

股票代號：9940

SINYI REALTY



信義房屋

信義房屋股份有限公司

一百一十五年股東常會 議事手冊

時間：中華民國一百一十五年五月十八日上午九時三十分

地點：政治大學公企中心(台北市金華街 187 號)

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://stockservices.tdcc.com.tw>)

目 錄

壹、股東常會議程	1
貳、報告事項	
一、本公司 114 年度營業報告	2
二、本公司 114 年度員工酬勞及董事酬勞分派報告	2
三、本公司審計委員會查核 114 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案報告	2
四、本公司 114 年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形報告	2
五、本公司 115 年度永續發展之具體推動計畫報告	3
六、本公司 114 年度董事會暨功能性委員會運作情形報告	3
七、本公司 114 年度董事酬金報告	3
八、本公司 114 年度非營業活動之關係人交易報告	3
參、承認事項	
一、承認本公司 114 年度營業報告書及財務報表案	4
二、承認本公司 114 年度盈餘分派案	5
肆、討論事項	
討論本公司「公司章程」修正案	6
伍、選舉事項	
補選本公司獨立董事一席案	7
陸、臨時動議	8
柒、散會	8
捌、附件	
一、114 年度營業報告書	9
二、審計委員會同意報告書	12
三、審計委員會與內部稽核主管之溝通情形報告	13
四、115 年度永續發展之具體推動計畫	16
五、114 年度董事會暨各功能性委員會運作情形報告	18
六、114 年度董事之酬金政策、個別酬金內容及數額情形	21
七、114 年度非營業活動之關係人交易報告	23
八、會計師查核報告及 114 年度財務報表	25

九、「公司章程」修正前後條文對照表	47
十、獨立董事候選人名單及其學經歷	48

玖、附錄

一、公司章程	49
二、股東會議事規則	53
三、董事選舉辦法	63
四、董事持股情形表	66
五、本次無償配股對公司營業績效及每股盈餘及股東投資報酬率之影響	67

壹、股東常會議程

一、主席宣布開會

二、主席致詞

三、報告事項

- (一) 本公司 114 年度營業報告。
- (二) 本公司 114 年度員工酬勞及董事酬勞分派報告。
- (三) 本公司審計委員會查核 114 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案報告。
- (四) 本公司 114 年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形報告。
- (五) 本公司 115 年度永續發展之具體推動計畫報告。
- (六) 本公司 114 年度董事會暨功能性委員會運作情形報告。
- (七) 本公司 114 年度董事酬金報告。
- (八) 本公司 114 年度非營業活動之關係人交易報告。

四、承認事項

- (一) 承認本公司 114 年度營業報告書及財務報表案。
- (二) 承認本公司 114 年度盈餘分派案。

五、討論事項

討論本公司「公司章程」修正案。

六、選舉事項

補選本公司獨立董事一席案。

七、臨時動議

八、散會

貳、報告事項

第一案

案由：本公司 114 年度營業報告。

說明：

- 一、本公司 114 年度營業報告書，如本議事手冊第 9-11 頁附件一。
- 二、敬請 鑒察。

第二案

案由：本公司 114 年度員工酬勞及董事酬勞分派報告。

說明：

- 一、依本公司公司章程第 20 條規定辦理。
- 二、本公司 114 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) 367,499,947 元，分別均按該金額之 1% 分派員工酬勞 3,675,000 元(其中基層員工酬勞 3,491,250 元)及董事酬勞 3,674,999 元，共計 7,349,999 元，均以現金方式發放。
- 三、敬請 鑒察。

第三案

案由：本公司審計委員會查核 114 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 114 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 12 頁附件二。
- 二、敬請 鑒察。

第四案

案由：本公司 114 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 114 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 13-15 頁附件三。
- 二、敬請 鑒察。

第五案

案由：本公司 115 年度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 115 年度永續發展具體推動計畫，如本議事手冊第 16-17 頁附件四。
- 二、敬請 鑒察。

第六案

案由：本公司 114 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，本公司業已設立審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業倫理暨永續發展委員會等功能性委員會。本公司 114 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 18-20 頁附件五。
- 二、敬請 鑒察。

第七案

案由：本公司 114 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 114 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 21-22 頁附件六。
- 二、敬請 鑒察。

第八案

案由：本公司 114 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 114 年度非營業活動之關係人交易報告如本議事手冊第 23-24 頁附件七。
- 二、敬請 鑒察。

參、承認事項

第一案

董事會提

案由：承認本公司 114 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 114 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 114 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 9-11 頁附件一及第 25-46 頁附件八。
- 四、敬請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：承認本公司 114 年度盈餘分派案。

說明：

- 一、依本公司公司章程第 18 條及第 20 條之 1 及公司法第 228 條之規定辦理。
- 二、本公司 114 年度期初未分配盈餘為新台幣(下同) 1,813,947,095 元，於加回因確定福利計畫再衡量數而增加未分配盈餘 41,824,242 元、減除因長期股權投資調整未分配盈餘 551,214 元後，調整後期初未分配盈餘為 1,855,220,123 元，復加計 114 年度稅後淨利 204,594,217 元，並減除提列法定盈餘公積 24,586,725 元、加回特別盈餘公積迴轉數 161,826,102 元後，114 年度可分配盈餘為 2,197,053,717 元，擬分派股東紅利 442,107,900 元，全部為現金股利，按本公司截至 115 年 2 月 26 日實際流通在外股數 736,846,500 股計算，每股配發現金股利 0.6 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 114 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)	\$ 1,813,947,095
加：確定福利計畫再衡量數列入未分派盈餘(b)	41,824,242
減：因長期股權調整未分配盈餘(c)	(551,214)
調整後期初未分派盈餘(d=a+b-c)	1,855,220,123
加：114 年度稅後淨利(e)	204,594,217
減：提列法定盈餘公積(f) =(b-c+e)×10%	(24,586,725)
加：迴轉特別盈餘公積(g)	161,826,102
本期可分派盈餘(h) =(d+e-f+g)	2,197,053,717
分派項目：	
減：股東紅利(i)	(442,107,900)
期末未分派盈餘(j)=(h-i)	\$ 1,754,945,817

附註：本期盈餘分派金額優先以 114 年度稅後淨利分派。

董事長：周耕宇



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：

肆、討論事項

第一案

董事會提

案由：討論本公司「公司章程」修正案。

說明：

- 一、為因應實務所需，擬修正本公司「公司章程」部分條文，修正前後條文對照表如本議事手冊第 47 頁附件九。
- 二、敬請 討論。

決議：

伍、選舉事項

第一案

董事會提

案由：補選本公司獨立董事一席案。

說明：

- 一、本公司吳志偉獨立董事於 115 年 1 月 27 日辭任獨立董事一職，依據本公司章程第 13 條與第 13 條之 1 及證券交易法第 14 條之 2 與公司法第 192 條之 1 規定，暨第 15 屆董事會第 9 次會議決議，本公司擬補選獨立董事一席，任期自 115 年 5 月 18 日起至 117 年 5 月 20 日止。
- 二、本公司獨立董事選舉採候選人提名制度，第 15 屆董事會第 9 次會議審查通過獨立董事候選人名單及其學經歷等相關資料，如本議事手冊第 48 頁附件十。
- 三、本公司董事選舉辦法，請參閱本議事手冊第 63-65 頁附錄三。

選舉結果：

陸、臨時動議

柒、散會

捌、附件

附件一

信義房屋股份有限公司 一百一十四年度營業報告書

台灣房地產市場 114 年在嚴峻的外部挑戰中前行，受到國內央行第七波選擇性信用管制及全球關稅環境波動的影響，全國買賣移轉棟數扣除第一次所有權移轉棟數僅約 8.5 萬棟，較前一年度減少 55%，全年交易動能明顯受到抑制。然而，儘管房市不振，信義房屋在賣方委託數量上仍保持成長趨勢，顯示第一線經紀人的案源開發能力與客戶黏著度在景氣低迷時不減反增，憑藉充足的案源儲備與精準媒合，以及有溫度的探索並滿足客戶的購售屋需求，成交表現優於大盤，再次顯示本公司的業務韌性與競爭實力。

一、114 年度營業結果

(一) 營收與淨利表現：

信義房屋 114 年度合併營收達新台幣(下同) 114.57 億元，較前一年減少 10%；稅後淨利 2.19 億元，歸屬本公司業主之淨利為 2.05 億元，每股盈餘 0.28 元。

(二) 各事業體經營概況

台灣仲介事業方面：面對成交量縮的環境，我們推動「圓夢行動」，整合直營體系資源，從深層啟發分店同仁的夢想與動能，致力為客戶完成家業夢想，已獲得一定的成效。在一手房市場受到政策劇烈影響的環境下，信義代銷採取精準推案策略，慎選具剛性需求與地段優勢的建案，儘管營收因市場量能波動減少，依然保持獲利能力。

海外仲介市場方面：大陸受中小房企流動性壓力影響，購房者對「交付保障」仍有疑慮，導致市場動能集中於二手房或優質新房。面對市場分化與信心重建的挑戰，大陸信義持續聚焦重點樓盤經營與社群行銷拓展在地客，以專業服務力滿足客戶需求。

日本信義則是透過優質服務與精準案源介紹，有效提升看屋轉化率，買賣成交件數提升，物業管理業務也穩定成長，114 年交出相對亮眼的成績單。

開發事業方面：信義開發取得新北捷運聯開案外，「嘉品」案已交屋約 8 成，認列營收 22 億元及毛利 4.4 億元；然而，面對無錫房市的結構性供給壓力及消費需求的保守預期，久信置業除展示「山水嘉庭」案獨特價值，同時採取「靈活定價、精準銷售」策略，應對盤整的市場走勢，11 月啟動全新銷售計畫以帶動買氣。

114 及 113 年度營業概況如下：

【財務收支及獲利能力分析】 單位：除特別註明外，為新台幣佰萬元

項目		年度	114 年度	113 年度
財務收支	營業收入		11,457	12,782
	營業利益		422	1,798
	營業外淨收(支)		94	416
	稅前合併利益		516	2,214
	所得稅		297	407
	純益(歸屬於母公司股東)		205	1,784
獲利能力	資產報酬率(%)		1%	6%
	權益報酬率(%)		2%	14%
	純益率(%)		2%	14%
	每股盈餘(元)		0.28	2.42

