

信義房屋股份有限公司一百一十二年股東常會議事錄



時間：中華民國一百一十二年五月十八日上午九時三十分

地點：台北市金華街 187 號(政大公企中心)

方式：股東會召開方式-視訊輔助股東會(採實體股東會並以視訊輔助方式召開)

視訊會議平台：臺灣集中保管結算所股份有限公司

(網址: <https://www.stockvote.com.tw>)

出席：本公司已發行股數為 736,846,500 股，實際出席股數為 600,632,889 股(含視訊出席股數 113,575 股及以電子方式出席行使表決權 46,938,132 股)，占本公司發行股份總數 81.51%，主席依法宣布開會。

主席：信義股份有限公司代表人劉元智董事長



記錄：徐楓淇



列席：周耕宇副董事長、周俊吉董事、顏漏有獨立董事、吳志偉獨立董事、陳麗心總經理、陳志桓財務長、勤業眾信聯合會計師事務所王攀發會計師、協合國際法律事務所張嘉予律師

壹、主席致詞：

各位現場及視訊平台的股東女士、先生，大家好，我是劉元智董事長，感謝各位在百忙之中撥空參加股東會，由於疫情的關係，過去 2 年股東會參與的股東人數較少，今年在疫情趨緩情形下，很高興能夠再一次在股東會聚首，讓各位股東了解信義房屋的整體經營狀況。感謝各位股東對本公司之關心與支持，現在開始股東會。

貳、報告事項

第一案

董事會提

案由：本公司民國 111 年度營業報告。

說明：

- 一、本公司民國 111 年度營業報告書，如本議事手冊第 8-10 附件一。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：

- 一、股東戶號 2705 陶○○股東詢問：(1)受到俄烏戰爭及通貨膨脹等全球大環境的影響，以致公司全年銷售額減少，請說明若透過 AI 智能配案，未來預計可提升多少收益率以及目前因 AI 智能配案產生之銷售額占比為何。(2)大陸上海受經濟疲弱影響，以致二手房交易量於 2022 年度年減 5 成，整體大陸仲介事業單位營收亦年減 36%，面對大陸市場環境與競爭情形，公司是否有縮小大陸事業營業規模之計畫，進而增

加投資日本或東南亞等國家之計畫。(3)公司應督促加速去化無錫山水嘉庭案之餘屋，以跳脫大陸低迷房市之影響。(4)請說明營業報告書中所提的 PropTech 是什麼功能，以及如何運用此功能。(5)公司在馬來西亞購地並於未來興建酒店，請說明購地的交易對象、度假村酒店包含哪些運營設施，以及未來觀光酒店營運後，將可為公司帶來多少營業收入。

(以上由主席當場答覆說明：先行針對股東較關心的營收及大陸市場二項議題報告：(1)本公司營收大幅衰退 23%，全台中古屋移轉數量衰退 21%，除因外部因素外，以人為本係本公司經營理念，惟未能深刻探索瞭解顧客需求，公司高階主管亦未能充分知悉同仁於服務顧客過程中之需求，以即時提供完善前線支援、協助其成長並提供顧客良好的服務。公司高階主管應深刻檢討並提出優化方案，先服務好同仁，同仁方可服務好客戶。(2)本公司自 3 年前起開始積極進行數位轉型，數位轉型團隊每週召開多場會議研討，並導入許多專案，透過線上線下提供更完善、全面的服務，未來將可提升生產力。(3)針對大陸市場，本公司於去年年底結束杭州營運據點，另於今年 3 月也結束上海代理事業及針對幕僚人員進行人力精簡，大陸地區主管亦親力親為於各分店督管，預估每月營業額若達人民幣 400 萬元，將達到損益兩平。今年第一季整體營運狀況已獲改善。)

二、股東戶號 42599 曾○○股東詢問：(1)去年績效不如以往，對於今年下半年及明年度的營運展望為何？對於公司所提的大陸事業停損計畫表示贊同。(2)去年 EPS 為近 5 年新低，數位轉型計畫預計可為公司增加營收及效益的金額與時程為何。(3)不動產開發事業的存貨金額較高，大陸的不動產存貨高達新台幣 41 億元，公司如何評估大陸不動產存貨風險，其預估毛利率為何；(4)2021 年 11 月的第三季法說會說明山水嘉庭建案累積銷售 370 套，銷售率為 61%，為何年報第 5-18 頁所列示的 2021 年度銷量卻是 275 套以及山水嘉庭建案的毛利率為何。(5)請說明各事業體或部門之營收占比及營運概況。

(以上第(3)及(4)題由主席授權陳志桓財務長回覆，陳志桓財務長表示，(1)存貨主要是上海信義嘉庭的車位以及無錫山水嘉庭的商品房及車位，本公司會考量車位的市場行情以及部分車位設計動線不良以致不易銷售等因素，進行存貨跌價損失之評估及提列；山水嘉庭建案則是以最新的銷售價格進行存貨價值的評估。上述之存貨價值評估均會定期進行。(2)山水嘉庭案若完銷，其毛利率及稅前淨利率分別約 15%-16%及 8%，毛利率較低主要係因本公司於當時取地後，遭遇大陸房市政策修改，未來銷售價格經政府審批後被迫設定上限，以致投報率不如預期。(3)法說會所提之套數係指當時最新的累計銷售套數，而年報所載之套數則是交屋而認列營收之套數，因部分銷售但未進行交屋而產生時間落差，以致法說會數據高於年報揭露數。)

(以上第(2)及(5)題由主席當場答覆說明：(1)集團去年整體營收為新台幣 137 億元，信義房屋占 73%、仲介周邊包括安信、安新及信義全球為 4%、中國仲介 1%、日本信義 3%，合計仲介事業占比 81%及兩岸開發事業占比則為 19%。(2)針對大陸市場，本公司將會持續努力，改善營運績效。(3)同仁運用數位工具將以提升生產力 25%為目標。)

- 三、股東戶號 2705 陶○○股東表示：公司 12 位高階經理人持股偏低，建議董事長應期勉鼓勵經理人增加公司持股。

(以上由主席當場答覆說明：感謝股東對本公司的支持，理財應屬個人之自由，高階主管的服務年資大多達 20 年以上，對公司極具向心力，而公司營運績效獎金占經理人薪酬比率高達 60%，也意味經理人對於公司營運極具信心。另外，我們應更專注於公司的經營，而不宜緊盯公司每天的股價表現。

陳麗心總經理補充說明：本公司推動員工持股信託，員工每月從薪水提出一定金額，申購公司的股票，公司亦會提供補助，而員工持股信託之認股比率已逐年提升，藉此落實全員經營之作為。)

- 四、股東戶號 58232 陳○○股東詢問：(1)綜觀外部其他大公司的主管薪資近 3 年受到景氣影響而減少，然而公司主管的薪酬占公司稅後純益比重增加，似乎周姓主管不少。(2)公司之組織層級與政府機關不同，政府機關之組織層由上而下為部、局、處。

(以上由主席當場答覆說明：(1)公司組織架構需視每家公司組織單位編制考量而設計，本公司組織架構層級由上而下明確定義編制為處、部。(2)高階主管大部分獎金與公司績效掛鉤，本公司已進行薪酬改革，獎金將與績效連結更深，更加入未來 3 年之營運目標；(3)本人與前任薛健平董事長與創辦人周俊吉先生並無血緣關係，本公司並非家族企業。)

- 五、股東戶號 5935 郭○○股東表示，不建議過於強調管理階層對於公司的持股程度，以免造成高階主管分心。基於信義房屋股權結構異於其他科技公司，故建議宜將經營權與所有權適度分開，使專業經理人扮演其應有之角色。

- 六、股東戶號 42599 曾○○股東詢問：(1)對於方才回覆 2021 年 11 月法說會的銷售數與年報揭露數量不一致之事，仍不清楚；加上山水嘉庭案之毛利率在法說會說明達到 13%-14%，方才的回覆卻近乎腰斬，建議公司於法說會說明相關資訊時，宜再清楚及審慎說明。(2)年報第 5-6 頁所載之 2022 年底分店數量達到 495 店，在營收狀況不佳，但店數達到新高，將造成公司營運負擔。請說明積極展店的必要性與目前之分店數量。(3)面對仍有少數業務同仁服務不佳，公司對於業務同仁的教育訓練內容及頻率為何。(4)公司 2022 年底之投資性不動產約新台幣 20 億元，其獲利金額為何。

(針對第(2)及(3)題，由主席當場答覆說明：本公司的重要經營理念為「有多少合格店長就開多少店」，並以提升業務同仁的服務產力為要務，並非單純僅以展店或營收為目標。目前已針對店長的勝任與否進行檢視，並依照商圈的移轉進行分店的調整。信義房屋對於業務同仁的訓練首重「經營理念」，於新人報到的第一堂課即是由總經理或董事長講授信義經營理念，並進行一系列的經營理念課程，以培養具有理念正確之同仁來服務客戶。主席另授權陳志桓財務長回覆，陳志桓財務長表示，投資性不動產主要係信義大樓出租部分樓層予安聯人壽及玉山銀行，可於合併綜合損益表中之租金收入得知其投報情形。另外，方才回覆山水嘉庭建案毛利率為15%-16%，與法說會時所述毛利率大抵一致。

- 七、股東戶號 19026 張○○股東表示，做為股東應該擔心的事，並不是在不景氣時、公司也表現不好，而應該是在同業都好時，公司反而表現不好，目前房市不景氣下，確實所有房仲業表現均不佳，而公司近幾年之市占率由 5%提高至 8%，以長期而言，公司確實有所成長。關於方才股東所提問山水嘉庭套數問題，應該是銷售日與交屋日不同所致，因為財報係以交屋而認列營收，法說會則是說明已簽約銷售套數。
- 八、本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第二案

董事會提

案由：本公司民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞分派報告。

說明：

- 一、依公司章程第 20 條規定辦理。
- 二、本公司民國 111 年度獲利(即扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之稅前利益)為新台幣(下同) 1,525,966,882 元，分別按該金額之 1%及 0.34798%分派員工酬勞現金計 15,259,669 元及董事酬勞計 5,310,000 元，共計 20,569,669 元。
- 三、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第三案

董事會提

案由：本公司審計委員會查核民國 111 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案報告。

說明：

- 一、董事會依本公司公司章程第 18 條及公司法第 228 條規定造具之民國 111 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案，業經審計委員會查核竣事，認為尚無不符，謹依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條規定，檢附審計委員會同意報告書，如本議事手冊第 11 頁附件二。

二、敬請鑒察。

股東會意見：

- 一、股東戶號 42599 曾○○股東詢問：(1)大陸不動產市場不佳，而大陸不動產開發事業 2022 年底之存貨逾新台幣 40 億元，請說明存貨跌價損失如何估列，以及應收帳款及客戶違約情形，而獨立董事是否於去年度針對上述情形的建議或溝通情形。(2)請說明年報第 6-88 頁部門資訊揭露投資性不動租金收入新台幣 90,355 仟元，為何產生此鉅額損失。

