動	<u>4,644</u>	<u>3,189</u>
	<u>\$ 39,100</u>	<u>\$ 47,488</u>

	<u>勞 務 收 入 折 讓</u>
104年1月1日餘額	\$ 47,488
本期迴轉	(8,391)
淨兌換差額	<u>3</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 39,100</u>
103年1月1日餘額	\$ 69,001
本期迴轉	(21,472)
淨兌換差額	(<u>41</u>)
103年12月31日餘額	<u>\$ 47,488</u>

勞務收入折讓之負債準備係按過去實際發生折讓之經驗，估計可能發生之折讓，並於相關勞務提供當年度認列為營業收入之減項。

二五、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、恆義及有無科技適用本國「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

合併公司於國外地區之子公司之員工，均屬當地政府營運之退休福利計畫成員。該子公司須提撥薪資成本之特定比例至退休福利

計畫，以提供該計畫資金。合併公司對於此政府營運之退休福利計畫之義務僅為提撥特定金額。

因 SINYI LIMITED、SINYI INTERNATIONAL、FOREVER SUCCESS、INANE、科威香港、MAX SUCCESS、SINYI DEVELOPMENT、SINYI ESTATE、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：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$529,845	\$497,221
計畫資產公允價值	(525,620)	(506,225)
提撥短絀(剩餘)	<u>4,225</u>	<u>(9,004)</u>
淨確定福利負債(資產)	<u>\$ 4,225</u>	<u>(\$ 9,004)</u>

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
103年1月1日	<u>\$ 475,758</u>	<u>(\$ 481,825)</u>	<u>(\$ 6,067)</u>
服務成本			
當期服務成本	3,308	-	3,308
前期服務成本	401	-	401
利息費用(收入)	<u>8,920</u>	<u>(9,762)</u>	<u>(842)</u>
認列於損益	<u>12,629</u>	<u>(9,762)</u>	<u>2,867</u>

(接次頁)

(承前頁)

	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
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 1,708)	(\$ 1,708)
精算損失—人口統計假 設變動	24,196	-	24,196
精算利益—財務假設變 動	(178)	-	(178)
精算利益—經驗調整	(14,783)	-	(14,783)
認列於其他綜合損益	<u>9,235</u>	(1,708)	<u>7,527</u>
雇主提撥	-	(13,331)	(13,331)
福利支付	(401)	<u>401</u>	-
103年12月31日	<u>497,221</u>	(506,225)	(9,004)
服務成本			
當期服務成本	3,575	-	3,575
利息費用 (收入)	<u>9,336</u>	(9,602)	(266)
認列於損益	<u>12,911</u>	(9,602)	<u>3,309</u>
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	<u>26,644</u>	(3,869)	<u>22,775</u>
雇主提撥	-	(12,855)	(12,855)
福利支付	(6,931)	<u>6,931</u>	-
104年12月31日	<u>\$ 529,845</u>	(\$ 525,620)	<u>\$ 4,225</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	104年度	103年度
營業成本	\$ 2,905	\$ 2,256
營業費用	<u>404</u>	<u>611</u>
	<u>\$ 3,309</u>	<u>\$ 2,867</u>

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：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
折現率	1.625%	1.875%-2.000%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.25%-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：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
折現率		
增加 0.25%	(<u>\$ 17,679</u>)	(<u>\$ 16,954</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 18,483</u>	<u>\$ 17,741</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 17,893</u>	<u>\$ 17,204</u>
減少 0.25%	(<u>\$ 17,209</u>)	(<u>\$ 16,529</u>)

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。

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
預期 1 年內提撥金額	<u>\$ 9,102</u>	<u>\$ 10,898</u>
確定福利義務平均到期期間	13.7 年-14.1 年	14.0 年-14.8 年

二六、權益

(一) 股本

	104年12月31日	103年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>631,840</u>	<u>613,437</u>
已發行股本	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,134,367</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

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

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 本公司章程規定年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提 10% 法定盈餘公積，其餘再加計累積未分配盈餘，於依證券交易法提列特別盈餘公積後為累積可分配盈餘；前述累積可分配盈餘授權董事會依下列股利政策，擬具分配議案，提請股東會決議後行之。

依 104 年 5 月公司法之修正及解釋函令經商字第 10402413890 號函規定，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於 104 年 12 月 29 日董事會擬議之修正公司章程，尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開

之股東常會決議。員工及董監事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二七之(六)員工福利費用

2. 本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。
5. 本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

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

6. 本公司 105 年 2 月 25 日董事會擬議 104 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	\$ 56,387	\$ -
現金股利	442,288	0.7

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

(四) 依金管會證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益項目

	104年12月31日	103年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$189,816	\$264,741
備供出售金融資產未實現損益	<u>244,878</u>	<u>281,404</u>
	<u>\$434,694</u>	<u>\$546,145</u>

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 備供出售金融資產未實現損益

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

(六) 非控制權益

	104年度	103年度
年初餘額	\$139,495	\$130,704
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	22,496	37,253
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(6)	660
確定福利計畫再衡量數	(56)	(466)
相關所得稅	9	79
子公司非控制權益增加	-	376
發放予非控制權益之現金股利	<u>(36,294)</u>	<u>(29,111)</u>
年底餘額	<u>\$125,644</u>	<u>\$139,495</u>

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

	104年度	103年度
利息收入		
銀行存款	\$ 34,696	\$ 41,729
其他應收款	10,506	18,590
其 他	60	19
	<u>\$ 45,262</u>	<u>\$ 60,338</u>

(二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
投資性不動產減損損失	\$ -	(\$ 2,954)
以成本衡量之金融資產減損 損失	(3,662)	(1,104)
處分投資利益	67,906	33,676
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失	(11,813)	(11,302)
處分不動產、廠房及設備損失	(2,463)	(4,154)
處分投資性不動產利益	-	2,053
淨外幣兌換利益	20,054	14,366
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益之份額	243	405
壞帳轉回利益	15,388	-
其 他	46,405	45,519
	<u>\$132,058</u>	<u>\$ 76,505</u>

(三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$125,231	\$ 91,917
無擔保公司債利息	44,278	22,991
向關係人借款利息	832	2,726
其他借款利息費用	10,243	17,375
其 他	623	42
	<u>181,207</u>	<u>135,051</u>
減：列入符合要件資產成本 之金額	(114,521)	(63,204)
	<u>\$ 66,686</u>	<u>\$ 71,847</u>
利息資本化利率	2.5% - 6.15%	2.5% - 7.4%

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$132,105	\$109,091
投資性不動產	21,176	20,495
無形資產	<u>43,068</u>	<u>26,396</u>
	<u>\$196,349</u>	<u>\$155,982</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ 913	\$ 1,409
營業成本	91,272	73,307
營業費用	39,920	34,375
其他損失	<u>21,176</u>	<u>20,495</u>
	<u>\$153,281</u>	<u>\$129,586</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	\$ 1,243	\$ 278
營業成本	17,826	1,815
營業費用	<u>23,999</u>	<u>24,303</u>
	<u>\$ 43,068</u>	<u>\$ 26,396</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	104年度	103年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 40,640	\$ 40,282
未產生租金收入	<u>83</u>	<u>220</u>
	<u>\$ 40,723</u>	<u>\$ 40,502</u>

(六) 員工福利費用

	104年度	103年度
薪資費用	\$ 4,019,314	\$ 4,400,548
勞健保費用	<u>287,349</u>	<u>296,275</u>
	<u>4,306,663</u>	<u>4,696,823</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	149,429	177,391
確定福利計畫 (附註二五)	<u>3,309</u>	<u>2,867</u>
	<u>152,738</u>	<u>180,258</u>
其他員工福利費用	<u>180,432</u>	<u>223,035</u>
	<u>\$ 4,639,833</u>	<u>\$ 5,100,116</u>
依功能別彙總		
存貨	\$ 36,114	\$ 25,498
營業成本	3,993,030	4,511,623
營業費用	<u>610,689</u>	<u>562,995</u>
	<u>\$ 4,639,833</u>	<u>\$ 5,100,116</u>

公司法於 104 年 5 月修正，規範公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比例分派員工酬勞。本公司估列 104 年度之員工酬勞 7,393 仟元及董事酬勞 7,000 仟元，係依修正後公司法及 104 年 12 月 29 日經董事會擬議之修正章程，以稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之利益為基礎，員工酬勞按章程比例計算，董事酬勞依定額估列，該等金額於 105 年 2 月 25 日董事會擬議，尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

本公司估列 103 年度之員工紅利 9,701 仟元及董事酬勞 7,000 仟元，員工紅利係按擬分配盈餘（已扣除員工分紅及董事酬勞之金額）之 1% 計算外，董事酬勞則依以往年度發放水準估列。

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紅利，按決議金額除以股東會決議日前一日的收盤價（考量除權除息之影響後）決定股數。

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

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

本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日之股東常會，決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及合併財務報告認列之員工分紅及董事酬勞金額如下：

	103 年度		102 年度	
	員工紅利	董事酬勞	員工紅利	董事酬勞
股東會決議配發金額	\$ 9,872	\$ 6,417	\$ 24,528	\$ 6,623
各年度財務報表認列金額	(9,701)	(7,000)	(23,266)	(11,633)
	<u>\$ 171</u>	<u>(\$ 583)</u>	<u>\$ 1,262</u>	<u>(\$ 5,010)</u>

上述差異分別調整為 104 年及 103 年度之損益。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，及 104 年及 103 年股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二八、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：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$184,415	\$278,681
未分配盈餘加徵	16,161	-
以前年度之調整	8,186	865
遞延所得稅		
當期產生者	(11,097)	(6,280)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$197,665</u>	<u>\$273,266</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 784,026</u>	<u>\$ 1,382,676</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 133,284	\$ 235,055
稅上不可減除之費損	8,257	548
免稅所得	(19,720)	(12,194)
未分配盈餘加徵	16,161	-
未認列暫時性差異	25,537	24,345
當期產生未認列之虧損扣抵	13,706	26,071
合併個體適用不同稅率之影響數	12,254	(1,424)
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	<u>8,186</u>	<u>865</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 197,665</u>	<u>\$ 273,266</u>

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

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 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

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 3,872</u>	<u>\$ 1,280</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 20,920</u>	<u>\$ 17,399</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 70,697</u>	<u>\$ 111,956</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

104 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	認 列 於		<u>兌換差額</u>	<u>年底餘額</u>
		認 列 於	其 他 綜 合		
		損	益		
暫時性差異					
備抵呆帳	\$ 11,272	(\$ 4,941)	\$ -	\$ -	\$ 6,331
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
	<u>\$ 25,477</u>	<u>\$ 18,233</u>	<u>\$ 20</u>	<u>(\$ 346)</u>	<u>\$ 43,384</u>
<u>遞延所得稅負債</u>					
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
	<u>\$ 27,341</u>	<u>\$ 7,136</u>	<u>(\$ 3,852)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30,625</u>

103 年度

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

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
103 年度到期	\$ -	\$ 12,446
104 年度到期	35,998	37,902
105 年度到期	67,310	65,801
106 年度到期	49,941	48,822
107 年度到期	24,042	23,503
108 年度到期	31,498	30,598
109 年度到期	19,375	-
113 年度到期	945	945
114 年度到期	1,191	-
	<u>\$230,300</u>	<u>\$220,017</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 104 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
\$ 269,241	105
199,765	106
106,168	107
152,413	108

(接次頁)

(承前頁)

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 151,002	109
12,143	113
<u>31,568</u>	114
<u>\$ 922,300</u>	

(七) 兩稅合一相關資訊

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
87年度以後未分配盈餘	<u>\$ 734,737</u>	<u>\$ 1,094,412</u>
股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 280,066</u>	<u>\$ 222,352</u>

104及103年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為23.97%(預計)及20.85%。

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104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101年度之營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對100及101年度之核定內容尚有不服，業已申請復查。信義全球、行義文化、聚英、安信、安新及信義開發營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至102年度。

二九、每股盈餘

	單位：每股元	
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 0.89</u>	<u>\$ 1.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.89</u>	<u>\$ 1.70</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於 104 年 6 月 27 日，因追溯調整，103 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元	
	追溯調整前	追溯調整後
	103年度	103年度
基本每股盈餘	\$ 1.75	\$ 1.70
稀釋每股盈餘	\$ 1.75	\$ 1.70

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	104年度	103年度
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 563,865	\$ 1,072,157

股 數

	單位：仟股	
	104年度	103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	270	265
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	632,110	632,105

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

三十、與非控制權益之權益交易

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

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

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

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

	103 年度			
	成都信義	科威香港	青島信義	合計
(給付)收取之現金對價	(\$ 7,668)	\$ -	(\$ 7,865)	(\$ 15,533)
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動				
計算應(轉入)轉出非控制權益之金額	1,422	(1,438)	360	376
權益交易差額	<u>(\$ 6,246)</u>	<u>(\$ 1,438)</u>	<u>(\$ 8,225)</u>	<u>(\$ 15,909)</u>

	103 年度
<u>權益交易差額調整科目</u>	
資本公積－實際取得或處分子 公司股權價格與帳面價值差 異	(\$ 4,701)
未分配盈餘	<u>(11,208)</u>
	<u>(\$ 15,909)</u>

三一、營業租賃協議

(一) 合併公司為承租人

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

截至 104 年及 103 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 112,858 仟元及 105,404 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過 1 年	\$ 510,215	\$ 456,592
1-5 年	952,915	746,634
超過 5 年	80,876	106,258
	<u>\$ 1,544,006</u>	<u>\$ 1,309,484</u>

(二) 合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 5 年。

截至 104 年及 103 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 33,297 仟元及 32,761 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過 1 年	\$ 135,449	\$ 128,240
1-5 年	<u>113,716</u>	<u>238,606</u>
	<u>\$ 249,165</u>	<u>\$ 366,846</u>

三二、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。

三三、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：

104 年 12 月 31 日

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

103 年 12 月 31 日

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

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

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	<u>311,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>311,529</u>
合 計	<u>\$ 317,657</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 317,657</u>
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	<u>1,422</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,422</u>
合 計	<u>\$ 749,911</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 749,911</u>

103 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	<u>\$ 19,180</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,180</u>
備供出售金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 299,910	\$ -	\$ -	\$ 299,910
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	539,282	-	-	539,282
基金受益憑證	<u>1,370</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,370</u>
合 計	<u>\$ 840,562</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 840,562</u>

104 及 103 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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ 317,657	\$ 19,180
放款及應收款 (註 1)	6,198,472	4,532,127
備供出售金融資產 (註 2)	1,002,233	1,134,178
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註 3)	8,341,317	7,980,941

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。

	104年度			103年度		
	人 民 幣	日 圓	美 金	人 民 幣	日 圓	美 金
權益影響數	\$ 6,266	\$ 2,463	\$ 3,847	(\$ 9,128)	\$ 1,582	\$ 806
損益影響數	2,109	121	8,176	2,974	-	2,687

(2) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 2,464,504	\$ 1,563,667
金融負債	3,437,463	3,454,180
具現金流量利率風險		
金融資產	748,127	594,659
金融負債	2,167,221	1,317,439

利率敏感度分析

利率變動之現金流量險係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動、市場利率每上升 1%，將使 104 年度增加合併公司現金流出 21,672 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。合併公司之信用風險，主要係來自於營運產生之應收款項及投資活動之固定收益投資及其他金融工具。

營運相關信用風險

合併公司主要從事房屋租售之居間仲介等業務，客戶為有購屋／售屋需求之一般社會大眾，從事居間仲介之服務費收入亦主要透過房屋履約保證制度收取，因此應收帳款之信用集中風險並不重大。

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務管理部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循，且營運資金足以支應各項債務，故無流動性風險。

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

	104年12月31日	103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	\$ 200,000	\$ 100,000
— 未動用金額	<u>3,750,000</u>	<u>1,300,000</u>
	<u>\$ 3,950,000</u>	<u>\$ 1,400,000</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 2,336,752	\$ 1,302,786
— 未動用金額	<u>7,861,461</u>	<u>11,329,414</u>
	<u>\$ 10,198,213</u>	<u>\$ 12,632,200</u>

三四、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 其他應付款項－關係人

	104年12月31日	103年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 75,510	\$ 84,760
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	8,088	11,092
其他－本公司之副董事長	<u>32,129</u>	<u>35,874</u>
	<u>\$ 115,727</u>	<u>\$ 131,726</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸 予 對 象	104年度				
	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	<u>31,061</u>	<u>24,975</u>	3.00%	<u>832</u>	<u>7,045</u>
	<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 67,932</u>		<u>\$ 832</u>	<u>\$ 14,735</u>
貸 予 對 象	103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	\$ 46,592	3.00%	\$ 1,931	\$ 7,839
其他－本公司之副董事長	<u>31,061</u>	<u>31,061</u>	3.00%	<u>795</u>	<u>4,813</u>
	<u>\$ 77,653</u>	<u>\$ 77,653</u>		<u>\$ 2,726</u>	<u>\$ 12,652</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(二) 主要管理階層薪酬

	104年度	103年度
短期員工福利	\$121,784	\$108,950
其他長期員工福利	<u>1,146</u>	<u>3,640</u>
	<u>\$122,930</u>	<u>\$112,590</u>

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

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	104年度	103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	\$ 4,867	\$ 4,938
實質關係人	8,401	9,645
關聯企業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 13,302</u>	<u>\$ 14,617</u>