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

在全球 AI 需求不減的推動下，半導體產業仍將主導國內股市及經濟榮枯，雖然外在情勢仍存在許多挑戰，台灣整體經濟環境仍有一定熱度，但是否能有效帶動不動產業的需求，仍有待觀察。國內房仲市場競爭仍劇烈，選擇性信用管制暫未明確鬆綁，銀行不動產放款總量則回歸各金融機構自主管控，房貸難度僅略為緩解。另一方面，近年來外國對於日本投資置產的熱衷，也引發日本國內討論積極管理外國人購置日本房地產的聲音，其後續亦有待觀察。而大陸房地產近年疲弱表現，雖然新的一年持續有新的政策頒布，預期短期內仍將延續調整態勢。

三、未來公司發展策略與方向

(一)本年度營業計畫概要

仲介及相關房產服務－

延續 114 年初步成效，115 年將進一步深化「圓夢行動」的內涵。透過業務主管對同仁夢想及成就客戶家業夢想的深度引導與成功複製，啟發業務同仁「圓夢」的初心渴望，進而喚起強大的作業動能。我們致力於讓同仁以積極熱情的態度獲得客戶信任，透過優質服務、圓滿成交及完善的成交後服務，具體實踐公司經營目標。而日本信義則將擴大招募當地日籍人才，提升在地化服務量能，讓品牌力在日本紮根。

開發事業一

「山水嘉庭」建案目前尚餘約 169 套住宅待售，久信置業將以更為靈活的定價策略與精準銷售計畫，結合多元行銷管道，致力於達成完銷目標，加速資產去化並優化資金回籠效率。而信義開發除了將完成「嘉品」餘屋交付以實現營收 6 億元外，「嘉學」案也仍在預期興建進度中；信義開發將聚焦於雙北精華地段及都市更新潛力區域，積極參與都更或合建，以善用有限資源、擴大品牌知名度。

休閒觀光事業一

沙巴酒店的興建計畫已進入關鍵階段，預計於 115 年進入大量施工期，更須確保工程進度與施工品質，以對標 116 年底正式開幕目標，為集團開創長期穩定的旅遊收益與服務品牌資產。

(二)未來公司發展策略

就仲介事業而言，除了啟發同仁圓夢動能外，將會結合 AI 工具，持續深化數位轉型的力道，憑藉獲選「AI 創新百強」鑽石級最高肯定的實力，我們以「AI 數據共創平台」活化累積數十年的豐厚數據，深度聚焦老客戶經營與社區服務，透過「人機協作」模式，提升單人產能與客戶黏著度，實現精準且有溫度的服務對接。

就開發事業而言，我們將聚焦國內不動產開發市場，透過參與合建、都更及捷運聯開等案件及全案服務，審慎評估投資報酬與風險控管，更結合永續建築、低碳設計與智慧建築概念，以回應政策趨勢與客戶對高品質居住環境的期待，提升品牌影響力。

而在觀光旅遊事業方面，除了目前酒店興建計畫推展外，也將培育建立可有效監督委外品牌商的管理團隊與機制，以提升高端酒店經營成效。我們也將致力於打造環灘島成為指標性的「低碳綠色觀光島嶼」，透過生態保育與碳匯計畫，實踐集團企業永續目標。

董事長：周耕宇



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 114 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 114 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 114 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 114 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 115 年股東常會



審計委員會召集人：李伊俐

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Li Yili mentioned in the text above.

中 華 民 國 一 一 五 年 二 月 二 十 六 日

附件三

信義房屋股份有限公司

114年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形報告

日期	方式	溝通事項與內容	結果
114/02/07	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
114/02/26	座談會	稽核室內控自評作業與內部評核執行報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.詹宏志委員建議作業層級自評將「實質營運公司」與「非實質營運公司」之統計結果區分表達，以更易於呈現「實質營運公司」自評結果。 2.主席表達同意詹宏志委員建議事項，並建議稽核室的內部稽核自評結果已達高分數水準，為避免自評問項鈍化、形式化而缺乏敏感性，可基於實務精進檢討自評題目及分數定義之設計，探索更多可提升與改善事項。 3.總稽核回覆 113 年度內控自評作業層級重新將「實質營運公司」與「非實質營運公司」統計結果區分表達。稽核室內部自評之題目與分數定義，於執行 114 年度將再重新審視內容及改進。
	審計委員會	內部稽核業務報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.詹宏志委員建議資訊單位進行資訊系統修正或修補需時，應於該作業期間內每日盤點所有敏感資料，檢視存取紀錄，以確保資料安全無虞。 2.經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。
		「內部控制制度」修正案	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經主席及詹宏志委員指導，稽核室考量相關權責單位並未同時依規定針對基層員工薪資水準之範圍提案經審計委員會及董事會決議，故請求撤案。 2.本案經審計委員會決議後，同意本案撤案，於備齊相關文件及說明後，再重新提案。
114/04/09	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
		「內部控制制度」修正案	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。
114/04/28	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
		114年第1季集團重大風險管理報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.李伊俐委員詢問開發建設風險中的各子公司於第一季未達成下，全年度預估值並未調整的原因，由稽核室張宗題執行經理回覆。 2.經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。
114/06/27	審計委員會	內部稽核業務報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.陳淑娟委員詢問有關取得及處分瑕疵物件提報董事會之程序與事件始末，以及分店感服金之使用情形，由張宗題執行經理及陳志桓財務長回覆。 2.經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。

日期	方式	溝通事項與內容	結果
114/07/29	審計委員會	內部稽核業務報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.陳淑娟委員詢問(1)搭建接待中心未取得使用許可前，因建商銷售需求而要求提前使用，因而違反建築法之情事，對本公司之風險為何；(2)公司對於同仁為客戶從事私人物品代售行為之管理規範為何；(3)關於本公司管理幹旋書等契據程序。由周素香總稽核及張宗題執行經理說明之，其中針對接待中心因特例而提前使用係主管機關對建商進行裁罰，而本公司則於接待中心完工時，完成投保火險、第三人責任險及雇主險，以降低安全風險。 2.主席詢問本期追蹤事項尚未結案之原因，並指示倘若各案有調整原訂改善計畫時程者，應一併說明報告。上述提問皆由周素香總稽核及張宗題執行經理回覆。 3.經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。
		114年第2季集團重大風險管理報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.陳淑娟委員詢問有關店主管激勵方案是否正在籌劃中或是已實施，且屬一次性或持期性施策，並建議目前以「上對下」為主之績效考核制度，可納入「下對上」回饋機制，協助主管調整領導風格，提升管理效能。 2.林文政委員詢問(1)是否針對離職店主管進行績效表現之分析，並建議未來可區分不同績效層級，訂定差異化的離職率控管目標。(2)實際應納入之關鍵職位數可能多於目前盤點結果，現有繼任人選可能尚未能完全補足，建議進一步檢視關鍵職位與繼任人選的完整性，並且建議將指標名稱調整為「關鍵人才繼任發展」。上述由黃吉良人資長回覆。主席表示，請人資處對於指標名稱及其是否符合目的，予以優化。 3.陳淑娟委員詢問「山水嘉庭」建案之售價調幅方式，並建議未來報告應補充鄰近建案售價調整情形，以協助審計委員會更完整了解評估基礎。由許弘志副總經理回覆。 4.經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。
114/08/22	審計委員會	內部稽核業務報告	<ol style="list-style-type: none"> 1.陳淑娟委員詢問是否於出勤打卡系統設定同仁曠職的預警機制，以利主管有效管理同仁每日出勤狀況，並避免其曠職累積至免職門檻。林文政委員則詢問同仁接近免職門檻時主動通知主管之系統優化調整預計何時完成。上述提問皆由周素香總稽核及許筠專案經理回覆。 2.主席總結表示，同仁曠職情事屬於管理議題，請稽核室於下次會議報告人資及業務部門預計改善措施之進展。 3.經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。
114/10/29	座談會	稽核室 114 年度業務執行情形及 115 年度工作規	陳淑娟委員詢問(1)房仲業是否已有如同金融業之主管機關公布年度稽核重點項目，由公會或協會發布之相關指引，作為稽核參考依據；(2)請公

日期	方式	溝通事項與內容	結果
	審計委員會	劃報告	司企研究室提供每月房地產產業動態月報予各委員參考。。
		內部稽核業務報告	<ol style="list-style-type: none"> 林文政委員表示，公司除關注全體店主管離職率外，更應重視高績效店長離職率；另外店主管轉任其他非管理職時，亦應計入廣義的店主管離職率(流動率)，以充分顯示店主管人才的流失與異動情形，並進而提出因應對策。 主席及陳淑娟委員均表示，關於本公司及其部分子公司官網之隱私權政策版本不一致情事，網站應由本公司專責單位負責統一制定及維護，訂定明確的作業規範，並落實標準工作流程。 主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。
		114年第3季集團重大風險管理報告	<ol style="list-style-type: none"> 陳淑娟委員表示店主管的培育及長期發展至關重要，藉由數位賦能應可減少店主管的行政事務，提升管理能力。 林文政委員表示，店主管屬關鍵職位，若能將高績效與低績效的離職率分開管理，將有助於更精準掌握人力風險。此外，將店長離職率與轉任率合併，應更能全面反映店長異動情況；對於轉任非管理職的情形，可進一步分析原因，甚至追蹤其轉任後，在一定期間內仍離職的真因，進而更積極人才管理。由黃吉良人資長回覆。 本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。
114/12/23	審計委員會	內部稽核業務報告	<ol style="list-style-type: none"> 陳淑娟委員詢問稽核室實地訪查海外子公司之頻率，且如發生缺失時，是否調整稽查頻率。由周素香總稽核回覆。 主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。
		115年度稽核計劃案	周素香總稽核說明海外子公司之稽核頻率規劃後，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過，並提董事會決議。
		「內部控制制度」修正案	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。