(以上由主席授權陳志桓財務長及王攀發會計師回覆，陳志桓財務長表示，關於部門資訊揭露投資性不動租金收入新台幣 90,355 仟元為負數的原因，係因在合併報表的表達時進行相關合併沖銷與扣減。王攀發會計師補充表示，投資性不動租金收入新台幣 90,355 仟元為負數係因該金額原列為該表左列部門之收入，惟於合併報表表達時，該租金收入係列為營業外收入，因此於部門資訊揭露時將其調減，使該表之營業收入與合併報表一致，並非為虧損金額。陳志桓財務長表示，大陸不動產存貨評估如方才報告；大陸開發事業之應收帳款收款情形良好，除少數客戶因個人因素而解約之外，並無重大違約情形，獨立董事亦曾於去年審計委員會詢問並追蹤稽核室上述相關問題，並由稽核室於下次審計委員會回覆。)

- 二、股東戶號 58232 陳○○股東詢問年報第 6-1 頁無形資產由 2018 年底之 115,329 仟元減少至 2022 年底之 44,056 仟元的原因。

(主席授權陳志桓財務長回覆，陳志桓財務長表示，無形資產主要係購入系統軟體之成本，每年依需求購入並依使用年限規定進行分年攤提，以致金額產生變動。)

- 三、本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第四案

董事會提

案由：本公司民國 111 年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形報告。

說明：

- 一、本公司民國 111 年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形，如本議事手冊第 12-14 頁附件三。
- 二、敬請鑒察。

股東會意見：

- 一、股東戶號 2705 陶○○股東表示於大陸執行稽核並不容易，公司如何進行大陸子公司之稽核，並請主席分享自身經驗。

(以上由主席當場答覆說明，關於自身經驗分享，可能會後再行切磋。公司主要據點為上海等地，其法遵情形較佳，較不致發生所述之過於異常情事。)

二、本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第五案

董事會提

案由：本公司「永續發展實務守則」修正報告。

說明：

- 一、為持續落實永續發展，本公司擬修正「永續發展實務守則」。
- 二、本公司「永續發展實務守則」修正前後條文對照表，如本議事手冊第 15 頁附件四。
- 三、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第六案

董事會提

案由：本公司永續發展之具體推動計畫報告。

說明：

- 一、為持續落實永續發展，本公司擬定民國 112 年度永續發展推動具體計畫，永續發展具體推動計畫之內容重點說明，如本議事手冊第 16-17 頁附件五。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第七案

董事會提

案由：本公司民國 111 年度董事會暨功能性委員會運作情形報告。

說明：

- 一、為提升本公司董事會效能，本公司設立審計委員會、薪酬委員會及提名委員會等功能性委員會。本公司民國 111 年度董事會暨各功能性委員會運作情形報告如本議事手冊第 18-19 頁附件六。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第八案

董事會提

案由：本公司民國 111 年度董事酬金報告。

說明：

- 一、依本公司之公司治理守則規定，並使股東了解董事領取酬金之情形，本公司民國 111

年度董事之酬金政策、個別酬金內容及數額情形如本議事手冊第 20-21 頁附件七。

二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第九案

董事會提

案由：本公司民國 111 年度非營業活動之關係人交易報告。

說明：

- 一、為提升公司治理及保障股東權益，本公司民國 111 年度非營業活動之關係人交易報告如本議事手冊第 22 頁附件八。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

參、 承認事項

第一案

董事會提

案由：承認本公司民國 111 年度營業報告書及財務報表案。

說明：

- 一、依本公司公司章程第 18 條、公司法第 228 條及證券交易法第 36 條之規定辦理。
- 二、本公司民國 111 年度財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所王攀發會計師及施錦川會計師查核完竣，並出具查核報告在案。
- 三、謹陳本公司民國 111 年度營業報告書、會計師查核報告及財務報表，如本議事手冊第 8-10 頁附件一及第 23-44 頁附件九。
- 四、敬請 承認。

*股東戶號 42599 曾○○股東詢問：(1)致股東報告書無錫山水嘉庭預計於 2023 年度完銷的可能性。(2)年報第 6-40 頁投資國外投資未上市(櫃)股票原因及其金額減少的原因。(3)目前投資環灘島的金額以及未來何時產生收益。

(以上第(1)及(3)題由主席當場答覆說明，致股東報告書所提之山水嘉庭預計於 2023 年度完銷係當時銷售團隊的目標，擬透過交屋後入住客戶的口碑行銷，加上疫後與房市政策的大幅放寬，針對附近科技園區與文教界人士進行抖音媒體等多元方式行銷。至於環灘島因定位為「零碳島」，因此需先進行森林與海龜等復育工作，其開發時程較慢，除了最初的購地成本外，目前並未有大量之資本投入，展望未來若能成功，將為全球唯一。

主席另授權陳志桓財務長回覆第(2)題，陳志桓財務長表示，銷售時程計畫採動態調整，依照今年第一季的銷售狀況，而於第一季法說會說明將調整為以 2024 年第一季完銷為目標。針對投資國外投資未上市(櫃)股票主要係公司早期之投資，包含投資 Cite' Publishing Holding Ltd.以及上海中城聯盟投資管理股份有限公司等公司，其中 Cite' Publishing Holding Co.與媒體傳播有關之產業，然而投資金額並不重大；兩年度金額產生較大變動之原因，係因基於策略聯盟而投資之上海中城聯盟投資管理股份有限公司受到大陸房市不景氣影響，經評價後產生之公允價值下跌所致。)

*股東戶號 2705 陶○○股東表示(1)公司負債比率高達 65%，建議公司不要一直舉債。(2)大型電子業公司設置員工認股權憑證制度，建議公司應針對高階經理人建立完善之員工認股權證獎酬制度，用以評估高階經理人績效成果。(以上由主席當場答覆說明，如同方才所述，目前本公司正著手修正高階經理人之薪獎制度，亦會將員工認股權納入考量。另外，本公司經營體質健全，財務單位平時對於財務數據亦積極管理，且定期進行壓力測試。)

決議：經投票表決後，本案照案通過。投票表決結果如下：

表決結果	占出席股東表決權數比例
贊成權數：595,356,105 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 43,570,297 權)	99.12%
反對權數：160,612 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 160,612 權)	0.02%
無效權數：0 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 0 權)	0.00%
棄權：5,116,172 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 3,320,798 權)	0.85%

第二案

董事會提

案由：承認本公司 111 年度盈餘分派案。

說明：

- 一、依本公司章程第 18 條及第 20 條之 1 及公司法第 228 條之規定辦理。
- 二、本公司民國 111 年度期初未分配盈餘為新台幣(下同) 177,129,819 元，於加回因確定福利計畫再衡量數而增加未分配盈餘 117,441,158 元及長期股權投資調整而增加未分配盈餘 440,262 元後，調整後期初未分配盈餘為 295,011,239 元，復加計民國 111 年度稅後淨利 1,223,335,594 元，並減除提列法定盈餘公積 134,121,701 元、加回特別盈餘公積迴轉數 105,567,656 元後，民國 111 年度可分配盈餘為 1,489,792,788 元，擬分派股東紅利 884,215,800 元，全部為現金股利，按本公司截至民國 112 年 2 月

22日實際流通在外股數736,846,500股計算，每股配發現金股利1.2元(每位股東可獲配股利金額計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入)。

三、擬具本公司民國111年度盈餘分派表如下：

項 目	金 額 (新 台 幣 元)
期初未分派盈餘(a)	\$ 177,129,819
加：確定福利計畫再衡量數列入未分派盈餘(b)	117,441,158
加：因長期股權投資調整未分派盈餘(c)	440,262
調整後期初未分派盈餘(d=a+b+c)	295,011,239
加：民國111年度稅後淨利(e)	1,223,335,594
減：提列法定盈餘公積(f)=(b+c+e)×10%	(134,121,701)
加：迴轉特別盈餘公積(g)	105,567,656
本期可分派盈餘(h)=(d+e-f+g)	1,489,792,788
分派項目：	
減：股東紅利(i)	(884,215,800)
期末未分派盈餘(j)=(h-i)	\$ 605,576,988

附註：本期盈餘分派金額優先以111年度稅後淨利分派。

董事長：信義(股)公司

代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



四、本案擬請股東常會承認通過，並授權董事長訂定除息基準日、發放日及其他相關事宜，其中包括股利分派如嗣後因買回本公司股份或將庫藏股轉讓、轉換或註銷，致影響流通在外股份數量，股東盈餘配息率因此發生變動者，授權董事長依本次盈餘分派案決議之現金股利金額，按實際流通在外股數，調整股利分派比率。

五、敬請承認。

決議：經投票表決後，本案照案通過。投票表決結果如下：

表決結果	占出席股東表決權數比例
贊成權數：595,322,601 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 43,536,793 權)	99.11%
反對權數：219,683 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 219,683 權)	0.03%
無效權數：0 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 0 權)	0.00%
棄權：5,090,605 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 3,295,231 權)	0.84%

主席表示，於承認事項之投票前，將會針對視訊平台之股東提問及現場股東其他問題進行回覆，請線上股東稍候。

第三案

董事會提

案由：承認本公司「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」修正案。

說明：

- 一、因應法令修正及實務所需，本公司擬修正「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」名稱為「關係人相互間財務業務相關作業辦法」，並修正部分條文內容。
- 二、本公司「關係人相互間財務業務相關作業辦法」(原「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」)修正前後條文對照表如本議事手冊第 45-58 頁附件十。
- 三、敬請 承認。

決議：經投票表決後，本案照案通過。投票表決結果如下：

表決結果	占出席股東表決權數比例
贊成權數：595,329,152 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 43,543,344 權)	99.11%
反對權數：218,678 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 218,678 權)	0.03%
無效權數：0 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 0 權)	0.00%
棄權：5,085,059 權 (含以視訊及電子投票行使表決權 3,289,685 權)	0.84%

主席表示，於承認事項之投票前，以下針對視訊平台之股東提問及現場股東其他問題進行回覆。

*股東戶號 40581 黃○○股東詢問公司未於今年 4 月 26 日董事會通過第 1 季財報時，當天立即發布重大訊息公告損益數據，而遲至次日始發布重大訊息補正公告，是否會造成公司的損失，建議公司應對公司治理主管予以懲處。

(以上由主席當場答覆說明，本公司於 4 月 26 日董事會通過財報，當日即重訊公告董事會決議之議案事項，並且公告整份之中文及英文第一季財報，投資人應可充分於 4 月 26 日得知第一季之損益數據，至於當日依規定應發布重大訊息公告第一季損益數據確屬疏漏，已於次日立即補正，未來相關之行政作業將會進行改善，並依公司規定對公司治理主管予以懲處。)

*股東戶號 38636 蔡○○股東建議公司應定期說明沙巴之投資計劃進度。

(以上由主席當場答覆說明，本公司將於每季法說會說明其投資進度。)

肆、臨時動議

*股東戶號 15508 杜○○股東表示 (1)希望公司能再更明確清楚說明大陸市場之投資計劃，並請說明是否能順利匯回資金，以及依目前狀況最大的可能損失金額。(2)公司主