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

2. 其他利益

	104年度	103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	\$ 3,273	\$ 2,878
實質關係人	<u>6,515</u>	<u>7,478</u>
	<u>\$ 9,788</u>	<u>\$ 10,356</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	104年度	103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	\$105,803	\$123,156
實質關係人	<u>34,160</u>	<u>36,816</u>
	<u>\$139,963</u>	<u>\$159,972</u>

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

4. 租金支出

	104年12月31日	103年12月31日
實質關係人	<u>\$ 9,206</u>	<u>\$ 8,610</u>

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

5. 其他應收款

	104年12月31日	103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	\$ 1,422	\$ 1,149
實質關係人	<u>6,741</u>	<u>7,660</u>
	<u>\$ 8,163</u>	<u>\$ 8,809</u>

三五、質抵押之資產

合併公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金：

	104年12月31日	103年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性 不動產）		
土地	\$ 4,022,638	\$ 3,290,251
建築物	459,448	409,981
其他金融資產－流動－質押定 存、活存	47,857	25,602
存 貨	<u>4,192,990</u>	<u>4,268,657</u>
	<u>\$ 8,722,933</u>	<u>\$ 7,994,491</u>

三六、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因仲介交易過程發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，依據法律諮詢意見，合併公司管理階層認為可成功辯護此訴訟案件，因此預計將不會發生損失。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司為上海信義房屋申請融資額度提供之背書保證計 349,650 仟元（人民幣 70,000 仟元），請參閱附註三九之附表二。
- (四) 合併公司於 104 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 2,515,544 仟元。
- (五) 上海信義置業於 104 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 849,719 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

104 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	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	
<u>非貨幣性項目</u>							
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	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		469,892		4.995		2,347,012	
日 圓		495,380		0.2727		135,090	
美 金		-		32.825		-	

103 年 12 月 31 日

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

美金 10,057 31.65 318,297

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

功能性貨幣	104年度		103年度	
	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益
新台幣	1(新台幣:新台幣)	\$ 23,870	1(新台幣:新台幣)	\$ 20,320
美元	31.739(美元:新台幣)	(10,118)	30.306(美元:新台幣)	(6,537)
人民幣	5.033(人民幣:新台幣)	6,152	4.920(人民幣:新台幣)	585
日圓	0.2624(日圓:新台幣)	150	0.2870(日圓:新台幣)	(2)
		<u>\$ 20,054</u>		<u>\$ 14,366</u>

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。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)
11. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

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

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：

	104年度										部門間沖銷	合計
	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	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	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	<u>\$ 6,478,249</u>	<u>\$ 1,122,253</u>	<u>\$ 7,600,502</u>	<u>\$ 93,936</u>	<u>\$ 50,733</u>	<u>\$ 144,669</u>	<u>(\$ 91,651)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,653,520</u>	
投資性不動產租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,377)	
合併營業收入											<u>\$ 7,523,143</u>	
部門(損)益	<u>\$ 683,928</u>	<u>(\$ 57,860)</u>	<u>\$ 626,068</u>	<u>\$ 30,139</u>	<u>(\$ 116,804)</u>	<u>(\$ 86,665)</u>	<u>\$ 56,783</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	\$ 596,186	
投資性不動產營運利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,654)	
合併營業利益											<u>\$ 506,532</u>	
部門資產	<u>\$ 5,972,375</u>	<u>\$ 2,455,725</u>	<u>\$ 8,428,100</u>	<u>\$ 3,062,161</u>	<u>\$ 9,393,554</u>	<u>\$ 12,455,715</u>	<u>(\$ 131,081)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	\$ 20,752,734	
採用權益法之投資及商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,270	
資產合計											<u>\$ 20,772,004</u>	

	103年度										部門間沖銷	合計
	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	國 內	大 陸 及 其 他	小 計	合計		
來自外部客戶收入	\$ 8,203,060	\$ 696,155	\$ 8,899,215	\$ 79,361	\$ 47,233	\$ 126,594	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9,025,809	
部門間收入	67,733	-	67,733	13,522	-	13,522	(81,255)	-	-	-	-	
部門收入	<u>\$ 8,270,793</u>	<u>\$ 696,155</u>	<u>\$ 8,966,948</u>	<u>\$ 92,883</u>	<u>\$ 47,233</u>	<u>\$ 140,116</u>	<u>(\$ 81,255)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,025,809</u>	
投資性不動產租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,594)	
合併營業收入											<u>\$ 8,899,215</u>	
部門(損)益	<u>\$ 1,354,690</u>	<u>(\$ 165,530)</u>	<u>\$ 1,189,160</u>	<u>\$ 34,092</u>	<u>(\$ 13,772)</u>	<u>\$ 20,315</u>	<u>\$ 46,100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	\$ 1,255,575	
投資性不動產營運利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,092)	
合併營業利益											<u>\$ 1,169,483</u>	
部門資產	<u>\$ 6,624,122</u>	<u>\$ 2,162,202</u>	<u>\$ 8,786,324</u>	<u>\$ 3,025,781</u>	<u>\$ 6,094,171</u>	<u>\$ 9,119,952</u>	<u>(\$ 120,944)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	\$ 17,785,332	
採用權益法之投資及商譽	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,572	
資產合計											<u>\$ 17,805,904</u>	

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

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務；另新增住宅及大樓開發業務，截至 104 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。

信義房屋股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否關係人	為本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金之必要	提供担保	列帳科目	備抵金額	擔保名稱	保價	品價值	對個別對象資金貸與限額	對象資金貸與總限額	註	
0	信義房屋股份有限公司	華鋼裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 5,176 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,995 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.826%	短期融通資金	\$ -	-	營運資金周轉	\$ -	-	-	\$ -	-	\$ 459,837 (註一)	\$ 919,673 (註一)		
1	信義開發股份有限公司	新築建設事業股份有限公司	"	否	\$ 179,000 (人民幣 37,850 仟元)	-	201,000	10%	業務往來	201,000	-	-	-	-	土地不動產	290,235	290,235	201,000 (註二)	247,837 (註三)		
2	蘇州信義置業房產經紀有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	\$ 7,500 仟元 (人民幣 50,440 仟元)	-	-	4%	短期融通資金	-	-	參與策略投資案之增資認股	-	-	-	-	-	640,929 (註四)	1,281,858 (註四)		
"	"	信義置業(上海)有限公司	"	是	\$ 10,000 仟元 (人民幣 99,900 仟元)	-	-	5%	短期融通資金	-	-	營運資金周轉	-	-	-	-	-	640,929 (註四)	1,281,858 (註四)		
3	信義置業(上海)有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	\$ 20,000 仟元 (人民幣 20,000 仟元)	99,900 (人民幣 20,000 仟元)	49,950 (人民幣 10,000 仟元)	4.75%	短期融通資金	-	-	營運資金周轉	-	-	-	-	-	-	767,857 (註五)	1,535,713 (註五)	

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

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

註三：最高限額以不超過信義開發股份有限公司淨值 50% 為限。

註四：蘇州信義之資金貸與，所貸與對象均為同一母公司直接或間接 100% 持有者，貸與個別對象之限額，不得逾蘇州信義淨值 150% 為限，資金貸與總限額不得逾蘇州信義淨值 300% 為限。

註五：資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表二

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證公司名稱	背書保證對象		對單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	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(%)	背書保證最高額(註二)	證明金額(註二)	屬母公司背書保證	對子公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區保證	備註
			關係	稱謂													
0	信義房屋仲介股份有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	間接	100% 之公司	\$ 7,357,387 (註一)	\$ 45,396 (人民幣 9,000 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 9,196,734		Y	N	Y		
"	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	7,357,387 (註一)	362,320 (人民幣 70,000 仟元)	349,650 (人民幣 70,000 仟元)	37,463 (人民幣 7,500 仟元)	40,360	3.80	9,196,734		Y	N	Y		

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

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／股

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	日期	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		10,223,257	\$ 195,775	-	\$ 195,775	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動		1,900,000	1,676	12	1,676	
"	漢宇創業投資股份有限公司	"	"		5,000,000	49,063	11	49,063	
"	網路家庭投資閉鎖股份有限公司	"	"		196,350	-	8	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"		1,260,000	-	3	-	
"	Citic' Publishing Holding Ltd.	"	"		7,637	4,874	1	4,874	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"		106,392	890	1	890	
"	千翔保全股份有限公司	"	"		3,100,000	32,000	10	32,000	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	備供出售金融資產—流動		1,180,800	552,714	-	552,714	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"		43,294	1,422	-	1,422	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產—非流動		30,000,000	158,821	2	158,821	
信義開發股份有限公司	股票 上海中城創盈商業經營管理股份有限公司	"	"		-	4,998	9	4,998	
"	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	6,128	-	6,128	
"	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"		15,004,692	200,412	-	200,412	
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	"	"		600,553	8,021	-	8,021	
安建建築經理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"		1,198,541	16,008	-	16,008	
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	"	"		6,520,186	87,088	-	87,088	

(接次頁)

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元／單位

附表四

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股		初買		入費		出期		末額
					數	金	數	金	數	金	數	金	
信義房屋仲介股份有限公司	受益證券 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—流動	-	無	-	\$ -	40,294,502	\$ 537,000	40,294,502	\$ 537,106	\$ 537,000	106	\$ -
"	股票 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資	-	子公司	135,132,134	3,996,349	13,263,704	433,527	-	-	-	-	148,395,838
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	採用權益法之投資	-	子公司	-	-	12,297,800	402,507	-	-	-	-	12,297,800
													4,429,876 (註一及二)
													402,507 (註一及二)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋股份有限公司及其子公司
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人姓名	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來金額	往來情形	佔合併資產之比例	營業收率或%
0	信義房屋股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	勞務費支出	\$ 17,667	按每件履保金額支付固定金額手續費	-	-
0	信義房屋股份有限公司	聚英企業管理顧問股份有限公司	1	勞務費支出	7,466	按件計酬	-	-
0	信義房屋股份有限公司	安信建築管理股份有限公司	1	什項收入	7,842	定期結算收款期間約 30 天	-	-
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	什項收入	37,448	收取方式每季一期	-	-
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋不動產株式會社	1	其他應收款	13,432	收取方式每季一期	-	-
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	10,371	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	14,606	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	8,229	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	勞務費支出	27,618	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	49,950	營運資金融通，利率為 4.75%	-	-

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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表六

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資去年	金額底	期股	未數比	%帳面	持金額	有被投資公司本本期	認列之(損)益	備註
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 4,429,876	\$ 3,996,349	148,395,838			100	100	\$ 4,531,251 (註一)	(\$ 96,271) (註一)	96,271 (註二)	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	2,448,306	2,440,236	76,001,135			100	100	1,814,050 (註一)	(45,599) (註一)	45,599 (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	100	495,676 (註一)	(26,924) (註一)	26,924 (註二)	
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	10,000	10,000	2,000,000			100	100	43,411 (註一)	12,050 (註一)	12,050 (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	100	16,862 (註一)	127 (註一)	127 (註二)	
"	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	100	4,904 (註一)	290 (註一)	290 (註二)	
"	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	99	1,785 (註一)	122 (註一)	122 (註二)	
"	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	51	130,487 (註一)	46,083 (註一)	23,502 (註二)	
"	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	19	9,649 (註一)	1,277 (註一)	243 (註二)	
"	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	100	12,273 (註一)	(7,058) (註一)	12,023 (註二)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Citico Building P. O. Box 662, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	1,790,590	1,782,520	56,629,268			100	100	1,116,609 (註一)	(47,863) (註一)	47,863 (註二)	
"	科威房產(香港)有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Centre Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK	投資	95,129	95,129	2,700,000			99	99	32,725 (註一)	(9,168) (註一)	9,168 (註二)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	福里西斯 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	100	42,261 (註一)	(2,523) (註一)	2,523 (註二)	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 其立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000			100	100	213,272 (註一)	47,089 (註一)	47,089 (註二)	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,899,767	3,868,747	131,966,210			100	100	3,871,617 (註一)	(139,894) (註一)	139,894 (註二)	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	402,507	-	12,297,800			100	100	403,671 (註一)	(4) (註一)	4 (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 本 期 末 期	投 資 期 末 期	去 年 末 期	資 金 年 底 額	期 末 股 份	本 期 末 數 比 率	持 有 面 額	被 投 資 公 司 本 期 末 額	投 資 公 司 本 期 末 額	本 期 末 認 列 之 損 益	備 註
英屬維京群島INTERNATIONAL LIMITED	MAX INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	投資	\$ 399,792	\$ 399,792	\$ 399,792	399,792	12,454,780	100	\$ 410,070 (註一)	\$ 20,825	\$ 20,825	20,825 (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	100,000	100,000	10,000,000	100	137,044 (註一)	36,841	36,841	36,841 (註一)	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社 (原名: Richesse Management Co., Ltd.)	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	10,746	10,746	600	100	17,881 (註一)	3,150	3,150	3,150 (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	17,806 (註一)	144	144	144 (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	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100	3,839,863 (註一)	126,775	126,775	126,775 (註一)	
SINYI ESTATE LTD.	信置地(香港)有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD, Wanchai, HK	投資	26	26	-	-	800	100	23 (註一)	3	3	3 (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	500	500	50,000	100	377 (註一)	58	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	500	500	50,000	100	375 (註一)	58	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104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。

信義房屋中介股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表七

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本國初期自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期期末自台灣被投資公司匯出累積投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本國本期直接投資(損益)	認列(損益)	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產中介服務、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	\$ 33,867	\$ 47,992	\$ 81,859	100	(9,906)	(9,906)	\$ 33,059	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	1,140,018	-	1,140,018	100	(52,382)	(52,382)	680,280	-
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	100	(13,213)	(13,213)	9,156	-
上海信義代售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、房地產代理銷售中介業務	RMB 4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	17,095	-	17,095	100	(12)	(12)	3,190	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註三)	房地產中介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	355,249	-	355,249	100	23,140	23,140	427,287	-
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	-	-	158,821	-
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	-	-	4,998	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	44,543	-	44,543	100	(2,890)	(2,890)	12,339	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD,再投資大陸公司	27,432	-	27,432	100	(2,899)	(2,899)	1,255	-
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	100	(607)	(607)	23,445	-
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	29,225	8,070	37,295	100	(1,306)	(1,306)	277	-

(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	本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	被投資公司本期投資損益	本公司直接或間接持股比例%	本期末直接投資(損益)	本期認(損)益帳(註)	本期末投資價值(註二)	截至本期末止已匯回台灣之投資收益
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	\$ 3,868,747	\$ -	\$ 3,868,747	126,775	100	(\$ 126,775)	(註六)	\$ 3,839,293	\$ -
華韻裝修(上海)股份有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、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	40,465	-	40,465	576	100	576	(註六)	40,332	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、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	-	31,020	31,020	181	100	181	(註六)	30,150	-

本期末大陸	\$5,855,683	出匯金額	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)
赴	\$10,306,125			\$ -

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 104 年 12 月 31 日之匯率新台幣 32.825 元對 1 美元及 1 美元對 6.5716 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額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：

信義房屋仲介股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

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

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

信義房屋仲介股份有限公司民國 104 年度個體財務報告重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 徐文亞

會計師 賴冠仲

徐文亞



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 105 年 2 月 25 日

信義房屋仲介股份有限公司

個體資產負債表

民國 104 年 12 月 31 日暨民國 103 年 12 月 21 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	104年12月31日			103年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 1,035,714	7	\$ 1,407,102	9		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	-	-	10,564	-		
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及八)	195,775	1	299,910	2		
1150	應收票據(附註四及十)	69,216	1	10,248	-		
1170	應收帳款(附註四、五及十)	287,876	2	497,521	3		
1180	應收帳款—關係人(附註四、五及二九)	96,671	1	123,430	1		
1200	其他應收款(附註四、五及十)	50,698	-	75,479	1		
1210	其他應收款—關係人(附註四、五及二九)	21,550	-	22,351	-		
1476	其他金融資產—流動(附註十一及三十)	275,135	2	23,056	-		
1479	其他流動資產(附註十六)	26,604	-	23,943	-		
11XX	流動資產總計	2,059,239	14	2,493,604	16		
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及九)	88,503	1	126,616	1		
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	7,060,348	47	6,894,333	45		
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十三及三十)	2,759,843	18	3,163,619	21		
1760	投資性不動產(附註四、十四及三十)	2,759,442	18	2,406,464	16		
1780	無形資產(附註四及十五)	78,801	1	77,646	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及二四)	9,761	-	11,123	-		
1920	存出保證金(附註二六)	87,992	1	94,916	1		
1975	預付退休金—非流動(附註四、五及二一)	-	-	12,732	-		
1990	其他非流動資產(附註十六)	6,534	-	5,079	-		
15XX	非流動資產總計	12,851,224	86	12,792,528	84		
1XXX	資 產 總 計	\$ 14,910,463	100	\$ 15,286,132	100		
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十七)	\$ 200,000	2	\$ -	-		
2170	應付票據	1,524	-	7,186	-		
2200	其他應付款(附註十九)	1,175,677	8	1,391,585	9		
2220	其他應付款項—關係人(附註十九及二九)	37,823	-	48,982	-		
2230	當期所得稅負債(附註四及二四)	24,047	-	104,886	1		
2250	負債準備—流動(附註四、五及二十)	29,505	-	41,217	-		
2305	其他金融負債—流動(附註十九)	48,590	-	55,513	1		
2399	其他流動負債(附註十九)	72,771	1	88,431	1		
21XX	流動負債總計	1,589,937	11	1,737,800	12		
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十八)	3,000,000	20	3,000,000	20		
2540	長期借款(附註十七及三十)	400,000	3	200,000	1		
2550	負債準備—非流動(附註四、五及二十)	4,644	-	3,189	-		
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四、五及二一)	413	-	-	-		
2645	存入保證金(附註二六)	43,829	-	66,789	-		
2670	其他非流動負債(附註十九)	644,281	4	874,400	6		
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	30,625	-	27,341	-		
25XX	非流動負債總計	4,123,792	27	4,171,719	27		
2XXX	負債總計	5,713,729	38	5,909,519	39		
	權益(附註二二)						
	股本						
3110	普通股	6,318,398	42	6,134,367	40		
3200	資本公積	63,896	1	63,896	-		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	1,645,009	11	1,537,793	10		
3350	未分配盈餘	734,737	5	1,094,412	7		
3300	保留盈餘總計	2,379,746	16	2,632,205	17		
	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	189,816	1	264,741	2		
3425	備供出售金融資產未實現損益	244,878	2	281,404	2		
3400	其他權益總計	434,694	3	546,145	4		
3XXX	權益總計	9,196,734	62	9,376,613	61		
	負債與權益總計	\$ 14,910,463	100	\$ 15,286,132	100		