附件四

信義房屋股份有限公司
115年度永續發展之具體推動計畫

議題	115 年度計畫內容
環境面	<p>1.實現淨零排放目標</p> <ul style="list-style-type: none"> •淨零路徑相關專案推動 •溫室氣體(類別 1+2)減量 4.2% •提高再生能源比例達 50% •執行 ISO 14064-1 組織型溫室氣體盤查，擴大盤查範圍至合併報表子公司。 •持續推動重點供應商溫室氣體盤查及減量 <p>2.取得認證與標章</p> <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 •持續取得台灣淨零行動聯盟之台灣淨零標章 •完成碳足跡標籤更新並公布於各門市 <p>3.提升環境影響力</p> <ul style="list-style-type: none"> •持續落實綠色採購政策，支持再生能源，並提升採購比例 •響應國內外倡議及活動： <ul style="list-style-type: none"> -科學基礎減量目標倡議(SBTi)。 -科學基礎自然目標倡議(SBTn)及發布 TNFD 報告書 -企業永續發展協會之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」 -參與林保署 ESG 自然碳匯與生物多樣性專案 -持續研究自然碳匯及碳權取得
社會面	<p>1.吸引優秀人才</p> <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 •創造數位學習場域及全員數位能力提升 •精進薪酬勤假與績效制度 <p>2.健康幸福職場</p> <ul style="list-style-type: none"> •ISO 45001 職業安全衛生認證 •優化同仁意見溝通機制 •彈性工時及優化勤假系統 <p>3.以數位創新能創造超越期待的服務力</p> <ul style="list-style-type: none"> •善用 AI 數據共創平台，將 AI 導入服務流程，並提高人機協作比重 •DiNDON 智能賞屋應用服務 •居住生活服務擴散 <p>4.串連資源，強化影響力</p> <ul style="list-style-type: none"> •以聯合國永續發展目標為方向，升級社區服務並展開異業合作

議題	115 年度計畫內容
	<ul style="list-style-type: none"> •推動全民社造，擴大不同族群的交流 •透過台灣地方創生基金會，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 •舉辦信義學堂講座，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 永續採購查核 •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 •透過「永續採購管理小組」審查運行機制，關注供應商的評核及後續輔導追蹤
治理面	<p>1.有效發揮董事職能</p> <ul style="list-style-type: none"> •由外部獨立機構進行董事會績效評估 •優化各功能委員會運作 •補選獨立董事，成員組成更多元且助力公司經營 <p>2.提升資訊透明揭露</p> <ul style="list-style-type: none"> •發布重大訊息預先公告季度及年度財務報告之董事會日期 •優於法令規定期限前公告財務報告 •發行年報、永續報告書 •即時更新 IR 網站及永續網站資訊 <p>3.完善盡職治理</p> <ul style="list-style-type: none"> •取得 115 年度 ESG 評鑑上市組前 5% •獲得天下永續公民獎-大型企業服務業組前 3 名 •年度稽核計畫及子公司稽核執行 •強化資訊安全治理與數位韌性 <p>4.永續治理文化</p> <ul style="list-style-type: none"> •精進氣候與自然相關風險議題 •永續資訊管理內部控制與年度稽核 •持續進行 IFRS S1、S2 永續揭露準則導入

附件五

信義房屋股份有限公司 114 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

114 年度董事會共開會 11 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 95%，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	周耕宇	11	-	100%	無
董事	周俊吉	11	-	100%	無
董事	陳麗心	11	-	100%	無
獨立董事	李伊俐	11	-	100%	無
獨立董事	林文政	7	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 7 次。
獨立董事	陳淑娟	7	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 7 次。
前獨立 董事	吳志偉	7	4	64%	114/4/28、5/21、7/29 及 8/22 委託其他獨立董事出席。於 115/1 因個人因素辭任。
前獨立 董事	顏漏有	4	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 4 次。
前獨立 董事	詹宏志	4	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 4 次。
合計		73	4	95%	

(二)審計委員會運作情形

114 年度審計委員會共開會 9 次，平均出席率為 92%，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	9	-	100%	無
委員	林文政	5	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 5 次。
委員	陳淑娟	5	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 5 次。
前委員	吳志偉	6	3	67%	114/4/28、7/29、8/22 委託其他委員出席；於 115 年 1 月因個人因素辭任。
前委員	顏漏有	4	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 4 次。
前委員	詹宏志	4	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 4 次。
合計		33	3	92%	

(三)薪酬委員會運作情形

114 年度薪酬委員會共開會 5 次，平均出席率 94%，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)	林文政	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
委員	李伊俐	5	-	100%	無。
委員	陳淑娟	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
前委員	吳志偉	2	1	67%	舊任。114/6/27 董事會重新委任而卸任，應出席次數 3 次。114/4/28 委託其他委員出席。
前委員	詹宏志	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
前委員	顏漏有	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
合計		17	1	94%	

(四)提名委員會運作情形

114 年度提名委員會共開會 5 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)	陳淑娟	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
委員	周耕宇	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
委員	李伊俐	5	-	100%	無。
委員	林文政	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
前委員	詹宏志	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
前委員	周俊吉	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
前委員	顏漏有	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
前委員	吳志偉	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
合計		23	-	100%	

(五)企業倫理暨永續發展委員會運作情形

114 年度企業倫理暨永續發展委員會共開會 5 次，平均出席率 94%，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)	周耕宇	5	-	100%	無。
委員	陳淑娟	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
委員	林文政	2	-	100%	新任。114/5/21 董事全面改選而新任，應出席次數 2 次。
前委員	顏漏有	3	-	100%	舊任。114/5/21 董事全面改選而卸任，應出席次數 3 次。
前委員	吳志偉	2	1	67%	舊任。114/4/28 委託其他委員出席。應出席次數 3 次。
前委員	楊百川	3	-	100%	舊任。應出席次數 3 次。
合計		17	1	94%	

附件六

信義房屋股份有限公司
114 年度董事之酬金政策、個別酬金內容及數額情形

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金										兼任員工領取相關酬金										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)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%) (註5)	
		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	本公司	財務報告內所有公司
董事長	周耕宇	-	-	-	-	675	1,727	1,727	1,727	2,402	1.17%	9,074	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	11,478	5.61%	11,478	5.61%
董事	周俊吉	-	-	-	-	-	1,835	1,835	1,835	1,811	0.89%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,811	0.89%	1,811	0.90%
董事	陳麗心	-	-	-	-	200	-	-	-	200	0.10%	7,717	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	7,919	3.87%	7,919	3.87%
獨立董事	李伊俐	1,347	1,347	-	-	700	55	55	55	2,102	1.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,102	1.03%	2,102	1.03%
獨立董事	林文政(註8)	809	809	-	-	429	35	35	35	1,273	0.62%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,273	0.62%	1,273	0.62%
獨立董事	陳淑娟(註8)	809	809	-	-	429	30	30	30	1,268	0.62%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,268	0.62%	1,268	0.62%
前獨立董事	吳志偉(註8)	1,200	1,200	-	-	700	30	30	30	1,930	0.94%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,930	0.94%	1,930	0.94%
前獨立董事	顏漏有(註8)	468	468	-	-	271	20	20	20	759	0.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	759	0.37%	759	0.37%
前獨立董事	詹宏志(註8)	468	468	-	-	271	20	20	20	759	0.37%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	759	0.37%	759	0.37%
合計		5,101	5,101	-	-	3,675	3,728	3,752	3,752	12,504	6.11%	16,791	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	29,299	14.32%	29,323	14.33%

註1：本公司董事會於115年2月26日通過114年度董事酬勞計新台幣(下同)3,675仟元，擬於115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：係指經營董事會於115年2月26日通過並將於同年5月18日股東常會報告之114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114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1,116仟元(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8：114年5月21日股東常會全面改選董事，選任周耕宇先生、周俊吉先生及陳麗心小姐為新任董事；李伊俐小姐、吳志偉先生、林文政先生及陳淑娟小姐為新任獨立董事。吳志偉獨立董事因個人因素而於115年1月27日辭任獨立董事，缺額預計於115年股東常會補選。

註9：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

本公司之董事酬金主要分為董事報酬、董事酬勞及執行業務費用：

1. 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，其金額授權由董事會議定之，議定時，各獨立董事針對其個別報酬討論時，均迴避不參與表決。114年度董事報酬係經董事會議定之獨立董事報酬。因其考量其他上市公司通常水準，與本公司之獲利水準較無關連性，惟本公司獨立董事報酬尚屬合理水準。非獨立董事則未領取董事報酬。
2. 董事酬勞：係年度終了後，依本公司章程規定，按當年度獲利一定比例分派之董事酬勞。114年度董事酬勞業經115年2月26日召開之薪酬委員會提議並經董事會通過，董事酬勞為114年獲利之1%，計3,675仟元，主要係與本公司之淨利及經營績效連結。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以及擔任之職務而定；非獨立董事之董事酬勞則考量獨立董事之酬勞水準、平時參與公司營運給予之指導程度以及董事會參與程度與其擔任之職務，惟本公司之創辦人周俊吉董事則未領取董事酬勞。
3. 執行業務給付之薪資包含獨立董事出席董事會等會議之車馬費，以及非獨立董事之董事配車租金或折舊以及配車油資與保養費。獨立董事車馬費實際出席情形支給，每次5仟元，車馬費水準與一般公司相當；非獨立董事則未領取車馬費。另，非獨立董事之3位董事均配有公務車(含因兼任經理人之配車)，由公司負擔配車租金或折舊以及配車油資與保養費，惟未領取每月董事報酬。
4. 本公司獨立董事之董事報酬原每月100仟元，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，其金額授權由董事會議定之，議定時，各獨立董事針對其個別報酬討論時，均迴避不參與表決。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；本公司自第15屆董事會起，由董事會決議獨立董事之董事報酬考量各獨立董事參與功能性委員會之情形，擔任審計委員會召集人之獨立董事報酬為每月120仟元、擔任其他功能性委員會召集人之獨立董事報酬為每月110仟元，其餘獨立董事之董事報酬則係年度終了後，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。

