106年度年報

SINYI REALTY 2017 ANNUAL REPORT

信義房屋

（股票代號：9940）

信義房屋仲介股份有限公司

刊印日期：中華民國一百零七年三月三十一日

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

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

公司發言人

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

代理發言人

姓　　名：陳 志 桓
職　　稱：執行協理
電　　話：(02)2755-7666
電子郵件信箱：S253839@sinyi.com.tw

總公司

地　　址：台北市信義路五段 100 號
電　　話：(02)2755-7666

股票過戶機構

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

財務報告簽證會計師

姓　　名：徐文亞、賴冠仲會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地　　址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓
網　　址：http：//www.deloitte.com.tw
電　　話：(02)2545-9988

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

不適用

公司網址

http://www.sinyi.com.tw

壹、致股東報告書.....1

貳、公司簡介.....7

參、公司治理報告.....16

一、公司組織系統.....16

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....18

三、公司治理運作情形.....32

(一) 董事會運作情形.....32

(二) 審計委員會運作情形.....33

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因.....37

(四) 薪酬委員會相關資訊.....49

(五) 提名委員會相關資訊.....50

(六) 履行社會責任情形.....51

(七) 公司履行誠信經營情形及採行措施.....57

(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....60

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....61

(十) 內部控制制度執行狀況.....62

(十一) 民國 106 年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形.....63

(十二) 民國 106 年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會之重要決議暨獨立董事之意見與公司之處理.....63

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....69

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....69

(十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形.....69

四、會計師公費資訊.....70

五、更換會計師資訊.....71

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間資訊.....71

七、民國 106 年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....71
八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料.....74
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數情形.....76
十、本公司十大股東或持股百分之五以上之股東中，若為法人股東者，其主要股東明細.....77
肆、履行企業社會責任之概況.....78
一、社區參與.....78
二、環境保護.....83
三、顧客承諾.....88
四、人才培育.....90
伍、募資情形.....93
一、資本及股份.....93
(一) 股本來源.....93
(二) 股東結構.....93
(三) 股權分散情形.....93
(四) 主要股東名單.....94
(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....94
(六) 公司股利政策及執行狀況.....94
(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....95
(八) 員工分紅及董事酬勞.....95
(九) 公司買回本公司股份情形.....95
二、公司債辦理情形.....96
三、特別股辦理情形.....96
四、海外存託憑證辦理情形.....96
五、員工認股權憑證辦理情形.....96
六、限制員工權利新股辦理情形.....96
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....96
八、資金運用計畫執行情形.....96

陸、營運概況.....97
一、業務內容.....97
(一) 業務範圍.....97
(二) 產業概況.....98
(三) 技術及研發概況.....101
(四) 長、短期業務發展計畫.....102
二、市場及銷售概況.....104
(一) 市場分析.....104
(二) 主要產品之重要用途及產製過程.....109
(三) 主要原料之供應狀況.....109
(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進銷)貨金額與比例.....110
(五) 最近二年度生產量值.....110
(六) 最近二年度銷售量值.....110
(七) 不動產仲介服務業之關鍵績效指標.....111
三、最近二年度及截至年報刊印日止，本公司及子公司從業員工資料.....111
四、環保支出資訊.....111
五、勞資關係.....111
六、重要契約.....116
柒、財務概況.....119
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....119
二、最近五年度財務分析.....123
三、審計委員會查核報告書.....126
四、最近年度財務報告.....127
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....223
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響.....306
捌、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....307
一、合併財務狀況分析.....307

二、財務績效分析.....308
三、現金流量分析.....309
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....310
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....310
六、最近年度及截至年報刊印日止，風險管理之政策與組織架構及風險事項之分析評估.....310
七、其他重要事項.....315
玖、特別記載事項.....316
一、關係企業相關資料.....316
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....345
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....345
四、其他必要補充說明事項.....345
拾、重大影響事項.....348

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

首先感謝各位股東的長期支持，整體而言，民國106年度是本公司及子公司豐收的一年，以本公司為主之台灣仲介事業服務鏈在房市回溫的加持下，營收獲利距離以前的高點仍有一段差距，但相較最近二年度已有所回升，加上多年耕耘的上海「信義嘉庭」案於民國106年度陸續交屋而認列營收獲利，因此本公司合併營收及獲利雙雙創下歷史新高。於此同時，兩岸開發事業子公司也分別取得土地進行開發中。面對多變的產業環境，經營事業亦如同學習一樣，不進則退，因此，不論本公司及國內外子公司都將兢兢業業積極面對並接受挑戰。

針對本公司及子公司過去一年所面臨的產業環境與經營成果，以及面對新一年度的外部競爭環境、法規環境及總體經濟環境下之民國107年度營運目標與展望，分述如下：

一、產業環境與經營績效

台灣部分－

伴隨著去年外部環境的干擾減少與有利於房市的發展，包含政策不再強力調控、利率維持相對低檔盤旋、全台家戶數仍略有成長及經濟景氣領先與同時指標持續上揚，民國 106 年度國民生產毛額成長率達到 2.86%，台灣房市呈現價跌量增的軟著陸現象，而房價一定程度的修正也讓民眾購屋信心回穩，以自住需求為主買盤也逐漸回籠，因此全台買賣移轉棟數自民國 105 年度僅約 24.5 萬棟反彈至民國 106 年度之 26.6 萬棟。

面對逐漸回溫的房市，同仁作業的士氣與信心提高，並秉持先義後利的精神與良好的團隊合作默契，持續聚焦商圈精耕，提供客戶有溫度的加值服務，為更多客戶的家業夢想而努力，民國 106 年度整體表現與人均產出均有所改善。另一方面，在代銷市場整體表現仍然不佳下，以本公司分店與代銷案場為主之「全房產」服務模式則為客戶提供更多樣置產選擇，並為本公司代銷事業單位創造銷售佳績。

大陸部分－

民國 106 年大陸中央及各城市陸續出台房市新政，對於房地

產政策也定調在維持調控措施：上海信義持續受到限購與限貸政策影響、表現較去年衰退；就連房市調控措施相對寬鬆的蘇州亦跟進趨嚴，蘇州信義則受限購政策及貸款利率上調影響而壓縮成交量；浙江信義則因有取得房產證 3 年內不得入市交易之規定，使得二手房成交套數減少。

其他海外部分－

日本信義憑藉多年的聚焦耕耘與提供客戶優質的跨國置產服務，並持續在台舉辦赴日購屋說明會方式積累服務客戶實力及老客戶數量，因而民國 106 年度高價中古屋買氣提高且整體成交件數較去年增加 21%。此外，看好馬來西亞在政經情勢、交易法規、對外資態度以及未來經濟發展潛力，大馬信義在地的營運據點於民國 106 年 7 月正式成立，延續直營仲介體系，利用「台馬服務鏈」提供消費者於馬來西亞之完整投資規劃，初期已獲致不錯之成效。

開發事業－

大陸不動產開發事業於上海市嘉定區之首推案「信義嘉庭」案因充分融入台灣社區營造的獨創元素，延續信義房屋堅持的品質，並獲得上海市建築行業工程質量最高榮譽之建設工程「白玉蘭」獎，已然成為當地政府、相關業者參考之優質指標開發案。截至民國 106 年底止，該案對外銷售率達 73%。此外，民國 106 年 9 月另以人民幣 12.94 億元標得位於江蘇省無錫地塊，業已著手設計規劃開發中；台灣開發事業則仍聚焦雙北市，除位於天母地區之「信義謙石」案已進入成屋銷售階段外，另於新北市板橋區取得緊鄰具有濃厚文化氣息之 435 藝文特區的永翠段土地，將依兩筆開發案進行，亦已進行設計規劃中。

民國 106 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		106 年度	105 年度
財務收支	營業收入	17,806	7,589
	營業利益	4,464	538
	營業外淨收(支)	166	550
	稅前合併利益	4,630	1,088
	所得稅	1,802	164
	純益(歸屬於母公司股東)	2,803	920
獲利能力	資產報酬率(%)	11%	4%
	權益報酬率(%)	27%	10%
	純益率(%)	16%	12%
	每股盈餘(元)	4.30	1.41

註 1：上表係依據合併財務報表資料編製。
註 2：民國 105 年度每股盈餘業已追溯調整。

二、獲獎肯定

我們始終深信，企業經營的同時就應善盡企業社會責任，若能同時善盡企業社會責任，獲利自然可望隨之而來」。因此，無論外在客觀環境如何變化，「誠信」、「倫理」、「積極落實企業社會責任」始終是本公司的核心根本價值，盡力做到最好並兼顧各利害關係人的利益，藉以奠定永續發展的優勢利基，在多年來的努力下，榮幸獲得各界諸多肯定。

本公司及子公司於民國 106 年度榮獲之主要獎項摘錄如下：

在服務品質與創新方面：

※ 本公司連續 24 年榮獲管理雜誌「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。

※ 本公司 13 度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房仲業第一名。

※ 本公司榮獲天下雜誌「金牌服務大賞」房仲服務類第一名。

※ 本公司連續 10 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。

※ 子公司上海信義置業「信義嘉庭」案獲上海市建設工程「白玉蘭」獎(市優質工程)。

※ 子公司上海信義連續 11 年獲得「誠信創建企業」。

※ 子公司上海信義蟬聯上海市房地產價格統計調查工作優勝單位。

※ 子公司蘇州信義受邀參加《江蘇省房地產經紀服務標準》編修。

在企業社會責任方面：

※ 本公司「社區一家」計劃榮獲「總統文化獎」。

※ 本公司「台灣企業永續獎」囊括六大獎:「十大永續典範獎」、「年度最佳企業永續報告書獎」、「透明誠信獎」、「社會共融獎」、「氣候領袖獎」、「創新成長獎」。

※ 本公司連續 2 年榮獲亞洲企業商會「亞洲企業社會責任獎」。

※ 本公司連續 11 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。

※ 本公司連續 3 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。

※ 本公司榮獲行政院環保署頒發第 26 屆「企業環保獎」。

※ 子公司上海信義獲得「2017 中國年度最佳雇主上海 30 強」。

※ 子公司蘇州信義獲得「2017 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」。

※ 子公司上海信義置業之「信義嘉庭」案志願者社區營造中心被評為「優秀志願者基地」、信義嘉庭睦鄰點被評為「優秀睦鄰點」。

三、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響以及營運目標及未來展望

台灣部分－

展望民國 107 年度，由於政府對房市態度將以健全房市為要務，且預計於 6 月實施的「租賃住宅發展及管理條例」將提升租賃市場的交易動能，總體經濟成長率也將有所支撐下，整體房市交易量可望持續緩步回溫。在政策不再強力調控下，房價修正力道有限，但市場買盤仍以自住為主，因買方支付能力未見改善，房價長線仍將維持一段時間的盤點格局。

因此，本公司將加強並提供租賃客戶迅速且安全的差異化服務，精進租賃服務作業流程，以提升租賃服務效能。此外，本公

司除持續發揮直營分店團隊合作與「全房產」通路之獨特優勢外，仍將致力於責任商圈精耕，一方面善用並強化數位科技運用於房仲業的技術，使同仁作業更有效率且提高客戶的服務體驗；一方面則是除了強化信義居家與分店合作外，更將著重深化分店經營社區的能力，並且整合各事業單位之服務能量，力求集團一條龍式的整體戰力獲得充分發揮。於此同時，培育人才仍為提供客戶優質服務最關鍵的要素，新的年度除擴大招募業務同仁外，更將落實選、訓、用機制，以手心向下的精神互相提攜與幫助，發揮團隊合作力量，提供客戶更優質的服務。

大陸方面－

受到中共「十九大」宣示「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位並將發展房屋租賃市場列為重點扶植政策的影響，預期未來新的一年大陸房市政策調控力道不會明顯改變下，二手房市場成交量仍將處於低檔。因此大陸地區仲介事業單位民國 107 年度將先暫緩展店腳步，持續加強主要商圈經營及提供更多加值服務，並調整現行訓練教材，藉以優化同仁服務力並有效提升單店人力及產力。

其他海外部分－

日本信義將持續以「提升服務品質」為主軸，轉介台灣及香港地區客戶赴日置產，並規劃開設東京當地街廓式實體門店，以經營日本當地客戶。大馬信義在站穩初期的發展腳步下，憑藉優質代銷服務，逐漸打開馬來西亞建商於海外華人市場代銷之口碑，除了持續優化台北辦理之大馬置產說明會外，亦將積極與大陸子公司共同合作開發大陸赴馬置產客戶，同時也將籌劃於吉隆坡開設實體門店，持續以信義品牌深耕吉隆坡市場，期許透過培育擁有信義品質水準之當地業務同仁，以「在地精耕」精神服務馬來西亞當地客戶，而成為民眾最信任的直營仲介品牌。