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司

個體綜合損益表

民國 104 年及 103 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	104年度		103年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入			
4610	\$ 6,140,394	100	\$ 7,841,535	100
5000	<u>4,684,152</u>	<u>76</u>	<u>5,728,719</u>	<u>73</u>
5900	1,456,242	24	2,112,816	27
6000	<u>831,743</u>	<u>14</u>	<u>869,087</u>	<u>12</u>
6900	<u>624,499</u>	<u>10</u>	<u>1,243,729</u>	<u>15</u>
	營業外收入及支出			
7110	93,936	2	92,883	1
7130	10,256	-	7,812	-
7100	15,471	-	17,259	-
7020	177,838	3	126,031	2
7050	(53,171)	(1)	(40,327)	-
7070	(<u>144,483</u>)	(<u>2</u>)	(<u>132,618</u>)	(<u>2</u>)
7000	<u>99,847</u>	<u>2</u>	<u>71,040</u>	<u>1</u>
7900	724,346	12	1,314,769	16
7950	(<u>160,481</u>)	(<u>3</u>)	(<u>242,612</u>)	(<u>3</u>)
8200	<u>563,865</u>	<u>9</u>	<u>1,072,157</u>	<u>13</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	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(附註二一)	(\$ 22,661)	-	(\$ 6,574)	-
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	(47)	-	(404)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二四)	3,852	-	1,118	-
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	(74,925)	(1)	225,498	3
8362	備供出售金融資產未實現(損失)利益	(34,536)	(1)	19,997	-
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	(1,990)	-	(102,990)	(1)
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	(130,307)	(2)	136,645	2
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 433,558</u>	<u>7</u>	<u>\$ 1,208,802</u>	<u>15</u>
	每股盈餘(附註二五)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.89</u>		<u>\$ 1.70</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.89</u>		<u>\$ 1.70</u>	

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司

個體現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 724,346	\$ 1,314,769
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	116,944	98,685
A20200	攤銷費用	35,230	21,103
A23500	金融資產減損損失	3,662	1,104
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資 產淨損失	9,849	11,661
A20900	財務成本	53,171	40,327
A21200	利息收入	(15,471)	(17,259)
A21300	股利收入	(10,256)	(7,812)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企 業及合資損失之份額	144,483	132,618
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,485	342
A22700	處分投資性不動產利益	-	(2,053)
A23100	處分投資利益	(67,862)	(33,602)
A23800	非金融資產減損損失	-	2,954
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	11,960	28,388
A31130	應收票據	(58,968)	36,386
A31150	應收帳款	209,645	253,716
A31160	應收帳款－關係人	26,759	62,002
A31180	其他應收款	24,781	9,835
A31190	其他應收款－關係人	801	(14,167)
A31240	其他流動資產	(2,661)	(758)
A31990	其他營業資產	(9,516)	(10,364)
A32130	應付票據	(5,662)	(2,445)
A32180	其他應付款	(215,908)	(1,105,214)
A32190	其他應付款－關係人	(11,159)	33,651
A32200	負債準備	(10,257)	(23,334)
A32220	其他金融負債	(6,923)	(10,151)
A32230	其他流動負債	(15,660)	(35,927)
A32990	其他營業負債	(230,119)	(48,238)
A33000	營運產生之現金	702,694	736,217
A33100	收取之利息	15,471	17,259
A33300	支付之利息	(53,171)	(40,548)
A33500	支付之所得稅	(232,822)	(478,955)
AAAA	營業活動之淨現金流入	432,172	233,973

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
	投資活動之現金流量		
B01800	取得採用權益法之投資	(\$ 441,597)	(\$ 484,477)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	-	251
B00400	出售備供出售金融資產價款	122,267	23,617
B00300	取得備供出售金融資產	-	(19,145)
B01400	以成本衡量之金融資產減資及清算退回股款	38,400	2,333
B02700	購置不動產、廠房及設備	(69,524)	(143,613)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	373
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	1,448	-
B03800	存出保證金減少	6,924	3,718
B04500	購置無形資產	(35,940)	(50,495)
B05400	購置投資性不動產	-	(37,761)
B05500	處分投資性不動產價款	-	24,926
B06500	其他金融資產增加	(252,079)	-
B06600	其他金融資產減少	-	614,560
B06700	其他非流動資產增加	(1,455)	(456)
B07600	收取之股利	<u>64,393</u>	<u>82,764</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(567,163)</u>	<u>16,595</u>
	籌資活動之現金流量		
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(160,000)
C00100	短期借款增加	200,000	-
C01600	舉借長期借款	1,600,000	3,615,000
C01700	償還長期借款	(1,400,000)	(4,550,000)
C03000	存入保證金增加	-	2,720
C03100	存入保證金返還	(22,960)	-
C04500	發放現金股利	<u>(613,437)</u>	<u>(1,307,324)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(236,397)</u>	<u>600,396</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(371,388)	850,964
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,407,102</u>	<u>556,138</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,035,714</u>	<u>\$ 1,407,102</u>

董事長：周俊吉



經理人：薛健平



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司

個體財務報表附註

民國 104 年及 103 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 105 年 2 月 25 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」

IFRS 12 新準則係針對子公司及關聯企業之權益規定應揭露內容。本公司適用 IFRS 12 之揭露，本公司之年度個體財務報告將提供較廣泛之揭露。

2. IFRS 13「公允價值衡量」

IFRS 13 提供公允價值衡量指引，該準則定義公允價值、建立衡量公允價值之架構，並規定公允價值衡量之揭露。此外，該準則規定之揭露內容較為廣泛，例如，適用 IFRS 13 前，準則僅要求以公允價值衡量之金融工具須按公允價值三層級揭露，而依照 IFRS 13 規定，適用該準則之所有資產及負債皆須提供前述揭露。

IFRS 13 之衡量規定係自 104 年起推延適用。相關揭露請參閱附註二八。

3. IAS 1 之修正「其他綜合損益項目之表達」

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

本公司將於 104 年追溯適用上述修正規定，不重分類至損益之項目預計將包含確定福利計畫再衡量數及採用權益法認列之關聯企業再衡量數份額。後續可能重分類至損益之項目預計將包含國外營運機構財務報表換算之兌換差額及備供出售金融資產未實現損益。惟適用上述修正並不影響本年度淨利、本年度稅後其他綜合損益及本年度綜合損益總額。

4. IAS 19「員工福利」

「淨利息」取代適用修訂準則前之利息成本及計畫資產之預期報酬，並以淨確定福利負債（資產）乘以折現率決定淨利息。修訂後 IAS 19 除了改變確定福利成本之表達，並規定更廣泛之揭露。相關揭露請參閱附註二一。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡儀」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡儀」	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 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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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

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

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

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

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

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

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯

著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

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

2. IFRS 15「來自客戶合約之收入」

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

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

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

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

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。

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躍市場之報價（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徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依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具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，僅於其很有可能具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具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、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一) 應收帳款之估計減損

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

(二) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

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

(三) 負債準備

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

(四) 所得稅

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

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之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

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 12,690	\$ 16,253
銀行支票及活期存款	327,720	328,985
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>695,304</u>	<u>1,061,864</u>
	<u>\$ 1,035,714</u>	<u>\$ 1,407,102</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
銀行存款	0.12%-4.1%	0.17%-4.1%

截至104年及103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229,775仟元及0仟元，係分類為其他金融資產—流動（參閱附註十一）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具—流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>持有供交易之金融資產</u>		
非衍生金融資產		
國內上市（櫃）股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,564</u>

八、備供出售金融資產—流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>國內投資</u>		
上市（櫃）股票	<u>\$ 195,775</u>	<u>\$ 299,910</u>

九、以成本衡量之金融資產—非流動

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
國內未上市（櫃）股權投資	\$ 83,629	\$ 121,742
國外未上市（櫃）股權投資	<u>4,874</u>	<u>4,874</u>
	<u>\$ 88,503</u>	<u>\$ 126,616</u>

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，104 及 103 年度分別提列減損損失 3,662 仟元及 1,104 仟元。

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
應收票據		
因營業而發生	\$ 39,216	\$ 10,248
非因營業而發生	<u>30,000</u>	<u>-</u>
	<u>69,216</u>	<u>10,248</u>
應收帳款	292,711	520,198
減：備抵呆帳	(<u>4,835</u>)	(<u>22,677</u>)
	<u>287,876</u>	<u>497,521</u>
	<u>\$ 357,092</u>	<u>\$ 507,769</u>
<u>其他應收款</u>		
其 他	\$ 53,546	\$ 78,750
減：備抵呆帳	(<u>2,848</u>)	(<u>3,271</u>)
	<u>\$ 50,698</u>	<u>\$ 75,479</u>

(一) 應收帳款

本公司對勞務提供之平均授信期間為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。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。

除少數另有約定外，本公司主要參考交易對方過去付款記錄、目前財務狀況及信用風險級數，將其分為數個群組，並依各群組之歷史收款經驗計算不同帳齡期間之可回收比率，另考量特定交易對象之特殊情形，提列適當之呆帳。呆帳提列政策如下：

1. 依歷史經驗顯示帳齡在 90 天（含）以內之應收帳款均可收回，故未提列備抵呆帳。
2. 帳齡在 91 天以上之應收帳款：

依照歷史收回經驗，分別針對不同信用風險之客戶，依資產負債表日各筆應收帳款相應之原始銷售金額之銷售日距資產

負債表日之天數，以該原始銷售金額按不同之可回收率區間，計算可回收金額；最後再按各該群組之可回收金額合計數與資產負債表日之應收帳款之差額提列備抵呆帳。

(1) 對於信用風險低客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91 天至 180 天	40%-100%
181 天至 360 天	10%- 40%
超過 360 天	0% -10%

(2) 對於信用風險較高客戶之群組：

<u>應收帳款之銷售日距資產負債表日之天數</u>	<u>可回收率</u>
91 天至 180 天	20%-100%
181 天至 360 天	0%- 20%
超過 360 天	0%

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：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
0 天至 60 天	\$ 223,935	\$ 353,025
61 天至 90 天	22,940	47,861
91 天至 180 天	12,425	35,072
181 天至 360 天	11,463	19,182
超過 360 天	<u>21,948</u>	<u>65,058</u>
合 計	<u>\$ 292,711</u>	<u>\$ 520,198</u>

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：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
61 天至 90 天	\$ 13,415	\$ 27,176
91 天至 180 天	2,517	20,689
181 天至 360 天	7,830	13,091
超過 360 天	<u>14,620</u>	<u>2,929</u>
合 計	<u>\$ 38,382</u>	<u>\$ 63,885</u>

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：

	104年度		103年度	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 22,677	\$ 3,271	\$ 22,677	\$ 4,224
減：本期轉回呆帳費用	(17,842)	(99)	-	(932)
減：本期實際沖銷	-	(324)	-	(21)
期末餘額	<u>\$ 4,835</u>	<u>\$ 2,848</u>	<u>\$ 22,677</u>	<u>\$ 3,271</u>

(二) 其他應收款係代墊款及租金等款項。

十一、其他金融資產－流動

	104年12月31日	103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	<u>45,360</u>	<u>23,056</u>
	<u>\$ 275,135</u>	<u>\$ 23,056</u>

(一) 原始到期日超過3個月之定期存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	104年12月31日	103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及蘇州信義置業房產經紀有限公司向銀行借款之擔保品；餘為本公司不動產經紀營業保證金等，請參閱附註三十。

十二、採用權益法之投資

	104年12月31日	103年12月31日
投資子公司	\$ 7,050,699	\$ 6,883,382
投資關聯企業	<u>9,649</u>	<u>10,951</u>
	<u>\$ 7,060,348</u>	<u>\$ 6,894,333</u>

(一) 投資子公司

	104年12月31日	103年12月31日
非上市(櫃)公司		
英屬維京群島 SINYI LIMITED	\$ 1,814,050	\$ 1,856,952
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	4,531,251	4,264,353
信義開發股份有限公司	495,676	522,600
信義全球資產管理股份有限公司	43,411	47,361
恆義不動產顧問股份有限公司	16,862	16,735
聚英企業管理顧問股份有限公司	4,904	4,614
行義文化出版有限公司	1,785	1,663
安信建築經理股份有限公司	130,487	144,808
有無科技股份有限公司	12,273	24,296
	<u>\$ 7,050,699</u>	<u>\$ 6,883,382</u>

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	104年12月31日	103年12月31日
英屬維京群島 SINYI LIMITED	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%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三三。

104 及 103 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

	104年12月31日	103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	\$ <u>9,649</u>	\$ <u>10,951</u>

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	104年12月31日	103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：

	104年度	103年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨 利	\$ 243	\$ 405
其他綜合損益	(<u>1,184</u>)	(<u>858</u>)
綜合損益總額	(<u>\$ 941</u>)	(<u>\$ 453</u>)

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。103 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十三、不動產、廠房及設備

成 本	104年度							未完工程及 預付設備款	合 計
	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		
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	(<u>323,503</u>)	(<u>49,341</u>)	-	-	-	-	-	(<u>445</u>)	(<u>373,289</u>)
104年12月31日餘額	<u>\$2,249,789</u>	<u>\$ 353,606</u>	<u>\$ 1,208</u>	<u>\$ 304,791</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 408,720</u>	<u>\$ 79,979</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$3,402,764</u>
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	-	(<u>10,790</u>)	-	-	-	-	-	-	(<u>10,790</u>)
104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,847</u>	<u>\$ 486</u>	<u>\$ 203,214</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 297,211</u>	<u>\$ 54,492</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 642,921</u>
104年1月1日淨額	<u>\$2,573,292</u>	<u>\$ 320,816</u>	<u>\$ 923</u>	<u>\$ 120,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 110,715</u>	<u>\$ 36,906</u>	<u>\$ 445</u>	<u>\$3,163,619</u>
104年12月31日淨額	<u>\$2,249,789</u>	<u>\$ 270,759</u>	<u>\$ 722</u>	<u>\$ 101,577</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111,509</u>	<u>\$ 25,487</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$2,759,843</u>

(接 次 頁)

(承前頁)

成 本	103年度								合 計
	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	
103年1月1日餘額	\$ 2,573,292	\$ 404,395	\$ 2,606	\$ 239,138	\$ 4,671	\$ 331,934	\$ 62,025	\$ 21,777	\$ 3,639,838
增 添	-	-	-	86,498	-	39,194	17,476	445	143,613
處 分	-	-	(1,398)	(24,800)	-	-	-	-	(26,198)
重 分 類	-	-	-	-	-	-	-	(21,777)	(21,777)
103年12月31日餘額	<u>\$ 2,573,292</u>	<u>\$ 404,395</u>	<u>\$ 1,208</u>	<u>\$ 300,836</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 371,128</u>	<u>\$ 79,501</u>	<u>\$ 445</u>	<u>\$ 3,735,476</u>
累計折舊	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 73,274	\$ 977	\$ 170,351	\$ 4,671	\$ 224,742	\$ 33,576	\$ -	\$ 507,591
折舊費用	-	10,305	415	34,339	-	35,671	9,019	-	89,749
處 分	-	-	(1,107)	(24,376)	-	-	-	-	(25,483)
103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 83,579</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 180,314</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 260,413</u>	<u>\$ 42,595</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 571,857</u>
103年1月1日淨額	<u>\$ 2,573,292</u>	<u>\$ 331,121</u>	<u>\$ 1,629</u>	<u>\$ 68,787</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 107,192</u>	<u>\$ 28,449</u>	<u>\$ 21,777</u>	<u>\$ 3,132,247</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 2,573,292</u>	<u>\$ 320,816</u>	<u>\$ 923</u>	<u>\$ 120,522</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 110,715</u>	<u>\$ 36,906</u>	<u>\$ 445</u>	<u>\$ 3,163,619</u>

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 104 及 103 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三十。