附件七

信義房屋股份有限公司

114 年度非營業活動之關係人交易報告

- 一、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。惟社區一家計畫多為協助個案，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 114 年 2 月 7 日董事會決議通過捐助不超過新台幣 7,020 仟元整予台灣地方創生基金會，以支應基金會 114 年度工作計畫，本公司 114 年度實際捐贈該基金會新台幣 2,500 仟元。基金會於 114 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)「台灣地方創生基金會」平台創生夥伴 350 組。
 - (2)「聲音地圖：聽見台灣地方創生進行式」以聲音、文字與圖片描繪 28 組地創團隊故事，搜集 140 分鐘團隊故事。
 - (3)舉辦企業媒合會串起企業為策略夥伴，三場媒合會成功媒合且目前有持續合作共 10 個團隊，創造永續共好生態圈。
 - (4)舉辦 18 場賦能課程，共輔導 74 個團隊。
 - (5)「助力專案」：與玉山銀行、台積電職工福利委員會及富邦運動會、信義房屋生態圈合作，成功爭取團隊產品於企業平台上架展售及優惠貸款審查通過，共計 91 個團隊受惠。
 - (6)「社區一家地方創生種子培育計畫」：辦理三場地方創生場遇見學活動，計有 19 個社區一家計畫得主參與，共計 2 個社區成功申請加入地方創生平台。
 - (7)「影響力生態圈徵集計畫」：培訓地方創生團隊導入影響力衡量與管理思維，入選 10 個團隊，計有 8 個團隊完成培訓並展現成果。
 - (8)「離島企業交流會」：114 年與中華開發資本共同舉辦離島交流會，共計有 30 位企業員工以及 9 個馬祖地區地方創生團隊參與。
- 二、本公司為持續推動信義理念與倡議企業倫理價值觀，透過財團法人信義文化基金會，長期培育在企業倫理教學與研究等方面具卓越貢獻者，推動倫理扎根計畫及倫理教師營隊等，期望深化台灣企業倫理教育的紮根，並提昇國人人文素養。
本公司業於 114 年 2 月 7 日董事會決議通過捐助不超過新台幣 4,000 仟元整予財團法人信義文化基金會，以支應基金會 114 年度工作計畫，本公司 114 年度實際捐贈該基金會新台幣 1,200 仟元。基金會於 114 年度執行多項專案，其中包含：
 - (1)辦理 12 場「關懷人文 美化人生」系列講座，參加人數共 741 人。
 - (2)主辦「2025 全國企業倫理教師營」，參與人數共 39 人。
 - (3)主辦「2025 第 15 屆全國大專校院倫理個案分析暨微電影競賽」共計 174 隊報名參賽。
 - (4)辦理信義至善獎助學金，獎助 210 位信義鄉國中與小學學童。
 - (5)主辦第二屆「企業倫理長培育計畫」，培力 28 組學員，8 場課程活動。

媒合 8 件合作案，輔導學員永續轉型(目標：2 家申請 B 型企業、5 家影響力揭露)。

(6)辦理第一屆「2025 倫理與永續大專青年領袖營」，共 33 位學生參與。

(7)推動企業倫理相關活動，包括錄製 podcast 共 11 集、2 場桌遊推廣工作坊、3 場倫理讀書會。

附件八

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 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 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 114 年及 113 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 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受託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 114 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 114 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 114 年度之房地產銷售收入為 2,228,871 仟元，信義房屋股份有限公司及其子公司之收入認列會計政策，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約定發出交屋通知書，於交屋日認列銷貨收入，由於房地產銷售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銷售收入金額為 2,157,077 仟元，佔總房地產銷售收入比重 97%，故將信義開發股份有限公司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，於民國 114 年 12 月 31 日之存貨餘額為 6,365,519 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當時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，其中久信置業（無錫）有限公司之存貨金額為 2,050,570 仟元，佔總存貨金額比重 32%，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，故將久信置業（無錫）有限公司之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 114 及 113 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 114 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

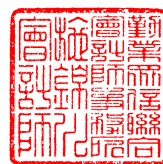
會計師 王 攀 發

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

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

代碼	資產	114年12月31日			113年12月31日		
		金額	%	金額	%		
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 4,474,574	15	\$ 4,205,337	13		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註八及三六)	1,503,807	5	1,345,620	4		
1150	應收票據(附註九及二六)	21,262	-	81,273	-		
1170	應收帳款(附註九、二六及三五)	1,205,666	4	1,171,586	4		
1200	其他應收款(附註九及三五)	50,948	-	75,031	-		
1220	本期所得稅資產(附註二八)	55,847	-	84,771	-		
1320	存貨(附註五、十及三六)	6,365,519	21	7,877,191	25		
1460	待出售非流動資產淨額(附註十一)	98,077	-	-	-		
1476	其他金融資產—流動(附註十二及三六)	2,521,455	8	4,066,799	13		
1479	其他流動資產(附註十九)	427,158	1	417,450	1		
11XX	流動資產總計	16,724,313	54	19,325,058	60		
	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(附註七)	28,890	-	6,071	-		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註八)	107,669	-	115,280	-		
1550	採用權益法之投資(附註十四)	226,462	1	232,782	1		
1600	不動產、廠房及設備(附註五、十五及三六)	5,759,075	19	4,434,408	14		
1755	使用權資產(附註五、十六及三五)	5,327,457	17	5,061,379	16		
1760	投資性不動產(附註五、十七及三六)	2,262,059	7	2,859,244	9		
1780	無形資產(附註十八)	23,642	-	29,868	-		
1840	遞延所得稅資產(附註二八)	123,126	-	124,978	-		
1920	存出保證金	124,519	1	129,607	-		
1975	淨確定福利資產—非流動(附註二四)	169,108	1	97,188	-		
1990	其他非流動資產(附註十九及二六)	9,028	-	9,630	-		
15XX	非流動資產總計	14,161,035	46	13,100,435	40		
1XXX	資產總計	\$ 30,885,348	100	\$ 32,425,493	100		
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註二十)	\$ 394,512	1	\$ 618,619	2		
2130	合約負債(附註二六)	868,447	3	829,967	3		
2150	應付票據	320	-	455	-		
2170	應付帳款(附註二二)	530,862	2	388,348	1		
2200	其他應付款(附註二三及三五)	2,528,785	8	3,048,587	9		
2230	本期所得稅負債(附註二八)	312,663	1	340,938	1		
2250	負債準備—流動	1,076	-	1,250	-		
2280	租賃負債—流動(附註十六及三五)	490,619	2	475,093	2		
2320	一年內到期之長期負債(附註二十及三六)	-	-	1,000,000	3		
2399	其他流動負債(附註二三)	358,115	1	395,365	1		
21XX	流動負債總計	5,485,399	18	7,098,622	22		
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註二一)	900,000	3	900,000	3		
2540	長期借款(附註二十及三六)	7,570,121	25	6,494,972	20		
2550	負債準備—非流動	11,240	-	11,501	-		
2560	所得稅負債—非流動(附註二八)	114,689	-	-	-		
2570	遞延所得稅負債(附註二八)	134,969	-	125,571	-		
2580	租賃負債—非流動(附註十六及三五)	2,956,767	10	2,776,523	9		
2640	淨確定福利負債—非流動(附註二四)	919	-	2,272	-		
2645	存入保證金	28,938	-	30,613	-		
2670	其他非流動負債(附註二三)	640,243	2	1,018,466	3		
25XX	非流動負債總計	12,357,886	40	11,359,918	35		
2XXX	負債總計	17,843,285	58	18,458,540	57		
	歸屬於本公司業主之權益(附註二五)						
	股本						
3110	普通股	7,368,465	24	7,368,465	23		
3200	資本公積	63,983	-	63,790	-		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	3,257,815	10	3,073,308	9		
3320	特別盈餘公積	490,275	2	1,246,293	4		
3350	未分配盈餘	2,059,814	7	2,568,760	8		
3300	保留盈餘總計	5,807,904	19	6,888,361	21		
	其他權益						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(642,245)	(2)	(615,700)	(2)		
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	313,797	1	125,425	1		
3400	其他權益總計	(328,448)	(1)	(490,275)	(1)		
31XX	本公司業主權益總計	12,911,904	42	13,830,341	43		
36XX	非控制權益(附註二五)	130,159	-	136,612	-		
3XXX	權益總計	13,042,063	42	13,966,953	43		
	負債與權益總計	\$ 30,885,348	100	\$ 32,425,493	100		

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

董事長：周耕宇

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 114 年及 113 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	114年度		113年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註二六、三五及四十）			
4100	\$ 2,228,871	19	\$ 121,973	1
4610	<u>9,228,574</u>	<u>81</u>	<u>12,659,978</u>	<u>99</u>
4000	<u>11,457,445</u>	<u>100</u>	<u>12,781,951</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十、二四、二七及三五）			
5110	2,282,247	20	264,279	2
5600	<u>6,955,427</u>	<u>60</u>	<u>8,859,604</u>	<u>69</u>
5000	<u>9,237,674</u>	<u>80</u>	<u>9,123,883</u>	<u>71</u>
5900	<u>2,219,771</u>	<u>20</u>	<u>3,658,068</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註九、二四、二七及三五）			
6200	1,797,048	16	1,859,962	15
6450	<u>549</u>	<u>-</u>	<u>377</u>	<u>-</u>
6000	<u>1,797,597</u>	<u>16</u>	<u>1,860,339</u>	<u>15</u>
6900	<u>422,174</u>	<u>4</u>	<u>1,797,729</u>	<u>14</u>
	營業外收入及支出			
7100	231,055	2	310,635	2
7190	115,023	1	110,071	1
7590	(44,425)	-	158,928	1
7050	(221,104)	(2)	(184,832)	(1)
7060	<u>13,092</u>	<u>-</u>	<u>21,318</u>	<u>-</u>
7000	<u>93,641</u>	<u>1</u>	<u>416,120</u>	<u>3</u>
7900	515,815	5	2,213,849	17
7950	(<u>296,768</u>)	(<u>3</u>)	(<u>407,286</u>)	(<u>3</u>)
8200	<u>219,047</u>	<u>2</u>	<u>1,806,563</u>	<u>14</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年度		113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	\$ 50,954	-	\$ 65,325	-
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利益	186,407	2	66,839	1
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合利益之份額	1,968	-	486	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用	(10,191)	-	(13,065)	-
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	(26,552)	-	697,371	6
8367	透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資未實現評價利益	(3)	-	248	-
8300	本年度其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>202,583</u>	<u>2</u>	<u>817,204</u>	<u>7</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 421,630</u>	<u>4</u>	<u>\$ 2,623,767</u>	<u>21</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 204,594	2	\$ 1,784,390	14
8620	非控制權益	14,453	-	22,173	-
8600		<u>\$ 219,047</u>	<u>2</u>	<u>\$ 1,806,563</u>	<u>14</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 407,694	4	\$ 2,601,090	21
8720	非控制權益	13,936	-	22,677	-
8700		<u>\$ 421,630</u>	<u>4</u>	<u>\$ 2,623,767</u>	<u>21</u>
	每股盈餘(附註二九)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.28</u>		<u>\$ 2.42</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.28</u>		<u>\$ 2.42</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周耕宇