開發事業－

面對兩岸不動產開發市場仍屬相對低谷之際，尤其是大陸政府對房市仍將持續調控，未來一年兩岸開發事業均著重於各別之「信義嘉庭」案及「信義謙石」案之餘屋銷售與交屋，亦分別同步開展無錫地塊及板橋市永翠段兩筆開發案之設計規劃等前置作業時程，預計無錫地塊將於民國 107 年第三季末開工，並於民

國 108 年底開始預售；而板橋市永翠段開發案將分別於民國 107 年第四季及 108 年度進行預售。兩岸開發事業都將致力於為客戶打造具有人文特色與社區營造概念之傳世建築，亦為因應後續不動產開發案之展開，規劃擴大招募人才，厚積集團開發運營能力。

董事長 周俊吉

貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 76 年 1 月 21 日

二、發展大事紀：

民國 106 年	● 子公司信義開發(股)公司取得板橋土地進行開發，持續打造國內建案。 ● 上海信義置業首推案上海「信義嘉庭」案開始交屋，全年共認列營收新台幣 96.8 億元。 ● 馬來西亞子公司 Fidelity Property Consultant SDN. BHD.正式營運，以臺馬服務鏈提供客戶優質服務。 ● 子公司信義置地(香港)有限公司以人民幣 12.95 億元標得江蘇省無錫市土地，並成立久信置業(無錫)有限公司，將持續開發打造融合社區營造概念之建案。
民國 105 年	● 因應數位及網路科技快速發展，推動信義集團「平台事業」。 ● 子公司有無科技(股)公司推出「有無快送平台」，主打「社區經濟服務」，提供社區居民有溫度的餐飲快送服務。 ● 子公司信義房屋不動產株式會社於日本大阪成立支店，由日本關東地區拓展版圖至關西地區。 ● 於馬來西亞成立 SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.，擬藉其再間接投資設立當地子公司，以拓展馬來西亞房仲市場。
民國 104 年	● 創新 O2O(Online to Offline) 平台「信義居家」，提供「居家萬事通」、「居家服務體驗」、「居家商城」三大主題服務，解決客戶居家生活大小事，提供一條龍服務。 ● 推出「3D 互動看屋」，如臨實境，更可鳥瞰 3D 格局圖，摒除時間及空間限制，持續帶領消費者智慧找好屋。 ● 啟動第二個十年之「全民社造行動計畫」，將投入新台幣兩億元做為計劃圓夢基金。
民國 103 年	● 領先業界推出「數位宅妝」創新看屋服務，讓客戶現場體驗虛擬的居家空間。 ● 子公司信義開發(股)公司推出首件自建預售案「信義謙石」，有別於現行台灣購屋文化，該案推行單一售價，為台灣首創「線上訂屋」的銷售方式，在網站上可查詢每戶平面圖、價格、銷售狀況等資訊，以公開透明的資訊保障消費者權益。
民國 102 年	● 成立信義置業(上海)有限公司，並以標得之上海市土地進行開發興建，打造融合社區一家概念之建案；另子公司信義開發(股)公司(原名大家建設(股)公司)亦將以取得之台北市天母段土地，打造高品質智慧宅產品。 ● 整合延續房屋仲介成交後流程服務而推出之居家服務業務通過 ISO9001 國際認證，是獲得房仲業第一家認證的居家轉介服務。
民國 101 年	● 創台灣產業之先，設立「倫理長」及「企業倫理辦公室」，立下「誠信倫理」標竿。 ● 轉投資設立信義置業(香港)有限公司，並透過其標得大陸上海地區土地，進行投資興建規劃，拓展不動產建設開發事業版圖。
民國 100 年	● 首創「凶宅安心保障服務」，為客戶建構全方位的購屋安全防護網。

民國 99 年	● 成立薪酬委員會，進一步強化董事會職能。 ● 成立青島信義與成都信義，進一步擴展大陸營運。 ● 全國首創「iPhone 看屋 App」，引領房仲業進入行動科技新世代。 ● 引領業界率先推出「Home Staging 美式宅妝」服務。
民國 98 年	● 成立房仲業第一所企業大學，是結合理論與實務的創新平台，陸續將投入新台幣 1.5 億元積極培育人才。 ● 帶領房仲業邁入新里程碑，公開「大台北月指數」，讓房價指數按月計算。 ● 進軍日本，成立信義房屋不動產株式會社。 ● 啓動「社區一家幸福行動計劃」，並再投入新台幣 1 億元贊助金額。
民國 97 年	● 積極拓展中國版圖，採取「信義房屋」直營體系及「科威國際」加盟體系經營策略，以雙品牌深耕市場。
民國 96 年	● 領先業界，針對海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全等問題，推出「購屋四大保障」服務，提升客戶之交易安全。 ● 成立審計委員會，在公司治理與營運發展更加精益求精。 ● 進駐營運總部信義大樓，同時與日本歐力士集團簽訂人才交流合作備忘錄，為未來進軍全球版圖奠下基石。
民國 95 年	● 首創門市「e 台通數位接待服務」，結合數位與人性功能設計，從小細節到大關鍵，專人導覽詳細解說。
民國 94 年	● 宣布成立專營店舖產品買賣的服務品牌「信義商舖」，是國內首家將店舖產品專賣化的仲介品牌。 ● 創業界之先，推出「網路互動看屋」服務，超強互動功能，讓客戶隨時隨地好屋看透透。
民國 93 年	● 宣布「社區一家贊助計劃」起跑，以 5 年為期，投入新台幣 1 億元的經費做為社區活動贊助之用，是民間企業首次主動以「增進人際交流，鼓勵家留台灣」為目標的最大規模社區活動。 ● 成立子公司北京信義；並與重慶立業公司簽訂重慶市加盟系統授權合約。
民國 92 年	● 率先發行「信義不動產評論」，為混亂的房地產資訊立言，並本著回饋社會、健全產業秩序及資訊透明化的宗旨，將研究成果免費贈送給投信、投顧、金融、房地產研究等相關機構與單位。 ● 網站全新改版，擁有 12 大互動服務功能的信義房屋 Ehome 房訊即時通網站提供客戶更貼心的服務。
民國 91 年	● 揭示全新「以人為本」企業識別標誌。「人」、「房屋」、「巔峰」組合而成的新識別，強化企業深層的價值觀和願景。 ● 領先同業與展現服務改革具體行動，修建全省門市同時導入社區形象展示空間，加強信義房屋與社區的關係。 ● 首創「理想家代尋系統」服務新制度，深入了解買屋需求、減低購屋辛苦、提升買屋者的滿意度。 ● 首推「線上影音環場看屋」，分店加設戶外「房屋資訊多媒體導覽系統」，提供客戶 24 小時全天候線上看屋服務。 ● 與電信業者合作推出「企業通訊整合服務」，提供包含系統網路、技術平台、內容服務建置、行動通訊終端設備，打造企業 3-M 化技術平台環境，提高企業競爭力與品牌競爭優勢。

民國 90 年	● 申請上櫃轉上市成功，於 9/17 正式掛牌於台灣證券交易所，信義房屋成為國內唯一股票上市的房仲公司。 ● 於桃芝、納莉颱風連續重創台灣而受創最深的南投縣信義鄉設置「信義之子安學計劃」，資助因災變遇故家庭之就學子女完成教育至高中畢業。整個計劃共資助 77 名信義鄉學童。
民國 89 年	● 與政大合作成立「政大信義不動產研究發展中心」，為台灣房地產專門學術研究單位之一。 ● 鑑於九二一震災嚴重影響南投縣信義鄉學子們的生活與就學，信義房屋針對該鄉設立「信義至善獎助學金」。
民國 88 年	● 再創房屋流通新紀元，11/9 通過上櫃申請，正式掛牌於中華民國證券櫃檯買賣中心，領先同業成為第一家股票上櫃的房屋仲介公司。 ● 取得美國最大房仲品牌 Coldwell Banker 大中國地區品牌獨家代理權，串連兩岸、港澳地區地產交易。
民國 87 年	● 推出國內首見「信義房價指數」，提供消費者更客觀的市場行情趨勢分析。
民國 86 年	● 現金增資 1.7 億元及盈餘轉增資 3.3 億元，增資後實收資本額達 7 億元，獲證期會通過為公開發行公司。
民國 85 年	● 全面實施「成屋履約保證」，為國內第一家推動此交易安全新制度的房屋仲介公司。 ● 仲介全國分店總家數破百。
民國 84 年	● 推出房仲業第 1 家終身免年費「信義 VISA」認同卡，使客戶同時享有 VISA 卡、優惠折扣及公益捐贈卡等多重禮遇。
民國 82 年	● 全面實施「購屋全面保障制度」，包括售前保障之「產權調查制度」、售中保障之「付款保證制度」及「代書審查制度」、售後保障之「漏水保固制度」。
民國 81 年	● 與中國生產力中心締約，成立流程管理推動組織，展開服務品質元年。
民國 80 年	● 購買辦公大樓，總公司十月遷入敦化南路東帝士摩天大樓。
民國 78 年	● 製作「不動產說明書」，保障客戶交易安全，首開仲介業之先河。
民國 76 年	● 核准設立登記，由周王美文女士擔任第一任董事長。率先採行「調查產權再進行買賣」，確保消費者交易安全。導入 CIS，強化企業形象。

● 三、榮耀紀實：

民國 106 年	● 連續 24 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 十三度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。 ● 連續 10 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 服務受肯定，信義房屋再獲遠見「五星服務獎」首獎。 ● 榮獲經理人月刊《亞洲影響力品牌》。 ● 信義房屋【社區一家】十三年深耕台灣、行動紮根在地希望，榮獲總統文化獎。 ● 囊括「台灣企業永續獎」六大獎：「十大永續典範獎」、「年度最佳企業永續報告書獎」、「透明誠信獎」、「社會共融獎」、「氣候領袖獎」、「創新成長獎」。 ● 榮獲亞洲企業商會「2017 年亞洲企業社會責任獎」。 ● 十一度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 連續三年獲證交所第三屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 榮獲行政院環保署頒發第 26 屆「企業環保獎」。 ● 獲資誠永續發展服務公司、坎城國際創意台灣官方代表共同主辦「第一屆 CSR 影響力獎」之「社會貢獻影響力獎」。 ● 獲教育部體育署頒發「年運動企業認證」。 ● 子公司信義置業之「信義嘉庭」案榮獲「白玉蘭」獎。 ● 子公司上海信義再次蟬聯第十五屆金橋獎誠信服務企業。 ● 子公司上海信義加入誠信服務自律聯盟。 ● 子公司上海信義榮膺「上海市房地產價格統計調查工作優勝單位」。 ● 子公司蘇州信義受邀參加《江蘇省房地產經紀服務標準》編修。 ● 子公司蘇州信義獲評蘇州市年度房地產經紀機構信用 A 級企業。 ● 子公司上海信義蟬聯最佳雇主上海 30 強雇主。 ● 子公司信義房屋（中國）榮膺「2016 年度愛心影響力企業」。 ● 子公司浙江信義被授予「慈善捐贈榮譽證書」。 ● 子公司蘇州信義榮獲 2016 年度蘇州地區「最佳雇主」10 強。 ● 子公司信義置業之信義嘉庭志願者社區營造中心被評為「優秀志願者基地」、睦鄰點被評為「優秀睦鄰點」。
民國 105 年	● 連續 23 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 第十二度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。 ● 四度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。 ● 連續 9 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」雙料冠軍。 ● 榮獲「台灣企業永續獎」五大獎：「十大永續典範企業獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎-年度最佳報告獎」、「人才發展獎」、「社會共融獎」。 ● 榮獲第十二屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「幸福企業組」首獎及「CSR 年度大調查服務業」楷模獎。