十四、投資性不動產

成 本	土 地	房屋及建築	合 計
104年1月1日餘額	\$ 2,129,834	\$ 364,094	\$ 2,493,928
重 分 類	<u>323,503</u>	<u>49,341</u>	<u>372,844</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 2,453,337</u>	<u>\$ 413,435</u>	<u>\$ 2,866,772</u>
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	-	<u>10,790</u>	<u>10,790</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 99,934</u>	<u>\$ 107,330</u>
104年1月1日淨額	<u>\$ 2,122,438</u>	<u>\$ 284,026</u>	<u>\$ 2,406,464</u>
104年12月31日淨額	<u>\$ 2,445,941</u>	<u>\$ 313,501</u>	<u>\$ 2,759,442</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
103年1月1日餘額	\$ 2,121,581		\$ 357,575		\$ 2,479,156
增 添	30,056		7,705		37,761
處 分	(<u>21,803</u>)		(<u>1,186</u>)		(<u>22,989</u>)
103年12月31日餘額	<u>\$ 2,129,834</u>		<u>\$ 364,094</u>		<u>\$ 2,493,928</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
103年1月1日餘額	\$ 5,745		\$ 69,945		\$ 75,690
認列減損損失	1,651		1,303		2,954
折舊費用	-		8,936		8,936
處 分	<u>-</u>		(<u>116</u>)		(<u>116</u>)
103年12月31日餘額	<u>\$ 7,396</u>		<u>\$ 80,068</u>		<u>\$ 87,464</u>
103年1月1日淨額	<u>\$ 2,115,836</u>		<u>\$ 287,630</u>		<u>\$ 2,403,466</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 2,122,438</u>		<u>\$ 284,026</u>		<u>\$ 2,406,464</u>

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物

主 建物

22-60年

投資性不動產及自用不動產於104年及103年12月31日之公允價值分別為9,403,909仟元及9,035,847仟元，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，請參閱附註三十。

十五、無形資產

	104年12月31日	103年12月31日
商 譽	\$ 9,621	\$ 9,621
系統軟體成本	<u>69,180</u>	<u>68,025</u>
	<u>\$ 78,801</u>	<u>\$ 77,646</u>

成 本	104年度		
	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
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	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 152,057</u>	<u>\$ 161,678</u>
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	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82,877</u>	<u>\$ 82,877</u>
104年1月1日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 68,025</u>	<u>\$ 77,646</u>
104年12月31日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 69,180</u>	<u>\$ 78,801</u>
成 本	103年度		
	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
103年1月1日餘額	\$ 9,621	\$ 43,400	\$ 53,021
本年度新增	-	50,495	50,495
重 分 類	-	21,777	21,777
103年12月31日餘額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 115,672</u>	<u>\$ 125,293</u>
累計攤銷			
103年1月1日餘額	\$ -	\$ 26,544	\$ 26,544
攤銷費用	-	21,103	21,103
103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,647</u>	<u>\$ 47,647</u>
103年1月1日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 16,856</u>	<u>\$ 26,477</u>
103年12月31日淨額	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 68,025</u>	<u>\$ 77,646</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

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104年度並未認列任何商譽之減損損失。

十六、其他資產

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
預付費用	\$ 26,324	\$ 23,656
暫付款	280	287
催收款	4,644	3,189
其他	<u>1,890</u>	<u>1,890</u>
	<u>\$ 33,138</u>	<u>\$ 29,022</u>
流動	\$ 26,604	\$ 23,943
非流動	<u>6,534</u>	<u>5,079</u>
	<u>\$ 33,138</u>	<u>\$ 29,022</u>

十七、借 款

(一) 短期借款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ -</u>

銀行借款之利率於 104 年 12 月 31 日為 1.40%-1.63%。

(二) 長期借款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 400,000	\$ 100,000
<u>無擔保借款</u>		
銀行借款	-	<u>100,000</u>
長期借款	<u>\$ 400,000</u>	<u>\$ 200,000</u>

本公司之長期借款包括：

	<u>借 款 內 容</u>	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
玉山銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：104.12.30~106.12.30 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。	\$ 100,000	\$ -
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：104.12.31~107.12.31 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%。	200,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	104年12月31日	103年12月31日
東亞銀行	借款額度：1,300,000 仟元 借款期間：102.12.31~105.12.18 利率區間：浮動利率 1.89% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金， 惟於 104 年 7 月提前清償完畢。	\$ -	\$ 100,000
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 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	-
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：103.12.31~105.12.30 利率區間：浮動利率 1.865% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金， 惟於 104 年 6 月提前清償完畢。	-	100,000
借款總額		<u>\$ 400,000</u>	<u>\$ 200,000</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

十八、應付公司債

	104年12月31日	103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	-	-
	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 (仟 元)	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
103年6月至108年6月	\$3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年 分別還本二分之一，每 年付息一次。

十九、其他負債

	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
其他應付款	\$ 1,175,677	\$ 1,391,585
其他應付款—關係人(附註二九)	37,823	48,982
其他金融負債	48,590	55,513
其他負債	<u>72,771</u>	<u>88,431</u>
	<u>\$ 1,334,861</u>	<u>\$ 1,584,511</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
非流動		
其他負債	<u>\$ 644,281</u>	<u>\$ 874,400</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應付獎金及薪資	\$ 844,445	\$ 1,059,700
應付廣告費	101,112	94,970
應付勞、健保費	56,798	64,607
應付休假給付	49,973	50,397
應付勞務費	12,566	13,374
應付利息	22,990	23,011
應付員工酬勞(紅利)及董事 酬勞	14,393	16,701
其他	73,400	68,825
	<u>\$ 1,175,677</u>	<u>\$ 1,391,585</u>

本公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至104年及103年12月31日止，金額分別為644,281仟元及874,400仟元。

(二) 其他金融負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
其他代收款	\$ 42,881	\$ 45,959
應付設備款	5,709	9,554
	<u>\$ 48,590</u>	<u>\$ 55,513</u>

(三) 其他流動負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
應付營業稅	\$ 58,398	\$ 76,911
其他	14,373	11,520
	<u>\$ 72,771</u>	<u>\$ 88,431</u>

二十、負債準備

	104年12月31日	103年12月31日
勞務收入折讓	<u>\$ 34,149</u>	<u>\$ 44,406</u>
流 動	\$ 29,505	\$ 41,217
非 流 動	<u>4,644</u>	<u>3,189</u>
	<u>\$ 34,149</u>	<u>\$ 44,406</u>
		<u>勞 務 收 入 折 讓</u>
104年1月1日餘額		\$ 44,406
本期迴轉		(10,257)
104年12月31日餘額		<u>\$ 34,149</u>
103年1月1日餘額		\$ 67,740
本期迴轉		(23,334)
103年12月31日餘額		<u>\$ 44,406</u>

勞務收入折讓之負債準備係按過去實際發生折讓之經驗，估計可能發生之折讓，並於相關勞務提供當年度認列為營業收入之減項。

二一、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「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：

	104年12月31日	103年12月31日
確定福利義務現值	\$ 519,355	\$ 487,089
計畫資產公允價值	(518,942)	(499,821)
提撥短絀 (剩餘)	413	(12,732)
淨確定福利負債 (資產)	<u>\$ 413</u>	<u>(\$ 12,732)</u>

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
103年1月1日	<u>\$ 466,768</u>	<u>(\$ 475,710)</u>	<u>(\$ 8,942)</u>
服務成本			
當期服務成本	3,308	-	3,308
前期服務成本	401	-	401
利息費用 (收入)	<u>8,752</u>	<u>(9,639)</u>	<u>(887)</u>
認列於損益	<u>12,461</u>	<u>(9,639)</u>	<u>2,822</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(1,687)	(1,687)
精算損失—人口統計假 設變動	23,541	-	23,541
精算利益—經驗調整	<u>(15,280)</u>	<u>-</u>	<u>(15,280)</u>
認列於其他綜合損益	<u>8,261</u>	<u>(1,687)</u>	<u>6,574</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(13,186)</u>	<u>(13,186)</u>
福利支付	<u>(401)</u>	<u>401</u>	<u>-</u>
103年12月31日	<u>487,089</u>	<u>(499,821)</u>	<u>(12,732)</u>
服務成本			
當期服務成本	3,575	-	3,575
利息費用 (收入)	<u>9,133</u>	<u>(9,473)</u>	<u>(340)</u>
認列於損益	<u>12,708</u>	<u>(9,473)</u>	<u>3,235</u>
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	<u>(13,222)</u>	<u>-</u>	<u>(13,222)</u>
認列於其他綜合損益	<u>26,489</u>	<u>(3,828)</u>	<u>22,661</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(12,751)</u>	<u>(12,751)</u>
福利支付	<u>(6,931)</u>	<u>6,931</u>	<u>-</u>
104年12月31日	<u>\$ 519,355</u>	<u>(\$ 518,942)</u>	<u>\$ 413</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	104年度	103年度
營業成本	\$ 2,833	\$ 2,219
營業費用	<u>402</u>	<u>603</u>
	<u>\$ 3,235</u>	<u>\$ 2,822</u>

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：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率	1.625%	1.875%
薪資預期增加率	3.00%	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：

	104年12月31日	103年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(<u>\$ 17,318</u>)	(<u>\$ 16,588</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 18,106</u>	<u>\$ 17,359</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 17,524</u>	<u>\$ 16,829</u>
減少 0.25%	(<u>\$ 16,853</u>)	(<u>\$ 16,168</u>)

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。

	104年12月31日	103年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 8,999</u>	<u>\$ 10,752</u>
確定福利義務平均到期期間	13.7年	14.0年

二二、權益

(一) 股本

	104年12月31日	103年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>631,840</u>	<u>613,437</u>
已發行股本	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 6,134,367</u>

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

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

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 本公司章程規定年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提10%法定盈餘公積，其餘再加計累積未分配盈餘，於依證券交易法提列特別盈餘公積後為累積可分配盈餘；前述累積可分配盈餘授權董事會依下列股利政策，擬具分配議案，提請股東會決議後行之。

依104年5月公司法之修正及解釋函令經商字第10402413890號函規定，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬

盈餘分派之對象。配合上述法規，本公司於 104 年 12 月 29 日董事會擬議之修正公司章程，尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東常會決議。員工及董事酬勞估列基礎及實際配發情形，參閱附註二三之(六)員工福利費用。

2. 本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。
3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。
5. 本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案如下：

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

6. 本公司 105 年 2 月 25 日董事會擬議 104 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	\$ 56,387	\$ -
現金股利	442,288	0.7

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東會決議。

(四) 依金管會證發字第 1010012865 號令應提列之特別盈餘公積

因首次採用 IFRSs 對本公司保留盈餘造成減少，故未予提列特別盈餘公積。

(五) 其他權益項目

	104年12月31日	103年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ 189,816	\$ 264,741
備供出售金融資產未實現利益	<u>244,878</u>	<u>281,404</u>
	<u>\$ 434,694</u>	<u>\$ 546,145</u>

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為本公司表達貨幣（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。

二三、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	104年度	103年度
利息收入		
銀行存款	\$ 15,404	\$ 17,245
其他	<u>67</u>	<u>14</u>
	<u>\$ 15,471</u>	<u>\$ 17,259</u>

(二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
投資性不動產減損損失	\$ -	(\$ 2,954)
以成本衡量之金融資產減損 損失	(3,662)	(1,104)
處分投資利益	67,862	33,602
透過損益按公允價值衡量之 金融資產損失	(9,849)	(11,661)
處分不動產、廠房及設備損失	(1,485)	(342)
處分投資性不動產利益	-	2,053
淨外幣兌換利益	23,854	20,319
壞帳轉回利益	17,941	932
管理服務費收入	59,400	51,261
其 他	23,777	33,925
	<u>\$ 177,838</u>	<u>\$ 126,031</u>

(三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$ 8,459	\$ 16,238
向關係人借款利息	-	1,056
公司債借款利息	44,278	22,991
其 他	434	42
	<u>\$ 53,171</u>	<u>\$ 40,327</u>

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 107,868	\$ 89,749
投資性不動產	9,076	8,936
無形資產	35,230	21,103
	<u>\$ 152,174</u>	<u>\$ 119,788</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 79,163	\$ 62,817
營業費用	28,705	26,932
其他損失	9,076	8,936
	<u>\$ 116,944</u>	<u>\$ 98,685</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 16,351	\$ 380
營業費用	18,879	20,723
	<u>\$ 35,230</u>	<u>\$ 21,103</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 22,547	\$ 21,634
未產生租金收入	<u>83</u>	<u>220</u>
	<u>\$ 22,630</u>	<u>\$ 21,854</u>

(六) 員工福利費用

104 年度

	<u>營 業 成 本</u>	<u>營 業 費 用</u>	<u>合 計</u>
薪資費用	\$ 2,838,679	\$ 284,374	\$ 3,123,053
勞健保費用	<u>227,460</u>	<u>24,227</u>	<u>251,687</u>
	<u>3,066,139</u>	<u>308,601</u>	<u>3,374,740</u>
退休金費用			
確定提撥計畫	123,362	12,974	136,336
確定福利計畫			
(附註二一)	<u>2,833</u>	<u>402</u>	<u>3,235</u>
	<u>126,195</u>	<u>13,376</u>	<u>139,571</u>
其他員工福利費用	<u>87,380</u>	<u>75,744</u>	<u>163,124</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 3,279,714</u>	<u>\$ 397,721</u>	<u>\$ 3,677,435</u>

103 年度

	<u>營 業 成 本</u>	<u>營 業 費 用</u>	<u>合 計</u>
薪資費用	\$ 3,477,433	\$ 290,589	\$ 3,768,022
勞健保費用	<u>251,616</u>	<u>22,729</u>	<u>274,345</u>
	<u>3,729,049</u>	<u>313,318</u>	<u>4,042,367</u>
退休金費用			
確定提撥計畫	135,359	12,348	147,707
確定福利計畫			
(附註二一)	<u>2,219</u>	<u>603</u>	<u>2,822</u>
	<u>137,578</u>	<u>12,951</u>	<u>150,529</u>
其他員工福利費用	<u>89,095</u>	<u>72,186</u>	<u>161,281</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 3,955,722</u>	<u>\$ 398,455</u>	<u>\$ 4,354,177</u>

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 3,909 人及 4,085 人。

公司法於 104 年 5 月修正，規範公司應於章程訂明以當年度獲利狀況之定額或比例分派員工酬勞。本公司估列 104 年度之員工酬勞 7,393 仟元及董事酬勞 7,000 仟元，係依修正後公司法及 104 年 12

月 29 日經董事會擬議之修正章程，以稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之利益為基礎，員工酬勞按章程比例計算，董事酬勞依定額估列，該等金額於 105 年 2 月 25 日經董事會擬議，尚待預計於 105 年 5 月 20 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

本公司估列 103 年度之員工紅利 9,701 仟元及董事酬勞 7,000 仟元，員工紅利係按擬分配盈餘（已扣除員工分紅及董事酬勞之金額）之 1% 計算外，董事酬勞則依以往年度發放水準估列。

年度個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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。如年度股東常會決議以股票發放之員工紅利，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。

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

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

本公司分別於 104 年 5 月 15 日及 103 年 5 月 30 日之股東常會，決議配發之員工紅利及董事酬勞，以及財務報告認列之員工分紅及董事酬勞金額如下：

	103 年度		102 年度	
	員 工 紅 利	董 事 酬 勞	員 工 紅 利	董 事 酬 勞
股東會決議配發金額	\$ 9,872	\$ 6,417	\$ 24,528	\$ 6,623
各年度財務報表認列金額	(9,701)	(7,000)	(23,266)	(11,633)
	<u>\$ 171</u>	<u>(\$ 583)</u>	<u>\$ 1,262</u>	<u>(\$ 5,010)</u>

上述差異分別調整為 104 及 103 年度之損益。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，及 104 及 103 年度股東會決議之員工紅利及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
當期所得稅		
當期產生者	\$ 127,636	\$ 235,060
未分配盈餘加徵	16,161	-
以前年度之調整	8,186	856
遞延所得稅		
當期產生者	<u>8,498</u>	<u>6,696</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 160,481</u>	<u>\$ 242,612</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 724,346</u>	<u>\$ 1,314,769</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用 (17%)	\$ 123,139	\$ 223,511
稅上不可減除之費損	57	475
免稅所得	(10,513)	(12,137)
未分配盈餘加徵	16,161	-
以前年度之所得稅費用於本		
年度之調整	8,186	856
未認列之暫時性差異	<u>23,451</u>	<u>29,907</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 160,481</u>	<u>\$ 242,612</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 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

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
遞延所得稅		
當年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 3,852</u>	<u>\$ 1,118</u>

(三) 當期所得稅負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
當期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 24,047</u>	<u>\$ 104,886</u>

(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：

104 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他</u>	
			<u>綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異				
備抵呆帳	\$ 10,843	(\$ 4,547)	\$ -	\$ 6,296
其他	280	3,185	-	3,465
	<u>\$ 11,123</u>	<u>(\$ 1,362)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,761</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
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
	<u>\$ 27,341</u>	<u>\$ 7,136</u>	<u>(\$ 3,852)</u>	<u>\$ 30,625</u>