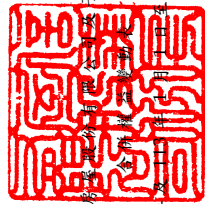


經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信義聯合股份有限公司

民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司業之其他權益項目									
	普通股	資本公積	本保	留	盈	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	非控制權益	總計
A1	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	\$ 1,313,072	\$ 66,779	\$ 12,408,205	\$ 124,034	\$ 12,532,239
B1	-	-	176,373	-	(176,373)	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	290,294	(290,294)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(1,178,954)	-	-	(1,178,954)	-	(1,178,954)
D1	-	-	-	-	1,784,390	-	-	1,784,390	22,173	1,806,563
D3	-	-	-	-	51,755	697,372	67,573	816,700	504	817,204
D5	-	-	-	-	1,836,145	697,372	67,573	2,601,090	22,677	2,623,767
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,099)	(10,099)
Q1	-	-	-	-	8,927	-	(8,927)	-	-	-
Z1	7,368,465	63,790	3,073,308	1,246,293	2,568,760	(615,700)	125,425	13,830,341	136,612	13,966,953
B1	-	-	184,507	-	(184,507)	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	(756,018)	756,018	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(1,326,324)	-	-	(1,326,324)	-	(1,326,324)
M5	-	193	-	-	-	-	-	193	-	193
D1	-	-	-	-	204,594	-	-	204,594	14,453	219,047
D3	-	-	-	-	41,273	(26,545)	188,372	203,100	(517)	202,583
D5	-	-	-	-	245,867	(26,545)	188,372	407,694	13,936	421,630
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,389)	(20,389)
Z1	\$ 7,368,465	\$ 63,983	\$ 3,257,815	\$ 490,275	\$ 2,059,814	\$ 642,245	\$ 313,297	\$ 12,911,904	\$ 130,159	\$ 13,042,063



董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



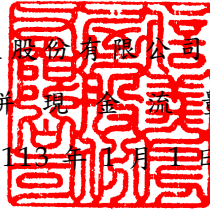
會計主管：吳曉真

本報財務報告之一部分。

信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 515,815	\$ 2,213,849
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	705,563	679,554
A20200	攤銷費用	19,088	27,661
A20300	預期信用減損損失	549	377
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產(利益)損失	(2,319)	1,043
A20900	財務成本	257,844	218,266
A21200	利息收入	(231,055)	(310,635)
A21300	股利收入	(20,975)	(17,670)
A22300	採用權益法之關聯企業損益份額	(13,092)	(21,318)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	4,421	4,547
A22700	處分投資性不動產利益	-	(2,009)
A23200	處分子公司利益	-	(1,985)
A23800	非金融資產減損損失	511,222	166,079
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	(20,500)	(2,500)
A31130	應收票據	60,011	19,062
A31150	應收帳款	(34,629)	77,547
A31180	其他應收款	8,766	6,407
A31200	存 貨	1,010,621	(481,641)
A31240	其他流動資產	(9,708)	(60,707)
A32125	合約負債	38,480	142,554
A32130	應付票據	(135)	325
A32150	應付帳款	142,514	54,584
A32180	其他應付款	(962,839)	(482,287)
A32200	負債準備	(435)	-
A32230	其他流動負債	(37,250)	(45,863)
A32990	其他營業負債	(18,533)	286,323
A33000	營運流入產生之現金	1,923,424	2,471,563
A33100	收取之利息	246,375	290,054
A33300	支付之利息	(260,710)	(216,917)
A33500	支付之所得稅	(170,180)	(544,923)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,738,909</u>	<u>1,999,777</u>
	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	(12,000)	(831,081)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度	113年度
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	\$ -	(\$ 89,987)
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	(42,611)
B02300	處分子公司之淨現金流入	-	2,951
B02700	購置不動產、廠房及設備	(823,903)	(472,373)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	913	155
B03700	存出保證金增加	(10,227)	-
B03800	存出保證金減少	-	70,957
B04500	購置無形資產	(12,862)	(9,803)
B05350	取得使用權資產	-	(80,042)
B05400	購置投資性不動產	(96,140)	(460,370)
B05500	處分投資性不動產價款	25,101	38,900
B06600	其他金融資產減少	1,545,344	201,552
B06800	其他非流動資產增加	-	(537)
B06700	其他非流動資產減少	602	-
B07600	收取之股利	<u>42,548</u>	<u>33,295</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>659,376</u>	<u>(1,638,994)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	11,129,028	12,671,357
C00200	短期借款減少	(11,353,135)	(13,551,359)
C01600	舉借長期借款	71,834,587	67,112,068
C01700	償還長期借款	(71,759,438)	(66,048,557)
C03000	存入保證金增加	-	3,369
C03100	存入保證金返還	(1,657)	-
C04020	租賃負債本金償還	(484,465)	(568,958)
C04500	支付本公司業主股利	(1,326,324)	(1,178,954)
C05800	交付非控制權益現金股利	(<u>20,389</u>)	(<u>10,099</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(1,981,793)</u>	<u>(1,571,133)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(147,255)</u>	<u>333,823</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	269,237	(876,527)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>4,205,337</u>	<u>5,081,864</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,474,574</u>	<u>\$ 4,205,337</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 年及 113 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告附註（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，上開個體財務報告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 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 年及 113 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受託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告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 114 年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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 114 年度個體財務報告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十二所述，信義房屋股份有限公司於民國 114 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 2,048,891 仟元，佔資產總額 7%；民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司損益份額為 241,507 仟元，佔綜合損益總額 59%。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 114 年度採用權益法之投資之份額。

民國 114 年度信義開發之房地產銷貨收入合計為 2,157,077 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

如個體財務報告附註十二所述，信義房屋股份有限公司於民國 114 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 8,744,764 仟元及 2,048,891 仟元，分別佔資產總額 31%及 7%；民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法認列之綜合損益份額分別為(235,254)仟元及 241,507 仟元，分別佔綜合損益總額(58)%及 59%。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 114 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 114 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 6,365,519 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，其中久信置業（無錫）有限公司之存貨金額為 2,050,570 仟元，佔總存貨金額比重 32%。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告附註四，重大會計判斷及估計不確定性說明請參閱合併財務報告附註五，相關表達及揭露請參閱合併財務報告附註十。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，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告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告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個體財務報告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告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告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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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. 評估個體財務報告（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告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，以對個體財務報告表示意見。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 114 年度個體財務報告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

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日



民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年12月31日		113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)	\$ 1,024,963	4	\$ 1,564,215	5
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)	205,523	1	135,638	1
1150	應收票據(附註四及九)	2,471	-	62,735	-
1170	應收帳款(附註四及九)	1,000,915	4	939,722	3
1180	應收帳款-關係人(附註四及三十)	60,939	-	91,590	-
1197	應收融資租賃款-流動(附註四、十及三十)	636	-	617	-
1200	其他應收款(附註四及九)	21,783	-	27,355	-
1210	其他應收款-關係人(附註四及三十)	27,684	-	868,832	3
1220	本期所得稅資產(附註四及二五)	4,532	-	-	-
1476	其他金融資產(附註十一及三一)	60,000	-	1,094,152	4
1479	其他流動資產(附註十七)	51,143	-	50,767	-
11XX	流動資產總計	<u>2,460,589</u>	<u>9</u>	<u>4,835,623</u>	<u>16</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)	28,890	-	6,071	-
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)	48,882	-	82,991	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	16,344,131	59	17,106,322	56
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十三及三一)	3,368,309	12	3,360,648	11
1755	使用權資產(附註四及十四)	3,167,289	11	2,965,584	10
1760	投資性不動產(附註四、十五及三一)	2,089,035	8	2,051,224	7
1780	無形資產(附註四及十六)	14,732	-	20,447	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二五)	71,759	-	52,162	-
194D	應收融資租賃款-非流動(附註四、十及三十)	756	-	1,392	-
1920	存出保證金	102,008	-	104,601	-
1975	淨確定福利資產-非流動(附註四及二一)	168,115	1	97,188	-
1990	其他非流動資產(附註十七)	9,028	-	9,630	-
15XX	非流動資產總計	<u>25,412,934</u>	<u>91</u>	<u>25,858,260</u>	<u>84</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 27,873,523</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,693,883</u>	<u>100</u>
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款(附註十八)	\$ 349,512	1	\$ 498,619	2
2200	其他應付款(附註二十)	2,102,457	7	2,683,479	9
2220	其他應付款-關係人(附註三十)	1,054,451	4	2,671,868	9
2230	本期所得稅負債-流動(附註四及二五)	230,226	1	234,902	1
2280	租賃負債-流動(附註四及十四)	442,954	2	433,699	1
2320	一年內到期之長期負債(附註十八)	-	-	1,000,000	3
2399	其他流動負債(附註二十)	168,990	1	161,591	-
21XX	流動負債總計	<u>4,348,590</u>	<u>16</u>	<u>7,684,158</u>	<u>25</u>
非流動負債					
2530	應付公司債(附註十九)	900,000	3	900,000	3
2540	長期借款(附註十八)	6,200,000	22	4,700,000	15
2560	所得稅負債-非流動(附註四及二五)	114,689	1	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註四及二五)	61,501	-	48,837	-
2580	租賃負債-非流動(附註四及十四)	2,827,203	10	2,615,606	9
2645	存入保證金	27,047	-	26,632	-
2670	其他非流動負債(附註二十)	482,589	2	888,309	3
25XX	非流動負債總計	<u>10,613,029</u>	<u>38</u>	<u>9,179,384</u>	<u>30</u>
2XXX	負債總計	<u>14,961,619</u>	<u>54</u>	<u>16,863,542</u>	<u>55</u>
權益(附註二二)					
股本					
3110	普通股	7,368,465	26	7,368,465	24
3200	資本公積	63,983	-	63,790	-
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	3,257,815	12	3,073,308	10
3320	特別盈餘公積	490,275	2	1,246,293	4
3350	未分配盈餘	2,059,814	7	2,568,760	9
3300	保留盈餘總計	<u>5,807,904</u>	<u>21</u>	<u>6,888,361</u>	<u>23</u>
其他權益					
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(642,245)	(2)	(615,700)	(2)
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	313,797	1	125,425	-
3400	其他權益總計	(328,448)	(1)	(490,275)	(2)
3XXX	權益總計	<u>12,911,904</u>	<u>46</u>	<u>13,830,341</u>	<u>45</u>
負債與權益總計					
		<u>\$ 27,873,523</u>	<u>100</u>	<u>\$ 30,693,883</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：周耕宇