	● 榮獲亞洲企業商會「2016 年亞洲企業社會責任獎－社會公益發展獎」。 ● 十度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 獲證交所第二屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 子公司上海信義連續 10 年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高星級：五星級誠信企業。 ● 子公司上海信義置業獲上海市台灣同胞投資企業協會「年度優秀台資企業」。 ● 子公司上海信義獲得「2016 中國年度最佳雇主上海 30 強」。 ● 子公司蘇州信義獲得「2016 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」。 ● 子公司上海信義置業榮獲上海市嘉定區「2016 年參與社會建設優良企業」。
民國 104 年	● 連續 22 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 第六度榮獲《時報資訊》「第十六屆金手指網路獎」金獎。 ● 連續 8 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 榮獲《2015 年台灣企業永續獎》「社會共融獎」、「氣候領袖獎」以及「台灣 TOP50 企業永續報告獎不動產及營造類金獎」。 ● 獲遠見「五星服務獎」房屋仲介業第一名，跨業界類第二名。 ● 十一度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 九度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 獲證交所第一屆公司治理評鑑成績為「上市組排名前百分之五」。 ● 三度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業。 ● 八度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房仲業第一名。 ● 連續 21 年榮獲《天下雜誌》「二千大企業調查--服務業房屋仲介類營業收入第一名」(101 年以前為「一千大製造業及五百大服務業調查」)。 ● 獲《數位時代》「未來商務創新獎」「最佳客戶體驗」優選。 ● 榮獲第十一屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「CSR 年度大調查-服務與金融組」及「公益推動組」雙首獎。 ● 三度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」雙料冠軍。 ● 榮獲《經理人月刊》「2015 影響力品牌」房仲服務類首獎。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十四屆「金橋獎」榮譽稱號，並同時被評選為「房屋中介企業 20 強」。 ● 子公司上海信義榮獲「2015 中國年度最佳雇主上海 30 強」。 ● 子公司上海信義三度榮獲「中國好雇主」獎項。
民國 103 年	● 連續 21 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《2014 年台灣企業永續獎》之「台灣十大永續典範公司獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎－年度最佳報告獎」、「社會共融獎」及「供應鏈管理獎」。 ● 連續 7 年榮獲《今週刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 十度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 二度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業。

	● 連續 8 年榮獲《天下雜誌》天下企業公民獎，房仲業第一次獲「大型企業組」第四名。 ● 榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房地產類首獎。 ● 七度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」。 ● 榮獲《工商時報》「2014 臺灣服務業大評鑑」最佳客服中心獎。 ● 榮獲《勞動部》第一屆「工作與生活平衡獎」。 ● 連續 20 年榮獲《天下雜誌》「二千大企業調查--服務業房屋仲介類營業收入第一名」。(101 年及以前年度為「一千大製造業及五百大服務業調查」。) ● 八度榮獲《遠見雜誌》企業社會責任獎，房仲業第一次獲「整體績效組」楷模獎。 ● 五度榮獲《中華公司治理協會》「公司治理評量認證」。 ● 榮獲《經理人月刊》「2014 影響力品牌大調查」，房仲業特優獎。 ● 連續 11 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」「最想擁有品牌」房仲業第一名 ● 連續 3 年榮獲《數位時代》「綠色品牌大調查」通路服務類優選。 ● 子公司蘇州信義榮獲搜房網頒發「2014 蘇州房地產經紀行業最佳服務誠信經紀機構」。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發「五星級誠信創業企業」稱號。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十三屆「金橋獎」榮譽稱號並同時被評選為「房屋中介企業二十強」。 ● 子公司蘇州信義榮獲智聯招聘頒發「2014 中國年度最佳雇主」蘇州地區前十強。 ● 子公司上海信義獲智聯招聘與北京大學企業社會責任與顧主品牌傳播研究中心共同舉辦之「2014 中國年度最佳雇主上海 30 強」。
民國 102 年	● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「台灣 Top 50 企業永續報告獎服務業特優」及「透明誠信類楷模獎」。 ● 連續 6 年榮獲台北市政府表揚「綠色採購企業與團體」績優企業。 ● 連續 2 年榮獲《台北市政府勞動局》「僱用身心障礙者優良企業認證標章」。 ● 五度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。 ● 七度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 榮獲證基會評鑑為資訊揭露 A++企業，為受評上市櫃公司前 20 強。 ● 榮獲《經理人月刊》「2013 影響力品牌大調查」房仲業首獎。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」雙料冠軍。 ● 子公司上海信義十一度獲得上海市房地產房屋仲介廿強（金橋獎）。 ● 子公司浙江信義榮獲「浙江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司蘇州信義榮獲由 365 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎 行業卓越貢獻獎」。

	● 子公司蘇州信義獲頒「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎－金鄉鄰獎」。
民國 101 年	● 兩度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀，為房仲業第一名。 ● 七度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。 ● 榮獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 三度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 連續 2 年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲「四星級誠信創建單位」稱號，是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。
民國 100 年	● 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」，為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。 ● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀，為唯一入選的房仲業。 ● 四度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 ● 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」，為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 ● 榮獲中華公司治理協會「CG6006 進階版評量認證」，連續 4 年獲得治理協會認證肯定。(CG6003~CG6006) ● 連續 2 年榮獲《經濟部》「創造就業貢獻獎」，為房仲業唯一獲獎企業。 ● 連續 8 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《數位時代》「第一屆數位服務標竿企業」房仲業第一名。 ● 榮獲《時報資訊》「第十二屆金手指網路獎」三座金獎。包含以「iPad 看屋 App」奪得「網路應用程式別（Web App）商業服務項」及「年度最佳網路應用程式獎（Web App）」，及以「我秀好屋」網路活動奪得「網路廣告類網路廣告別金獎」等 3 項大獎，其中「iPad 看屋 App」更一舉奪下跨產業的年度風雲大獎。 ● 入選《Cheers 雜誌》「新世代最嚮往 100 大企業」唯一房仲業品牌。 ● 入選《管理雜誌》「大學生最想進入的公司」前 15 強之唯一房仲業品牌。
民國 99 年	● 榮獲《時報資訊、PChome Online》「第十一屆金手指網路獎」三座金獎。包括「整合行銷類-建築裝潢項」、「網站服務類-

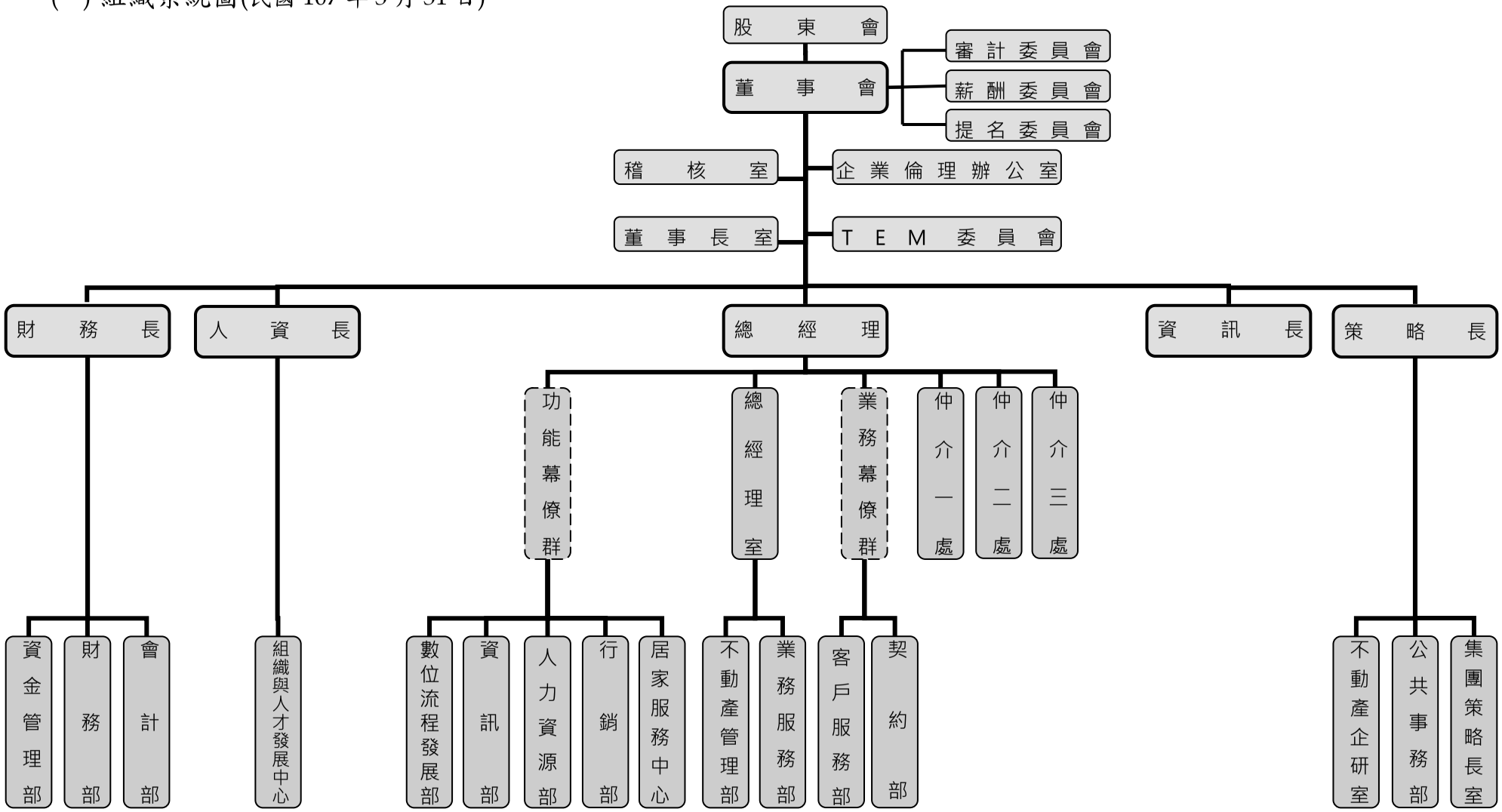
	內容類型」、「手機應用程式類-最佳內容獎」。 ● 連續 3 年榮獲勞委會職訓局「TTQS 訓練品質評核系統」金牌等級暨標竿事業單位獎。 ● 榮獲《經濟部商業司》「第三屆台灣商業服務業優良品牌獎」。 ● 榮獲《環保署》「2010 節能優良商店獎」。 ● 榮獲《經濟部》「產業科技發展獎優等獎」。 ● 榮獲《行政院文建會》「第十屆文馨獎」金獎及最佳人才培育獎。 ● 連續 4 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」中堅企業第一名。 ● 榮獲《Cheers》雜誌與《遠見》雜誌【最負責任企業家】Top5、【最佳總經理 100 強】Top12 ● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任大調查」五星獎。 ● 連續 7 年榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。 ● 子公司浙江信義獲得「浙江品質滿意優秀信用單位」稱號及「杭州市仲介服務示範企業」稱號。 ● 子公司北京信義獲得「北京市存量房仲介服務機構 2009 年度一級」稱號。 ● 子公司上海信義獲得「一星級誠信企業」稱號。
民國 98 年	● 連續 2 年榮獲勞委會職訓局「國家訓練品質計分卡 TTQS」金牌等級認證，並獲頒 TTQS 標竿企業獎。 ● 信義房屋獲頒行政院勞委會「第五屆人力創新獎」，成為唯一兩度榮獲該獎項之企業。 ● 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
民國 97 年	● 信義網站榮獲第九屆金手指網路獎「網路廣告類關鍵字廣告項-金獎」、「其他項-銅獎」、「企業及產品類-房地產/裝潢項-銀獎」、「活動及網站類房地產/裝潢項-銀獎、銅獎、佳獎」、「媒體及服務類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 96 年	● 連續 13 年蟬連天下雜誌「五百大服務業」房屋仲介業不動產經紀類第一名。（民國 84 年~96 年） ● 信義房屋 e 台通數位接待服務榮獲中華民國資訊月「傑出資訊應用暨產品獎」。 ● 信義房屋網站榮獲第八屆金手指網路獎「年度最佳網站獎」、「網站類房地產/裝潢項-金獎手指、銀手指獎、佳獎」、「網路廣告類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 95 年	● 以線上看屋、周邊資訊查詢等具特色的資訊服務，信義房屋網站榮獲經濟部商業司及資策會評選為全國第一家唯一兩度獲國家級 e21 金網獎的房仲網站。 ● 榮獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之最佳企業雇主，信義房屋自 42 家角逐最佳企業雇主獎項的企業中，與其他 5 家企業一起脫穎而出，成為最能激勵人才表現，以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ● 榮獲 ASiAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 ● 信義房屋經營大陸市場獲肯定，獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 ● 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品牌」。
民國 94 年	● 由經濟部商業司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑，信義房屋獲評選為特優。

	● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」，天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選，以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 ● 獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎，信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業，更實施「滿分率制度」，追求滿分的服務，成為繼金融業後，第一家獲此殊榮之服務業。 ● 獲頒勞委會主辦之第 1 屆人力創新獎，此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎，也是人資界的最高榮譽。 ● 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查，信義房屋獲房仲業第一名，獲頒「傑出服務獎」。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務，榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。
民國 92 年	● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中，榮獲優質獎，是唯一獲獎的房仲網站。
民國 90 年	● 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」，信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。
民國 87 年	● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。
民國 85 年	● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。
民國 84 年	● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。
民國 78 年	● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」，信義房屋名列房屋仲介業榜首。

參、公司治理報告

一、 公司組織系統

(一) 組織系統圖(民國 107 年 3 月 31 日)