103 年度

<u>遞延所得稅資產</u>	<u>年初餘額</u>	<u>認列於損益</u>	<u>認列於其他</u>	
			<u>綜合損益</u>	<u>年底餘額</u>
暫時性差異				
備抵呆帳	\$ 14,374	(\$ 3,531)	\$ -	\$ 10,843
應付獎勵金	43	(43)	-	-
其他	1,890	(1,610)	-	280
	<u>\$ 16,307</u>	<u>(\$ 5,184)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,123</u>
<u>遞延所得稅負債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 26,696	\$ 1,763	(\$ 1,118)	\$ 27,341
其他	251	(251)	-	-
	<u>\$ 26,947</u>	<u>\$ 1,512</u>	<u>(\$ 1,118)</u>	<u>\$ 27,341</u>

(五) 兩稅合一相關資訊

	104年12月31日	103年12月31日
87年度以後未分配盈餘	<u>\$ 734,737</u>	<u>\$ 1,094,412</u>
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 280,066</u>	<u>\$ 222,352</u>

104及103年度盈餘分配適用之稅額扣抵比率分別為23.97%(預計)及20.85%。

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104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101年度之營利事業所得稅結算申報業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對100年度及101年度之核定內容尚有不服，業已申請復查。

二五、每股盈餘

單位：每股元

	104年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.89</u>	<u>\$ 1.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.89</u>	<u>\$ 1.70</u>

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於104年6月27日，因追溯調整，103年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追溯調整前	追溯調整後
	103年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 1.70</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.75</u>	<u>\$ 1.70</u>

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

	104年度	103年度
本年度淨利	<u>\$ 563,865</u>	<u>\$ 1,072,157</u>

股 數

單位：仟股

	104年度	103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	<u>270</u>	<u>265</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>632,110</u>	<u>632,105</u>

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

二六、營業租賃協議

(一) 本公司為承租人

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

截至 104 年及 103 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 76,807 仟元及 80,168 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過 1 年	\$ 369,612	\$ 359,962
1-5 年	640,754	533,779
超過 5 年	<u>20,884</u>	<u>33,990</u>
	<u>\$ 1,031,250</u>	<u>\$ 927,731</u>

(二) 本公司為出租人

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 5 年。

截至 104 年及 103 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 21,309 仟元及 20,919 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
不超過 1 年	\$ 96,429	\$ 92,779
1—5 年	<u>77,491</u>	<u>165,903</u>
	<u>\$ 173,920</u>	<u>\$ 258,682</u>

二七、資本風險管理

本公司在確保集團內各企業能夠穩健經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，持續做好資本之風險管理，以使股東報酬極大化。

本公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司也依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二八、金融工具

(一) 公允價值之資訊－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：

104 年 12 月 31 日

	<u>帳面價值</u>	<u>公 允 價 值</u>			<u>合 計</u>
		<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	
<u>金融負債</u>					
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

103 年 12 月 31 日

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

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

104 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合計
<u>備供出售金融資產</u>				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 195,775	\$ -	\$ -	\$ 195,775

103 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 10,564	\$ -	\$ -	\$ 10,564
<u>備供出售金融資產</u>				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 299,910	\$ -	\$ -	\$ 299,910

104 及 103 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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ -	\$ 10,564
放款及應收款(註1)	1,924,852	2,254,103
備供出售金融資產(註2)	284,278	426,526
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註3)	5,551,724	5,644,455

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。

	104 年度		103 年度	
	人 民 幣	美 金	人 民 幣	美 金
權益影響數	\$ -	\$ 63,453	\$ -	\$ 61,213
損益影響數	2,109	7,589	2,974	2,686

(2) 利率風險

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

本公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	104年12月31日	103年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 925,079	\$ 864,664
金融負債	3,400,000	3,000,000
具現金流量利率風險		
金融資產	45,360	220,256
金融負債	200,000	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 104 年度增加本公司現金流出 2,000 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成本公司財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運產生之應收款項及投資活動之固定收益投資及其他金融工具。

營運相關信用風險

本公司主要從事房屋租售之居間仲介等業務，客戶為有購屋／售屋需求之一般社會大眾，從事居間仲介之服務費收入亦主要透過房屋履約保證制度收取，因此應收帳款之信用集中風險並不重大。

財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務管理部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循，且營運資金足以支應各項債務，故無流動性風險。

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

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 200,000	\$ 100,000
— 未動用金額	<u>3,750,000</u>	<u>1,200,000</u>
	<u>\$ 3,950,000</u>	<u>\$ 1,300,000</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 400,000	\$ 100,000
— 未動用金額	<u>5,250,000</u>	<u>4,350,000</u>
	<u>\$ 5,650,000</u>	<u>\$ 4,450,000</u>

二九、關係人交易

本公司與關係人間之交易如下。

(一) 應收帳款－關係人淨額

	104年12月31日	103年12月31日
子 公 司	<u>\$ 96,671</u>	<u>\$ 123,430</u>

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

	104年12月31日	103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	\$ 8,028	\$ 10,863
實質關係人	24,080	30,041
子 公 司	5,606	8,078
其他－本公司之副董事長	109	-
	<u>\$ 37,823</u>	<u>\$ 48,982</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

104 年度：無。

貸 予 對 象	103年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
子 公 司	<u>\$160,000</u>	<u>\$ -</u>	1.8%	<u>\$ 1,056</u>	<u>\$ -</u>

上列資金融通，未提供擔保品。

(三) 其他關係人交易

1. 租金收入

	104年度	103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	\$ 4,867	\$ 4,938
實質關係人	8,401	9,645

(接次頁)

(承前頁)

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
子 公 司	\$ 14,292	\$ 13,523
關 聯 企 業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 27,594</u>	<u>\$ 28,140</u>

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

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
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	\$ 3,273	\$ 2,878
實質關係人	6,515	7,478
子 公 司	<u>53,342</u>	<u>47,206</u>
	<u>\$ 63,130</u>	<u>\$ 57,562</u>

其他利益主要係本公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
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	\$ 105,258	\$ 122,600
實質關係人	26,740	33,499
子 公 司	<u>25,152</u>	<u>26,549</u>
	<u>\$ 157,150</u>	<u>\$ 182,648</u>

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

4. 租金支出

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
實質關係人	<u>\$ 9,206</u>	<u>\$ 8,610</u>

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

	104年12月31日	103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	\$ 1,422	\$ 1,149
實質關係人	6,741	7,660
子 公 司	<u>13,387</u>	<u>13,542</u>
	<u>\$ 21,550</u>	<u>\$ 22,351</u>

對關係人之其他應收款主要係應收管理顧問服務收入及租金收入等。

6. 背書保證

截至 104 年及 103 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蘇州信義置業房產經紀有限公司背書保證之餘額合計折合新台幣分別為 349,650 仟元及 402,268 仟元。

本公司 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為 40,360 仟元，帳列其他金融資產－流動項下；103 年 12 月 31 日因上述背書及保證而開立信用狀之金額為 45,828 仟元。

(四) 主要管理階層薪酬

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 63,806	\$ 57,435
其他長期員工福利	<u>1,146</u>	<u>3,640</u>
	<u>\$ 64,952</u>	<u>\$ 61,075</u>

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

三十、質抵押之資產

本公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,022,638	\$ 3,290,251
建築物	459,448	409,981
其他金融資產－流動－質押定存、活存	<u>45,360</u>	<u>23,056</u>
	<u>\$ 4,527,446</u>	<u>\$ 3,723,288</u>

三一、重大或有事項及未認列之合約承諾

(一) 本公司因仲介交易過程發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，依據法律諮詢意見，本公司管理階層認為可成功辯護此訴訟案件，因此預計將不會發生損失。

(二) 本公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。

(三) 本公司為上海信義房屋申請融資額度提供之背書保證總計 349,650 仟元（人民幣 70,000 仟元），請參閱附註三三之附表二。

三二、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

104 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外</u>	<u>幣</u>	<u>匯</u>	<u>率</u>	<u>新</u>	<u>台</u>	<u>幣</u>
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$	23,121		32.825	\$	758,935	
人 民 幣		42,223		4.995		210,903	
<u>非貨幣性項目</u>							
美 金		193,307		32.825		6,345,301	

103 年 12 月 31 日

		外 幣 匯 率		新 台 幣	
<u>金 融 資 產</u>					
<u>貨幣性項目</u>					
美 金	\$	8,488	31.65	\$	268,645
人 民 幣		58,397	5.092		297,358
<u>非貨幣性項目</u>					
美 金		193,406	31.65		6,121,305

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：

		104年度			103年度		
功 能 性 貨 幣	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	貨 幣 淨 利	淨 兌 換 益	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	貨 幣 淨 利	淨 兌 換 益	
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)		<u>\$ 23,854</u>	1 (新台幣：新台幣)		<u>\$ 20,319</u>	

三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表五)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表六)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

三四、部門資訊

本公司業於 104 及 103 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。

信義房屋股份有限公司及子公司
 資金貸與他人
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是關	否為保人	本期最高餘額	期末餘額	實際支金額	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	提列備抵額	抵押品名稱	保價	品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額備註	
																			美元
0	信義房屋股份有限公司	華聯裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	否	\$ 5,176 (人民幣 1,000 仟元)	\$ 4,995 (人民幣 1,000 仟元)	\$ -	3.8256%	短期融通資金	\$ -	- 營運資金周轉	\$ -	-	-	-	459,837 (註一)	919,673 (註一)	
1	信義開發股份有限公司	新濠建設事業股份有限公司	"	否	否	\$ 179,000 (人民幣 37,830)	-	-	10%	業務往來	201,000	-	-	土地不動產	290,235	-	201,000 (註二)	247,837 (註三)	
2	蘇州信義置業房地產經紀有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	是	\$ 7,500 仟元 (人民幣 50,440)	-	-	4%	短期融通資金	-	參與策略投資案之增資認股	-	-	-	-	640,929 (註四)	1,281,858 (註四)	
"	"	信義置業(上海)有限公司	"	是	是	\$ 10,000 仟元 (人民幣 99,900)	-	-	5%	短期融通資金	-	營運資金周轉	-	-	-	-	640,929 (註四)	1,281,858 (註四)	
3	信義置業(上海)有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	"	是	是	\$ 99,900 (人民幣 20,000 仟元)	99,900 (人民幣 20,000 仟元)	49,950 (人民幣 10,000 仟元)	4.75%	短期融通資金	-	營運資金周轉	-	-	-	-	-	767,857 (註五)	1,535,713 (註五)

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

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

註三：最高限額以不超過信義開發股份有限公司淨值 50% 為限。

註四：蘇州信義置業之資金貸與，所貸與對象均為同一母公司直接或間接 100% 持有者，貸與個別對象之限額，不得逾蘇州信義置業淨值 150% 為限，資金貸與總限額不得逾蘇州信義置業淨值 300% 為限。

註五：資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(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 104 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	被背書公司	背書保證名稱	對象關係	單一企業背書保證額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期背書保證金額之比率(%)	背書最高額(註二)	證額(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
0	信義房屋仲介股份有限公司	蘇州信義置業房地產經紀有限公司		間接持股 100% 公司	\$ 7,357,387 (註一)	\$ 45,396 (人民幣 9,000 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 9,196,734		Y	N	Y	
"	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司		"	7,357,387 (註一)	362,320 (人民幣 70,000 仟元)	349,650 (人民幣 70,000 仟元)	37,463 (人民幣 7,500 仟元)	40,360	3.80	9,196,734		Y	N	Y	

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

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之百為限。

信義房屋中介股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋中介股份有限公司	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	10,223,257	\$ 195,775	-	\$ 195,775	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產－非流動	1,900,000	1,676	12	1,676	
"	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	"	"	1,260,000	-	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	
"	千翔保全股份有限公司	"	"	3,100,000	32,000	10	32,000	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	備供出售金融資產－流動	1,180,800	552,714	-	552,714	
"	貨幣基金 SBGH U.S. Dollar Reserve Fund CL A Dist Units	"	"	43,294	1,422	-	1,422	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	以成本衡量之金融資產－非流動	30,000,000	158,821	2	158,821	
"	股票 上海中城創盈商業經營管理有限公司	"	"	-	4,998	9	4,998	
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	6,128	-	6,128	
"	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	"	15,004,692	200,412	-	200,412	
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	"	"	600,553	8,021	-	8,021	
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	"	"	1,198,541	16,008	-	16,008	
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	"	"	6,520,186	87,088	-	87,088	

(接次頁)

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	備 註
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	理財商品		其他金融資產—流動	4,800,000	\$ 23,976	-	\$ 23,976	
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	"	"	60,000	300	-	300	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	"	"	12,000,000	59,940	-	59,940	
"	穩通財富一日增 S 款	"	"	5,000,000	24,975	-	24,975	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	步步生金 8688 號	"	"	7,800,000	38,961	-	38,961	
信義置業(上海)有限公司	利多多現金管理 1 號	"	"	45,000,000	224,775	-	224,775	
"	利多多對公結構性存款 (15JG900 期)	"	"	40,000,000	199,800	-	199,800	
"	結構性理財產品 (產品編號: 201511069390)	"	"	20,000,000	99,900	-	99,900	
"	結構性理財產品 (產品編號: 201512249684)	"	"	25,000,000	124,875	-	124,875	
"	月得盈 (機構人民幣) 15120149 期	"	"	17,000,000	84,915	-	84,915	
"	月得盈 (機構人民幣) 15120481 期	"	"	40,000,000	199,800	-	199,800	
"	財富班車 S21	"	"	50,000,000	249,750	-	249,750	

信義房屋中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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

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	徐股	期		入		出		末	
						數	金	數	金	數	金	數	金
信義房屋中介股份有限公司	受益憑證 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—流動	-	無	-	\$	40,294,502	\$	537,000	\$	537,106	\$	537,000
"	股票 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資	-	子公司	135,132,134	3,996,349	-	433,527	-	-	-	148,395,838	4,429,876 (註一)
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	採用權益法之投資	-	子公司	-	402,507	-	402,507	-	-	-	12,297,800	402,507 (註一)

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司
 被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表五

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所	在	區	主要營業項目	原	始	投	資	金	額	期	末	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	註	
						本	期	期	末	年	年	底	數	比	額	額	本	期	益	益	投	資	資	列	之	備	註	
						\$			\$					%	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$	(\$
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞國際有限公司	薩摩亞	Apia, Samoa	P.O. Box 3269	投資	\$ 4,429,876	4,429,876	3,996,349	148,395,838	100	4,531,251	4,531,251	100	4,531,251	96,271	96,271	註一											
"	英屬維京群島有限公司	英屬維京群島	Torola, B. V.	Citco Building P. O. Box 662, Road Town	投資	2,448,306	2,448,306	2,440,236	76,001,135	100	1,814,050	1,814,050	100	1,814,050	45,599	45,599	註一											
"	信義開發股份有限公司	信義開發	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	投資	535,005	535,005	535,005	53,500,000	100	495,676	495,676	100	495,676	26,924	26,924												
"	信義全球資產管理股份有限公司	信義全球資產管理	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	投資	10,000	10,000	10,000	2,000,000	100	43,411	43,411	100	43,411	12,050	12,050												
"	恆義不動產顧問股份有限公司	恆義不動產顧問	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	投資	20,000	20,000	20,000	2,000,000	100	16,862	16,862	100	16,862	127	127												
"	聚英企業管理顧問有限公司	聚英企業管理顧問	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	投資	5,000	5,000	5,000	500,000	100	4,904	4,904	100	4,904	290	290												
"	行義文化出版有限公司	行義文化出版	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	投資	4,960	4,960	4,960	-	99	1,785	1,785	99	1,785	123	122												
"	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理	台北市信義路五段 100 號	建築經理	投資	25,500	25,500	25,500	7,650,000	51	130,487	130,487	51	130,487	46,083	23,502												
"	信邑室內設計股份有限公司	信邑室內設計	台北市信義路五段 100 號	室內設計	投資	950	950	950	95,000	19	9,649	9,649	19	9,649	1,277	243												
"	有無科技股份有限公司	有無科技	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	投資	30,000	30,000	30,000	3,000,000	100	12,273	12,273	100	12,273	7,058	12,023												
英屬維京群島有限公司	英屬維京群島 INANE 國際有限公司	英屬維京群島 INANE 國際	Torola, B. V.	Citco Building P. O. Box 662, Road Town	投資	1,790,590	1,790,590	1,782,520	56,629,268	100	1,116,609	1,116,609	100	1,116,609	47,863	47,863	註一											
"	科威房產(香港)有限公司	科威房產(香港)	Central HK	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK	投資	95,129	95,129	95,129	2,700,000	99	32,725	32,725	99	32,725	9,254	9,168												
薩摩亞國際有限公司	蘇克斯國際有限公司	蘇克斯國際	Port Louis, Mauritius	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	68,741	68,741	68,741	2,216,239	100	42,261	42,261	100	42,261	2,323	2,323												
"	信義房屋不動產株式會社	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	投資	58,064	58,064	58,064	16,000	100	213,272	213,272	100	213,272	47,089	47,089												
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	SINYI DEVELOPMENT	Apia, Samoa	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa	投資	3,899,767	3,899,767	3,868,747	131,966,210	100	3,871,617	3,871,617	100	3,871,617	139,894	139,894	註一											
"	SINYI ESTATE LTD.	SINYI ESTATE	Apia, Samoa	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa	投資	402,507	402,507	-	12,297,800	100	403,671	403,671	100	403,671	4	4	註一											