要以仲介及代銷為主，因應台灣及大陸開發事業資金需求，而增加公司股本，並使得每年盈餘波動變大。目前國外投資，因其法令與產業不同，是否應聚焦於台灣經營，可能績效會更好。

(以上由主席當場答覆說明，如先前所述大陸仲介事業已大幅調整營運方針，目前每月營業額達人民幣 400 萬元應可損益兩平，本公司將會聚焦經營上海及蘇州之仲介本業。無錫山水嘉庭建案將會努力銷售，以期於 2024 年第一季前完銷，針對國外之各項投資計劃會更審慎評估。

主席授權陳志桓財務長協助回覆，陳志桓財務長表示，上海信義置業累計已獲利 1 個股本(約人民幣 8 億元)，截至去年底止，已陸續盈餘分配，目前約剩未分配盈餘人民幣 2 仟多萬元尚未匯出大陸。另一方面，去年下半年著手規劃進行上海信義置業的減資人民幣 4 億元，並於今年 1 月順利匯出大陸。預計於明年年中完成清算並匯出剩餘股本。另一方面，將會致力於銷售山水嘉庭建案，待其累計銷售率達至少 9 成以上時，才會再評估及投資其他標的，並且視未來集團之經營發展及資金運用情形，持續調整大陸開發之資金水位。)

*股東戶號 5935 郭○○股東表示(1)世界局勢不穩定，今日親臨現場為公司及各位加油打氣(2)公司的核心競爭力是道德，而非商業導向，因此希望公司能持續貫徹理念，同仁績效與個人利益不宜連結過深。(3)面臨大陸的轉變期，建議公司可縮小大陸事業規模，但不應完全退出大陸市場，未來若因大環境轉變，較有機會能於第一時間調整投資方針因應之。

伍、 散會：同日上午十一時三十三分。

(本股東常會議事錄依公司法第183條第4項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準。)

陸、附件

附件一

信義房屋股份有限公司 民國一百一十一年度營業報告書

民國 111 年全球疫情趨緩，各國走向後疫情時代，經濟活動逐步回歸常軌，同一時間受到俄烏戰爭、全球原物料及物價上漲，以及各國大幅升息等經濟利空因素影響，全台建物買賣移轉總計 31.8 萬棟，年減 8.6%，為近 6 年來首度衰退，也創近 3 年新低，使得信義房屋仲介事業營收年減 23%，信義代銷事業營收則年減 34%。整體環境對房市支撐力道減退，預估在近期經濟表現疲弱、通膨預期降溫、政策打擊炒房等因素匯聚下，未來房價看法漸趨保守，並以自用需求為房市主軸。

信義房屋成立 40 多年來，長期善盡企業社會責任，致力於利害關係人之權益均衡，不只在環境面向，更在公司治理、社會共融面向著墨已久，包括連續 8 年名列臺灣證券交易所公布「公司治理評鑑」前 5% 的企業，並且第 8 度獲 TCSA 台灣企業永續獎之台灣十大永續典範企業獎，更連續 18 年支持社區營造的社區一家計畫，成為台灣 ESG 的領航者。

一、產業環境與經營績效

信義房屋統計民國 111 年房價變化顯示，六都普遍房價年增幅度在 4%~21%，較前一年持續上漲，但受到景氣衰退、通膨升息、股市震盪等許多利空因素影響，房市信心低迷，買氣觀望量縮，並抑制房價漲勢於第四季反轉收斂。

信義房屋秉持以人為本，致力於房地產科技、數位工具創新，民國 111 年推出「AI 智能配案」，透過大數據解讀客戶需求，並以 AI 智能演算法模型為基礎，線下服務與數位工具相輔相成，讓整體服務更細緻、服務流程更有效率。同時落實永續作為，信義房屋 18 家永續門市於民國 111 年達成碳中和，將永續發展目標（SDGs）帶進社區，同時信義房屋也首度獲淨零標章，為房仲業唯一授證代表。

大陸地區在政府房市調控政策持續，加上中國清零防疫衝擊消費信心，全年上海二手房年減近 5 成，整體大陸仲介事業單位營收合計年減約 36%。

日本信義以「創新服務」和「雙品牌經營」兩大層面為發展重點，結

合運用智慧科技運用，繼續推出滿足客戶需求的優質服務。除了經營日本在地的房屋買賣，也積極投入社區公益服務、減碳環保等活動，深獲客戶信任。在下半年日本國境逐漸開放下，加上日元貶值效應的帶動，促使置產買氣升溫，即使在日元貶值的換算下，營收仍年增 24%，並創下歷史新高。

受到政府房市多重政策調控，以及清零防疫衝擊消費信心，市場觀望氛圍濃，無錫久信置業「山水嘉庭」案銷售進展隨之趨緩，全年新增銷售 30 套，全案累計銷售率 67%。台灣信義開發之「嘉和」案已於民國 111 年底開始交屋，當年度認列營收 1,027 佰萬元；另一已完銷之「嘉品」案則預計於民國 114 年初交屋，該案領先全台其他建案，與新北市府及資策會合作，導入 E 化節能相關軟硬體，打造節能好宅。

民國 111 及 110 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	111 年度	110 年度
財務收支	營業收入		13,724	18,792
	營業利益		1,577	3,132
	營業外淨收(支)		85	97
	稅前合併利益		1,662	3,229
	所得稅		426	859
	純益(歸屬於母公司股東)		1,223	2,350
獲利能力	資產報酬率(%)		4%	8%
	權益報酬率(%)		10%	20%
	純益率(%)		9%	13%
	每股盈餘(元)		1.66	3.19

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、外部競爭環境、法規環境、總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

仲介及相關房產服務部分一

信義房屋仲介事業積極推動數位轉型、導入 PropTech 房地產科技，積極研究客戶在房屋交易過程中經常面對的痛點，持續推出數位化的創新服務，以科技賦能輔助，希望為買賣雙方建構出更多元、貼心的服務。展望民國 112 年，平均地權條例業經修正通過，市場不確定因素淡化，但由於房價短期漲幅高，預期房市將進入盤整期。此外，信義推動全新履約保證價金信託制度，透過履約信託專戶的資金監管，為房屋交易做更嚴密的

保護，深化客戶信任。

開發事業部分一

透過已購客戶轉介推薦建案本身品質及特色，藉由線下自有通路和線上傳播通路的融合，無錫「山水嘉庭」建案商品房預計於民國 112 年銷售完畢。信義開發「嘉和」案將於民國 112 年 2 月全數交屋，該年度認列營收 1,911 佰萬元。除了「嘉品」案外，未來推案重點包括已取得建照的新莊副都心住宅土地，規劃將永續元素注入於建築設計中，預計民國 113 年度推案；高雄楠梓區住宅區土地則將結合綠建築與節能減碳概念友善環境，融入信義開發長期發展的社區營造做法，打造良好的居住環境。

休閒觀光產業部分一

由於環灘島定位為零碳島之觀光開發，需投入相關海洋及島上復育工作，前置作業期較長，故觀光旅遊事業另於民國 111 年在馬來西亞沙巴州本島增購一筆 7.7 萬坪土地，預計開發興建五星級觀光酒店或渡假村，民國 112 年展開設計規劃及興建工作，與國際知名酒店品牌接洽合作事宜，未來可與隔海相連之環灘島，共同發展觀光旅遊業務。

未來發展一

經營企業不只是為了營生，而是一場敦促這塊土地愈來愈美好的社會運動，信義房屋及其子公司將永續發展視為己任，對內強化自身經營與治理之能力，對外積極服務社區並滿足居民住生活的需求，讓社區及居民因為信義房屋而更美好；我們與世界接軌，共同面對全球暖化的議題與突發危機，將「邁向永續淨零」原則化作具體行動，且制定達成淨零排放的目標，全面開展 ESG 之路，期待信義房屋不僅為股東帶來實質上的回饋，並且為利害關係人帶來具影響力的價值。

董事長：信義股份有
限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



附件二

信義房屋股份有限公司

審計委員會同意報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國 111 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見查核報告。

另董事會決議本公司民國 111 年度營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會查核後，認為均符合相關法令規定。

綜上，本審計委員會同意並經董事會決議之本公司民國 111 年度財務報表、以及董事會決議並經本審計委員會查核之本公司民國 111 年度營業報告書以及盈餘分派議案，均符合相關法令規定，爰依公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請鑒核

此致

信義房屋股份有限公司民國 112 年股東常會



審計委員會召集人：顏漏有

顏漏有

中 華 民 國 一 一 二 年 二 月 二 十 二 日

附件三

信義房屋股份有限公司

民國111年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形

日期	方式	溝通事項與內容	結果
111/01/27	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/02/25	座談會	1.稽核室內控自評作業之精進與系統化報告 2.會計師110年度財務報表查核結果溝通	1.獨立董事對於將內控自評作業系統化予以肯定，而制定自評分數的五分量表等執行細節，可再檢視實務情況而適時調整。 2.會計師就110年度財務報表查核結果，向獨立董事報告及溝通討論。
	審計委員會	內部稽核業務報告	1.主席詢問是否已調整作業程序，以避免未即時確認買受人辦理小產證情形；另關於子公司離職同仁未即時通報資訊單位一事提出詢問。詹宏志委員亦表示，應由人資單位負責確認離職同仁已完成各部門相關離職作業程序，特別是應即時關閉使用帳號。 2.經稽核室說明並表示將檢視並協助相關單位制定更完善之控制點或作業程序，以避免上述之情形發生。
		110年度內部控制制度聲明書	本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。
111/03/31	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/04/28	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/05/30	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/06/13	審計委員會	內部稽核業務報告	詹宏志委員表示，依統計資料顯示中人費支付標準原則上不超過仲介服務費之5%，對於例外之管理，建議再與權責主管討論，增訂合適的分級管理標準；另外建議可定期統計同期中人費之支付情況，以供管理者簽核及決策參考。周素香總稽核補充說明中人費簽核流程及實行狀況。
111/06/21	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/07/26	審計委員會	內部稽核業務報告	1.吳獨董詢問針對子公司安新建築經理股份有限公司控管之空白合約書紙本份數之目的及其可能風險，並可思考結合節能減碳的作為，由稽核室說明。 2.李伊俐委員詢問有關子公司久信置業有限