(二) 各組織部門經營業務

部門		經營業務
董事長室		執行董事會重要決議，並領導經理人制定公司重要決策，並協調整合集團間之資源與合作。
稽核室		協助董事會及管理階層檢查及覆核內部控制制度之缺失及衡量營運之效果及效率，並適時提供改進建議，以確保內部控制制度得以持續有效實施及作為檢討修正內部控制制度之依據。
企業倫理辦公室		負責「誠信、倫理」理念之推行及落實，建立企業道德倫理規範並塑造企業道德文化，強化企業體質。
集團策略長室		負責變革方案之發展推動、新事業研展、業務模式創新、集團年度計劃及檢討、流程創新管理、知識管理、跨部門溝通協調等。
總經理室		依市場情勢及競爭狀況制定各項業務計劃及部門間協調整合。
業務服務部		負責對內溝通、業務激勵、經營理念宣導與分店秘書管理調派協調事宜以及互動看屋拍攝工作。
客戶服務部		負責客戶諮詢及客戶服務等相關增進客戶滿意度之作業及處理客戶法律問題或糾紛，並負責客戶關係發展與維護。
不動產管理部		負責本公司總部大樓管理及出租事宜。
仲介事業處		負責仲介業務推廣、變革方案推動、仲介事業人員招募培訓等職掌。
代銷事業部		負責提供客戶國內一手房不動產物件，同時整合信義代銷、仲介事業處等通路，擴展仲介與代銷服務領域，滿足客戶需求。
財務處	財務部	投資管理、預算編製、成本統計分析之作業管理及經營績效評估，以及董事會相關事務之推展。
	會計部	負責會計帳務及稅務相關事宜。
	資金管理部	負責資金管理、融資規劃、出納、金融商品操作與避險相關事宜。
行銷部		綜合公司長、短期目標，擬定各項營運行銷計劃，設定各項滿足客戶之方針與措施，促使企業績效之實現與提升。
契約部		負責協調及輔導地政士與分店處理客戶不動產產權移轉登記及不動產抵押貸款等服務
不動產企研室		不動產市場及產業分析，提供經營決策及業務運作參考資訊，並參與外部產學交流活動。
公共事務部		負責公共及媒體關係維護與社會公益相關活動之推動。
居家服務中心		負責室內設計、裝修、搬家、清潔等居家服務轉介及各類居家生活用品網路商城營運，以及協助分店舉辦社區活動。
人力資源部		負責人力資源發展暨人事管理事務，促使事務流程合理化，以發揮整體效率，照顧員工福利，並提供各種活動及訓練計劃，以及公司行政庶務等大型統一採購與協助分店開店及遷店總務工作。
組織與人才發展中心		負責集團組織發展與人才培育相關計畫擬定與推行。
資訊部		專責集團作業流程整合開發相關應用系統、資訊及網路架構規劃/建置與管理、資訊安全規劃建置與管理、新資訊技術/工具研發/創新與導入。
數位流程發展部		負責公司對外網站開發維護、與公司對外網站相關之網路行銷等工具之應用以及仲介業務分店數位化管理工具之應用研發與流程整合。

二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事資料

107 年 3 月 31 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷(註 1)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	周俊吉	男	105/05/20	108/05/19	76/01/21	8,042,093	1.27%	8,292,328	1.27%	3,194,730	0.49%	-	-	本公司總經理 文化大學法律系	本公司關係企業董事或董事長(註 4) 坤基創業投資(股)公司監察人 財團法人商業發展研究院常務董事 信義不動產顧問(股)公司董事 信義文化基金會董事長	董事	周王美文	配偶
副董事長	中華民國	信義(股)公司	-	105/05/20	108/05/19	87/04/03	180,277,601	28.53%	185,887,078	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信義(股)公司 代表人：薛健平 (註 2)	男			93/05/27			3,323	-	4,266	-	-	-	本公司總經理 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系	集團平台事業執行長	-	-	-
董事	中華民國	信義(股)公司	-	105/05/20	108/05/19	87/04/03	180,277,601	28.53%	185,887,078	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信義(股)公司 代表人：周王美文 (註 2)	女			76/01/21			3,194,730	0.49%	8,292,328	1.27%	-	-	本公司副董事長 臺灣科技大學 EMBA	本公司關係企業董事或董事長(註 4) 信邑室內設計(股)公司董事長 信義文化基金會董事 信義公益基金會董事	董事長	周俊吉	配偶
獨立董事	中華民國	劉順仁	男	105/05/20	108/05/19	99/06/11	-	-	-	-	-	-	-	-	美國馬里蘭大學專任助理教授 美國匹茲堡大學講師 美國匹茲堡大學會計學博士 臺灣大學經濟系	裕隆汽車製造(股)公司獨立董事 裕融企業(股)公司獨立董事 臺灣大學會計學系教授	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷(註 1)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率			職稱	姓名	關係
獨立董事	中華民國	洪三雄	男	105/05/20	108/05/19	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	國票金融控股(股)公司董事長 國際票券金融(股)公司董事長 台灣金聯資產管理(股)公司董事長 中國鋼鐵(股)公司獨立董事 中華民國對外貿易發展協會董事 中華航空(股)公司董事 台灣金融資產服務(股)公司董事長 台灣大學法律系	國票綜合證券(股)公司董事長 國票期貨(股)公司董事長 國票金融控股(股)公司董事	-	-	-
獨立董事	中華民國	詹宏志	男	105/05/20	108/05/19	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	PC Home 電腦家庭出版集團發行人 聯合報萬象版主編 城邦出版集團董事長 遠流出版公司總經理 台灣大學經濟系	網路家庭國際資訊(股)公司董事長 支付連國際資訊股份有限公司董事長 祥碩科技(股)公司獨立董事 雄獅旅行社(股)公司獨立董事 商店街市集國際資訊(股)公司董事長 露天市集國際資訊(股)公司董事長 連科通訊(股)公司董事長	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷(註1)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率	股數(股)	持股比率			職稱	姓名	關係
獨立董事	中華民國	顏漏有(註3)	男	106/05/26	108/05/19	106/05/26	-	-	-	-	-	-	-	-	華鴻創投集團副董事長兼總經理 德勤中國首席戰略官/客戶及市場主管合夥人 勤業眾信聯合會計師事務所合夥人 勤業管理顧問(股)公司總經理 勤業會計師事務所會計師	AAMA 台北搖籃計劃共同創辦人 社企流(股)公司董事 阿里巴巴台灣創業者基金董事 中華電視(股)公司法人董事代表人 中華電信(股)公司獨立董事 誠品生活(股)公司獨立董事 澳盛(台灣)銀行獨立董事	-	-	-

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

註2：屬法人股東代表之董事，該法人股東之主要股東，暨法人股東之主要股東為法人者，其主要股東請詳次頁（二）主要股東名單項下之說明。

註3：本公司民國106年5月26日股東常會補選獨立董事一席，並選任顏漏有先生擔任獨立董事。

註4：請參閱關係企業相關資料(第324~336頁)。

(二) 主要股東名單

1. 董事屬法人股東者，該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例

107年3月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比率
信義(股)公司	宇衡(股)公司	100.00%

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

107年3月31日

法人名稱	法人之主要股東	持股比率
宇衡(股)公司	周俊吉	70.06%
	周耕宇	9.99%
	周君澔	9.99%
	周君衡	9.96%
	周王美文	0.00%

(三) 董事是否符合獨立性情形

107年3月31日

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

註：各董事於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，於各條件代號下方空格中以打"✓"表示。

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
(2) 非公司之關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
(4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
(5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
(6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
(7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
(8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
(9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
(10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

107 年 3 月 31 日

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註 1)	目前兼任其他公司之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
集團平台事業執行長	中華民國	薛健平	男	105/08/01	3,323	-	4,266	-	-	-	本公司總經理 本公司之子公司信義全球資產(股)有限公司董事長 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系	無	—	—	—
總經理	中華民國	劉元智(註 3)	男	105/08/01	-	-	9,306	-	-	-	本公司居家服務中心副總經理 本公司之子公司科威房產管理諮詢（上海）有限公司總經理 逢甲大學國際貿易系	(註 2)	—	—	—
倫理長	中華民國	楊百川(註 3)	男	103/08/01	20,000	-	-	-	-	-	輔仁大學企業管理學系副教授 輔仁大學商學所博士	無	—	—	—
策略長	中華民國	周莊雲	男	99/01/01	323,224	0.05%	19,535	-	-	-	本公司行銷部協理 台灣大學商學研究所	(註 2)	—	—	—
資訊長	中華民國	蔡祈岩	男	99/01/01	-	-	-	-	-	-	匯豐(中國)銀行高級副總裁 科橋電子(股)公司執行副總經理 花旗銀行協理 中國中南大學管理科學所博士 成功大學資訊工程研究所	(註 2)	—	—	—
總稽核	中華民國	周素香	女	103/08/01	714,396	0.11%	-	-	-	-	本公司財務長 政治大學經營管理-高階財金班 EMBA 政治大學地政系	無	—	—	—
公共事務部副總經理	中華民國	高治華	女	103/12/01	-	-	-	-	-	-	復興航空(股)公司公關室副總經理 長島大學企業管理所	無	—	—	—
代銷事業部副總經理	中華民國	李少康	男	100/01/01	10,940	-	165,337	0.02%	-	-	本公司仲介事業處副總經理 臺灣科技大學企業管理研究所 EMBA	無	—	—	—
仲介事業處業務幕僚群副總經理	中華民國	蘇守仁	男	99/01/01	173,565	0.03%	515,557	0.07%	-	-	本公司代銷事業部副總經理 本公司仲介事業處副總經理 淡江大學數學系	無	—	—	—
仲介事業處副總經理	中華民國	馮其義	男	99/01/01	1,847	-	-	-	-	-	本公司之子公司北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 本公司仲介事業處協理 台北科技大學商業自動化與管理研究所 EMBA	無	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註 1)	目前兼任其他公司之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
仲介事業處副總經理	中華民國	陳麗心(註 3)	女	100/04/01	452,207	0.07%	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理 本公司資訊部協理 中興大學企業管理學系碩士在職專班	無	—	—	—
仲介事業處副總經理	中華民國	信泓浚	男	105/07/01	468	-	14,831	-	-	-	本公司仲介事業處副總經理 本公司之子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司總經理 真理大學電子資料處理科	無	—	—	—
人力資源部協理	中華民國	張旭(註 4)	男	107/02/01	-	-	232,449	0.03%	-	-	本公司之子公司科威房產管理諮詢（上海）有限公司總經理 海洋大學河海工程系	無	—	—	—
客戶服務部協理	中華民國	劉韋德	男	101/03/01	186	-	791	-	-	-	中道法律事務所律師 台灣大學法律系	無	—	—	—
資訊部協理	中華民國	江元麒	男	95/10/01	221,007	0.03%	-	-	-	-	交通大學資訊管理研究所	無	—	—	—
財務部協理	中華民國	陳志桓	男	100/02/24	35,157	0.01%	-	-	-	-	勤業眾信聯合會計師事務所經理 東吳大學會計學研究所	(註 2)	—	—	—
會計部協理	中華民國	林秋錦	女	103/08/01	29,765	-	432,118	0.06%	-	-	文化大學國際企業管理學系碩士班財務金融組	(註 2)	—	—	—
業務服務部協理	中華民國	張靜枝	女	103/01/01	79,322	0.01%	-	-	-	-	中華技術學院企業管理系	無	—	—	—
不動產企研室協理	中華民國	蘇啟榮	男	106/01/01	22,050	-	-	-	-	-	成功大學都市計劃系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳緒杰	男	91/07/01	94,244	0.01%	32,833	0.01%	-	-	台灣科技大學企業管理研究所	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	林三智	男	92/10/01	150,339	0.02%	72,806	0.01%	-	-	勤益技術學院企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張文宗	男	97/01/01	84,313	0.01%	2,280	-	-	-	勤益技術學院土木工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王惠平	男	97/01/01	79,983	0.01%	-	-	-	-	中華工專企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張登來	男	97/04/01	95,217	0.01%	-	-	-	-	明新工專工管科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王志男	男	98/01/01	86,349	0.01%	-	-	-	-	明新工專電腦工程科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	歐智雄	男	87/10/01	143,947	0.02%	186,325	0.03%	-	-	東吳大學國際貿易系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	謝宗憲	男	94/02/16	416,159	0.06%	-	-	-	-	中原大學企業管理研究所 EMBA	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	劉育榮	男	95/10/01	81,336	0.01%	44,403	-	-	-	逢甲大學企業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	周俊榮	男	95/10/01	114,819	0.02%	24,149	-	-	-	東海大學工業工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	林武雄	男	94/10/01	114,260	0.02%	31,766	-	-	-	東吳大學微生物系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	蘇上堯	男	99/09/01	899	-	-	-	-	-	輔仁大學企業管理系	無	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註 1)	目前兼任其他公司之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
仲介事業部協理	中華民國	黃茂書	男	100/04/01	57,010	0.01%	-	-	-	-	實踐大學企業創新發展所	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	朱大勇	男	100/07/01	2,774	-	-	-	-	-	香港中文大學研究院工商管理(亞太)碩士	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	洪正龍	男	100/07/01	-	-	-	-	-	-	成功大學建築工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	廖慶洲	男	100/07/01	13,224	-	1,669	-	-	-	中興大學 EMBA 企業管理組	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳進堂	男	100/07/01	19,094	-	-	-	-	-	逢甲大學合作經濟系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張家榮	男	101/01/01	14,428	-	-	-	-	-	嘉義大學土木工程系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張偉祥	男	101/01/01	54,809	0.01%	-	-	-	-	德明商專財政稅務科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王茂桑	男	101/01/01	2,964	-	-	-	-	-	世新大學法律系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳世曜	男	101/04/01	-	-	7,197	-	-	-	銘傳大學統計系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	李國雄	男	101/04/01	-	-	5,738	-	-	-	中山大學企業管理學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	洪建煥	男	101/10/01	-	-	7,415	-	-	-	本公司之子公司北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 世界新聞專科學校報業行政科	(註 2)	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	林德誠	男	102/03/01	-	-	-	-	-	-	新埔工業專科學校電機工程科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	余和安	男	103/04/01	82,868	0.01%	58,343	0.01%	-	-	南亞工專紡織科	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	劉東圜	男	103/08/01	1,015	-	20,872	-	-	-	逢甲大學環境科學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	王志偉	男	105/02/01	5,000	-	-	-	-	-	明志技術學院電機系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	葉宗富	男	105/02/01	72,781	0.01%	-	-	-	-	樹德科技大學休閒事業管理系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳世強	男	105/02/01	17,920	-	-	-	-	-	成功大學建築工程學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	張俊達	男	106/01/01	-	-	-	-	-	-	銘傳大學管理研究所	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳毓禮	男	106/03/06	7,000	-	1,857	-	-	-	輔英科技大學環境工程與科學系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	何胤瑜	男	106/06/16	334,000	0.05%	51,637	0.01%	-	-	代銷事業部協理 中興大學地政系	(註 2)	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	陳昱曉	女	106/10/01	-	-	-	-	-	-	台北大學經濟系	無	—	—	—
仲介事業部協理	中華民國	李明山	男	106/10/01	-	-	-	-	-	-	淡江大學西班牙語文學系	無	—	—	—