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 114 年及 113 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	114年度		113年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4610	勞務收入(附註四、二三及三十)	\$ 7,921,868	100	\$ 11,385,912	100
5000	營業成本(附註二一、二四及三十)	<u>6,236,068</u>	<u>79</u>	<u>8,135,023</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>1,685,800</u>	<u>21</u>	<u>3,250,889</u>	<u>29</u>
	營業費用(附註二一、二四及三十)				
6200	管理費用	1,239,802	15	1,325,385	12
6450	預期信用減損損失(附註九)	<u>323</u>	<u>-</u>	<u>246</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,240,125</u>	<u>15</u>	<u>1,325,631</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>445,675</u>	<u>6</u>	<u>1,925,258</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入(附註二四及三十)	51,777	1	60,994	-
7190	其他收入(附註二四及三十)	110,831	1	107,697	1
7020	其他損失及利益(附註十五、二四及三十)	(32,557)	-	184,126	2
7050	財務成本(附註二四及三十)	(199,992)	(3)	(163,707)	(1)
7070	採用權益法之子公司及關聯企業損益份額(附註四及十二)	(<u>15,584</u>)	<u>-</u>	<u>141,104</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>85,525</u>)	(<u>1</u>)	<u>330,214</u>	<u>3</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	360,150	5	2,255,472	20

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	114年度		113年度		
	金 額	%	金 額	%	
7950	所得稅費用 (附註四及二五)	(\$ 155,556)	(2)	(\$ 471,082)	(4)
8200	本年度淨利	<u>204,594</u>	<u>3</u>	<u>1,784,390</u>	<u>16</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 (附註二一)	52,280	-	63,996	1
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價利益	23,776	-	10,688	-
8330	採用權益法認列之 子公司及關聯企 業之其他綜合利 益之份額	154,067	2	57,195	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅費 用 (附註二五)	(10,456)	-	(12,799)	-
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	(26,545)	-	697,372	6
8380	採用權益法認列之 子公司之其他綜 合利益之份額	<u>9,978</u>	<u>-</u>	<u>248</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合利 益(損失)(稅後 淨額)	<u>203,100</u>	<u>2</u>	<u>816,700</u>	<u>7</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 407,694</u>	<u>5</u>	<u>\$ 2,601,090</u>	<u>23</u>
	每股盈餘 (附註二六)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 0.28</u>		<u>\$ 2.42</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.28</u>		<u>\$ 2.42</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房產股份有限公司

個體現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 360,150	\$ 2,255,472
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	600,214	573,447
A20200	攤銷費用	12,344	21,745
A20300	預期信用減損損失	323	246
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨(利益)損失	(2,319)	1,043
A20900	財務成本	199,992	163,707
A21200	利息收入	(51,777)	(60,994)
A21300	股利收入	(6,170)	(6,062)
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企 業損益之份額	15,584	(141,104)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	4,145	4,026
A22700	處分投資性不動產利益	-	(2,009)
A23800	非金融資產減損損失	21,195	-
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	(20,500)	(2,500)
A31130	應收票據	60,264	22,036
A31150	應收帳款	(61,516)	(15,237)
A31160	應收帳款－關係人	30,651	65,227
A31180	其他應收款	(3,091)	7,507
A31190	其他應收款－關係人	(5,023)	2,444
A31240	其他流動資產	(376)	(29,524)
A32130	應付票據	-	(10)
A32180	其他應付款	(579,398)	(346,307)
A32190	其他應付款－關係人	(23,563)	9,849
A32230	其他流動負債	7,399	(36,672)
A32990	其他營業負債	(424,367)	260,812
A33000	營運產生之現金	134,161	2,747,142
A33100	收取之利息	64,578	48,672
A33300	支付之利息	(230,230)	(174,032)
A33500	支付之所得稅	(67,464)	(583,584)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(98,955)	2,038,198

投資活動之現金流量

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年度	113年度
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 12,000)	(\$ 38,352)
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(760,301)	(1,775,278)
B02400	採權益法投資減資股款退回	1,470,967	1,987,629
B02700	購置不動產、廠房及設備	(133,101)	(151,602)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	519	90
B03700	存出保證金增加	(8,074)	(1,702)
B04300	其他應收款—關係人增加	-	(400,092)
B04400	其他應收款—關係人減少	842,000	-
B04500	購置無形資產	(6,629)	(4,714)
B05400	購置投資性不動產	(96,140)	-
B05500	處分投資性不動產價款	25,101	38,900
B06100	應收租賃款減少	650	244
B06500	其他金融資產增加	-	(997,120)
B06600	其他金融資產減少	1,034,152	-
B06700	其他非流動資產增加	602	(537)
B07600	收取之股利	85,864	44,446
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>2,443,610</u>	<u>(1,298,088)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(149,107)	(900,002)
C01600	舉借長期借款	64,711,300	63,250,286
C01700	償還長期借款	(64,211,300)	(62,400,000)
C03000	存入保證金增加	415	1,192
C03700	其他應付款—關係人增加	-	101,090
C03800	其他應付款—關係人減少	(1,565,240)	-
C04020	租賃負債本金償還	(437,591)	(437,852)
C04500	發放現金股利	(1,326,324)	(1,178,954)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(2,977,847)</u>	<u>(1,564,240)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>93,940</u>	<u>(111,090)</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少	(539,252)	(935,220)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,564,215</u>	<u>2,499,435</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,024,963</u>	<u>\$ 1,564,215</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



附件九

信義房屋股份有限公司
 公司章程修正前後條文對照表

條號	修正後	修正前	修正說明
第十六條	本公司董事得依其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報酬，其數額授權由董事會議定之。	本公司獨立董事得依其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報酬，其數額授權由董事會議定之。	修正全體董事均得依其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報酬，其數額授權由董事會議定之。
第廿二條	本章程訂立於中華民國七十五年十二月廿三日。 ... 第三十八次修正於民國一百一十四年五月二十一日， <u>第三十九次修正於民國一百一十五年五月十八日。</u>	本章程訂立於中華民國七十五年十二月廿三日。 ... 第三十八次修正於民國一百一十四年五月二十一日。	增列修正日期。

附件十

信義房屋股份有限公司
獨立董事候選人名單及其學經歷

序號	職稱	姓名	性別	學歷	主要現職及經歷	持有股數 (股)
1	獨立 董事	邱麗孟	女	中原大學企業管理學 系碩士	<p>現職：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 中原大學企業管理學系兼任講座教授 <p>經歷：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 輝達(NVIDIA)全球副總裁暨台灣區總經理 • 奇異(GE)醫療大中華區行銷長 • 微軟(Microsoft)大中華區知識工作者事業群總經理 • 微軟(Microsoft)台灣區總經理 • 嬌生(Johnson & Johnson)產品群經理 	-

玖、附錄

附錄一

信義房屋股份有限公司 公司章程

第一章 總 則

第一條 本公司依照公司法股份有限公司之規定組織之，定名為信義房屋股份有限公司（英文名稱為 Sinyi Realty Inc.）。

第二條 本公司所營事業如下：

H701010 住宅及大樓開發租售業。

H701020 工業廠房開發租售業。

H704031 不動產仲介經紀業。

H704041 不動產代銷經紀業。

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一 本公司得為對外保證及轉投資其他事業，轉投資總額得超過本公司實收資本百分之四十。

第三條 本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議得在國內外設立分公司。

第四條 (刪除)

第二章 股 份

第五條 本公司資本總額定為新台幣壹佰億元，分為壹拾億股，每股面額新台幣壹拾元，授權董事會分次發行。

第一項資本額內保留新台幣壹億伍仟萬元供發行員工認股權憑證，共計壹仟伍佰萬股，每股新台幣壹拾元，得依董事會決議分次發行。

公司股份遇有依法得由公司自行購回情形時，授權董事會依法為之或另訂辦法行之。

第六條 (刪除)

第七條 本公司股票原則採記名式，並應編號及由代表公司之董事簽名或蓋章，再經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行之股份，得免印製股票，但應洽證券商集中保管機構登錄。

第八條 本公司股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第三章 股 東 會

第九條 股東會分常會及臨時會兩種。常會每年召開一次，於每會計

年度終了後六個月內由董事會依法召開之，臨時會於必要時依相關法令召集之。

第九條之一 本公司股東會得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式舉行。採行視訊股東會應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，主管機關另有規定者從其規定。

第十條 股東因故不能親自出席股東會時，得出具委託書，載明授權範圍，委託代理人一人出席股東會。

第十一條 除法令另有規定外，本公司股東每股有一表決權。

第十二條 股東會之決議除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第四章 董事會

第十三條 本公司置董事七至十一人，每任任期三年，由股東會就有行為能力之人選任，得連選及連任。

本公司董事選舉採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之。

第十三條之一 本公司董事中得置獨立董事三至四人，獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，悉依證券主管機關及本公司之相關規定。

第十四條 董事會由董事組織之，由三分之二以上之董事出席及出席過半數之同意互推董事長一人，對外代表本公司。董事會並得以同一方式互選一人為副董事長。董事會開會時，董事應親自參加。但董事因故不能出席時，得出具委託書，列明授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但每一董事僅以代理一人為限。

第十四條之一 本公司董事會得設置審計、薪酬等功能性委員會，其中審計委員會由全體獨立董事組成。前項審計委員會之職責、組織規章、職權行使及其他應遵行事項，悉依證券主管機關及本公司之相關規定。

第十四條之二 本公司董事會之召集應於七日前通知各董事，如遇緊急事項得隨時召集董事會。

本公司董事會召集得以書面、電子郵件（E-mail）或傳真方式為之。

本公司董事會之議事，除依有關法令及本章程之規定外，另訂董事會議事規則行之。

第十五條 董事長請假或因事不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十六條 本公司獨立董事得依其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報酬，其數額授權由董事會議定之。

第五章 經理人

第十七條 本公司置經理人數人，其委任、解任及報酬依照公司法第廿九條規定辦理。

前項經理人之職稱及權責，由董事會訂定之。

第六章 會計

第十八條 本公司應於每會計年度終了，由董事會造具(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交股東常會，請求承認。

第十九條 (刪除)

第二十條 本公司年度如有獲利，應提撥至少千分之十為員工酬勞，其中至少獲利之千分之八為基層員工分配酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之一為董事酬勞。員工酬勞(含基層員工酬勞)及董事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董事酬勞。

第二十條之一 本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素酌予發放，惟當年度擬分派盈餘數額不得低於累積可分配盈餘之百分之二十；分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額之百分之十。