日期	方式	溝通事項與內容	結果
			<p>公司之「山水嘉庭」案銷售回款進度不如預期下，所述減少逾期作法之意涵，並要求稽核室於下次審計委員會報告逾期款項之金額，以及若逾期金額重大時之財務調度與因應計畫。稽核室張宗題經理說明大陸房產交易之流程，稽核室建議開發事業於客戶簽約時，應積極了解客戶之資金來源與貸款資質，以確保簽約後能如期取得銀行房屋貸款，並支付予我方，減少逾期款發生的可能。</p> <p>3. 主席建議主管離職率應聚焦於探討績效較好主管之離職率原因。另外子公司開發事業長期多項控管目標皆顯示為高度風險之紅色警示燈號，需更加留意或重新審視此項指標之設定是否合宜。周素香總稽核回覆下次報告時，針對主管離職率之指標將會做更明確之呈現；開發事業於本年第2季紅燈警示燈號較多，主要係因建案進度是否達標所致，由於內部所定之目標較為嚴謹，但對外之違約風險尚在容忍天數以內，後續將再與開發事業單位討論重新檢視控管目標之合宜性。</p>
111/09/07	審計委員會	內部稽核業務報告	<p>1. 李伊俐委員表示，稽核室呈報目前大陸不動產開發事業之應收帳款情形尚屬良好，考量近年大陸房地產市場波動大，稽核室應定期將大陸不動產開發事業逾期款項之收款狀況提報董事會。</p> <p>2. 主席詢問上半年度主管離職率高於 KRI 之標準，需找出其關鍵原因，以期能降低離職率。周素香總稽核針對離職率之分析結果補充說明，並將於會後提供更詳盡之分析報告。</p>
111/09/27	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/10/26	座談會	<p>1. 稽核室 111 年度業務執行情形及 112 年度工作規劃報告</p> <p>2. 會計師 111 年度財務簽證查核規劃事項溝通</p>	<p>1. 稽核室人力及資源有限，應以風險為基礎的評估方法聚焦真正高風險的項目。此外，期許能以為組織增加價值的角度思考，發揮更大的功能。</p> <p>2. 會計師就 111 年度查核規劃(包含查核範圍及方法、關鍵查核事項等)與近期法令更新，向獨立董事報告及溝通討論。</p>
	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/12/21	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
		本公司 112 年稽	主席詢問 112 年度風險管理與 111 年度有何差

日期	方式	溝通事項與內容	結果
		核計劃案	異，由周素香總稽核說明集團層級五項重大風險項目皆相同，惟經前次溝通會議委員指導後，重新檢視其 KRI 之重要性，因此 112 年度重大風險的 KRI 數量較 111 年度精簡，事業層級或部門層級則連結其年度目標，訂定相關的風險項目及管理施策。

附件四

信義房屋股份有限公司
「永續發展實務守則」修正前後條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<u>第二十七條之一</u> <u>本公司應經由捐贈、贊助、投資、採購、策略合作、企業志願技術服務或其他支持模式，持續將資源挹注文化藝術活動或文化创意產業，以促進文化發展。</u>	(新增)	依「上市上櫃公司永續發展實務守則」進行修正。

附件五

信義房屋股份有限公司
永續發展之具體推動計畫

議題	112 年度計畫內容
環境面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 實現淨零排放目標 <ul style="list-style-type: none"> • 溫室氣體(類別 1+2)減量 4.2% • 提高再生能源比例達 16% • 執行 ISO 14064-1 組織型溫室氣體盤查，並擴大盤查範圍至日本信義 • 持續推動重點供應商溫室氣體盤查及減量 • 17 家永續門市及示範據點達成 PAS 2060 碳中和 2. 取得認證與標章 <ul style="list-style-type: none"> • 取得各項 ISO 查證，包含 ISO 14067 服務碳足跡、ISO 14046 水足跡、ISO 14001 環境管理系統、ISO 50001 能源管理系統、ISO 46001 水資源效率管理系統 • 推動環保署綠色辦公標章認證 3. 提升環境影響力 <ul style="list-style-type: none"> • 持續落實綠色採購政策 • 響應國內外倡議及活動 <ul style="list-style-type: none"> - 碳揭露計畫(CDP) - 科學基礎減量目標倡議(SBTi) - BCSD 自然與生物多樣性倡議平台 • 持續推動環境教育與環境復育 <ul style="list-style-type: none"> - 支持「瀕危植物保種活動」 - 研究自然碳匯與碳權取得
社會面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 吸引優秀人才 <ul style="list-style-type: none"> • 信義房屋儲備幹部計畫 • 形塑新世代嚮往的工作品牌 • 同仁與主管關鍵職能培育 • 執行關鍵人才個人發展計畫 • 發展數位學習環境 • 精進業務單位薪酬勤假與績效制度 2. 健康幸福職場 <ul style="list-style-type: none"> • ISO 45001 職業安全衛生認證 • 打造優質工作場域 • 優化員工意見溝通機制 • 彈性工時以達成工作與生活平衡 • 彈性福利符合員工需求 3. 以數位創新能創造超越期待的服務力 <ul style="list-style-type: none"> • 善用數位工具提升服務效率 • DiNDON 智能賞屋零接觸應用服務 • 居住生活服務擴散 4. 串連資源，強化影響力 <ul style="list-style-type: none"> • 以聯合國永續發展目標為方向規劃社區服務並展開異業合作 • 持續推動全民社造，擴大不同族群的交流

議題	112 年度計畫內容
	<ul style="list-style-type: none"> • 透過台灣地方創生基金會持續協助地方特色、產業、人才挖掘及資源媒合，進而達成城鄉區域均衡發展的目標 • 推動多元彈性社區志工服務 • 因應疫情趨緩，信義學堂恢復為實體講座，傳遞共創、共學、共好的精神 • 與跨領域單位合作並運用新興媒體，由信義文化基金會、中華企業倫理教育協進會共同結合線上線下媒體，倡議企業倫理議題 <p>5. 共好的供應鏈管理</p> <ul style="list-style-type: none"> • 取得 ISO 20400 永續採購驗證 • 分享學習資源與倡議，與上下游重點供應商共同承諾信義企業集團 2030 年淨零宣言 • 強化「環境、社會和公司治理(ESG)」內涵於供應商的選評用程序或表單之中，包括供應商 ESG 風險自評表、正當經營行為及永續發展承諾、深化訪視內涵，追蹤供應商社會衝擊，共同提升 ESG 永續績效
治理面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有效發揮董事職能 <ul style="list-style-type: none"> • 執行三年一次委外進行董事績效評估計畫 2. 提升資訊透明揭露 <ul style="list-style-type: none"> • 持續發行各項報告書 3. 完善盡職治理 <ul style="list-style-type: none"> • 取得 112 年度公司治理評鑑上市組前 5% • 取得公司治理制度評量認證 • 年度稽核計畫及子公司稽核執行 • 持續優化資訊安全架構 4. 永續治理文化 <ul style="list-style-type: none"> • 持續發行 TCFD 報告書並通過查證 • 取得各項 ISO 查證 • 持續精進及監控集團重大風險管理

附件六

信義房屋股份有限公司
民國 111 年度董事會暨各功能性委員會運作情形報告

(一) 董事會運作情形

民國 111 年度董事會共開會 14 次，每次董事會至少皆有 2 席以上獨立董事出席，平均出席率為 97%，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	信義(股)公司 代表人：劉元智	10	-	100%	新任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 10 次。
副董事長	周耕宇	14	-	100%	周耕宇原為法人董事之代表人，111/05/19 董事全面改選，改以自然人身分擔任董事。
董事	周俊吉	14	-	100%	無。
獨立董事	詹宏志	12	2	86%	111/07/26、111/09/07 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	顏漏有	14	-	100%	無。
獨立董事	李伊俐	13	1	93%	111/06/13 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	吳志偉	10	-	100%	新任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 10 次。
前董事長	信義(股)公司法人代表： 薛健平	4	-	100%	舊任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 4 次。
前獨立董事	洪三雄	4	-	100%	舊任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 4 次。
	合計	95	3	97%	

(二) 審計委員會運作情形

民國 111 年度審計委員會共開會 12 次，平均出席率為 94%，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)	顏漏有	12	-	100%	無。
委員	詹宏志	10	2	83%	111/07/26、111/09/07 委託其他委員出席。
委員	李伊俐	11	1	92%	111/06/13 委託其他委員出席。

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	吳志偉	8	-	100%	新任。111/05/19 董事全面改選而新任，應出席次數 8 次。
前委員	洪三雄	4	-	100%	舊任。111/05/19 董事全面改選而卸任，應出席次數 4 次。
	合計	45	3	94%	

(三) 薪酬委員會運作情形

民國 111 年度薪酬委員會開會 6 次，平均出席率 100%，委員出席情形如下：

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)	李伊俐	6	-	100%	無。
委員	詹宏志	6	-	100%	無。
委員	顏漏有	6	-	100%	無。
委員	吳志偉	3	-	100%	新任。111/05/19 本公司董事全面改選而新任。應出席次數 3 次。
前委員	洪三雄	3	-	100%	舊任。111/05/19 本公司董事全面改選而卸任。應出席次數 3 次。
	合計	24	-	100%	

(四) 提名委員會運作情形

民國 111 年度提名委員會開會 3 次，平均出席率 100%，委員出席情形如下：

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)	詹宏志	3	-	100%	無。
委員	顏漏有	3	-	100%	無。
委員	周俊吉	3	-	100%	無。
委員	李伊俐	3	-	100%	無。
委員	吳志偉	1	-	100%	新任。111/05/19 本公司董事全面改選而新任。應出席次數 1 次。
前委員	洪三雄	2	-	100%	舊任。111/05/19 本公司董事全面改選而卸任。應出席次數 2 次。
	合計	15	-	100%	

附件七

信義房屋股份有限公司
 民國 111 年度董事之酬金政策、個別酬金內容及數額情形

單位：新台幣千元

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等七項總額及占稅後純益之比例(%) (註5)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金											
		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)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		薪資、獎金及特支費等(E) (註3)		退職退休金(F)			員工酬勞(G) (註4)		員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)						
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
董事長	信義(股)公司	-	-	2,077	2,077	-	-	-	-	2,077	2,077	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,077	2,077	0.17%	0.17%	無
	信義(股)公司 代表人：劉元智	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,037	9,037	240	240	10	10	-	-	-	-	-	9,287	9,287	0.76%	0.76%	1,237
副董事長	周耕宇	-	-	433	433	-	-	-	-	433	433	4,327	4,327	108	108	10	10	-	-	-	-	-	4,878	4,878	0.40%	0.40%	77
董事	周俊吉	-	-	-	-	-	-	1,691	1,691	1,691	1,691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,691	1,691	0.14%	0.14%	無
獨立董事	詹宏志	1,200	1,200	700	700	700	700	55	55	1,955	1,955	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,955	1,955	0.16%	0.16%	無	
獨立董事	顏漏有	1,200	1,200	700	700	700	700	65	65	1,965	1,965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,965	1,965	0.16%	0.16%	無	
獨立董事	李伊利	1,200	1,200	700	700	700	700	60	60	1,960	1,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,960	1,960	0.16%	0.16%	無	
獨立董事	吳志偉	743	743	433	433	433	433	45	45	1,221	1,221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,221	1,221	0.10%	0.10%	無	
前董事長	信義(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
	信義(股)公司 法人代表： 薛健平(註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,944	6,247	153	153	-	-	-	-	-	-	-	5,097	6,400	0.41%	0.52%	763
前董事	信義(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
	信義(股)公司 法人代表： 周耕宇(註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無
前獨立董事	洪三雄(註8)	460	460	267	267	267	267	20	20	747	747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	747	747	0.06%	0.06%	無	
	合計	4,803	4,803	5,310	5,310	1,936	1,936	12,049	12,049	12,049	12,049	18,308	19,611	501	501	20	20	-	-	-	-	-	30,878	32,181	2.52%	2.63%	2,077