註 1：上述人員與擔任目前職位相關之經歷，於前揭期間均未於本公司查核簽證會計師事務所或關係企業任職。

註 2：各經理人另擔任本公司關係企業董事長、董事或監察人，請參閱關係企業相關資料(第 324~336 頁)。

註 3：劉元智總經理兼任行銷部主管、楊百川倫理長兼任人資長、陳麗心副總經理兼任數任流程發展部主管。

註 4：原人力資源部李知融協理因調職而解任，改由張旭協理接任，原網路事業部主管蕭政華因離職而解任，原仲介事業處陳明義協理因退休而解任、李杰峰協理因調職而解任。

(五) 一百零六年度支付董事、總經理及經理人之報酬

1. 董事之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		兼任員工領取相關酬金												A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(%)(註5)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)(註2)				薪資、獎金及特支費等(E)(註3)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註4)				員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
																現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
董事長	周俊吉	-	-	-	-	-	-	1,262	1,280	0.05%	0.05%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.05%	0.05%	-
副董事長	信義(股)公司	-	-	-	-	1,040	1,040	-	-	0.04%	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04%	0.04%	-
	信義(股)公司 法人代表：薛健平	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00%	0.00%	11,256	13,301	-	-	29	-	29	-	-	-	-	-	0.40%	0.48%	-
董事	信義(股)公司	-	-	-	-	1,040	1,040	-	-	0.04%	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04%	0.04%	-
	信義(股)公司 法人代表：周王美文	-	-	-	-	-	-	236	260	0.01%	0.01%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01%	0.01%	-
獨立董事	劉順仁	1,200	1,200	-	-	700	700	45	45	0.07%	0.07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01%	0.01%	-
獨立董事	洪三雄	1,200	1,200	-	-	700	700	50	50	0.07%	0.07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07%	0.07%	-
獨立董事	詹宏志	1,200	1,200	-	-	700	700	35	35	0.07%	0.07%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07%	0.07%	-
獨立董事	蘇俊賓(註6)	481	481	-	-	339	339	25	25	0.03%	0.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07%	0.07%	-
獨立董事	顏漏有(註6)	719	719	-	-	361	361	25	25	0.04%	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.03%	0.03%	-

註1：本公司董事會於民國107年2月26日通過民國106年董事酬勞計新台幣(下同)4,880仟元，擬於民國107年5月23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107年2月26日通過並預計於同年5月23日股東常會報告之民國106年度員工酬勞30,313仟元中，預計分派予董事兼任經理人之金額。
註5：稅後純益係指民國106年度個體財務報告之稅後純益。
註6：蘇俊賓獨立董事於民國106年5月25日辭任，本公司於民國106年5月26日股東常會補選獨立董事一席，並選任顏漏有先生擔任獨立董事一職。
註7：本表費用不包括給付本公司非獨立董事之董事其配車司機相關報酬新台幣2,338仟元。

董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	106 年度			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司(I)	本公司	財務報告內所有公司(J)
低於 2,000,000 元	周俊吉、劉順仁、洪三雄、詹宏志、蘇俊賓、顏漏有、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：薛健平、信義(股)公司法人代表：周王美文		周俊吉、劉順仁、洪三雄、詹宏志、蘇俊賓、顏漏有、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：周王美文	周俊吉、劉順仁、洪三雄、詹宏志、顏漏有、蘇俊賓、信義(股)公司、信義(股)公司法人代表：周王美文
2,000,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	-		-	-
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)	-		-	-
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	-		信義(股)公司法人代表：薛健平	信義(股)公司法人代表：薛健平
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	-		-	-
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	-		-	-
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-		-	-
100,000,000 元以上	-		-	-
總計	9		9	9

註：本公司董事共 7 人，總計 9 人係揭露法人董事信義(股)公司及其法人代表，以及民國 106 年 5 年 26 日辭任之 1 席獨立董事。

2. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)(註 1)		員工酬勞金額(D)(註 2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例（%）(註 3)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額							
集團平台事業執行長	薛健平	31,422	32,233	-	-	54,912	56,146	343	-	343	-	3.09%	3.17%	-	-	-	-	無
總經理	劉元智																	
倫理長	楊百川																	
策略長	周莊雲																	
資訊長	蔡祈岩																	
總稽核	周素香																	
公共事務部副總經理	高治華																	
仲介事業業務幕僚群副總經理	蘇守仁																	
代銷事業部副總經理	李少康																	
仲介事業處副總經理	馮其義																	
仲介事業處副總經理	陳麗心																	
仲介事業處副總經理	信泓浚																	

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

註 2：係指經董事會於民國 107 年 2 月 26 日通過並預計於同年 5 月 23 日股東常會報告之民國 106 年度員工酬勞 30,313 仟元中，預計分派予集團平台執行長、總經理及副總經理之金額。

註 3：稅後純益係指民國 106 年度個體財務報告之稅後純益。

註 4：本公司總經理司機之相關報酬已於董事酬金附註中一併揭露。

總經理及副總經理酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	106 年度	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 2,000,000 元	-	-
2,000,000 元(含)～5,000,000 元(不含)	高治華	高治華
5,000,000 元(含)～10,000,000 元(不含)	李少康、馮其義、楊百川、周莊雲、蔡祈岩、周素香、蘇守仁、陳麗心、信泓浚	李少康、馮其義、楊百川、周莊雲、蔡祈岩、周素香、蘇守仁、陳麗心、信泓浚
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	薛健平(註 1)、劉元智(註 1)	薛健平(註 1)、劉元智(註 1)
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	12	12

註 1：集團平台事業執行長及總經理之酬金包含本公司及子公司提供之配車租金、油資與保養費，以及集團平台執行長居所租金。

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

107 年 3 月 31 日

職稱	姓名	股票金額(仟元)	現金金額(仟元)	總計(仟元)(註 1)	總額占稅後純益之比例(%)(註 2)
集團平台事業執行長	薛健平				
總經理	劉元智				
倫理長	楊百川				
策略長	周莊雲				
資訊長	蔡祈岩				
總稽核	周素香				
公共事務部副總經理	高治華				
仲介事業處業務幕僚群副總經理	蘇守仁				
代銷事業部副總經理	李少康				
仲介事業處副總經理	馮其義				
仲介事業處副總經理	陳麗心				
仲介事業處副總經理	信泓浚				
客戶服務部協理	劉韋德				
資訊部協理	江元麒				
財務部協理	陳志桓				
會計部協理	林秋錦				
業務服務部協理	張靜枝				
不動產企研室協理	蘇啟榮	-	1,508	1,508	0.05%
仲介事業處協理	陳緒杰				
仲介事業處協理	林三智				
仲介事業處協理	張文宗				
仲介事業處協理	王惠平				
仲介事業處協理	張登來				
仲介事業處協理	王志男				
仲介事業處協理	歐智雄				
仲介事業處協理	謝宗憲				
仲介事業處協理	劉育榮				
仲介事業處協理	周俊榮				
仲介事業處協理	林武雄				
仲介事業處協理	蘇上堯				
仲介事業處協理	黃茂書				
仲介事業處協理	朱大勇				
仲介事業處協理	洪正龍				
仲介事業處協理	廖慶洲				
仲介事業處協理	陳進堂				
仲介事業處協理	張家榮				

職稱	姓名	股票金額(仟元)	現金金額(仟元)	總計(仟元)(註1)	總額占稅後純益之比例(%)(註2)
仲介事業處協理	張偉祥				
仲介事業處協理	王茂桑				
仲介事業處協理	陳世曜				
仲介事業處協理	李國雄				
仲介事業處協理	洪建煥				
仲介事業處協理	林德誠				
仲介事業處協理	余和安				
仲介事業處協理	劉東園				
仲介事業處協理	王志偉				
仲介事業處協理	葉宗富				
仲介事業處協理	陳世強				
仲介事業部協理	張俊達				
仲介事業部協理	陳毓禮				
仲介事業部協理	何胤瑜				
仲介事業部協理	陳昱曉				
仲介事業部協理	李明山				

註1: 係指董事會於民國 107 年 2 月 26 日通過並預計於同年 5 月 23 日股東常會報告之民國 106 年度員工酬勞 30,313 仟元，其中預計分派予經理人之金額。

註2: 稅後純益係指民國 106 年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以民國 107 年 3 月 31 日仍在職且符合可獲配員工酬勞之經理人姓名及配發情形為揭露基礎；實際獲配名單及金額以發放時仍在職之經理人為準。

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

單位：新台幣仟元

	本公司		財務報告內所有公司	
	106 年度	105 年度	106 年度	105 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	98,035	79,401	100,122	80,246
總額占個體財務報告稅後純益比例	3.50%	8.63%	3.57%	8.72%

本公司民國106年度支付董事、總經理及副總經理酬金與民國105年度相較，除大部分固定月薪相當外，董事酬勞、總經理及副總經理領取之績效獎金及年終獎金主要因民國106年度獲利增加及整體績效表現優於民國105年度而提高，故酬金總額較民國105年度增加。本公司民國106年度支付董事、總經理及副總經理酬金占個體財報告稅後純益比例大幅減少，主要係因民國106年度個體財務報告稅後純益包含認列與本公司經理人績效較無關聯之子公司開發事業銷售建案之獲利，而高於民國105年度稅後純益。

給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性說明如下：

1. 董事酬金

(1) 本公司董事酬金包括報酬、董事酬勞及執行業務費用：

i. 董事報酬：係依本公司章程規定，按獨立董事對本公司營運參與程度及貢獻價值暨其他上市公司通常水準，酌支獨立董事每月報酬，其金額授權由董事

會議定之。民國106年度董事報酬係經董事會議定之獨立董事報酬。因其考量其他上市公司通常水準，與本公司之獲利水準較無關連性，惟本公司獨立董事報酬尚屬合理水準。非獨立董事之董事則未領取董事報酬。

ii. 董事酬勞：係年度終了後，依本公司章程第20條規定，「本公司年度如有獲利,應提撥至少百分之一為員工酬勞,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。工酬勞及董事酬勞分派案應提股東會報告。」民國106年度董事酬勞業經民國107年2月26日召開之薪酬委員會提議並經董事會通過，董事酬勞為民國106年獲利之0.161%，計4,880仟元，預計於民國107年股東常會報告。董事酬勞主要係與本公司之獲利及經營績效連結，並參考其他上市公司之獨立董事通常之整體薪酬水準而定。