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	投資未去	資去年	額年底	期股	末數	末比率	持帳面	有被投額	資公本	期認列之	備註
				本	末	去	年	底	數	%	面	額	司本	期	
				\$	\$	\$	\$				\$	\$	\$		
英屬維京群島國際有限公司	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	399,792	399,792	399,792	399,792	12,454,780	100	100	410,070	410,070	20,825	20,825	
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	100,000	100,000	10,000,000	100	100	137,044	137,044	36,841	36,841	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社 (原名: RICHESSE Management Co., Ltd.)	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	10,746	10,746	600	100	100	17,881	17,881	3,150	3,150	
"	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	100	17,806	17,806	144	144	
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	3,868,747	3,868,747	131,000,200	100	100	3,839,863	3,839,863	126,775	126,775	
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	26	26	-	-	800	100	100	23	23	3	3	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	500	500	50,000	100	100	377	377	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	500	500	50,000	100	100	375	375	58	58	

註一：截至104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 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回金額	本期匯出或收回金額	本期末自台灣被投資公司	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末認列損益	本期末帳面價值	投資截至本期末已匯回台灣之投資收益
					金額	金額	金額	金額		金額	金額	金額
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	19,638	係透過科威房產(香港)股份有限公司,再投資大陸公司	\$ 33,867	\$ 47,992	\$ -	\$ 81,859	100	\$ 9,906	\$ 33,059	\$ -
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	260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	1,140,018	-	-	1,140,018	100	(52,382)	680,280	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註三)	房地產經紀、房地產信託諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	100	(13,213)	9,156	-
上海信義代售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	4,138	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	100	(12)	3,190	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司(註三)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	68,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	355,249	-	-	355,249	100	23,140	427,287	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註四)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,636,300	1,636,300	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	-	-	-	-	2	-	158,821	-
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	10,998	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	-	-	-	-	9	-	4,998	-
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	20,200	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	44,543	-	-	44,543	100	(2,890)	12,339	-
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	5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.,再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	100	(2,899)	1,255	-
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	13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	100	(607)	23,445	-
青島城信信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 8,000	8,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED,再投資大陸公司	29,225	8,070	-	37,295	100	(1,306)	277	-

(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	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期末自台灣被投資公司直接投資或間接投資之持股比例%	本期末認列損益	本期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
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	\$ -	100	126,775	3,839,293	\$ -
華韻裝修(上海)股份有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、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	-	100	576	40,332	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、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	100	181	30,150	-

本期末陸地	\$5,855,683	本期末自台灣匯出金額	依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)
本期末陸地	\$5,855,683	本期末自台灣匯出金額	\$10,306,125	\$ -

註一：係依據母會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以104年12月31日之匯率新台幣32,825元對1美元及1美元對6.5716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		附註十一
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		附註十三
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十三
投資性不動產變動明細表		附註十四
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十四
短期借款明細表		明細表六
其他應付款明細表		附註十九
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		附註十九
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		附註二三
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		附註二三

信義房屋仲介股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國 104 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				\$	12,690
銀行存款					
活期存款		其中外幣存款計			327,328
		USD121 仟元×32.825			
		CNY88 仟元×4.995			
支票存款					392
定期存款		其中外幣定期存款計			<u>695,304</u>
		USD16,000 仟元×32.825			
		CNY34,055 仟元×4.995			
					<u>\$ 1,035,714</u>

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 104 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		總 額	取 得 成 本	公 平 價 值	
		(股)	面 值 (元)			單 價 (元)	總 額
上市(櫃)股票							
玉山金融控股股 份有限公司		10,223,257	10	<u>\$ 102,233</u>	<u>\$ 113,501</u>	19.15	<u>\$ 195,775</u>

信義房屋仲介股份有限公司
 應收票據及帳款明細表
 民國 104 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		
岳泰建設股份有限公司		\$ 23,495
其他（註一）		<u>15,721</u>
		<u>39,216</u>
非因營業而發生		
千翔保全股份有限公司		<u>30,000</u>
		<u>\$ 69,216</u>
應收帳款		
合嘉建設股份有限公司		\$ 18,940
其他（註一）		<u>273,771</u>
		292,711
減：備抵呆帳		(<u>4,835</u>)
		<u>\$287,876</u>

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 21,948 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 104 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 股 數	餘 額	本 期 增 加 股 數	本 期 減 少 股 數	期 末 股 數	持 股 比 例 %	餘 金	額	股 市 價 或 單 價 (元)	權 淨 值
樂星國際實業股份有限公司(註一)	1,900,000	\$ 5,338	-	-	-	12	\$ -	1,676	0.88	\$ 1,676
漢宇創業投資股份有限公司	5,000,000	49,063	-	-	-	11	-	49,063	9.81	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(註二)	2,100,000	4,451	-	(840,000)	-	3	-	-	-	-
Cite' Publishing Holding Ltd	7,637	4,874	3,949	-	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	62,000	-	(30,000)	3,100,000	10	(30,000)	32,000	5.78	32,000
		<u>\$ 1,26,616</u>	<u>\$ 3,949</u>	<u>(\$ 42,062)</u>				<u>\$ 88,503</u>		<u>\$ 88,503</u>

註一：本期減少數係提列減損損失 3,662 仟元。

註二：本期增加數係因減資利益 3,949 仟元；本期股數減少係被投資公司減資 840,000 股及減資退回股款 8,400 仟元。

註三：本期減少係投資成本返還 30,000 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 104 年度

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

名稱	期	初	數	額	本	期	數	增	加	本	期	數	減	少	期	數	未	持	股	市	價	或	單	價	總	淨	值
名	稱	期	數	金	額	期	數	金	額	期	數	金	額	額	期	數	期	比例	價	或	單	價	總	淨	值		
英屬維京群島 SINYI LIMITED (註一)		75,743,295	257,840	\$ 1,856,952	8,070	-	(\$ 50,972)	-	76,001,135	100	\$ 1,814,050	23.87	\$ 1,814,050											\$ 1,814,050			
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註二)		135,132,134	13,263,704	4,264,353	433,527	-	(166,629)	-	148,395,838	100	4,531,251	30.53	4,531,251											4,531,251			
信義開發股份有限公司 (註三)		53,500,000	-	522,600	-	-	(26,924)	-	53,500,000	100	495,676	9.26	495,676											495,676			
信義全球資產管理股份有限公司 (註四)		2,000,000	-	47,361	12,050	-	(16,000)	-	2,000,000	100	43,411	21.71	43,411											43,411			
恆美不動產顧問股份有限公司 (註五)		2,000,000	-	16,735	127	-	-	-	2,000,000	100	16,862	8.43	16,862											16,862			
聚英企業管理顧問股份有限公司 (註六)		500,000	-	4,614	290	-	-	-	500,000	100	4,904	9.81	4,904											4,904			
行義文化出版有限公司 (註七)		-	-	1,663	122	-	-	-	-	99	1,785	-	1,785											1,785			
安信建築經理股份有限公司 (註八)		7,650,000	-	144,808	23,502	-	(37,823)	-	7,650,000	51	130,487	17.06	130,487											130,487			
信邑室內設計股份有限公司 (註九)		95,000	-	10,951	243	-	(1,545)	-	95,000	19	9,649	101.57	9,649											9,649			
有無科技股份有限公司 (註十)		3,000,000	-	24,296	-	-	(12,023)	-	3,000,000	100	12,273	4.09	12,273											12,273			
				\$ 6,894,333	\$ 477,931		(\$ 311,916)		\$ 7,060,348		\$ 7,060,348		\$ 7,060,348											\$ 7,060,348			

註一：本期增加數係增加投資款 8,070 仟元；本期減少數係增加依權益法認列備供出售金融資產評價損失 806 仟元、依權益法認列投資損失 45,599 仟元及被投資公司之換算調整數 4,567 仟元。

註二：本期增加數係增加投資款 433,527 仟元；本期減少數係被投資公司之換算調整數 70,358 仟元及依權益法認列投資損失 96,271 仟元。

註三：本期減少數係依權益法認列投資損失 26,924 仟元。

註四：本期增加數係依權益法認列投資利益 12,050 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 16,000 仟元。

註五：本期增加數係依權益法認列投資利益 127 仟元。

註六：本期增加數係依權益法認列投資利益 290 仟元。

註七：本期增加數係依權益法認列投資利益 122 仟元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 23,502 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 37,776 仟元及依權益法認列之關聯企業其他綜合損益份額 47 仟元。

註九：本期增加數係依權益法認列投資利益 243 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 361 仟元及依權益法認列備供出售金融資產評價損失 1,184 仟元。

註十：本期減少數係依權益法認列投資損失 12,023 仟元。

信義房屋仲介股份有限公司

短期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

債權機構	摘要	期末金額	借款期間	利率(%)	金額	抵押	或	擔保
上海商業儲蓄銀行	短期信用借款	\$ 100,000	104.11.14~105.11.14	固定利率 1.4%	\$ 200,000			
台北富邦銀行	短期信用借款	<u>100,000</u>	104.01.27~105.01.27	固定利率 1.63%	<u>200,000</u>			
		\$ <u>200,000</u>			\$ <u>400,000</u>			

信義房屋仲介股份有限公司
應付公司債明細表
民國 104 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	未 攤 銷 溢 (折) 價	帳 面 金 額	償 還 辦 法	擔 保 情 形
國內 103 年度第 1 期無擔保 普通公司債	元大寶來證券	103.06.27	每年 6 月 27 日 付息	1.48	\$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
					\$3,000,000	\$ -	\$3,000,000		

信義房屋仲介股份有限公司

長期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

債權機構	摘要	期末金額	借款期間	利率(%)	金額	抵押或擔保
東亞銀行	中期擔保借款	\$ 200,000	104.06.30~107.06.29	浮動利率 1.718%	\$ 1,600,000	信義大樓 6 樓至 7 樓及地下 1 層
玉山銀行	中期擔保借款	100,000	104.12.30~106.12.30	固定利率 1.55%	800,000	信義大樓 1 樓至 5 樓及地下 3 層
台灣銀行	中期擔保借款	<u>100,000</u>	104.09.22~107.09.22	固定利率 1.8%	<u>1,000,000</u>	信義大樓 8 樓至 9 樓
		<u>\$ 400,000</u>			<u>\$ 3,400,000</u>	

信義房屋仲介股份有限公司
營業收入明細表
民國 104 年度

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
佣金收入				\$	6,360,503
減：佣金退回				(135,710)
佣金折讓				(84,399)
				\$	<u>6,140,394</u>

信義房屋仲介股份有限公司

營業成本明細表

民國 104 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
薪資支出				\$ 2,838,679	
租金支出				429,987	
廣告費				334,147	
其他(註)				<u>1,081,339</u>	
				<u>\$ 4,684,152</u>	

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 104 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	金	額
薪資支出				\$284,374	
廣告費				179,007	
其他(註)				<u>368,362</u>	
				<u>\$831,743</u>	

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

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	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日	差異		說明
				金額	%	
流動資產		13,809,601	10,745,120	3,064,481	28.5	說明 1
以成本衡量之金融資產-非流動		252,322	293,616	(41,294)	(14.1)	
不動產、廠房及設備		3,561,920	3,604,588	(42,668)	(1.2)	
投資性不動產		2,816,292	2,840,915	(24,623)	(0.9)	
無形資產		144,763	142,718	2,045	1.4	
其他資產		187,106	178,947	8,159	4.6	
資產總額		20,772,004	17,805,904	2,966,100	16.7	
流動負債		5,518,169	2,877,902	2,640,267	91.7	說明 2
非流動負債		5,931,457	5,411,894	519,563	9.6	
負債總額		11,449,626	8,289,796	3,159,830	38.1	說明 2、3
股 本		6,318,398	6,134,367	184,031	3.0	
資本公積		63,896	63,896	-	-	
保留盈餘		2,379,746	2,632,205	(252,459)	(9.6)	
其他權益		434,694	546,145	(111,451)	(20.4)	說明 4
歸屬於母公司業主之權益		9,196,734	9,376,613	(179,879)	(1.9)	
非控制權益		125,644	139,495	(13,851)	(9.9)	
權益總計		9,322,378	9,516,108	(193,730)	(2.0)	

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)3,064 佰萬元，主要係現金及約當現金、存貨及其他金融資產-流動分別增加 572 佰萬元、930 佰萬元及 1,393 佰萬元，其主要原因係子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)之建案於民國 104 年開始預售，而增加預收收入約 2,647 佰萬元，除使現金餘額增加外，並將部分預收收入用於購置收益率較高之理財性產品而增加其他金融資產-流動；另該建案工程持續投入，存貨因而增加約 930 佰萬元。
2. 流動負債增加 2,640 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 2,647 佰萬元。
3. 負債總額增加 3,160 佰萬元，除流動負債增加 2,640 佰萬元外(詳上述說明 2)，主要係上海信義置業因建案工程進展增加 715 佰萬元借款所致。
4. 其他權益減少 111 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 75 佰萬元，以及持有之備供出售金融資產市值減少，以致未實現利益減少 37 佰萬元所致。

二、財務績效分析

(一) 最近兩年度合併營業收入、營業純益及稅前純益比較分析表

單位：新台幣仟元

項 目	104 年度	103 年度	增減金額	變動比例%	說明
營業收入淨額	7,523,143	8,899,215	(1,376,072)	(15.5)	
營業成本	5,723,628	6,447,786	(724,158)	(11.2)	
營業毛利	1,799,515	2,451,429	(651,914)	(26.6)	說明 1
營業費用	1,292,983	1,281,946	11,037	0.9	
營業利益	506,532	1,169,483	(662,951)	(56.7)	說明 1、2
營業外淨收入(支出)	277,494	213,193	64,301	30.2	說明 3
繼續營業單位稅前利益	784,026	1,382,676	(598,650)	(43.3)	說明 1-3
所得稅費用	197,665	273,266	(75,601)	(27.7)	說明 4
本期淨利	586,361	1,109,410	(523,049)	(47.1)	說明 1-4

最近二年度增減比例變動達 20%，且變動金額達新台幣 1 仟萬元以上者分析如下：

1. 民國 104 年日本、上海及蘇州等地區之營收較民國 103 年度增加，但由於台灣地區房地產業受外部環境影響，市場交易量較前一年度大幅減少約 18%(不含所有權第一次移轉登記)，以致本公司合併營業收入減少新台幣(以下同)1,376 佰萬元，而營業成本受固定成本未能明顯縮減下，僅較前一年度減少 724 佰萬元，因此民國 104 年度營業毛利較前一年度減少 652 佰萬元(27%)。
2. 營業利益減少 663 佰萬元，除上述說明 1 之營業毛利較前一年度減少 652 佰萬元外，主要係營業費用較前一年度增加 11 佰萬元所致。營業費用增加的主因除本公司營業費用固定成本未能明顯縮減外，子公司蘇州信義置業房產經紀有限公司(下稱蘇州信義)、上海信義房屋中介諮詢有限公司(下稱上海信義)及信義不動產株式會社(下稱日本信義)因營業收入較前一年度成長，因此營業費用隨之增加；以及上海信義置業隨著建案開始預售，相關銷售及管理費用較前一年度成長所致。
3. 營業外淨收入增加 64 佰萬元，主要係處分投資利益及股利收入增加約 49 佰萬元，以及提列之呆帳準備於民國 104 年度轉回利益 15 佰萬元所致。
4. 所得稅費用減少，主要係民國 104 年度獲利不如民國 103 年度所致。

(二) 預期銷售數量及其依據：

本公司主要係提供房屋租售之居間仲介業務，因此無預計銷售數量。

(三) 對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

由於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，市場成交量較以往年度大幅減少，在當前同業陸續縮減營業規模或退出市場之際，本公司現階段將謹慎觀察市場需求與變化，調整展店策略，提升分店經營產值與同仁服務品質，並實施成本擰節與管控，強化競爭優勢，拉開與同業差距，進而提升本公司之市占率。另一方面，也將整合本公司與子公司之通路，以提供客戶一站式的國內外一手房及二手房案源服務。

就本公司及子公司而言，除了持續發展更好的創新服務工具外，人才的選訓用留政策仍是民國105年度之工作重點，將透過挑選適任適性的經紀人員加以培育訓練，提供所有同仁良好的工作環境及薪酬福利制度，使其認同並實踐信義的理念與價值，以提供客戶更好更優質的服務。

三、現金流量分析

(一) 最近年度現金流動性分析

年 度	104 年度	103 年度	增減比例%
現金流量比率 %	29.9%	0%	N.A.
現金流量允當比率 %	34.7%	39.9%	(13.0)
現金再投資比率 %	6.5%	0%	N.A.
增減比例變動分析說明： 現金流量比率及現金再投資比率較前一年度增加，主要係民國 104 年度上海信義置業位於上海市嘉定區之建案開始預售，因此預收款項增加，而使營業活動產生之現金由前一年度之淨流出 655 佰萬元，於民國 104 年度轉為淨流入 1,648 佰萬元。			

(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
3,437,772	10,225,016	(18,117)	(2,120,567)	11,524,104	-	-

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104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。

項目	說明	增資金額 (新台幣仟元)	政策	獲利或虧損之 主要原因	改善計畫	未來一年 投資計畫
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED		433,527	持股 100% 之子公司	說明 1	說明	視公司營運 狀況而定
英屬維京群島 SINYI LIMITED		8,070	持股 100% 之子公司	說明 2	說明	視公司營運 狀況而定