註 1：本公司董事會於民國 112 年 2 月 22 日通過民國 111 年度董事酬勞計新台幣(下同)5,310 仟元，擬於民國 112 年 5 月 18 日股東常會報告。

註 2：包含非獨立董事之董事配車租金或折舊、油資與保養費。

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

註 4：係指經董事會於民國 112 年 2 月 22 日通過並預計於同年 5 月 18 日股東常會報告之民國 111 年度員工酬勞中，預計分派予董事兼任經理人之金額。

註 5：稅後純益係指民國 111 年度個體財務報告之稅後純益。

註 6：本表費用不包括給付本公司非獨立董事之董事其配車司機相關報酬新台幣 1,439 仟元(含總經理)。

註 7：除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註 8：民國 111 年 5 月 19 日股東常會全面改選董事，選任信義股份有限公司、周耕宇先生及周俊吉先生為新任董事；詹宏志先生、顏漏有先生、李伊俐女士及吳志偉先生為新任之獨立董事。

註 9：獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司之獨立董事酬金主要分為董事報酬、董事酬勞及執行業務費用。獨立董事之董事報酬係依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 100 仟元，其金額授權由董事會議定之，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；董事酬勞則係年年度終了後，依本公司章程規定，按當年度獲利不超過一定比例分派之董事酬勞。獨立董事之酬勞另參考其他上市公司之獨立董事通常之整體薪酬水準(含董事報酬及董事酬勞)以及董事會及其功能性委員會之參與程度而定。執行業務給付之薪資係獨立董事出席董事會等會議之車馬費每次 5 仟元，依實際出席情形支給。

附件八

信義房屋股份有限公司 民國 111 年度非營業活動之關係人交易報告

本公司長期投入社區一家計畫，協助有志於推動社區營造的個人或團體茁壯發展。惟社區一家計劃多為協助個案，因此，為將地方營造個案發展成完善的台灣創生體系，本公司擬長期支持台灣地方創生基金會推動台灣創生體系，透過以人為本的精神，結合地方創生與新創，復興地方產業、創造就業人口及促進人口回流，達成均衡台灣的目標。

本公司業於民國 111 年 3 月 31 日董事會決議通過捐助新台幣 5,800 仟元整予台灣地方創生基金會，以支應基金會之民國 111 年工作計畫。

該基金會於民國 111 年度執行多項專案，深化與地方團隊的互動交流與學習，其中包含：

- (1) 「尋路共創塾-地方創生見學旅」，傾聽近 90 個地方創生團隊的心聲。
- (2) 「地方創聲」podcast 製播 17 輯 1,000 分鐘生命故事的分享。
- (3) 舉辦地方創生賦能補腦系列講座。
- (4) 舉辦「Afternoon Pitch 媒合會」。
- (5) 社區紮根培育地方創生種子計畫。
- (6) 啟動台灣與馬來西亞地方創生平台，分享雙方的區域活化經驗。
- (7) 發布台灣首份「地方創生體檢報告」，除了提供給關注地方創生的各界人士，也將作為基金會未來努力方向。

附件九

會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司及其子公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司及其子公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

房地產銷售收入認列

民國 111 年度之房地產銷售收入為 2,668,176 仟元，信義房屋股份有限公司及其子公司之會計政策，請參閱附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，信義房屋股份有限公司及其子公司依銷售合約規定發出交屋通知書，於交屋日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，其中信義開發股份有限公司之房地產於 111 年 12 月進行交屋，金額為 1,026,767 仟元，佔總房地產銷售收入比重 38%，且集中於年底，故將其房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解信義房屋股份有限公司及其子公司房地產銷售收入之認列時點及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度信義開發股份有限公司售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以瞭解合約之條款安排，並核對售房之收款紀錄是否與銷售合約之價款相符。另核對相關交房通知書等相關交房紀錄，以確認帳上所認列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入完成履約義務並已適當紀錄在正確之會計期間。

存貨之評價

信義房屋股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 111 年 12 月 31 日之存貨餘額為 9,928,737 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，自期末存貨選取樣本，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值及其關鍵參數之合理性，包括但不限於查詢其最近期實際成交價格或類似不動產之市場交易價格，並重新計算淨變現價值是否未低於帳列存貨金額。藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

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

其他事項

信義房屋股份有限公司業已編製民國 111 及 110 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。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 111 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師王攀發

王攀發



會計師施錦川

施錦川



金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0930128050 號

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年12月31日		110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)	\$ 8,310,286	25	\$ 9,546,619	29
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	-	-	47,588	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及八)	386,213	1	436,843	1
1150	應收票據(附註四及九)	76,667	-	104,707	-
1170	應收帳款(附註四、九及三二)	896,903	3	1,261,045	4
1200	其他應收款(附註四、九及三二)	97,080	-	93,601	-
1220	本期所得稅資產(附註四及二七)	9,796	-	14,151	-
1320	存貨(附註四、五、十及三三)	9,928,737	29	9,503,190	29
1476	其他金融資產-流動(附註十一及三三)	2,060,956	6	137,853	1
1479	其他流動資產(附註十八)	<u>350,441</u>	<u>1</u>	<u>238,433</u>	<u>1</u>
11XX	流動資產總計	<u>22,117,079</u>	<u>65</u>	<u>21,384,030</u>	<u>65</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及七)	2,500	-	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及八)	180,074	1	234,726	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	65,434	-	51,622	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、五、十四及三三)	3,800,121	11	3,504,681	11
1755	使用權資產(附註四、五及十五)	4,742,488	14	4,822,700	15
1760	投資性不動產(附註四、五、十六及三三)	1,934,534	6	2,174,234	6
1780	無形資產(附註四及十七)	44,056	-	59,936	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二七)	173,776	-	217,830	1
1920	存出保證金	144,631	-	132,539	-
1980	其他金融資產-非流動(附註十一及三三)	859,880	3	332,200	1
1990	其他非流動資產(附註十八)	<u>6,104</u>	<u>-</u>	<u>6,294</u>	<u>-</u>
15XX	非流動資產總計	<u>11,953,598</u>	<u>35</u>	<u>11,536,762</u>	<u>35</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 34,070,677</u>	<u>100</u>	<u>\$ 32,920,792</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十九及三三)	\$ 1,098,077	3	\$ -	-
2130	合約負債(附註二五)	1,514,707	4	1,723,403	5
2150	應付票據	552	-	-	-
2170	應付帳款(附註二一)	607,472	2	811,840	2
2200	其他應付款(附註二二及三二)	3,003,058	9	3,774,976	12
2230	本期所得稅負債(附註四及二七)	339,853	1	1,256,585	4
2250	負債準備-流動(附註四)	2,070	-	8,443	-
2280	租賃負債-流動(附註四、十五及三二)	526,700	2	549,615	2
2320	一年內到期之長期負債(附註十九、二十及三三)	3,700,000	11	29,668	-
2399	其他流動負債(附註二二)	<u>339,643</u>	<u>1</u>	<u>377,476</u>	<u>1</u>
21XX	流動負債總計	<u>11,132,132</u>	<u>33</u>	<u>8,532,006</u>	<u>26</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註二十)	900,000	3	4,600,000	14
2540	長期借款(附註十九及三三)	5,953,017	18	2,588,321	8
2570	遞延所得稅負債(附註四及二七)	116,670	-	210,853	1
2550	負債準備-非流動(附註四)	10,763	-	5,572	-
2580	租賃負債-非流動(附註四、十五及三二)	2,800,989	8	2,899,375	9
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四及二三)	10,602	-	175,797	-
2645	存入保證金	33,206	-	38,244	-
2670	其他非流動負債(附註二二)	<u>1,167,818</u>	<u>3</u>	<u>1,304,907</u>	<u>4</u>
25XX	非流動負債總計	<u>10,993,065</u>	<u>32</u>	<u>11,823,069</u>	<u>36</u>
2XXX	負債總計	<u>22,125,197</u>	<u>65</u>	<u>20,355,075</u>	<u>62</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註二四)				
	股 本				
3110	普通股	<u>7,368,465</u>	<u>22</u>	<u>7,368,465</u>	<u>22</u>
3200	資本公積	<u>63,790</u>	<u>-</u>	<u>63,896</u>	<u>-</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,762,813	8	2,518,043	8
3320	特別盈餘公積	1,061,567	3	772,692	2
3350	未分配盈餘	<u>1,518,347</u>	<u>5</u>	<u>2,773,945</u>	<u>9</u>
3300	保留盈餘總計	<u>5,342,727</u>	<u>16</u>	<u>6,064,680</u>	<u>19</u>
	其他權益(附註四及二四)				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(997,561)	(3)	(1,302,170)	(4)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	<u>41,562</u>	<u>-</u>	<u>240,603</u>	<u>1</u>
3400	其他權益總計	<u>(955,999)</u>	<u>(3)</u>	<u>(1,061,567)</u>	<u>(3)</u>
31XX	本公司業主權益總計	<u>11,818,983</u>	<u>35</u>	<u>12,435,474</u>	<u>38</u>
36XX	非控制權益(附註二四)	<u>126,497</u>	<u>-</u>	<u>130,243</u>	<u>-</u>
3XXX	權益總計	<u>11,945,480</u>	<u>35</u>	<u>12,565,717</u>	<u>38</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 34,070,677</u>	<u>100</u>	<u>\$ 32,920,792</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智