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

(2) 合併報表所有公司支付本公司董事酬金：

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

2. 總經理及副總經理酬金

(1) 本公司總經理及副總經理酬金包括薪資、退職退休金、獎金(含特支費)：

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

ii. 退休金：本公司民國106年並未發生總經理及副總經理退職而領取退休金。

iii. 獎金：係本公司依高階經理人薪酬獎金辦法計算並經薪酬委員會建議、董事會通過之各類績效獎金，其績效獎金主要與本公司之盈餘及所賦予之關鍵績效指標為計算依據。本公司民國106年度盈餘提升及整體績效表現優於民國105年度，而使得績效獎金及年終獎金等獎金較民國105年度增加。

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

v. 本公司對於總經理及副總經理訂有長期價值貢獻獎金相關規定，由薪酬委員會針對總經理及副總經理對於與本公司長期發展有關之長期計畫執行情形及貢獻予以審酌後，提出長期價值貢獻獎金建議，再經董事會通過。

(2) 合併報表所有公司支付本公司總經理及副總經理酬金：

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

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

本公司民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止董事會共開會 3 次，除洪三雄獨立董事於 107/02/26 委託其他獨立董事出席外，其餘董事均親自出席。

本公司民國 106 年度董事會共開會 11 次，每次董事會至少皆有 2 席獨立董事出席，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
董事長	周俊吉	11	-	100%	無。
副董事長	信義(股)公司法人代表：薛健平	11	-	100%	無。
董事	信義(股)公司法人代表：周王美文	11	-	100%	無。
獨立董事	劉順仁	10	1	91%	106/04/30 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	洪三雄	10	1	91%	106/07/28 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	詹宏志	8	3	73%	106/02/16、106/10/27 及 106/12/27 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	蘇俊賓	5	1	83%	舊任。於 106/05/25 辭任，應出席次數 6 次，106/04/30 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	顏漏有	5	-	100%	新任。106/05/26 股東會補選選任，應出席次 5 次。

其他應記載事項：

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

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

(二)其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決事項：本公司獨立董事對於民國 106 年度董事會議決事項均無反對保留意見，詳如第 64 頁民國 106 年及截至年報刊印日止董事會之重要決議暨獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理情形。

二、 董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	議案	迴避情形
106/01/20	本公司高階經理人民國 105 年度年終獎金暨年度績效獎金。	薛健平董事兼任本公司高階經理人而迴避表決。
106/02/24	本公司 105 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。	同上。
	本公司高階經理人民國 105 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	
106/04/30	通過本公司 106 年高階經理人年度調薪案。	同上。
106/06/14	任命本公司第 3 屆薪酬委員會委員案。	討論個別獨立董事任命時，各該獨立董事迴避表決。
	本公司補選之第 12 屆董事會獨立董事報酬案。	同上。
	本公司高階經理人民國 105 年度員工酬勞案。	薛健平董事兼任本公司高階經理人而迴避表決。
106/10/27	推舉本公司第一屆提名委員會委員案。	被推舉之董事分別於被推舉時，各該董事迴避表決。
106/12/27	本公司 107 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。	薛健平董事兼任本公司高階經理人而迴避表決。

三、 當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形之評估：本公司為健全公司治理及加強董事會相關職能，除原已設置之審計委員會外，分別於民國 99 年度另成立薪酬委員會，協助董事會執行薪酬管理機能；民國 106 年 10 月成立提名委員會，事先對被提名董事及高階經理人之資格進行審查與遴選後，將建議之侯選人名單提交董事會。

民國 101 年度並開始實施董事會績效評估及董事自我評估制度，並於民國 104 年訂定「董事會績效評估辦法」，於每年度評鑑後研訂因應改善之行動計畫。民

國 106 年 9 月委任外部機構安侯建業聯合會計師事務所顧問服務部，於民國 106 年 12 月至民國 107 年 1 月進行民國 106 年度董事會績效評估作業且提出建議，評估結果業於民國 107 年 1 月提報董事會，以進一步強化董事會運作效率。其執行情形請參閱「公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因」。

(二)審計委員會運作情形

本公司民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止審計委員會共開會 3 次，所有委員均親自出席。

民國 106 年度審計委員會共開會 11 次，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
委員(召集人)	劉順仁	10	1	91%	106/04/30 委託其他委員出席。
委員	洪三雄	10	1	91%	106/07/28 委託其他委員出席。
委員	詹宏志	9	2	82%	106/02/16 及 106/12/27 委託其他委員出席。
委員	蘇俊賓	6	1	86%	舊任。於 106/05/25 辭任，應出席次數 7 次。106/04/30 委託其他委員出席。
委員	顏漏有	4	-	100%	新任。106/05/26 股東會補選選任，應出席次 4 次。

其他應記載事項：

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

(一)證交法第 14 條之 5 所列事項：

(二)其他未經審計委員會通過而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：

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

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：民國 106 年度審計委員會均無與獨立董事具有利害關係之議案。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形: 本公司內部稽核主管每年向全體獨立董事組成之審計委員會報告次年度稽核計畫，並定期每季至少一次向審計委員會報告稽核內部控制制度作業之執行情形，如遇特殊狀況，亦會立即向審計委員會報告；審計委員會可直接向內部稽核主管或會計師進行詢問，而會計師亦能在無管理階層陪同下，每年直接向審計委員會報告年度查核計畫，而每季審計委員會議審查財務報表時，則邀請會計師說明執行複核或年度查核之重點、發現與建議，彼此溝通與互動情形良好。民國 106 年度獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形如下：

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
106/01/28	審計委員會	本公司總稽核	民國 105 年第 4 季稽核計畫執行情形報告。	針對重大風險事件，稽核單位需擬定修正後之控管作業程序提交下次會議報告。
106/02/17	個別訪談	本公司總稽核	稽核單位向洪三雄獨立董事請益子公司內控管理精進方案。	建議稽核單位應協助子公司檢視所有作業環節，對於缺失部分應加以補強，並調整標準作業程序。
106/02/24	審計委員會	本公司總稽核	民國 105 年度內部控制制度聲明書作成討論案。	無異議照案通過，並提董事會決議。
		簽證會計師	民國 105 年度財務報表查核情形報告。	洽悉。
106/04/30	審計委員會	本公司總稽核	民國 106 年第 1 季稽核計畫執行情形報告。	洽悉。
		簽證會計師	民國 106 年第 1 季財務報表核閱情形報告。	無異議照案通過，並提董事會決議。
106/07/17	個別訪談	本公司總稽核	稽核單位向顏漏有獨立董事報告，以利新任獨立	洽悉。顏漏有獨立董事針對稽核計劃及風險管理政策建

			董事了解及掌握公司稽核計劃及風險管理政策。	議應分類風險等級，加強高風險之項目加強稽核。
106/07/28	審計委員會	本公司總稽核	民國 106 年第 2 季稽核計畫執行情形報告。	委員建議公司應改善現行風險管理架構分類，以符合公司當前的營業型態。 主席表示，建議稽核單位可以與會計師及各部門溝通，讓各單位能有適當風險意識與認知。 主席詢問有關馬來西亞子公司稽核作業安排，由總稽核說明預計 107 年度進行。
		簽證會計師	民國 106 年第 2 季財務報表核閱情形報告。	委員詢問合併報表有關營業費用降低及兌換損益變化情形，另由徐文亞會計師補充說明。
106/10/27	座談會	本公司總稽核、簽證會計師	民國 107 年度稽核計劃草案報告。	劉順仁委員表示稽核單位應協助各事業單位以更有架構及完整的方式辨認各層級的風險，尤其對於新事業型態或新地理區所衍生之新風險，更需多加注意及管控，並可多借助會計師之專業，使風險能有效被管理。
106/10/27	審計委員會	本公司總稽核	民國 106 年第 3 季稽核計劃執行情形報告。	主席表示風險項目應針對日後可能發生但尚未發生之不確定性事件進行掌控。稽核單位將針對報告的表達持續精進。
		簽證會計師	民國 106 年第 3 季財務報表核閱情形報告。	主席詢問會計師對於財務報表是否有重大注意事項，由徐文亞會計師說明。主席並期許會計師在風險管理上可以提供公司更積極之建議與給予必要的協助。
106/12/27	審計委員會	本公司總稽核	本公司民國 107 年度稽核計劃討論案。	委員建議稽核單位應考量在有限資源與能力下，有效分配進行深入稽核。 主席建議可委託外部專業機構或與會計師配合進行專業評估。

民國 106 年度審計委員會除第 12 屆第 6 次審計委員會議主要係報告審計委員會自我績效評估報告而無討論事項外，對於董事會重大議案之意見，及公司對審計委員會意見之處理如下：

董事會屆次及日期	議案內容及後續處理	證交法第 14 條-5 所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
第 12 屆 第 8 次 106/02/16	1. 本公司之國內子公司取得土地案。	✓	
	2. 本公司之子公司現金增資案。	✓	
	3. 本公司「資金貸與他人作業辦法」及「背書保證辦法」修正案，提請討論。	✓	
	審計委員會決議結果(106/02/16)： 1. 針對第 1 案，蘇俊賓委員詢問欲購入土地所鄰近之環保用地，未來用途是否有可能規劃為垃圾轉運站、資源回收場或污水處理場等嫌惡設施，由信義開發吳新煌副總經理說明，經詢相關主管機關，該環保用地未來預計將作為生態公園或停車用途，不會有嫌惡設施等規劃，進而影響整體重劃區之開發價值。		

董事會屆次及日期	議案內容及後續處理	證交法第 14 條-5 所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
	洪三雄委員就容積移轉土地購入後，對於擬購入開發之土地平均單價影響進行瞭解，由吳新煌副總經理說明。 2. 除上述意見，經主席徵詢全體出席委員意見，無異議照案通過，並請董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：經全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 9 次 106/02/24	1. 本公司 105 年度合併財務報表及個體財務報表草案。	✓	
	2. 本公司 105 年度營業報告書草案。	✓	
	3. 本公司 105 年度盈餘分派案。	✓	
	4. 本公司 105 年度內部控制制度聲明書作成案。	✓	
	5. 本公司 106 年度會計師委任及簽證公費案。	✓	
	6. 本公司之子公司間有價證券交易案。	✓	
	7. 本公司 105 年度盈餘轉增資發行新股草案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/02/24)： 1. 針對第 1 案，主席就管理經營層面，詢問會計師是否有建議應特別注意之事項，由徐文亞會計師及賴冠仲會計師說明，從合併報表來看營業收入變化不大，但營業成本及營業費用合計減少了約 4%，如在台灣信義房屋之品牌已十分成熟之狀況下，廣告費用之投入是否有其效益，可以再進一步研究。 蘇俊賓委員表示，在當前媒體多元化發展下，廣告預算投入之效益也愈不易評估與衡量，以去年推出之人才招募廣告為例，其效益縱使不會直接對業績產生幫助，但對於人才的招募卻有明顯助益。 詹宏志委員表示，信義房屋在過去以電視廣告為主流的時代，在客戶心中建立了相當良好的品牌印象與價值，因此短期間未持續投入其品牌效益並不會立即衰減或受到影響，但當前新世代消費者並未體驗或經歷信義過去的電視廣告或服務體驗，信義品牌力便不見得能對這些群眾產生影響，因此未來的行銷方式仍有待重新學習與研究。 2. 針對第 6 案，詹宏志委員表示本案原目的係為集團資金調度規劃，且交易雙方均為信義房屋百分之百持有之子公司，以淨值交易並不影響整體股東權益之利益，但其形式上仍為資產之轉移，因此應留意財產估值與利益之一致性。 3. 除上述建議外，第 1-7 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 10 次 106/02/24	1. 本公司 105 年度營業報告書及 105 年度盈餘分派查核案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/02/24)：經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論並通過後，經提 106 年度股東常會報告。		
第 12 屆 第 11 次 106/03/27	1. 本公司擬修正「取得或處分資產處理程序」案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/03/27)： 1. 主席詢問有關投資標的風險較低之標準採用標準普爾長期信用評等為 BBB 級以上之考量，由財務主管陳志桓執行協理說明。 2. 除上述建議外，經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：上述議案提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 12 次 106/04/12	1. 本公司「審計委員會組織規程」修正案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/04/12)：經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，全體出席董事同意通過。		