說明1：本公司民國104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土地之部分資金，以及成立鼎先貿易有限公司，以協助處理開發事業之原物料進口事宜；民國104年度本公司認列SINYI INTERNATIONAL LIMITED投資損失96佰萬元，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104年度稅後淨損 127佰萬元，預期在民國106年度交屋後，將可因認列收入

而轉虧為盈。

- (2) SINYI INTERNATIONAL LIMITED 間接投資日本地區則受國人近年赴海外投資不動產熱潮及日圓貶值影響，在子公司信義房屋不動產株式會社長期深耕經營日本地區下，民國104年度稅後淨利47佰萬元。

說明2：本公司民國104年度新增轉投資英屬維京群島SINYI LIMITED，係由其間接轉投資子公司青島城建信義房產經紀有限公司。本公司民國104年度認列SINYI LIMITED投資損失46佰萬元，主要係所投資大陸地區房屋仲介事業，由於市場競爭激烈以及經營成本上升，除子公司蘇州信義置業房產經紀有限公司民國104年度淨利23佰萬元外，其餘轉投資仲介事業仍處於虧損狀況，但在大陸政府對於房地產調控政策已有所放寬以及一線大城市房屋供應逐漸由新成屋市場轉向中古屋市場下，消費者對二手房仲介服務的需求將逐漸增加。子公司將透過完善的人才招募培訓以及薪酬福利制度打造良好的職場環境與同仁競爭力，以優質的服務品質爭取客戶的認同。

六、最近年度及截至年報刊印日止，風險管理之政策與組織架構及風險事項之分析評估：

(一) 風險管理之政策與組織架構

為有效管理本公司之風險，本公司制定相關風險管理政策，以提升本公司對外價值及增加前瞻性的決策品質，本公司全體同仁均參與風險管理政策之實施與檢討。

本公司風險管理組織及運作由下列單位負責：

1. 董事會：本公司董事會應核准風險管理政策、程序及風險胃納，審查風險管理執行報告及稽核報告，以確保本公司風險管理制度有效推行。
2. 內部稽核單位：依據本公司風險管理政策及各項風險管理制度，擬訂年度稽核計畫，並依計畫執行各項制度稽核作業，定期將稽核結果提報董事會。
3. 風險管理權責單位：本公司董事長室負責統籌風險管理制度運作，包括確認一致性風險評量標準及風險分析對象，以建立良好風險管理環境；本公司各單位則依據「組織架構規則」所訂職掌，擔任各項風險項目之風險管理權責單位，就其負責之權責工作進行風險辨識、分析、評量、處理等規劃及執行作業，並擬定相關因應或復原計畫，作成規避、降低、移轉、承擔風險的各項改善計畫之決策，並定期將風險管理執行情形向董事會報告。

各項風險管理權責單位表：

風險類型	風險項目	權責單位
策略風險	新區域市場發展、創新服務、組織變革等可能產生之風險。	策略長室
經營風險	業績停滯或衰退、交易過程中產生法律糾紛、法令政策改變、行銷廣告等可能產生之風險。	仲介及代銷事業單位 客戶暨法律服務部 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

風險類型	風險項目	權責單位
資訊風險	資訊中斷或毀損、機密資訊外流、不當使用非法軟體等風險。	資訊部
危害風險	各類災害或影響商譽事件發生之風險。	人力資源部 行銷部 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	104 年度(新台幣仟元；%)
利息支出淨額	21,424
兌換利益淨額	20,054
利息支出淨額佔營業收入淨額比例	0.28%
利息支出淨額佔稅前淨利比例	2.73%
兌換利益佔營業收入淨額比例	0.27%
兌換利益佔稅前淨利比例	2.56%

(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 104 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 2,464,504 仟元及 3,437,463 仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 748,127 仟元及 2,167,221 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 104 年度增加現金流出 21,672 仟元。目前國內貨幣市場仍處於寬鬆狀態，且在各國央行陸續降息之際，預估未來國內升息機率不高，對於房地產交易不致產生太大影響。因此整體而言，利率波動對本公司損益應不致產生重大影響。

B. 未來因應措施：

由於目前國內金融機構借放款利率低，在兼顧流動性及安全性考量下，本公司除存放部分閒置資金於定期存款外，將以投資整體報酬率略高之貨幣型基金為主。本公司將密切觀察利率走勢，即時調整金融資產及負債之存放期間。另，本公司經營狀況穩定且財務穩健，與銀行往來關係良好，將適時評估市場利率合理性，以爭取最佳借款利率水準。

- (2) 匯率：本公司及子公司為房屋仲介屬內需型服務產業，並無外銷或需自國外進口原物料之需求，部分子公司為開發建設事業，雖有進口建材之需求，但其進口金額預估不大，且預計發生於民國 105 年以後，故匯率目前對本公司及子公司損益並無重大影響。截至民國 104 年底止，本公司合併報告帳列外幣兌換利益淨額為 20,054 仟元，佔稅前淨利 2.56%，當外幣匯率波動 1%，將影響民國 104 年度權益或淨利之金額如下：

單位:仟元	104年度		
	人民幣	日圓	美金
權益影響數	\$ 6,266	\$2,463	\$ 3,847
損益影響數	2,109	121	8,176

- (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 104 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，故對本公司之財務影響有限。
- B. 本公司之子公司信義開發(股)公司基於業務往來需要，資金貸與新濠建設事業(股)公司(下稱新濠建設)新台幣 200,000 仟元，新濠建設並提供土地作為擔保品，截至 104 年底，該本息業已全數收回。
- C. 因應子公司上海信義參與策略性投資需求，子公司蘇州信義於民國 102 年度提供資金貸與其人民幣 20,000 仟元額度，截至民國 103 年底止，該資金貸與額度餘額及實際動支餘額分別為人民幣 7,500 仟元及人民幣 5,500 仟元，並於民國 104 年度持續分期償還，本案之資金貸與均在額度內，且因屬子公司間之資金貸與，故對本公司及子公司之整體財務影響有限。截至民國 104 年底止，本案本息業已全數收回。
- D. 因應子公司上海信義置業營運資金周轉需求，子公司蘇州信義於民國 103 年 4 月提供資金貸與其人民幣 10,000 仟元額度，截至民國 103 年底止，該資金貸與額度餘額及實際動支金額分別為人民幣 10,000 仟元及人民幣 9,000 仟元。本案資金貸與均在額度內，且因屬子公司間之資金貸與，故對本公司及子公司之整體財務影響有限。截至民國 104 年止，本案本息業已全數收回。
- E. 因應上海信義營運資金周轉需求，由上海信義置業資金貸與其人民幣 20,000 仟元，截至民國 104 年底止，實際動支金額為人民幣 10,000 仟元。本案因屬子公司間之資金貸與，故對本公司及子公司之整體財務影響有限，另，該資金貸與可減少上海信義對外之銀行利息支出，有利於本公司之股

東權益。

(3) 為他人背書保證：

- A. 蘇州信義基於上海信義置業營運資金周轉需求，以本公司提供背書保證人民幣 9,000 仟元予銀行，由銀行提供貸款予蘇州信義，再由蘇州信義將該筆貸款轉貸與上海信義置業，截至民國 104 年底止，已無該項背書保證。
 - 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 70,000 仟元，截至民國 104 年底止，實際動用之背書保證餘額為人民幣 7,500 仟元。民國 104 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。近年來在政府陸續推動包括「特種貨物或勞務稅」(俗稱奢侈稅)、房地合一實價課稅、高級住宅加價課徵房屋稅(俗稱豪宅稅)、調整持有房屋稅(俗稱囤房稅)等多項管控，國內房地產市場受到嚴重衝擊，交易量明顯萎縮，也連帶影響本公司之績效表現，惟預期民國 105 年後房地產市場將回歸實質需求，交易量有望逐步回穩，本公司將審慎觀察市場趨勢變化，除持續提供良好服務予消費者外，也會作好成本管控，以提升經營績效。大陸地區之房屋仲介子公司及開發事業子公司受到當地政府政策影響重大，子公司將隨時注意新頒布的政策並研擬因應對策，以即時因應之。
 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：房仲業科技化是當前房仲產業的趨勢，本公司一直持續不懈的吸收最新科技並將之轉化、運用於提供更優質與便利的服務予消費者；對產業變化亦密切觀察，以利迅速有效因應市場趨勢。開發事業於建案規劃時，亦將充分整合最新科技，以供未來住戶享受更為便捷的居住環境。
 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 104 年榮獲財團法人臺灣永續能源研究基金會《2015 年台灣企業永續獎》之「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」、連續九度榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」、八度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎房仲業第 1 名、八度榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房屋仲介業第 1 名、連續 21 年榮獲《天下雜誌》「二千大企業調查—服務業房屋仲介類第 1 名」(民國 101 年以前為「一千大製造業及五百大服務業調查」)等眾多獎項，顯示本公司對於落實及精進企業社會責任不遺餘力。對於危機管理，亦成立以危機處理小組，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，為確保工程施工之品質，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 104 年度及 105 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。子公司則主要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 104 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。

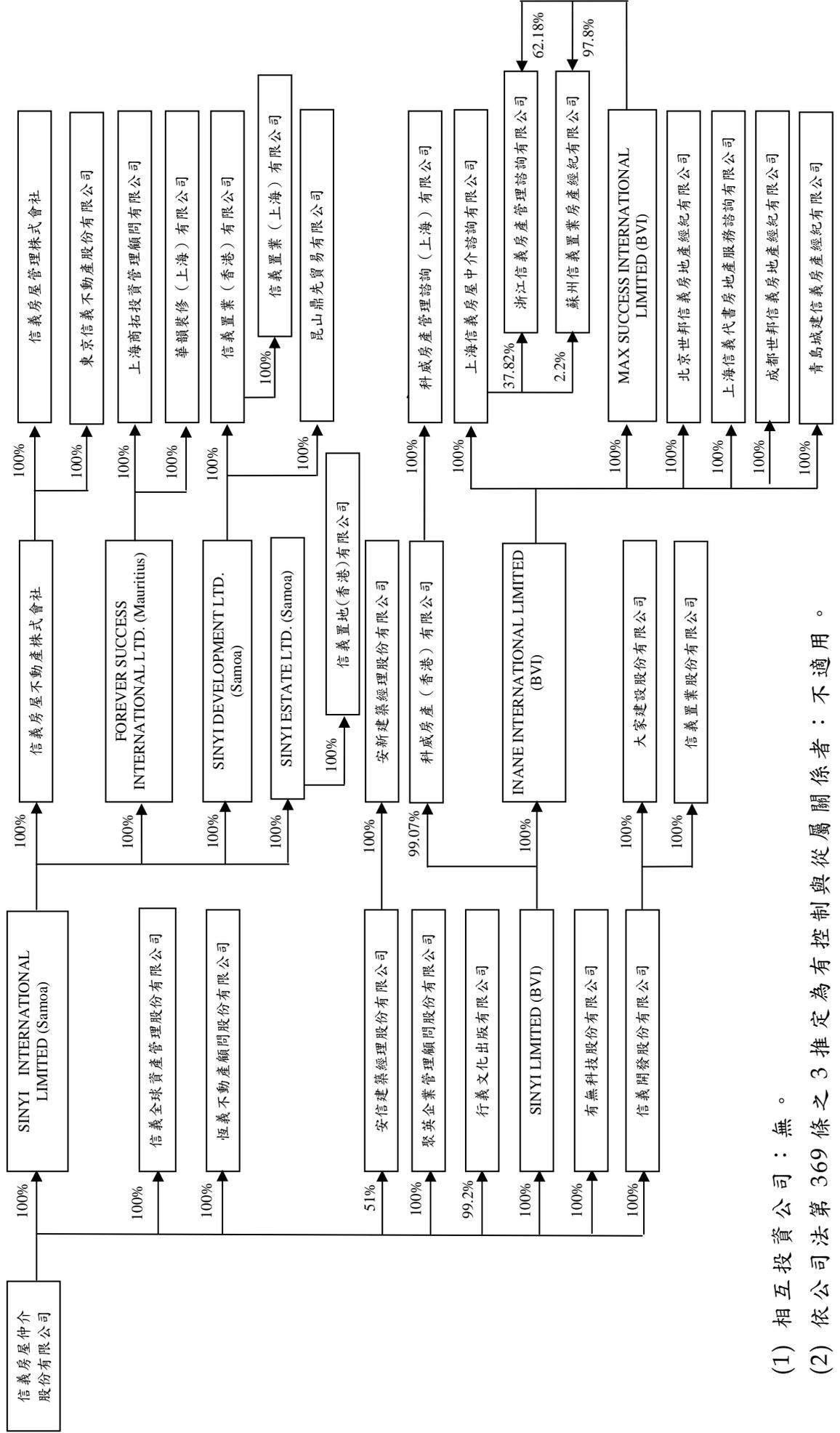
七、其他重要事項：無。

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



(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。

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
<u>控制公司</u> 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
<u>從屬公司</u> 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	94.11.18	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa.	新台幣 4,871,099 (美金 148,396)	投資
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	2 nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius.	新台幣 72,740 (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 29,775 (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 2,494,733 (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 88,628 (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	上海市浦東新區滌坊六村627號302室	新台幣 98,092 (人民幣 19,638)	房地產中介服務、房地產市場調查、管銷諮詢
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	81.10.05	Citico Building P.O. BOX 662 Road Town, Torola, B.V.I.	新台幣 1,858,847 (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 1,299,110 (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 173,561 (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	上海市浦東新區乳山路227號101室39座	新台幣 20,669 (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 64,935 (人民幣 13,000)	房地產中介、投資諮詢服務
青島城建信義房地產經紀有限公司	99.09.29	青島市北區福州北路135號3#寫字樓329室	新台幣 39,960 (人民幣 8,000)	房地產中介、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 408,835 (美金 12,455)	投資
SINYI DEVELOPMENT LTD.	101.07.04	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 4,311,784 (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 4,300,075 (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 4,008,552 (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 39,960 (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 29,970 (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	台北市信義路五段一〇〇號	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	台北市信義路五段一〇〇號	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	台北市信義路五段一〇〇號	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	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 5,000	管理諮詢
安信建築經理股份有限公司	84.05.09	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 150,000	建築經理
安新建築經理股份有限公司	98.09.14	台北市信義路五段一〇〇號	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	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 20,000	不動產中介經紀
恆義不動產顧問股份有限公司	102.09.05	台北市信義路五段一〇〇號	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	台北市信義路五段一〇〇號	新台幣 30,000	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務
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 100,899 (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

(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
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 339,660 (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 32,724 (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 (原名: RICHESSE MANAGEMENT CO., LTD.)	99.12.24	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 8,181 (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 403,682 (美金 12,298)	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 26 (美金 0.8)	投資

外幣兌換率如下：新台幣/美元=1/32.825；新台幣/人民幣=1/4.9950；新台幣/日幣=1/0.2727

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、金融機構債權收購業務、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	稱職	姓名	或名	代或	表人	持有		股份
						股數	出資額	
控制公司 信義房屋仲介股份有限公司	董事長	周俊	吉文				8,042,093 股	1.27%
	副董事長	周王	美文				3,098,324 股	0.49%
	董事	信義	房屋	有限公司			180,277,601 股	28.53%
	獨立董事	薛	健	和	平		3,223 股	0.00%
	獨立董事	林	信	義	仁		-	-
	獨立董事	林	信	順	仁		-	-
	獨立董事	劉	順	誠	平		-	-
總經理	李	誠	健	平		-	-	
薛	健					3,223 股	0.00%	
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%
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董事	代表人：周	俊	吉			-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED					2,216,239 股	100.00%
	董事長	代表人：陳	建	志			-	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.					29,775 仟元	100.00%
	董事	代表人：鍾	崇	華			(人民幣 5,961 仟元)	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.					29,775 仟元	100.00%
	董事	代表人：蘇	宜	傑			(人民幣 5,961 仟元)	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.					29,775 仟元	100.00%
	董事	代表人：劉	元	智			(人民幣 5,961 仟元)	-

(接次頁)

(承前頁)

企 業 名 稱	職 稱	職 務	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
				持 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %
英屬維京群島 SINYI LIMITED	董 事	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%
科威房產（香港）有限公司	董 事	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	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	董 事	科威房產（香港）有限公司	98,092 仟元 (人民幣 19,638 仟元)	100.00%
	董 事	董 事	代表人：周 俊 吉	-	-
	董 事	董 事	科威房產（香港）有限公司	98,092 仟元 (人民幣 19,638 仟元)	100.00%
	董 事	董 事	代表人：周 王 美 文	-	-
	董 事	董 事	科威房產（香港）有限公司	98,092 仟元 (人民幣 19,638 仟元)	100.00%
	董 事	董 事	代表人：周 王 美 文	-	-
	董 事	董 事	科威房產（香港）有限公司	98,092 仟元 (人民幣 19,638 仟元)	100.00%
	董 事	董 事	代表人：劉 元 智	-	-
	董 事	董 事	邱 香 幗	--	-
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代表人：周 王 美 文	56,629,268 股	100.00%
	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代表人：周 俊 吉	-	-
	董 事	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 王 美 文	56,629,268 股	100.00%
	董 事	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 王 美 文	-	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	董 事	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 王 美 文	1,299,110 仟元 (人民幣 260,082 仟元)	100.00%
	董 事	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 王 美 文	-	-
	董 事	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 王 美 文	1,299,110 仟元 (人民幣 260,082 仟元)	100.00%