經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 111 年及 110 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	111年度		110年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二五、三二及三七）			
4100	\$ 2,668,176	19	\$ 4,517,084	24
4610	<u>11,055,550</u>	<u>81</u>	<u>14,275,237</u>	<u>76</u>
4000	<u>13,723,726</u>	<u>100</u>	<u>18,792,321</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十、二三、二六及三二）			
5110	2,159,325	16	3,654,843	20
5600	<u>8,325,293</u>	<u>61</u>	<u>10,211,461</u>	<u>54</u>
5000	<u>10,484,618</u>	<u>77</u>	<u>13,866,304</u>	<u>74</u>
5900	<u>3,239,108</u>	<u>23</u>	<u>4,926,017</u>	<u>26</u>
	營業費用（附註九、二三、二六及三二）			
6200	1,659,880	12	1,794,310	9
6450				
	<u>1,926</u>	<u>-</u>	<u>(372)</u>	<u>-</u>
6000	<u>1,661,806</u>	<u>12</u>	<u>1,793,938</u>	<u>9</u>
6900	<u>1,577,302</u>	<u>11</u>	<u>3,132,079</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出			
7100	124,330	1	103,900	1
7110	90,357	1	103,724	-
7130	13,079	-	12,794	-
7590				
	14,489	-	26,348	-
7050	<u>(157,532)</u>	<u>(1)</u>	<u>(149,904)</u>	<u>(1)</u>
7000	<u>84,723</u>	<u>1</u>	<u>96,862</u>	<u>-</u>
7900	1,662,025	12	3,228,941	17
7950	<u>(425,817)</u>	<u>(3)</u>	<u>(858,582)</u>	<u>(4)</u>
8200	<u>1,236,208</u>	<u>9</u>	<u>2,370,359</u>	<u>13</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		111年度		110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(附註二三)	\$ 148,611	1	(\$ 18,833)	-
8316	透過其他綜合(損)益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價(損)益	(196,454)	(1)	57,075	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合(損)益之份額	(2,587)	-	2,740	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(費用)利益(附註二七)	(29,722)	-	3,767	-
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	<u>304,605</u>	<u>2</u>	(<u>236,485</u>)	(<u>1</u>)
8300	本年度其他綜合(損失)利益(稅後淨額)	<u>224,453</u>	<u>2</u>	(<u>191,736</u>)	(<u>1</u>)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,460,661</u>	<u>11</u>	<u>\$ 2,178,623</u>	<u>12</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,223,336	9	\$ 2,349,841	13
8620	非控制權益	<u>12,872</u>	<u>-</u>	<u>20,518</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 1,236,208</u>	<u>9</u>	<u>\$ 2,370,359</u>	<u>13</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,446,785	11	\$ 2,158,822	12
8720	非控制權益	<u>13,876</u>	<u>-</u>	<u>19,801</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 1,460,661</u>	<u>11</u>	<u>\$ 2,178,623</u>	<u>12</u>
	每股盈餘(附註二八)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.19</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.18</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：信義股份有
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		111年度	110年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,662,025	\$ 3,228,941
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	685,442	696,825
A20200	攤銷費用	32,647	32,135
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	1,926	(372)
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產(利益)損失	(156)	128
A20900	財務成本	183,444	192,680
A21200	利息收入	(124,330)	(103,900)
A21300	股利收入	(13,079)	(12,794)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資利益份額	(16,896)	(11,277)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,860	2,594
A22700	處分投資性不動產損失(利益)	199	(7,253)
A23800	非金融資產減損損失	82,874	64,215
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	45,244	57,494
A31130	應收票據	28,040	(57)
A31150	應收帳款	362,216	(13,766)
A31180	其他應收款	(4,618)	(41,894)
A31200	存 貨	(411,408)	1,802,859
A31240	其他流動資產	(112,008)	7,659
A32125	合約負債	(208,696)	243,874
A32130	應付票據	552	(487)
A32150	應付帳款	(204,368)	536,979
A32180	其他應付款	(785,340)	666,689
A32200	負債準備	(1,182)	5,571
A32230	其他流動負債	(37,833)	118,899
A32990	其他營業負債	(183,396)	375,965
A33000	營運流入產生之現金	984,159	7,841,707
A33100	收取之利息	125,469	103,810
A33300	支付之利息	(179,054)	(198,101)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年度	110年度
A33500	支付之所得稅	(\$ 1,388,323)	(\$ 715,078)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(457,749)	7,032,338
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(56,714)	(6,569)
B00200	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	-	311,903
B02700	購置不動產、廠房及設備	(134,166)	(111,726)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	987	2,197
B03700	存出保證金增加	(33,893)	(7,593)
B04500	購置無形資產	(16,805)	(39,029)
B05400	購置投資性不動產	(56,880)	(32,200)
B05500	處分投資性不動產價款	745	64,691
B06500	其他金融資產增加	(2,450,783)	(353,694)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	190	(584)
B07600	收取之股利	13,576	13,246
BBBB	投資活動之淨現金流出	(2,733,743)	(159,358)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,098,077	-
C01300	償還公司債	-	(700,000)
C01600	舉借長期借款	16,744,893	11,954,227
C01700	償還長期借款	(13,434,520)	(13,149,779)
C03100	存入保證金(減少)增加	(5,038)	6,221
C03800	其他應付款—關係人增加(減少)	8,878	(8,688)
C04020	租賃負債本金償還	(509,862)	(516,531)
C04500	支付本公司業主股利	(2,063,170)	(1,252,639)
C05800	交付非控制權益現金股利	(17,728)	(15,251)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	1,821,530	(3,682,440)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	133,629	(27,441)
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(1,236,333)	3,163,099
E00100	年初現金及約當現金餘額	9,546,619	6,383,520
E00200	年末現金及約當現金餘額	\$ 8,310,286	\$ 9,546,619

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：信義股份有
限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司民國 111 年及 110 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司民國 111 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司民國 111 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

採用權益法投資其房地產銷售收入認列

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋股份有限公司於民國 111 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，信義開發股份有限公司（信義開發）之餘額為 1,638,150 仟元，佔資產總額 6%；民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司損益份額為 97,358 仟元，佔綜合損益總額 7%。是以信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 111 年度採用權益法之投資之份額。

民國 111 年度信義開發之房地產銷貨收入合計為 1,026,767 仟元，其房地產銷售收入之會計政策，請參閱合併財務報表附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，由信義開發依銷售合約規定發出交屋通知書，於交屋日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將其房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解信義開發房地產銷售收入之認列時點及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以瞭解合約之條款安排，並核對售房之收款紀錄是否與銷售合約之價款相符。另核對相關交房通知書等相關交房紀錄，以確認帳上所認列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入完成履約義務並已適當紀錄在正確之會計期間。

採用權益法投資其存貨之評價

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋股份有限公司於民國 111 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（SINYI INTERNATIONAL）及信義開發之餘額分別為 12,250,247 仟元及 1,638,150 仟元，分別佔資產總額 44%及 6%；民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法之子公司損益份額分別為 238,885 仟元及 97,358 仟元，分別佔綜合損益總額 17%及 7%。是以 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 111 年度採用權益法之投資之份額。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 111 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 9,928,737 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，自期末存貨選取樣本，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值及其關鍵參數之合理性，包括但不限於查詢其最近期實際成交價格或類似不動產之市場交易價格，並重新計算淨變現價值是否未低於帳列存貨金額。藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發有關存貨續後評價之會計政策請參閱合併財務報表附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱合併財務報表附註五，相關表達及揭露請參閱合併財務報表附註十。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

信義房屋股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報

表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司民國 111 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

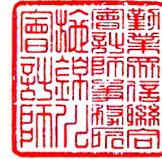
王攀發



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

會計師 施 錦 川

施錦川



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日



民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年12月31日		110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)	\$ 601,894	2	\$ 658,568	3
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及八)	109,723	1	119,892	-
1150	應收票據(附註四及九)	64,802	-	96,745	-
1170	應收帳款(附註四及九)	634,364	2	949,317	4
1180	應收帳款—關係人(附註四及二九)	93,620	1	174,781	1
1200	其他應收款(附註四及九)	30,546	-	23,515	-
1210	其他應收款—關係人(附註四及二九)	1,731,616	6	334,474	1
1220	本期所得稅資產(附註四及二四)	270	-	2,867	-
1476	其他金融資產(附註十及三十)	5,000	-	5,000	-
1479	其他流動資產(附註十六)	20,491	-	23,707	-
11XX	流動資產總計	<u>3,292,326</u>	<u>12</u>	<u>2,388,866</u>	<u>9</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	2,500	-	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及八)	105,404	-	111,183	-
1550	採用權益法之投資(附註四、十一及二九)	16,069,803	57	15,619,751	59
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及三十)	3,307,586	12	2,868,183	11
1755	使用權資產(附註四及十三)	2,948,536	11	2,876,567	11
1760	投資性不動產(附註四、十四及三十)	2,151,179	8	2,523,093	10
1780	無形資產(附註四及十五)	36,794	-	49,217	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	94,566	-	82,483	-
1920	存出保證金	115,523	-	99,404	-
1990	其他非流動資產(附註十六)	6,104	-	6,293	-
15XX	非流動資產總計	<u>24,837,995</u>	<u>88</u>	<u>24,236,174</u>	<u>91</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 28,130,321</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,625,040</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2200	其他應付款(附註十九及二九)	\$ 2,383,867	8	\$ 3,107,737	12
2220	其他應付款—關係人(附註二九)	979,880	3	160,125	-
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	286,574	1	599,063	2
2280	租賃負債—流動(附註四、十三及二九)	465,160	2	438,987	2
2320	一年內到期之應付公司債(附註十八)	3,700,000	13	-	-
2399	其他流動負債(附註十九)	138,256	1	237,478	1
21XX	流動負債總計	<u>7,953,737</u>	<u>28</u>	<u>4,543,390</u>	<u>17</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十八)	900,000	3	4,600,000	17
2540	長期借款(附註十七及三十)	3,799,931	14	1,149,814	4
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	30,614	-	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註四、十三及二九)	2,538,098	9	2,479,167	9
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及二十)	6,679	-	154,267	1
2645	存入保證金	32,150	-	37,211	-
2670	其他非流動負債(附註十一及十九)	1,050,129	4	1,225,717	5
25XX	非流動負債總計	<u>8,357,601</u>	<u>30</u>	<u>9,646,176</u>	<u>36</u>
2XXX	負債總計	<u>16,311,338</u>	<u>58</u>	<u>14,189,566</u>	<u>53</u>
	權益(附註二一)				
	股本				
3110	普通股	7,368,465	26	7,368,465	28
3200	資本公積	63,790	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,762,813	10	2,518,043	10
3320	特別盈餘公積	1,061,567	4	772,692	3
3350	未分配盈餘	1,518,347	5	2,773,945	10
3300	保留盈餘總計	5,342,727	19	6,064,680	23
	其他權益(附註四及二一)				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(997,561)	(3)	(1,302,170)	(5)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	41,562	-	240,603	1
3400	其他權益總計	(955,999)	(3)	(1,061,567)	(4)
3XXX	權益總計	<u>11,818,983</u>	<u>42</u>	<u>12,435,474</u>	<u>47</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 28,130,321</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,625,040</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體綜合損益表

民國 111 年及 110 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	111年度		110年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四及二 二）	\$ 10,077,630	100	\$ 13,297,719	100
5000	營業成本（附註二十、二三及 二九）	<u>7,548,670</u>	<u>75</u>	<u>9,357,465</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>2,528,960</u>	<u>25</u>	<u>3,940,254</u>	<u>30</u>
	營業費用（附註二十、二三及 二九）				
6200	管理費用	1,079,356	11	1,050,359	8
6450	預期信用減損損失（迴轉 利益）（附註九）	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>(180)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,079,556</u>	<u>11</u>	<u>1,050,179</u>	<u>8</u>
6900	營業淨利	<u>1,449,404</u>	<u>14</u>	<u>2,890,075</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二三及二 九）	17,914	-	2,422	-
7110	租金收入（附註二九）	104,477	1	119,080	1
7130	股利收入	3,572	-	2,839	-
7020	其他利益及損失（附註十 一、十四、二三及二九）	12,342	-	83,300	1
7050	財務成本（附註二三及二 九）	<u>(155,498)</u>	<u>(1)</u>	<u>(126,965)</u>	<u>(1)</u>
7070	採用權益法之子公司、關 聯企業及合資損益份 額（附註四）	<u>73,187</u>	<u>1</u>	<u>(80,104)</u>	<u>(1)</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>55,994</u>	<u>1</u>	<u>572</u>	<u>-</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,505,398	15	2,890,647	22