董事會屆次及日期	議案內容及後續處理	證交法第 14 條-5 所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
第 12 屆 第 13 次 106/04/30	1. 本公司 106 年第 1 季合併財務報告草案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/04/30)：經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 14 次 106/07/28	1. 本公司 106 年第 2 季合併財務報告草案。	✓	
	2.本公司之子公司減資案。	✓	
	3.本公司之國內子公司擬取得土地案。	✓	
	4.通過本公司擬資金貸與子公司案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/07/28)： 1. 主席詢問市場對於公司營收大幅成長之反應情形，由財務部陳志桓執行協理說明。委員詢問合併報表有關營業費用降低及兌換損益變化情形，另由徐文亞會計師補充說明。 2. 詹宏志委員就各層海外子公司減資金額不相同之情形進行詢問，由財務部陳志桓執行協理說明。主席詢問資金匯出大陸而非留在當地投資或供集團統籌運用之考量，由財務部陳志桓執行協理說明在當前法令限制下，該筆資金並無法供集團開發事業所用。顏漏有委員則建議加強說明本減資案中關於上海信義採股權移轉而非減資之評估考量。 3. 針對第 4 案，主席劉順仁委員詢問本案交易期限較短之原因，由信義開發李建坤副總經理及財務部陳志桓執行協理說明。 除上述意見外，針對第1案，決議授權本公司董事長於土地總價不超過新台幣一定金額內，與土地所有權人議價並辦理取得土地相關事宜，第2-4案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 15 次 106/08/27	本公司之海外子公司擬參與投標取得土地案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/08/27)： 修正說明文字後，經主席徵詢全體出席委員意見，決議授權本公司董事長依上述建議總價範圍及競標順序，決定蘇州 WG-24 地塊及無錫 XDG-2016-37 地塊之土地使用權投標價格並辦理參與投標之相關事宜，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，全體出席董事同意通過。	✓	
第 12 屆 第 16 次 106/10/27	1. 本公司 106 年第 3 季合併財務報告草案。 2. 本公司「審計委員會組織規程」修正案。 3. 本公司擬向金融機構申請與子公司共用授信額度調整及為子公司背書保證條件變更案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/10/27)： 1. 針對第 1 案，主席並期許會計師在風險管理上可以提供公司更積極之建議與給予必要的協助。 2. 針對第 3 案，顏漏有委員詢問本案融資額度由境內金融機構調整至境外金融機構之原因，由財務部陳志桓執行協理說明。主席建議提案單位應該將調整原因作更完整與深入之說明，以利與會委員判斷。 3. 除上述意見外，第 1-3 案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，全體出席董事同意通過。		
第 12 屆 第 17 次	1. 本公司 107 年度稽核計劃案。	✓	
	審計委員會決議結果(106/12/27)：		

董事會屆次及日期	議案內容及後續處理	證交法第 14 條-5 所列事項	未經審計委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項
106/12/27	1. 顏漏有獨立董事表示，風險管理管理對不同公司或事業單位而言，其風險意義均不相同，其評估分析結果將會影響稽核計劃擬定，而專案稽核重點在於深入程度而非項目多寡，建議稽核單位應考量在有限資源與能力下，有效分配進行深入稽核。 主席表示，各單位自行評估風險基於專業度與立場問題，在項目遴選過程可能產生盲點，所評估結果不見得與企業整體風險一致，建議可委託外部專業機構或與會計師配合進行專業評估。 2. 除上述建議外，經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。		
	公司對審計委員會意見之處理：提交董事會討論，全體出席董事同意通過。		

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司於民國99年8月董事會通過「信義房屋仲介股份有限公司公司治理守則」，並於民國106年1月通過第一次修正，以精進公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能。本公司並定期依該守則檢視公司治理落實情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。該守則並揭露於本公司投資人關係網站之「公司治理」專區。(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)	無
二、公司股權結構及股東權益				無
（一）公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		（一）本公司訂有「投資人關係處理程序」，並依該程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，且定期依該程序檢視落實情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。	
（二）公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		（二）本公司與主要股東保持密切連繫，且主要股東大多直接參與本公司經營；本公司並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。	
（三）公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		（三）本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有相關作業辦法如「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」及「子公司監督管理辦法」等規範本公司與關係企業之財務業務往來及應受監督之事宜。	
（四）公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		（四）本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，規範禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券，定期向內部人進行教育宣導，並且於同仁之電腦設定自動提示功能，定期提示該守則予同仁知悉及簽署。	
三、董事會之組成及職責				無

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>（一）董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？</td><td>V</td><td></td><td>(一) 本公司於公司治理守則第20條明定：董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養；其組成應考量成員多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就公司營運型態及發展需求，包括但不限於下列二大面向：
1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
2.專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。
為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備下列能力：(1) 營運判斷能力；(2) 會計及財務分析能力；(3) 經營管理能力；(4)危機處理能力；(5) 產業知識；(6) 國際市場觀；(7) 領導能力；(8) 決策能力。

<table>
<tr><th>多元化
核心項目
董事姓名</th><th>性別</th><th>經營管理</th><th>領導決策</th><th>產業知識</th><th>人才培育</th><th>績效評估</th><th>財務會計</th><th>法律</th><th>環保</th></tr>
<tr><td>周俊吉</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td></tr>
<tr><td>薛健平</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>周王美文</td><td>女</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>劉順仁</td><td>男</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>洪三雄</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td></td></tr>
<tr><td>詹宏志</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>顏漏有</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>蘇俊賓(舊任)</td><td>男</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td></tr>
</table>

本公司董事會成員組成注重性別平等及多元化，本公司目前董事共7席(包含1席女性董事)，其中4席獨立董事原由劉順仁先生、洪三雄先生、詹宏志先生及蘇俊賓先生擔任本公司獨立董事，其中蘇俊賓先生已於民國106年5月辭任，本公司於同年度5月股東會選任顏漏有先生為新任獨立董事。上述獨立董事係在公司實務經營、財務會計、績效評估及人才培育發展等對本公司具有重要影響面向之專業人士，可提供專業建議並監督管理團隊運作情形，獨立董事席次超過全體董事席次1/2，獨立董事全體出席率逾八成。</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>（二）公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？</td><td>V</td><td></td><td>(二) 本公司除於法令規定及要求之前，已先行設立審計委員會及薪酬委員會外，並於民國106年10月27日自願設置提名委員會，由4名獨立董事及本公司董事長共5名成員組成，本公司董事會之各類功能性委員會成員如下：
<table>
<tr><th>功能性委員會
董事姓名</th><th>審計委員會</th><th>薪酬委員會薪酬委員會</th><th>提名委員會</th></tr>
<tr><td>劉順仁</td><td>✓(主席)</td><td>✓</td><td>✓</td></tr>
<tr><td>洪三雄</td><td>✓</td><td>✓(主席)</td><td>✓</td></tr>
<tr><td>詹宏志</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td></tr>
<tr><td>顏漏有</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓(主席)</td></tr>
<tr><td>周俊吉</td><td>-</td><td>-</td><td>✓</td></tr>
</table>
提名委員會每年將至少召開會議二次，以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：
(1) 制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事及高階經理人候選人；
(2)建構及發展董事會及各委員會之組織架構，進行董事會、各委員會、各董事及高階經理人之績效評估，並評估獨立董事之獨立性；
(3)訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫；
(4)訂定本公司之公司治理實務守則。
相關資訊已揭露於本公司網站投資人關係之公司治理專區：
http://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb03_1。</td><td></td></tr>
<tr><td>（三）公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？</td><td>V</td><td></td><td>(三) 本公司已於民國104年12月29日訂定「董事會績效評估辦法」，並自民國104年度起，於隔年1月向全體董事會成員發出績效自評問卷，藉由每年定期進行董事會績效評估，由各董事針對前一年度董事會的運作、文化，內外部關係經營、自我評估等面向完成評量後，由董事會議事單位統計彙整後於董事會會議中報告並提出精進方向。
本公司【董事會】自評涵蓋5個構面：(1)對公司營運之參與程度、(2)提升董事會決策品質、(3)董事會組成與結構、(4)董事的選任或持續進修、(5)內部控制；【董事會成員】自評則涵蓋6個面向：(1)公司目標與任務之掌握、(2)董事職責認知、(3)對公司營運之參與程度、(4)內部關係經營與溝通、(5)董事成員之專業及持續進修、(6)內部控制。問卷悉數回收後，將於最近一次董事會報告，並針對可加強處提出改善建議。民國105年及民國104年之【董事會】自評及【董事會成員】自評，董事針對各項指標作為，獲平均分數為：4分(同意)-5分(非常同意)之間，代表董事對於公司董事會現行運作有一定認同程度。</td><td></td></tr>
</table>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			本公司「董事會績效評估辦法」規定除了應至少每年一次自評外，並且至少每3年需委由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，於年度結束時執行當年度績效評估。董事會內部及外部績效評估結果，應於次一年度最近一次召開之董事會前完成。 最近一次106年度董事會績效評估，業已委任安侯建業聯合會計師事務所顧問服務部辦理，並於民國107年1月完成並將評估結果提董事會報告。 1. 評估方式：結合問卷、資料分析及訪談三種方式進行，問卷包含董事會效能自評及董事成員效能自評，均由全體董事填寫；資料分析則由本公司提供相關資料及由評估單位自行於公開資訊收集後，進行檢視及分析；最後由評估單位與董事進行一對一訪談，以進一步了解董事對董事會及董事成員之看法與建議。 2. ，【董事會】績效評估共計89個衡量題目，分為九大構面：(1)建構有效能的董事會、(2)董事會之有效運作、(3)專業發展與進修、(4)企業前瞻、(5)履行職責、(6)經營階層之管理、(7)公司文化之創造、(8)與利害關係人之溝通、(9)績效評估內部;【董事會成員】自評則共計27個衡量題目，涵蓋6個面向：(1)公司目標與任務之掌握、(2)董事職責認知、(3)專業發展與進修、(4)履行職責、(5)對公司營運之參與程度、(6)內部關係經營與溝通。 3. 評分等級：分為「需重大改善」(1分)、「需改善」(2分)、「普通」(3分)、良好(4分)及「優異」(5分) 優異：符合國際治理較佳實務。 良好：符合國內治理較佳實務。 普通：符合國內法規或一般標準。 需改善：未符合法令或一般標準規範，但情形不嚴重。 需重大改善：具嚴重缺失。 評估結果為：「董事會效能」及「董事成員效能」平均分數分別為4.4分及4.7分，均介於「良好」至「優異」之間。 未來精進優化方向： 1. 可考慮於未來增加熟悉房地產開發產業、年輕或女生之董事席次。 2. 依公司整體需求規劃董事專業進修課程，以協助董事職能之發揮。 3. 增加董事會成員對於策略及重要決策之討論與檢討。如規劃策略共識營或相關策略討論時，邀請獨立董事參與。 本公司將一根據此評估結果作為持加強董事會職能之重要參考。 上述辦法及各年度評估結果均揭露於本公司投資人關係網站。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_2_directors.php)	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（四）公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四) 本公司每年至少評估一次簽證會計師獨立性，主係於每年重新委任簽證會計師時： 1. 參照會計師法第47條及會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正、客觀及獨立性」內容，由財務處製作「會計師適任性、獨立性評核表」，條列相關獨立性評估項目，進行簽證會計師獨立性及適任性初步評估。 2. 取得「會計師之獨立性聲明」。 3. 將評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為董事會委任簽證會計師之參考。 最近二年度評估結果分別於民國106年2月24日及民國107年2月26日向董事會報告，民國107年之「會計師適任性、獨立性評核表」如第70頁所示。	
四、公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		(一) 本公司負責公司治理相關事務之專職人員為本公司財務主管陳志桓執行協理，具備會計師資格及公開發行公司從事財務等管理工作經驗達三年以上，其主要職責為負責督導並執行公司治理之運作，包含： (1) 提供董事執行業務所需資料且於董事會召開前七天前提供紙本會議資料。 (2) 未確保董事會成員即時獲悉公司重大訊息，公司發布重大訊息後即時通知董事會成員。 (3) 為加強各董事專業能力，每日提供本公司企研室彙總之訊息、提供每季產業動向及定期轉知公司相關論壇供獨立董事與會。 (4) 規劃並辦理每年董事會時程及股東會日期等會議相關事宜。 (5) 辦理公司登記及變更登記。 (6) 製作董事會及其功能性委員會及股東會議事錄且確實於會後十五天內提供。 (7) 安排董事進修課程及集團重要營運據點之參訪活動。 (8) 協助董事會及各功能性委員會自我績效評估及每三年之外部績效評估。 (9) 督導並精進本公司之公司治理實施情形。 (10) 召開法人說明會。 (11) 接待投資人並回覆投資人所詢問之相關問題、及對公司內外部說明公司治理實施成果等。 (二) 民國106年度業務推展情形如下，上述公司治理推展內容，定期每年於董事會報告相關業務推展內容，並於民國107年3月提報董事會報告「106年度業務推展情形與107年度計畫」： (1)公司發布重大訊息後皆即時通知董事會成員； (2)針對董事會成員辦理「到府授課」進修課程6小時； (3)評估購買董監事責任保險，最近一期為全體董事購買責任保險，投保金額3,000仟美元(約當新台幣87,600仟元)，投保期間為106/07/15~107/07/15； (4)協助安排獨立董事與會計師及稽核主管之溝通會議，民國106年度共計召開2次，以落實內稽內控制度，溝通情形摘要詳見公司網頁。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_3_committee.php) 除此上述，獨立董事與稽核溝通情形如下： 1. 除每季向審計委員會報告稽核計畫執行情形外，並在每次審計委員會進行該期間之稽核業	無