第七章 附則

第廿一條 本章程未盡事宜悉依公司法之規定辦理。

第廿二條 本章程訂立於中華民國七十五年十二月廿三日，
第一次修正於民國七十七年六月廿五日，
第二次修正於民國七十七年十二月七日，
第三次修正於民國七十八年二月三日，
第四次修正於民國七十九年三月十六日，
第五次修正於民國七十九年四月十二日，
第六次修正於民國八十年二月廿八日，
第七次修正於民國八十年六月卅日，
第八次修正於民國八十一年三月七日，
第九次修正於民國八十一年四月二日，

第十次修正於民國八十一年六月十五日，
第十一次修正於民國八十二年一月十五日，
第十二次修正於民國八十二年五月十四日，
第十三次修正於民國八十二年六月卅日，
第十四次修正於民國八十二年十月六日，
第十五次修正於民國八十二年十月廿六日，
第十六次修正於民國八十三年六月十七日，
第十七次修正於民國八十四年六月卅日，
第十八次修正於民國八十四年十二月廿二日，
第十九次修正於民國八十五年六月三日，
第二十次修正於民國八十六年五月二日，
第二十一次修正於民國八十七年四月三日，
第二十二次修正於民國八十九年五月十八日，
第二十三次修正於民國九十年五月二十三日，
第二十四次修正於民國九十一年五月二十一日，
第二十五次修正於民國九十二年五月二十八日，
第二十六次修正於民國九十五年六月十四日，但第十三條之一
自九十六年股東常會召開時起實施，
第二十七次修正於民國九十六年六月十五日，
第二十八次修正於民國九十七年六月十三日，
第二十九次修正於民國九十八年六月二十三日，
第三十次修正於民國九十九年六月十一日，
第三十一次修正於民國一百年五月二十七日，
第三十二次修正於民國一百零一年六月十五日，
第三十三次修正於民國一百零二年六月十四日，
第三十四次修正於民國一百零五年五月二十日，
第三十五次修正於民國一百零八年五月二十四日，
第三十六次修正於民國一百零九年五月二十二日，
第三十七次修正於民國一百一十一年五月十九日，
第三十八次修正於民國一百一十四年五月二十一日。

附錄二

信義房屋股份有限公司 股東會議事規則

86年5月2日訂定
111年5月19日第4次修正

第一條 信義房屋股份有限公司(下稱本公司)為便於法令遵循，並促進議事效率，特依上市上櫃公司治理實務守則第五條規定，訂定本公司股東會議事規則。(下稱本規則)

本公司股東會之議事規則，除法令或章程另有規定者外，應依本規則之規定。

第二條 本公司應於開會通知書載明受理股東、徵求人、受託代理人(以下簡稱股東)報到時間、報到處地點，及其他應注意事項。

前項受理股東報到時間至少應於會議開始前三十分鐘辦理之；報到處應有明確標示，並派適足適任人員辦理之；股東會視訊會議應於會議開始前三十分鐘，於股東會視訊會議平台受理報到，完成報到之股東，視為親自出席股東會。

股東應憑出席證、出席簽到卡或其他出席證件出席股東會；屬徵求委託書之徵求人並應攜帶身分證明文件，以備核對。

本公司應設簽名簿供出席股東簽到，或由出席股東繳交簽到卡以代簽到。

股東會之出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡計算之。但股東以書面或電子方式行使表決權者，視為親自出席股東會，併計其出席股數。

本公司應將議事手冊、年報、出席證、發言條、表決票及其他會議資料，交付予出席股東會之股東；有選舉董事者，應另附選舉票。

股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。

股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將議事手冊、年報及其他相關資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

第二條之一 本公司股東會除法令另有規定外，由董事會召集之。

本公司股東會召開方式之變更應經董事會決議，並最遲於股

東會開會通知書寄發前為之。

本公司應於股東常會開會三十日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會開會通知書、委託書用紙、有關承認案、討論案、選任或解任董事事項等各項議案之案由及說明資料製作成電子檔案傳送至公開資訊觀測，並於股東常會開會二十一日前或股東臨時會開會十五日前，將股東會議事手冊及會議補充資料，製作電子檔案傳送至公開資訊觀測站，但本公司於最近會計年度終了日實收資本額達新臺幣一百億元以上或最近會計年度召開股東常會其股東名簿記載之外資及陸資持股比率合計達百分之三十以上者，應於股東常會開會三十日前完成前開電子檔案之傳送。股東會開會十五日前，備妥當次股東會議事手冊及會議補充資料，供股東隨時索閱，並陳列於本公司及本公司所委任之專業股務代理機構。前項之議事手冊及會議補充資料，本公司於股東會開會當日應依下列方式提供股東參閱：

- 一、召開實體股東會時，應於股東會現場發放。
- 二、召開視訊輔助股東會時，應於股東會現場發放，並以電子檔案傳送至視訊會議平台。
- 三、召開視訊股東會時，應以電子檔案傳送至視訊會議平台。

通知及公告應載明召集事由；其通知經相對人同意者，得以電子方式為之。

選任或解任董事、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業禁止義務之解除、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或公司法第一百八十五條第一項各款之事項、證券交易法第二十六條之一、第四十三條之六、發行人募集與發行有價證券處理準則第五十六條之一及第六十條之二之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出。

股東會召集事由已載明全面改選董事，並載明就任日期，該次股東會改選完成後，同次會議不得再以臨時動議或其他方式變更其就任日期。

持有已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得向本公司

提出股東常會議案，以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。另股東所提議案有公司法第一百七十二條之一第四項各款情形之一，董事會得不列為議案。股東得提出為敦促公司增進公共利益或善盡社會責任之建議性提案，程序上應依公司法第一百七十二條之一之相關規定以一項為限，提案超過一項者，均不列入議案。

公司應於股東常會召開前之停止股票過戶日前，公告受理股東之提案、書面或電子受理方式、受理處所及受理期間；其受理期間不得少於十日。

股東所提議案以三百字為限，超過三百字者，該提案不予列入議案；提案股東應親自或委託他人出席股東常會，並參與該項議案討論。

公司應於股東會召集通知日前，將處理結果通知提案股東，並將合於本條規定之議案列於開會通知。對於未列入議案之股東提案，董事會應於股東會說明未列入之理由。

第二條之二 股東得於每次股東會，出具本公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人，出席股東會。

一 股東以出具一委託書，並以委託一人為限，應於股東會開會五日前送達本公司，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書送達本公司後，股東欲親自出席股東會或欲以書面或電子方式行使表決權者，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

委託書送達本公司後，股東欲以視訊方式出席股東會，應於股東會開會二日前，以書面向本公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第二條之三 本公司召開股東會視訊會議，應於股東會召集通知載明下列事項：

一、 股東參與視訊會議及行使權利方法。

二、 因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙之處理方式，至少包括下列事項：

(一)發生前開障礙持續無法排除致須延期或續行會議之時間，及如須延期或續行集會時之日期。

(二)未登記以視訊參與原股東會之股東不得參與延期或續行會議。

(三)召開視訊輔助股東會，如無法續行視訊會議，經扣除以視訊方式參與股東會之出席股數，出席股份總數達股東會開會之法定定額，股東會應繼續進行，以視訊方式參與股東，其出席股數應計入出席之股東股份總數，就該次股東會全部議案，視為棄權。

(四)遇有全部議案已宣布結果，而未進行臨時動議之情形，其處理方式。

三、召開視訊股東會，並應載明對以視訊方式參與股東會有困難之股東所提供之適當替代措施。

第三條 股東會之出席與表決，應以股份為計算基準。

股東會之決議，對無表決權股東之股份數，不算入已發行股份之總數。

已屆開會時間，主席應即宣布開會，並同時公布無表決權數及出席股份數等相關資訊。

股東對於會議之事項，有自身利害關係致有害於本公司利益之虞時，不得加入表決，並不得代理他股東行使其表決權。

前項不得行使表決權之股份數，不算入已出席股東之表決權數。

除信託事業或經證券主管機關核准之股務代理機構外，一人同時受二人以上股東委託時，其代理之表決權不得超過已發行股份總數表決權之百分之三，超過時其超過之表決權，不予計算。

第四條 股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三點，召開之地點及時間，應充分考量獨立董事之意見。

本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。

第五條 股東會由董事會召集者，其主席依公司法第二百零八條第三項之規定定之。

前項主席係由常務董事或董事代理者，以任職六個月以上，並瞭解公司財務業務狀況之常務董事或董事擔任之。主席如為法人董

事之代表人者，亦同。

董事會所召集之股東會，董事長宜親自主持，且宜有董事會過半數之董事、至少一席獨立董事親自出席，及各類功能性委員會成員至少一人代表出席，並將出席情形記載於股東會議事錄。

股東會由董事會以外之其他召集權人召集者，由該召集權人擔任主席，召集權人有二人以上者，應互推一人擔任之。

第六條 公司得委任律師、會計師或指定相關人員列席股東會。股東會會務人員應佩戴識別證或臂章。

第七條 本公司應於受理股東報到時起將股東報到過程、會議進行過程、投票計票過程全程連續不間斷錄音及錄影。

前項影音資料應至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

股東會以視訊會議召開者，本公司應對股東之註冊、登記、報到、提問、投票及公司計票結果等資料進行記錄保存，並對視訊會議全程連續不間斷錄音及錄影。

前項資料及錄音錄影，本公司應於存續期間妥善保存，並將錄音錄影提供受託辦理視訊會議事務者保存。

股東會以視訊會議召開者，本公司宜對視訊會議平台後台操作介面進行錄音錄影。

第八條 股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依簽名簿或繳交之簽到卡及視訊會議平台報到股數，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。但出席股東未達已發行股份總額過半數時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會；股東會以視訊會議召開者，本公司另應於股東會視訊會議平台公告流會。

前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一百七十五條第一項規定為假決議，並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會；股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應依第二條向本公司重行登記。

於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一百七十四條規

定重新提請股東會表決。

第九條 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，相關議案（包括臨時動議及原議案修正）均應採逐案票決，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。

股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。

前二項排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會；主席違反本規則宣布散會者，出席股東得以表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。

主席對於議案及股東所提之修正案或臨時動議，應給予充分說明及討論之機會，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決，並安排適足之投票時間。