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	111年度		110年度		
	金 額	%	金 額	%	
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	(\$ 282,062)	(3)	(\$ 540,806)	(4)
8200	本年度淨利	<u>1,223,336</u>	<u>12</u>	<u>2,349,841</u>	<u>18</u>
	其年度綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量 數 (附註二十)	146,801	1	(16,599)	-
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價(損) 益	(72,662)	(1)	6,223	-
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	(125,939)	(1)	52,522	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅(費 用)利益(附註二 四)	(29,360)	-	3,320	-
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	<u>304,609</u>	<u>3</u>	(236,485)	(2)
8300	本年度其他綜合(損 失)利益(稅後淨 額)	<u>223,449</u>	<u>2</u>	(191,019)	(2)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,446,785</u>	<u>14</u>	<u>\$ 2,158,822</u>	<u>16</u>
	每股盈餘 (附註二五)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.19</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.18</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：信義股份有
限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體現金流量表

民國 111 年及 110 年 5 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		111年度	110年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,505,398	\$ 2,890,647
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	558,897	532,027
A20200	攤銷費用	26,005	23,481
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	200	(180)
A20900	財務成本	155,498	126,965
A21200	利息收入	(17,914)	(2,422)
A21300	股利收入	(3,572)	(2,839)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯 企業及合資損失之份額	(73,187)	80,104
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,387	2,014
A22700	處分投資性不動產損失（利益）	199	(7,253)
A23800	非金融資產減損損失	10,460	9,310
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(2,500)	-
A31130	應收票據	31,943	(283)
A31150	應收帳款	314,918	11,717
A31160	應收帳款－關係人	81,161	(12,392)
A31180	其他應收款	(7,369)	(21,865)
A31190	其他應收款－關係人	(11,333)	(2,206)
A31240	其他流動資產	3,578	(10,355)
A32180	其他應付款	(751,358)	634,478
A32230	其他流動負債	(101,157)	33,480
A32990	其他營業負債	(179,741)	360,123
A33000	營運產生之現金	1,542,513	4,644,551
A33100	收取之利息	17,941	2,739
A33300	支付之利息	(142,170)	(149,873)
A33500	支付之所得稅	(602,513)	(428,779)
AAAA	營業活動之淨現金流入	815,771	4,068,638
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	(\$ 56,714)	(\$ 6,569)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年度	110年度
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	786
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(182,465)	(36,932)
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	321,770
B02700	購置不動產、廠房及設備	(121,288)	(101,937)
B02800	處分不動產、廠房及設備	17	372
B03700	存出保證金增加	(17,333)	(9,282)
B04300	其他應收款—關係人增加	(1,385,809)	(316,000)
B04500	購置無形資產	(12,985)	(33,850)
B05000	因合併產生之現金流入	8,148	-
B05400	購置投資性不動產	(56,880)	(32,200)
B05500	處分投資性不動產價款	745	64,691
B06700	其他非流動資產減少(增加)	190	(582)
B07600	收取之股利	<u>61,521</u>	<u>69,165</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,762,853)</u>	<u>(80,568)</u>
籌資活動之現金流量			
C01300	償還公司債	-	(700,000)
C01600	舉借長期借款	14,861,367	11,874,814
C01700	償還長期借款	(12,211,250)	(12,545,000)
C03100	存入保證金(減少)增加	(5,061)	6,450
C03700	其他應付款—關係人增加	819,000	-
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(848,780)
C04020	租賃負債本金償還	(445,854)	(427,885)
C04500	發放現金股利	<u>(2,063,170)</u>	<u>(1,252,639)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>955,032</u>	<u>(3,893,040)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(64,624)</u>	<u>(33,245)</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(56,674)	61,785
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>658,568</u>	<u>596,783</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 601,894</u>	<u>\$ 658,568</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：信義股份有
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



附件十

信義房屋股份有限公司
關係人相互間財務業務相關作業辦法
(原集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法)修正條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
關係人相互間財務業務相關作業辦法	集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法	因應實務所需及主管機關之規定，爰修正「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」名稱為「關係人相互間財務業務相關作業辦法」。

修正條文	現行條文	修正說明
第一條 為健全本公司與關係人間之財務業務往來，防杜關係人間之進銷貨交易、取得處分資產、背書保證及資金貸與等事項有非常規交易、不當利益輸送情事，爰依本公司「公司治理守則」第十七條之規定訂定本作業辦法，以資遵循。	第一條 本公司為確保集團企業、特定公司及關係人間相關交易之合法妥適，特依公司法、財務會計準則公報及證券主管機關相關規範訂定本辦法。	依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本規則之依據。
第二條 本公司與關係人相互間財務業務相關作業，除法令或章程另有規定者外，應依本作業辦法之規定辦理。	(新增)	依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。
(刪除)	第二條 凡有下列情形之一者，視為本公司之集團企業： 一、屬於母公司、子公司及聯屬公司關係者。 二、本公司與其關係人合計持	依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。

修正條文	現行條文	修正說明
	<p><u>有他公司超過半數之已發行有表決權股份，則該他公司與本公司屬集團企業。</u></p> <p><u>三、對本公司採權益法評價之投資公司，與該投資公司之關係人合計持有本公司超過半數之已發行有表決權股份，則該投資公司與本公司屬集團企業。</u></p> <p><u>四、本公司與他公司之已發行有表決權之股份總數或資本總額，有半數以上為相同之股東。</u></p> <p><u>五、本公司與他公司之董事、監察人及總經理合計有半數以上相同者，則該公司與本公司屬於集團企業，其計算方式包括該等人員之配偶、子女及具二親等以內之親屬關係者在內。</u></p>	
(刪除)	<p><u>第三條</u></p> <p><u>凡有下列情形之一者，視為本公司之特定公司：</u></p> <p><u>一、持有本公司已發行股份總數百分之二十(含)以上，未超過百分之五十者。</u></p> <p><u>二、該公司及其董事、監察人及持有股領超過股份總額百分之十之股東總計持有申請公司已發行股份總額百分之三十(含)以上，且雙方曾有財務或業務上之往來記錄者，上開人員持有之股票，包括其配偶、未成年子女及利用他人名義持有者在內。</u></p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>三、本公司之營業收入來自該公司及其聯屬公司達百分之三十(含)以上者。</p>	
<p>第三條 本辦法所稱關係人，應依「證券發行人財務報告編製準則」認定之。 本辦法所稱關係企業，為依公司法第三百六十九條之一規定，獨立存在而相互間具有左列關係之企業： 一、有控制與從屬關係之公司。 二、相互投資之公司。於判斷前項所訂控制與從屬關係時，除注意其法律形式外，應考慮其實質關係。</p>	<p>第四條 本法所稱關係人，依公司法、「證券發行人財務報告編製準則」及一般公認會計原則認定之。 前項所稱一般公認會計原則係指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。</p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
<p>第四條 本公司應考量公司整體之營運活動，針對關係人(含關係企業)交易建立有效之內部控制制度，並隨時進行檢討，以因應公司內外環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效。 本公司應考量子公司所在地政府法令規定及實際營運性質後，督促子公司建立有效之內部控制制度；關係人如為非公開發行公司，仍應考量其對本公司財務業務之影響程度，要求其建立有效之內部控制制度與財務、業務及會計管理制度。</p>	<p>(新增)</p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
<p>第五條 本公司對關係企業經營管理之監理，除依公司所訂之相關內部控制制度執行外，尚應注意下列事項： 一、本公司應依取得股份比例，取得關係企業適當之董事、監察人席次。 二、本公司派任關係企業之董事應定期參加關係企業之董事會，由</p>	<p>(新增)</p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>各該管理階層呈報企業目標及策略、財務狀況、經營成果、現金流量、重大合約等，以監督關係企業之營運，對異常事項應查明原因，作成紀錄並向本公司董事長或總經理報告。</u></p> <p>三、<u>本公司派任關係企業之監察人應監督關係企業業務之執行，調查關係企業財務及業務狀況、查核簿冊文件及稽核報告，並得請關係企業之董事會或經理人提出報告，對異常事項應查明原因，作成紀錄並向本公司董事長或總經理報告。</u></p> <p>四、<u>本公司應派任適任人員就任關係企業之重要職位，如總經理、財務主管或內部稽核主管等，以取得經營管理、決定權與監督評估之職責。</u></p> <p>五、<u>本公司應視各子公司之業務性質、營運規模及員工人數，指導其設置內部稽核單位及訂定內部控制制度自行檢查作業之程序及方法。</u></p> <p>六、<u>本公司內部稽核人員除應複核各子公司所陳報之稽核報告或自行檢查報告外，尚須定期或不定期向子公司執行稽核作業，稽核報告之發現及建議於陳核後，應通知各受查子公司改善，並定期做成追蹤報告，以確定其已及時採取適當之改善措施。</u></p> <p>七、<u>子公司應定期提出上月份之財務報表，包括資產負債表、損益表、費用明細表、現金收支及預估表、應收帳款帳齡分析表及逾期帳款明細表、存貨庫齡分析表、資金貸與他人及背書保證月</u></p>		