(接次頁)

(承前頁)

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	有 限 公 司		持 股 比 例 %
			持 股 數	出 資 額	
北 京 世 邦 信 義 房 地 產 經 紀 有 限 公 司	董 事	代 表 人：周 俊 吉 INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	1,299,110 仟元 (人民幣 260,082 仟元)	- 100.00%
	總 經 理	代 表 人：洪 建 煥 信 泓 浚	-	-	-
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	173,561 仟元 (人民幣 34,747)	-	100.00%
	董 事	代 表 人：洪 建 煥 INANE INTERNATIONAL LIMITED	173,561 仟元 (人民幣 34,747)	-	100.00%
上 海 信 義 代 書 房 地 產 服 務 諮 詢 有 限 公 司	董 事	代 表 人：周 俊 吉 INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	173,561 仟元 (人民幣 34,747)	- 100.00%
	董 事	代 表 人：周 王 美 文 INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	-	-
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	20,669 元 (人民幣 4,138 仟元)	-	100.00%
	董 事	代 表 人：劉 元 智 INANE INTERNATIONAL LIMITED	20,669 元 (人民幣 4,138 仟元)	-	100.00%
	董 事	代 表 人：周 俊 吉 INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	20,669 元 (人民幣 4,138 仟元)	- 100.00%
	總 經 理	代 表 人：周 王 美 文 信 泓 浚	-	-	-

(接次頁)

(承前頁)

企業名稱	名稱	稱職	姓名	名或代 表人	持有股		份
					股數	出資額	
成都世邦信義房地產經紀有限公司	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周莊雲	董事長	周莊雲	INANE INTERNATIONAL LIMITED	64,935 仟元 (人民幣 13,000 仟元)	100.00%	
		董事	周莊雲	INANE INTERNATIONAL LIMITED	64,935 仟元 (人民幣 13,000 仟元)	100.00%	
		監事	邱香幗	INANE INTERNATIONAL LIMITED	64,935 仟元 (人民幣 13,000 仟元)	100.00%	
青島城建信義房地產經紀有限公司	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周莊雲	董事長	周莊雲	INANE INTERNATIONAL LIMITED	39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)	100.00%	
		董事	周莊雲	INANE INTERNATIONAL LIMITED	39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)	100.00%	
		董事	郭方偉	INANE INTERNATIONAL LIMITED	39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)	100.00%	
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董事	周俊吉	INANE INTERNATIONAL LIMITED	12,454,780 股	100.00%	

(接次頁)

(承前頁)

企業名稱	稱職	姓名	或代 表人	持 股 數	有 出 資 額	持 股 額	持 股 比 例 %
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 代表人：周俊吉	信義房屋仲介股份有限公司	53,500,000	53,500,000	100.00%	100.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳志桓	信義房屋仲介股份有限公司	-	53,500,000	-	100.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳建志	信義房屋仲介股份有限公司	-	53,500,000	-	100.00%
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：林秋錦	信義房屋仲介股份有限公司	-	53,500,000	-	100.00%
	總經理	陳慶洪	信義房屋仲介股份有限公司	-	53,500,000	-	-
大家建設股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：周俊吉	信義房屋仲介股份有限公司	50,000	50,000	100.00%	100.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳建志	信義房屋仲介股份有限公司	-	50,000	-	100.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：吳新煌	信義房屋仲介股份有限公司	-	50,000	-	100.00%
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳志桓	信義房屋仲介股份有限公司	-	50,000	-	100.00%
信義置業股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：周俊吉	信義房屋仲介股份有限公司	50,000	50,000	100.00%	100.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳建志	信義房屋仲介股份有限公司	-	50,000	-	100.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：吳新煌	信義房屋仲介股份有限公司	-	50,000	-	100.00%
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳志桓	信義房屋仲介股份有限公司	-	50,000	-	100.00%

(接次頁)

(承前頁)

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人		有 限 公 司		持 股 比 例 %
			股 數	資 額	出 資 額	資 額	
恆義不動產顧問股份有限公司	董 事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：劉元智	2,000,000 股	-	2,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：周俊吉	2,000,000 股	-	2,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳建志	2,000,000 股	-	2,000,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳志桓	2,000,000 股	-	2,000,000 股	-	100.00%
行義文化出版有限公司	董 事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：周俊吉	4,960 仟元	99.20%	4,960 仟元	30 仟元	0.60%
	董 事	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%	500,000 股	-	100.00%
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 代表人：周莊雲	500,000 股	-	500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳建志	500,000 股	-	500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：陳志桓	500,000 股	-	500,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信義房屋仲介股份有限公司 代表人：林秋錦	500,000 股	-	500,000 股	-	100.00%

(接次頁)

(承前頁)

企業名稱	稱職	姓名	或代 表人	持 股 數	有 或 出 資 額	股 額	持 股 比 例 %
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	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	7,650,000,000 股	51.00%	51.00%
	董事	代表人：周俊吉	信義房屋仲介股份有限公司	450,000 股	450,000,000 股	3.00%	3.00%
	董事	代表人：周王美文	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	7,650,000,000 股	51.00%	51.00%
	董事	凡登投資股份有限公司	凡登投資股份有限公司	150,000 股	150,000,000 股	1.00%	1.00%
	董事	代表人：高志尚	信義房屋仲介股份有限公司	1,500,000 股	1,500,000,000 股	10.00%	10.00%
	董事	代表人：張峰榮	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	7,650,000,000 股	-	51.00%
安新建築經理股份有限公司	董事長	台新國際商業銀行股份有限公司	台新國際商業銀行股份有限公司	4,500,000 股	4,500,000,000 股	30.00%	30.00%
	監察人	代表人：吳東亮	台新國際商業銀行股份有限公司	-	-	-	-
	總經理	裴振榮	裴振榮	-	-	-	-
	張峰	張峰	張峰	-	-	-	-
	董事	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000,000 股	100.00%	100.00%
	董事	代表人：高志尚	安信建築經理股份有限公司	-	-	-	-
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	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000,000 股	100.00%	100.00%
	董事	代表人：周王美文	安信建築經理股份有限公司	-	-	-	-
	董事	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000,000 股	100.00%	100.00%
	董事	代表人：周俊吉	安信建築經理股份有限公司	-	-	-	-
	董事	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000,000 股	100.00%	100.00%
	董事	代表人：李承政	安信建築經理股份有限公司	-	-	-	-
安新建築經理股份有限公司	監察人	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000,000 股	100.00%	100.00%
	代表人：吳統雄	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	-	-	-	-
	代表人：裴振邦	安信建築經理股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000,000 股	100.00%	100.00%
李承政	李承政	李承政	-	-	-	-	

(接次頁)

(承前頁)

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 有 出 資 額	股 份	
				持 股 比 例 %	持 股 比 例 %
信 義 全 球 資 產 管 理 股 份 有 限 公 司	董 事	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：薛 健 平	2,000,000 股	100.00%	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：柯 宏 安	2,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 建 志	2,000,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：林 秋 錦	2,000,000 股	-	100.00%
	總 經 理	柯 宏 安	-	-	-
有 無 科 技 股 份 有 限 公 司	董 事	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蔡 祈 岩	3,000,000 股	100.00%	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：周 耕 宇	3,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 建 志	3,000,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信 義 房 屋 仲 介 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 志 桓	3,000,000 股	-	100.00%
	總 經 理	蔡 祈 岩	-	-	-

(接次頁)

(承前頁)

企業名稱	職稱	姓名	或名	代表人或	表人	持有股份		持股份比例%
						股數	出資額	
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				38,162 仟元 (人民幣 7,640 仟元)	37.82%	
	董事	代表人：蘇宜傑 上海信義房屋中介諮詢有限公司				38,162 仟元 (人民幣 7,640 仟元)	37.82%	
	董事	代表人：周莊雲 上海信義房屋中介諮詢有限公司				38,162 仟元 (人民幣 7,640 仟元)	37.82%	
	監事	代表人：鍾崇華 上海信義房屋中介諮詢有限公司				38,162 仟元 (人民幣 7,640 仟元)	37.82%	
	總經理	代表人：陳建志 張建平				-	-	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董事長	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED				332,187 仟元 (人民幣 66,504 仟元)	97.8%	
	董事	代表人：蘇宜傑 MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED				332,187 仟元 (人民幣 66,504 仟元)	97.8%	
	董事	代表人：劉元智 上海信義房屋中介諮詢有限公司				7,473 仟元 (人民幣 1,496 仟元)	2.2%	
	監事	代表人：張建平 MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED				332,187 仟元 (人民幣 66,504 仟元)	97.8%	
	總經理	代表人：鍾崇華 張建平				-	-	

(接次頁)

(承前頁)

企業名稱	稱職	姓名	或代 表人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
					名	額	
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 代表人：何偉宏		500,000 股	500,000 股	100.00%	
	董事	信義房屋不動產株式會社 代表人：陳建志		500,000 股	500,000 股	100.00%	
	董事	信義房屋不動產株式會社 代表人：陳志桓		500,000 股	500,000 股	100.00%	
	監察人	信義房屋不動產株式會社 代表人：林秋錦		500,000 股	500,000 股	100.00%	
	總經理	何偉宏		-	-	-	
	信義房屋不動產株式會社	董事長	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：何偉宏		16,000 股	16,000 股	100.00%
	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周俊吉		16,000 股	16,000 股	100.00%	
	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：陳建志		16,000 股	16,000 股	100.00%	
	監察人	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：蘇宜傑		16,000 股	16,000 股	100.00%	
	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 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %
信義房屋管理株式會社 (原名: RICHESSE Management Co., Ltd.)	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人: 何 偉 宏	600 股	100.00%
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人: 周 俊 吉	600 股	100.00%
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人: 陳 建 志	600 股	100.00%
	監 察 人	信義房屋不動產株式會社 代表人: 蘇 宜 傑	600 股	100.00%
	總 經 理	何 偉 宏	-	-
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人: 周 俊 吉	131,966,209 股	100.00%
信義置業(香港)有限公司	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 周 俊 吉	131,000,200 股	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 鍾 崇 華	131,000,200 股	100.00%
信義置業(上海)有限公司	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 陳 慶 洪	4,008,552 仟元 (人民幣 802,513 仟元)	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 周 俊 吉	4,008,552 仟元 (人民幣 802,513 仟元)	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 鍾 崇 華	4,008,552 仟元 (人民幣 802,513 仟元)	100.00%
	監 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 蘇 宜 傑	4,008,552 仟元 (人民幣 802,513 仟元)	100.00%
	總 經 理	陳 慶 洪	-	-

(接次頁)

(承前頁)

企業名稱	稱職	稱姓	名或代	表	人持	有	股	份
華韻裝修(上海)有限公司	董事長	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人: 蘇宜傑				39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)		100.00%
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人: 陳建志				39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)		100.00%
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人: 陳志桓				39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)		100.00%
	監事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人: 莊宗勳				39,960 仟元 (人民幣 8,000 仟元)		100.00%
昆山鼎先貿易有限公司	董事長	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 陳建志				29,970 仟元 (人民幣 6,000 仟元)		100.00%
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 陳志桓				29,970 仟元 (人民幣 6,000 仟元)		100.00%
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 蘇宜傑				29,970 仟元 (人民幣 6,000 仟元)		100.00%
	監事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人: 莊宗勳				29,970 仟元 (人民幣 6,000 仟元)		100.00%
SINYI ESTATE LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 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%

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)
<u>控制公司</u> 信義房屋仲介股份有限公司	\$ 6,318,398	\$14,910,463	\$ 5,713,729	\$ 9,196,734	\$ 6,140,394	\$ 624,499	\$ 563,865	\$ 0.89
<u>從屬公司</u> 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	4,871,099	4,531,251	-	4,531,251	-	(59)	(96,271)	(0.65)
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	72,740	42,261	-	42,261	-	-	(2,323)	(1.05)
薩摩亞 SINYI ESTATE LTD.	403,682	403,671	-	403,671	-	-	(4)	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	29,775	1,379	124	1,255	41	(3,057)	(2,899)	-
英屬維京群島 SINYI LIMITED	2,494,733	1,814,050	-	1,814,050	-	(2,425)	(45,599)	(0.60)
科威房產(香港)有限公司	88,628	33,806	774	33,032	-	(2)	(9,254)	(3.43)
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	98,092	66,353	33,294	33,059	19,756	(12,747)	(9,906)	-

(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)
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	\$ 1,858,847	\$ 1,116,939	\$ 330	\$ 1,116,609	-	(\$ 1)	(\$ 47,863)	(\$ 0.85)
上海信義房屋中介諮詢有限公司	1,299,111	1,000,530	320,250	680,280	322,854	(109,416)	(52,382)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	173,561	52,694	61,850	(9,156)	-	(13,217)	(13,213)	-
上海信義代書房地產服務諮詢有限公司	20,669	8,372	11,562	(3,190)	335	(118)	(12)	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	64,935	24,139	694	23,445	-	(3,237)	(607)	-
青島城建信義房地產經紀有限公司	39,960	75	352	(277)	-	(1,317)	(1,306)	-
英屬維京群島 MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	408,835	410,070	-	410,070	-	-	20,825	1.67
薩摩亞 SINYI DEVELOPMENT LTD.	4,331,784	3,871,617	-	3,871,617	-	(107)	(139,894)	(1.06)

(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(香港)有限公司	\$ 4,300,075	\$ 3,839,863	-	\$ 3,839,863	-	(\$ 1)	(\$ 126,775)	(\$ 0.97)
信義置地(香港)有限公司	26	23	-	23	-	(3)	(3)	(3.75)
信義置業(上海)有限公司	4,008,552	8,503,355	4,664,062	3,839,293	-	(149,332)	(126,775)	-
華韻裝修(上海)有限公司	39,960	40,332	-	40,332	-	(347)	576	-
昆山鼎先貿易有限公司	29,970	30,447	297	30,150	-	(170)	181	-
信義開發股份有限公司	535,000	728,426	232,750	495,676	-	(41,051)	(26,924)	(0.50)
大家建設股份有限公司	500	377	-	377	-	(58)	(58)	(1.16)
信義置業股份有限公司	500	375	-	375	-	(58)	(58)	(1.16)
恆義不動產顧問股份有限公司	20,000	16,862	-	16,862	-	(59)	127	0.06
行義文化出版有限公司	5,000	2,511	711	1,800	450	111	123	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	5,664	760	4,904	7,466	260	290	0.58
安信建築經理股份有限公司	150,000	274,202	18,346	255,856	73,762	9,542	46,083	3.07
安新建築經理股份有限公司	100,000	179,690	42,646	137,044	157,551	43,547	36,841	3.68

(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)
信義全球資產管理股份有限公司	\$ 20,000	\$ 103,959	\$ 60,548	\$ 43,411	\$ 93,174	\$ 13,328	\$ 12,050	\$ 6.03
有無科技股份有限公司	30,000	19,768	2,531	17,237	5,451	(7,302)	(7,058)	(2.35)
浙江信義房產管理諮詢有限公司	100,899	48,470	60,809	(12,339)	21,834	(8,055)	(2,890)	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司	339,660	571,994	144,707	427,287	421,047	21,190	23,140	-
東京信義不動產股份有限公司	5,000	4,857	1	4,856	-	(151)	(144)	(0.29)
信義房屋不動產株式會社	32,724	389,660	176,388	213,272	296,154	74,948	47,089	2,943.06
信義房屋管理株式會社 (原名: RICHESSE MANAGEMENT CO., LTD.)	8,181	44,848	26,967	17,881	40,232	320	3,150	5,250.00

註：外幣兌換率如下：(資產負債) 新台幣/美元 = 1/32.825；新台幣/人民幣 = 1/4.995；新台幣/日幣 = 1/0.2727。
(損益) 新台幣/美元 = 1/31.739；新台幣/人民幣 = 1/5.033；新台幣/日幣 = 1/0.2624。

(二) 關係企業合併財務報表

聲 明 書

本公司民國 104 年度（自 104 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 1 0 5 年 2 月 2 5 日

(三) 關係報告書

1. 公司聲明書

聲 明 書

本公司民國 104 年度（自 104 年 1 月 1 日至 104 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 1 0 5 年 2 月 2 5 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 104 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 105 年 2 月 25 日出具無保留意見之查核報告，是項查核之目的，係對財務報表之整體允當性表示意見。後附信義房屋仲介股份有限公司編製之民國 104 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 104 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

徐文亞



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 1 0 5 年 2 月 2 5 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	控制公司之持股情形		控制公司與設質情形		控制公司派員擔任情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名	職稱
宇衡股份有限公司(原名宇衡投資股份有限公司)	係透過下列子公司間接控制本公司 信義股份有限公司(原名：信義投資開發股份有限公司；宇衡股份有限公司持有比例100%)	180,277,601	28.53%	2,640,000	董事	薛健平	-
	宇濠股份有限公司(原名宇濠投資開發股份有限公司；宇衡股份有限公司持有比例100%)	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「董事及經理人道德行為準則」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法第 36 條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

信義房屋仲介股份有限公司



董事長 周俊吉





台北市信義路五段100號 TEL : (02)2755-7666 FAX : (02)2722-0515