第十條 股東發言時，須先以發言條填明股東姓名、股東戶號（或出席證號碼）及發言要旨，由主席定其發言順序。

第十一條 非經主席同意，每一股東就同一議案發言不得超過兩次，每次不得超過五分鐘；發言逾時或超出議題之外者，主席得停止其發言。

出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。

出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

第十二條 法人受託出席股東會時，僅得指派一人代表出席。

法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

第十三條 股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣布開會後，至宣布散會前，於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用第十條、第十一條及第十二條之規定。

前項提問未違反規定或未超出議案範圍者，宜將該提問揭露於股東會視訊會議平台，以為周知。

第十四條 （刪除）。

第十五條 議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具

有股東身分。

股東會表決或選舉議案之計票作業應於股東會場內公開處為之，且應於計票完成後，當場宣布表決結果，包含統計之權數，並做成記錄。

本公司召開股東會視訊會議，以視訊方式參與之股東，於主席宣布開會後，應透過視訊會議平台進行各項議案表決及選舉議案之投票，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視為棄權。

股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決及選舉結果。

本公司召開視訊輔助股東會時，已依第二條規定登記以視訊方式出席股東會之股東，欲親自出席實體股東會者，應於股東會開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式出席股東會。

以書面或電子方式行使表決權，未撤銷其意思表示，並以視訊方式參與股東會者，除臨時動議外，不得再就原議案行使表決權或對原議案提出修正或對原議案之修正行使表決權。

股東會有選舉董事時，應依本公司所訂相關選任規範辦理，並應當場宣布選舉結果，包含當選董事之名單與其當選權數及落選董事名單及其獲得之選舉權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內，將議事錄分發各股東。議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

前項議事錄之分發，本公司得以輸入公開資訊觀測站之公告方式為之。

議事錄應確實依會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及表決結果（包含統計之權數）記載之，有選舉董事時，應揭露每位候選人之得票權數。在本公司存續期間，應永久保存。

股東會以視訊會議召開者，其議事錄除依前項規定應記載事項

外，並應記載股東會之開會起迄時間、會議之召開方式、主席及紀錄之姓名，及因天災、事變或其他不可抗力情事致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙時之處理方式及處理情形。

本公司召開視訊股東會，除應依前項規定辦理外，並應於議事錄載明，對於以視訊方式參與股東會有困難股東提供之替代措施。

第十六條 會議進行中，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。股東會得依公司法之規定，決議在五日內延期或續行集會。

第十七條 本公司股東會得採行股東以書面或電子方式行使表決權，其行使方法應載明於股東會召集通知。

以書面或電子方式行使表決權之股東，其書面通知應於股東會開會二日前送達公司，如有重複通知者，以最先送達者為準。但後通知聲明撤銷前通知者，不在此限。

通知以書面或電子方式行使表決權之股東另以委託書委託代理人出席股東會者，視為撤回通知而以其代理人行使之表決權為準。

通知以書面或電子方式行使表決權之股東，如欲親自或以視訊方式出席股東會者，應於股東會開會二日前送達撤回之通知於公司；逾期送達撤回之通知者，仍以其書面或電子方式行使之表決權為準。

以書面或電子方式行使表決權之股東，視為放棄臨時動議及就原議案提出修正動議之權利，故本公司宜避免提出臨時動議及原議案之修正。

除法令或章程另有規定外，議案之表決以出席股東表決權過半數之同意通過之；表決時，應逐案由主席或其指定人員宣佈出席股東之表決權總數後，由股東逐案進行投票表決，並於股東會當日，將同意、反對或棄權之表決結果輸入公開資訊觀測站。

第十八條 同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順

序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，不再表決。

第十八條之一 徵求人徵得之股數、受託代理人代理之股數及股東以書面或電子方式出席之股數，本公司應於股東會開會當日，依規定格式編造之統計表，於股東會場內為明確之揭示；股東會以視訊會議召開者，本公司至少應於會議開始前三十分鐘，將前述資料上傳至股東會視訊會議平台，並持續揭露至會議結束。

本公司召開股東會視訊會議，宣布開會時，應將出席股東股份總數，揭露於視訊會議平台。如開會中另有統計出席股東之股份總數及表決權數者，亦同。

股東會決議事項，如有屬法令規定、臺灣證券交易所股份有限公司規定之重大訊息者，本公司應於規定時間內，將內容傳輸至公開資訊觀測站。

第十九條 主席得指揮糾察員(或保全人員)協助維持會場秩序。糾察員(或保全人員)應佩戴「糾察員」字樣臂章。

會場備有擴音設備者，股東非以本公司配置之設備發言時，主席得制止之。

股東違反議事規則不服從主席糾正，妨礙會議之進行經制止不從者，得由主席指揮糾察員或保全人員請其離開會場。

第二十條 股東會以視訊會議召開者，本公司應於投票結束後，即時將各項議案表決結果及選舉結果，依規定揭露於股東會視訊會議平台，並應於主席宣布散會後，持續揭露至少十五分鐘。

第二十一條 本公司召開視訊股東會時，主席及紀錄人員應在國內之同一地點，主席並應於開會時宣布該地點之地址。

第二十二條 股東會以視訊會議召開者，本公司得於會前提供股東簡易連線測試，並於會前及會議中即時提供相關服務，以協助處理通訊之技術問題。

股東會以視訊會議召開者，主席應於宣布開會時，另行宣布除公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十四第四項所定無須延期或續行集會情事外，於主席宣布散會前，因天災、事變或其他不可抗力情事，致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，持續達三十分鐘以上時，應於五日內延期或續行集會之日期，不適用公司法第一百八十二條之規

定。

發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原股東會之股東，不得參與延期或續行會議。

依第二項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原股東會並完成報到之股東，未參與延期或續行會議者，其於原股東會出席之股數、已行使之表決權及選舉權，應計入延期或續行會議出席股東之股份總數、表決權數及選舉權數。

依第二項規定辦理股東會延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果或董事、監察人當選名單之議案，無須重行討論及決議。

本公司召開視訊輔助股東會，發生第二項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式出席股東會之出席股數後，出席股份總數仍達股東會開會之法定定額者，股東會應繼續進行，無須依第二項規定延期或續行集會。

發生前項應繼續進行會議之情事，以視訊方式參與股東會股東，其出席股數應計入出席股東之股份總數，惟就該次股東會全部議案，視為棄權。

本公司依第二項規定延期或續行集會，應依公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之二十第七項所列規定，依原股東會日期及各該條規定辦理相關前置作業。

公開發行公司出席股東會使用委託書規則第十二條後段及第十三條第三項、公開發行股票公司股務處理準則第四十四條之五第二項、第四十四條之十五、第四十四條之十七第一項所定期間，本公司應依第二項規定延期或續行集會之股東會日期辦理。

第二十三條 本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。

第二十四條 本規則由股東會訂定，其修正亦同。

附錄三

信義房屋股份有限公司 董事選舉辦法

87年3月23日訂定
111年05月19日第6次修正

第一條 本公司董事之選舉、改選、補選依本辦法辦理之。

第二條 本公司董事之選舉，採用單記名累積投票法，選舉人之記名得以出席證號碼代之。

第三條 本公司董事選舉，每一股份有與應選出人數相同之選舉權，集中選舉一人，或分配選舉數人。

第三條之一 本公司董事之選任，應考量董事會之整體配置。董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

二、專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，其整體應具備之能力如下：

一、營運判斷能力。

二、會計及財務分析能力。

三、經營管理能力。

四、危機處理能力。

五、產業知識。

六、國際市場觀。

七、領導能力。

八、決策能力。

董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶或二親等以內之親屬關係。

本公司董事會應依據績效評估之結果，考量調整董事會成員組成。

第四條 董事依本公司章程規定之名額內，分別計算獨立董事、非獨立董

事之選舉權，由董事會提案於股東會確認應選人數，經統計選舉票結果，由獲得選舉權數多者依次當選為獨立董事或非獨立董事，如有二人或二人以上得權數相同而超過規定名額時，由得權數相同者抽籤決定，未出席者由主席代為抽籤。

第四條之一 (刪除)。

第五條 (刪除)。

第六條 當選之董事經確認其個人資料不符或依相關法令規定當選無效或當然解任者，其缺額由獲得選舉權數次多數之被選舉人當然遞充。

第七條 有召集權人應製備與應選董事人數相同之選舉票，並加填其選舉權數，分發出席股東會之股東。

第八條 (刪除)。

第九條 選舉開始時，由主席指定具有股東身分之監票員及記票員若干人，執行各項有關職務。

第十條 投票箱由有召集權人製備之，於投票前由監票員當眾開驗。

第十一條 選舉人須在選舉票「被選舉人」欄填明被選舉人姓名或戶名。惟政府或法人股東為被選舉人時，選舉票之被選舉人戶名欄應填列該政府或法人名稱，亦得填列該政府或法人名稱及其代表人姓名；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。

第十二條 選舉票有下列情事之一者無效：

- (一)不用有召集權人製備之選票者。
- (二)以空白之選舉票投入票箱者。
- (三)字跡模糊無法辨認或經塗改者。
- (四)所填被選舉人與董事候選人名單經核對不符者。
- (五)同一選舉票填列被選舉人二人或二人以上者。
- (六)除填被選舉人姓名或戶名外，夾寫其他文字者。

第十三條 投票完畢後，當場開票及計票，開票結果由主席當場宣布，包含董事當選名單與其當選權數。

前項選舉事項之選舉票，應由監票員密封簽字後，妥善保管，並至少保存一年。但經股東依公司法第一百八十九條提起訴訟者，應保存至訴訟終結為止。

第十四條 當選之董事由公司於股東會結束後，分別寄發當選通知書。

第十五條 本辦法未規定事項，悉依公司法及其他有關法令規定辦理。

第十六條 本辦法由董事會提案，經股東會決議通過後施行，修正時亦同。

附錄四

信義房屋股份有限公司 董事持股情形表

截至股東會停止過戶日(115年3月20日)止，本公司董事持股情形如下：

職 稱	姓 名	持有股數
董事長	周耕宇	20,307,354
董事	周俊吉	9,378,622
董事	陳麗心	511,446
獨立董事	李伊俐	0
獨立董事	林文政	0
獨立董事	陳淑娟	0
全體董事持股數合計		30,197,422

備註：

本公司已設置審計委員會，且獨立董事超過全體董事席次二分之一，依『公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則』規定，全體董事持有之股份總額不適用不得少於一定比率之規定。

附錄五

信義房屋股份有限公司

其他說明資料

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：

本公司未製作公開 115 年度財務預測資訊，故不適用。