修正條文	現行條文	修正說明
<p>報表等，如有異常並應檢附分析報告，以供本公司進行控管。其餘關係企業亦應定期提供本公司上一季之財務報表，包括資產負債表、損益表等，以供本公司進行分析檢討。</p>		
(刪除)	<p><u>第五條</u> <u>本辦法所稱之交易，係指本公司與集團企業、特定公司、關係人間資源或義務之移轉，不論有無對價之給付均屬之。</u> <u>交易範圍包括下列事項：</u> <u>一、資金融通。</u> <u>二、背書保證。</u> <u>三、資產交易。</u> <u>四、勞務交易。</u> <u>五、租賃交易。</u> <u>六、其他交易(捐贈等支出)</u></p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
<p><u>第六條</u> <u>本公司經理人不應與關係企業之經理人互為兼任，且不應自營或與他人經營與本公司同類之業務，但經董事會決議行之者，不在此限。本公司與關係企業間之人員管理權責應明確劃分，且應避免人員相互流用，惟如確有支援及調動之必要，應事先規範工作範圍及其權責與成本分攤方式。</u></p>	(新增)	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
<p><u>第七條</u> <u>本公司應與各關係企業間建立有效之財務、業務溝通系統，並定期就往來銀行、主要客戶及供應商進行綜合風險評估，以降低信用風險。對於有財務業務往來之關係企業，尤應隨時掌控其重大財務、業務事項，以進行風險控管。</u></p>	(新增)	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>第八條</u></p> <p><u>本公司與關係人間之資金貸與或背書保證應審慎評估並符合「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」及本公司所訂資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序。</u></p> <p><u>與關係人間之資金貸與或背書保證應就下列事項進行詳細審查，且將評估結果提報董事會。資金貸與須報經董事會決議後辦理，不得授權其他人決定，背書保證則可經董事會依前項規定授權董事長在一定額度內辦理，惟事後應報經最近期之董事會追認。</u></p> <p><u>一、資金貸與或背書保證之必要性及合理性。因業務往來關係從事資金貸與或背書保證者，應評估貸與金額或背書保證金額與業務往來金額是否相當；有短期融通資金之必要者，應列舉得貸與資金之原因及情形。</u></p> <p><u>二、資金貸與或背書保證對象之徵信及風險評估。</u></p> <p><u>三、對公司營運風險、財務狀況及股東權益之影響。</u></p> <p><u>四、應否取得擔保品及擔保品之評估價值。</u></p> <p><u>本公司直接及間接持有之子公司依公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則第五條第二項規定為背書保證前，應提報本公司董事會決議後始得辦理。</u></p> <p><u>本公司與其母公司或子公司間，或其子公司間之資金貸與，應提董事會決議，並得授權董事長對同一貸與對象於董事會決議之一定額度及不超過</u></p>	<p>(新增)</p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>一年之期間內分次撥貸或循環動用。</p> <p>本公司與關係人間之資金貸與或背書保證，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。</p> <p>本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之國外公司間因有短期融通資金之必要從事資金貸與者，融資金額不受貸與企業淨值百分之四十之限制。本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間為背書保證者，其金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間為背書保證，不在此限。</p> <p>對資金貸與或保證之事項應確實執行後續控管措施，如有債權逾期或發生損失之虞時，應採行適當之保全措施，以保障公司權益。</p>		
<p><u>第九條</u></p> <p>本公司與關係人間之<u>業務往來</u>，應明確訂定價格條件與支付方式，且交易之目的、價格、條件、交易之實質與形式及相關處理程序，不應與非關係人之正常交易有顯不相當或顯欠合理之情事。</p> <p>因業務需要，向關係人採購時，採購人員應就市場價格及其他交易條件綜合評估關係人報價之合理性，除有特殊因素或具有優良條件不同於一般供應商，可依合理約定給予優惠之價格或付款條件外，其餘價格及付款條件應比照一般供應商。</p> <p>向關係人銷售時，其報價應參考當時市場價格，除因長期配合關係或其他特殊因素不同於一般客戶，得依合理約定給予優惠之價格或收款</p>	<p><u>第六條</u></p> <p>本公司與<u>集團企業、特定公司及關係人間之往來交易</u>，應明確訂定價格條件與支付方式，且交易之目的、價格、條件、交易之實質與形式及相關處理程序，不應與非關係人之正常交易或市場價格有顯不相當或顯欠合理之情事。<u>若其內容條件，與一般商業常規之執行不相一致時，承辦單位應事先報請董事長裁決。</u></p> <p>屬於對集團企業、特定公司及關係人之資金貸與、背書保證及其資產或股權投資交易事項，則應依本公司相關之「<u>資金貸與他人作業處理辦法</u>」、「<u>背書保證辦法</u>」及「<u>取得或</u></p>	<p>依證交所發布之「<u>股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範</u>」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>條件外，其餘價格及收款條件應比照一般客戶。</p> <p>與關係人間之勞務或技術服務，應由雙方簽訂合約，約定服務內容、服務費用、期間、收付款條件及售後服務等，經呈總經理或董事長核准後辦理，該合約之一切條款應依循一般商業常規。</p> <p>本公司與關係人之會計人員應於每月底前就上一月彼此間之進、銷貨及應收、應付款項餘額相互核對，若有差異則需瞭解原因並作成調節表。</p>	<p>處分資產處理程序」規定辦理之。</p>	
<p><u>第九條之一</u></p> <p>本公司向關係人進銷貨、進行勞務或技術服務交易，預計全年度交易金額達公司最近期合併總資產或最近年度合併營業收入淨額之百分之五者，除適用公開發行公司取得或處分資產處理準則規定，或屬本公司與母公司、子公司或子公司彼此間交易者外，應將下列資料提交董事會通過後，始得進行交易：</p> <p>一、交易之項目、目的、必要性及預計效益。</p> <p>二、選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>三、交易價格計算原則及預計全年度交易金額上限。</p> <p>四、交易條件是否符合正常商業條款且未損害公司利益及股東權益之說明。</p> <p>五、交易之限制條件及其他重要約定事項。</p> <p>前項與關係人之交易，應於年度結束後將下列事項提最近期股東會報告：</p> <p>一、實際交易金額及條件。</p>	<p>(新增)</p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>二、是否依據董事會通過之交易價格計算原則辦理。</u></p> <p><u>三、是否未逾董事會通過之全年度交易金額上限。如已逾交易金額上限，應說明其原因、必要性及合理性。</u></p>		
(刪除)	<p><u>第七條</u></p> <p><u>本公司財務部門應建立集團企業、特定公司及關係人名單，並定期評估有無新增或減少之情形，對於關係人因交易所產生之應收、應付款項之管理，應依相關內部控制作業之規定處理，包括應收、應付款項餘額相互核對，若有差異則需瞭解原因並作成調節表。對「發生足以影響股價及股東權益」之關係人交易事項，應依主管機關規定公告並函報備查，重大交易事項應依財務會計準則規定作適當的揭露。</u></p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
(刪除)	<p><u>第八條</u></p> <p><u>本公司於編製財務報告時，對於前條應揭露事項，每一個別關係人交易金額或餘額，如達本公司當期各該交易總額或餘額百分之十以上者，應單獨列示，其餘得加總列之。</u></p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
<p><u>第十條</u></p> <p><u>本公司與關係人間之資產交易、衍生性商品交易、進行企業合併、分割、收購或股份受讓，應依照「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及本公司所訂取得或處分資產處理程序辦理。</u></p> <p><u>向關係人取得或處分有價證券，或取得以關係企業為標的之有價證</u></p>	(新增)	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。</p> <p>向關係人取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。</p>		
<p>第十一條</p> <p>本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：</p> <p>一、依規定應取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。</p> <p>二、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</p> <p>三、選定關係人為交易對象之原因。</p> <p>四、向關係人取得不動產或其使用權資產，依本公司「取得或處分資產處理程序」第十二條及十三條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。</p>	(新增)	依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。

修正條文	現行條文	修正說明
<p>五、<u>關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。</u></p> <p>六、<u>預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表、並評估交易之必要性及資金運用之合理性。</u></p> <p>七、<u>本次交易之限制條件及其他重要約定事項。</u></p> <p>八、<u>委請會計師對關係人交易是否符合一般商業條件及是否不損害本公司及其少數股東的利益所出具之意見。</u></p> <p><u>前項取得或處分不動產、設備或其使用權資產交易金額達本公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新台幣三億元以上者，應取得專業估價者出具之估價報告，若估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者，尚應洽請會計師就差異原因及交易價格之允當性表示具體意見，且應由董事會三分之二以上董事出席，出席董事過半數之同意。</u></p> <p><u>向關係人取得不動產或其使用權資產，如實際交易價格較評估交易成本之結果為高，且無法提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理意見時，董事會應充分評估是否損及公司及股東之權益，必要時應拒絕該項交易，審計委員會亦應執行其監察權，必要時應即通知董事會停止其行為。</u></p> <p><u>如審計委員會及董事會通過前項交易時，本公司除應將交易價格與評估成本間之差額提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股外，尚須將上開交易之處理情形提</u></p>		

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。</u></p> <p><u>關係人交易有下列情事，經董事會通過後，仍應將第一項各款資料提股東會決議通過，且有自身利害關係之股東不得參與表決：</u></p> <p><u>一、本公司或本公司非屬國內公開發行之子公司有第一項交易，且交易金額達本公司總資產百分之十以上者。</u></p> <p><u>二、依公司法、本公司章程或內部作業程序規定，交易金額、條件對公司營運或股東權益有重大影響者。</u></p> <p><u>本公司與關係人有第一項交易者，應於年度結束後將實際交易情形（含實際交易金額、交易條件及第一項各款資料等）提最近期股東會報告。</u></p> <p><u>本公司已設置審計委員會者，依本條規定應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議，準用「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第六條第四項及第五項規定。</u></p>		
<p><u>第十二條</u></p> <p><u>與關係人間財務業務往來須經董事會決議者，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。</u></p> <p><u>董事對於會議之事項，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害於公司利益之虞者，應自行迴避，不得加入討論及表決，亦不得代理其他董事行使其表決權。董事間應自律，不得不當相互支援。董事之</u></p>	<p><u>第九條</u></p> <p><u>本公司與關係人間財務業務往來須經董事會決議者，應充分考量各獨立董事之意見，並將其同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。</u></p> <p><u>本公司審計委員會執行其職務時，若發現關係人交易事項有異常情事，得要求董事會解釋之，並將其查核結果報告股東會處理。</u></p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，就前項會議之事項有利害關係者，視為董事就該事項有自身利害關係。</u></p> <p><u>獨立董事對於董事會或董事執行業務有違反法令、章程或股東會決議時，應即通知董事會或董事停止其行為，並採行適當措施以防止弊端擴大，必要時並應向相關主管機關或單位舉發。</u></p>		
<p><u>第十三條</u></p> <p><u>本公司應配合法令規定之應公告或申報事項及其時限，及時安排各子公司提供必要之財務、業務資訊，或委託會計師進行查核或核閱各子公司之財務報告。</u></p> <p><u>本公司應依法令規定之年度財務報告申報期限公告關係企業合併資產負債表、關係企業合併綜合損益表及會計師複核報告書，關係企業有增減異動時，應於異動二日內向臺灣證券交易所申報異動資料。</u></p> <p><u>本公司與關係人間之重大交易事項，應於年報、財務報表、關係企業三書表及公開說明書中充分揭露。</u></p> <p><u>關係人如發生財務週轉困難之情事時，本公司應取得其財務報表及相關資料，以評估其對本公司財務、業務或營運之影響，必要時，應對本公司之債權採行適當之保全措施。有上開情事時，除於年報及公開說明書中列明其對本公司財務狀況之影響外，尚應即時於公開資訊觀測站發布重大訊息。</u></p>	(新增)	依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。
<p><u>第十四條</u></p> <p><u>本公司之關係企業有下列各項情事</u></p>	(新增)	依證交所發布之「股份有限公司

修正條文	現行條文	修正說明
<p>時，本公司應代為公告申報相關訊息：</p> <p>一、<u>股票未於國內公開發行之子公司，如其取得或處分資產、辦理背書保證、資金貸予他人之金額達公告申報之標準者。</u></p> <p>二、<u>母公司或子公司依相關法令進行破產或重整程序之相關事項。</u></p> <p>三、<u>關係企業經其董事會決議之重大決策，對本公司之股東權益或證券價格有重大影響者。</u></p> <p>四、<u>本公司之子公司及未上市櫃之母公司如有符合「臺灣證券交易所股份有限公司對有價證券上市公司重大訊息之查證暨公開處理程序」或「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對上櫃公司重大訊息之查證暨公開處理程序」所規定應發佈之重大訊息者。</u></p>		<p>關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>
<p>第十五條 本作業辦法經董事會通過後實施，修正時亦同。</p>	<p>第十條 本辦法經董事會通過<u>提報股東會承認後實施之</u>，修正時亦同。</p>	<p>依證交所發布之「股份有限公司關係人相互間財務業務相關作業規範」參考範例修正本條文。</p>