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>務執行報告。相關內容，可以查閱歷次議案資料。
2. 除於審計委員會的報告外，去年度稽核單位與獨立董事的其他溝通事項：
<table>
<tr><th>日期</th><th>溝通對象</th><th>溝通事項</th></tr>
<tr><td>106/2/17</td><td>洪三雄獨立董事</td><td>子公司內控管理精進方案溝通討論。</td></tr>
<tr><td>106/7/17</td><td>顏漏有獨立董事</td><td>讓新任獨董了解及掌握公司稽核計劃及風險管理政策。</td></tr>
<tr><td>106/10/27</td><td>審計委員會座談會</td><td>溝通次年度稽核業務計劃，促進稽核業務有效執行和運用稽核資源，做好內部控制制度。</td></tr>
</table>
(5)為落實公司治理，本公司「董事會績效評估辦法」規定除了應至少每年一次自評外，並且至少每3年需委由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，於年度結束時執行當年度績效評估。故本公司定期於隔年1月向全體董事會成員發出績效自評問卷，最近一次106年度董事會績效評估，係委任外部專業機構辦理，並業已提報民國107年1月25日董事會；
(6)民國106年已於3月、8月及11月初召開3次法說會，法說會詳公司網站重播服務(http://www.sinyi.com.tw/info/i_4_1_news.php)；
(7)為確保誠信經營守則之落實，本公司「誠信經營守則」規定每年至少一次向董事會報告推動誠信經營之計畫及執行情形，業已安排企業倫理推行委員會於民國106年10月27日向董事會報告；
(8)為讓獨立董事更了解本公司海外子公司之營運狀況，於民國106年9月安排獨立董事參訪本公司大陸子公司信義置業(上海)有限公司及上海信義房屋中介諮詢股份有限公司等事業單位。
(三) 本公司財務處平時除利用月會等公司重大集會場合宣導公司治理落實情形，並於民國104年應證交所之邀請，至證交所與其他上市公司分享本公司推動公司治理評鑑實務經驗；民國105年期間，每月出版簡單易懂之公司治理漫畫，對內向同仁推廣公司治理觀念，使其均能了解公司治理意涵，並藉以發布新聞稿，對外宣揚本公司之公司治理成效。</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">評估項目</th><th colspan="3">運作情形</th><th rowspan="2">與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因</th></tr>
<tr><th>是</th><th>否</th><th>摘要說明</th></tr>
<tr><td>五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？</td><td>V</td><td></td><td>本公司辨認後之主要利害關係人分別為：客戶、員工、股東、社會、自然環境，並於對外公司網站中設有「利害關係人專區」，揭露利害關係人申訴之管道資訊，且訂有「利害關係人對審計委員會建言及申訴辦法」，並於公司網站設置審計委員會申訴及建言信箱，以便本公司與利害關係人有良好溝通管道。
(http://www.sinyi.com.tw/about/stakeholder.php)
<table>
<tr><th>利害關係人</th><th>主要關注議題</th><th>公司溝通管道與回應管道</th><th>公司主要回應處理與施策</th></tr>
<tr><td>客戶</td><td>●服務品質及創新
●顧客隱私</td><td>●連絡窗口：
客戶意見專線：(0800)211922
●信義房屋/信義居家/企業永續網站、信義房屋/信義居家等粉絲團、信義雙月刊、客戶外撥關懷、客戶意見管道</td><td>●加強商圈精耕，把服務帶到客戶面前
●實施交屋後老客戶關懷專案
●除設有電話及網路線上客服中心，隨時回應客戶之需求與問題外，另為加強客戶服務之重視程度，本公司設立客戶服務部，不定期主動查核確認各項客戶政策之執行情形與接受客戶申訴與處理，並協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件
●更新服務品質查核，提高客戶滿意度，民國106年更重擬滿意度調查方式，於同年起亦新增成交買方客戶交屋後五個月進行兩次的滿意度電訪</td></tr>
<tr><td>同仁</td><td>●職涯規劃
●職場健康與安全</td><td>●連絡窗口：
02-2755-7666 #8150
人力資源部 張協理
●各式內部會議、內部溝通平台、員工溝通信箱、部門服務專線、勞資會議、EAP同仁協助方案、性騷擾防治專線1234、課程意見回饋調查、內部問卷調查</td><td>●積極培育員工，提高新人轉正率
●健康/生育補助/旅遊/社團/休假/員工協助/生日婚喪/退休制度等各項員工福利詳請參閱第111頁至第114頁及公司網站(http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php)
●員工安全與健康之工作環境施測說明詳請參閱第54頁</td></tr>
<tr><td>股東</td><td>●市場形象
●公司治理情形
●公司經營績效
●勞僱關係
●法規遵循</td><td>●連絡窗口：
02-2755-7666#2678
財務部 楊主任
●股東大會、線上法說會、公司年報、發言人或代理發言人電話、郵件或投資人信箱、投資人資訊網站、審計委員會申訴建言信箱，以及利害人關係信箱</td><td>●法說會每年至少舉辦兩次
●優於法令規定時限公布季度財務報告
●針對重大事件之公布，除揭露於公開資訊觀測站及本公司網站，亦視情況需要不定期發佈新聞稿或召開記者會說明。
●專責之投資人關係窗口接獲投資人來信詢問，通常於1個工作天內回覆說明，並每年將投資人問答彙總提請董事會知悉
●透過各項資料之即時發送、溝通會議召開以及安排董事參訪，致力提升董事會議事成效</td></tr>
</table></td><td>無</td></tr>
</table>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			社會 ●企業永續經營 ●企業公益影響力 ●連絡窗口：02-2755-7666#2331 公益事業推動組 黃經理 ●企業永續網、社區一家/信義學堂網站、FB粉絲團、產官學研討會、法規公聽會、政策座談會議、房地產稅制課題研討會、信義招募官網/專線及信箱、記者會 ●持續公益社區營造活動，民國106年社區一家榮獲總統文化獎 ●主辦信義CSR影響力講座，擴散CSR永續精神，並於民國106年獲獲TCSA 社會共融獎 ●通過AED安心場所/優良哺集乳認證，發揮社會據點功能 ●相關詳細說明請參閱第 51 頁、履行企業社會責任之概況說明 環境 ●法規遵循 ●節能減碳情形 ●環境永續 ●連絡窗口：02-2755-7666#8153 策略長室 陳經理 ●綠色採購、企業永續信箱及網站 ●持續節能減碳宣導及措施，民國106年減碳成效為：減少10%碳足跡排放(基準年為民國104年)，累計減少約40%人均用電碳排放量(基準年為民國99年) ●民國106年全國已有67家數位派報完成試行，預計於民國107年全國門市實施 供應商 ●綠色採購 ●採購工作倫理 ●連絡窗口：02-2755-7666#8154 策略長室 劉專案管理師 ●供應商會議 ●供應商人權條款簽訂比例達100% ●民國106年落實檢核213家供應商，檢核率達76.6%；合格率為100% ●永續門市已導入供應鏈管理程序及表單	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		群益金鼎證券(股)公司為本公司專業股務代理人，並由其辦理有關股東會相關事宜。	無
七、資訊公開				無
（一）公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一) 本公司於對外公司網站中之投資人關係網站揭露本公司相關財務、業務及股務資訊，並設有公司治理專區說明相關規章制度及執行情形。(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)	
（二）公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二) 本公司架設投資人關係英文網站，提供與中文網站相同的財務業務等公司資訊，俾供外國投資人取得與國內投資人相同的資訊，並進一步提升國際能見度與資訊透明度。(http://www.sinyi.com.tw/info/company-en.php) 本公司之網站(www.sinyi.com.tw)由財務、公共事務、企研室等部門負責蒐集相關資訊並由專人負責處理揭露等相關事宜。本公司設有發言人制度，由發言人及代理發言人負責對外發言或說明；法說會每年至少舉辦2次，分別於民國106年3月、8月及11月召開共3次，並且於會後將法說會內容及過程放置於本公司網站，提供網路重播服務。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_4_1_news.php)	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、	V		(一) 員工權益與僱員關懷： 本公司對內部同仁除了相關福利外，尚提供同仁及其家屬專業的顧問服務，依據個別需求，提供工作職涯、家庭親子、兩性情感、身心壓力、法律、財務及醫療議題諮詢服務，協助每位同仁擁	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？			有平衡的工作與生活；對外則透過信義文化基金會、信義公益基金會、信義志工等組織或團體鼓勵同仁積極參與社會公益活動服務、回饋社會。本公司並提供員工良好的溝通管道，協助其與管理階層及董事進行雙向溝通，並且每年舉辦組織認同度調查及主管領導風格問卷調查，藉此發掘管理可再精進之處，增加公司與同仁之互動機會。 (二)投資者關係： 健全公司治理機制的首要原則，在於保護股東權益，公平對待所有股東，本公司主動或早於法令規定前推行下列措施： 1.提前公告財務報表： 本公司於每季終了後一個月內公告該季財務報表(法令規定45天內)；自民國103年度之財務報表起，提前於次年度2月底前公告(法令規定3個月內)。 2.調整股東會召開日期與時間： 避免於熱門日期召開股東會，並自民國103年起，於每年5月底前召開股東會；另自民國105年起，股東常會開始時間調整為上午9點30分，以方便長途與會之股東。 3.提供英文版本之財務業務資訊： 於民國99年出具英文財務報表；於民國100年起，同步發布中文及英文重大訊息；於民國103年建置英文網站，並於民國104年起，另提供英文年報、股東會開會通知與議事手冊及股東會英文議事錄。 4.於民國101年起，股東會採行逐案票決及董事選舉採侯選人提名制。 5.自民國98年起，率先使用股東會通訊投票平台，提供股東以電子方式行使表決權。 6.民國98年起定期召開線上法人說明會，每年至少舉辦兩次。 7.避免於股東會提出臨時動議議案，以維護使用電子通訊投票股東之權益；股東會議事錄並放置於公司網站。 (三)供應商關係： 1.本公司採購人員不定期會同請購單位，就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，並依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫。 2.對優良廠商得予優先議價及承攬，以確保品質並降低本公司採購成本。 3.為落實保障人權，亦擴及與本公司往來密切之供應商，主動邀請其簽署人權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。 4.本公司於民國103年訂定「信義集團及相關企業採購工作倫理準則」，要求各單位涉及採購之人員需確實遵守該準則；另外並訂定「信義企業集團正常經營行為規範」，發函要求合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此尋找認同誠信經營之供應商夥伴。 (四)利害關係人之權利：	無

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東、社會、自然環境，兼顧及均衡利害關係人之權益一直為本公司之目標，在內部提案討論之重大事項時，需針對五大利害關係人之影響進行評估，以確保利害關係之權益。另外，本公司亦於公司網站設立審計委員會申訴及建言信箱，提供本公司利害關係人向獨立董事反映意見之管道，以維護其權益。相關詳細說明請參閱第 78 頁、履行企業社會責任之概況說明。 (五) 董事進修之情形： 本公司董事已完成民國106年度董事進修課程至少各6小時，進修情形如下：	

職稱/姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數	進修符合規定(註)
	起	迄				
董事長/周俊吉	106/04/27	106/04/27	台灣永續能源研究基金會	深耕台灣、開創永續未來	3	是
	106/10/26	106/10/26	中華公司治理協會	企業舞弊偵防新趨勢	3	
	106/11/15	106/11/15		企業內部調查實務分享	3	
副董事長/信義(股)公司法人代表：薛健平	106/10/26	106/10/26	中華公司治理協會	企業舞弊偵防新趨勢	3	
	106/11/15	106/11/15		企業內部調查實務分享	3	
董事/信義(股)公司法人代表：周王美文	106/10/26	106/10/26	中華公司治理協會	企業舞弊偵防新趨勢	3	
	106/11/15	106/11/15		企業內部調查實務分享	3	
獨立董事/劉順仁	106/08/09	106/08/09	中華公司治理協會	查核報告的大改革	3	
				董監如何督導企業風險管理及危機管理	3	
獨立董事/洪三雄	106/03/22	106/03/22	證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務進階研討會—公司治理與企業社會責任 II	3	
	106/10/26	106/10/26	中華公司治理協會	企業舞弊偵防新趨勢	3	
	106/11/07	106/11/07	證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)實務進階研討會-企業併購弊案研析~從公司治理之觀點談起	3	
獨立董事/詹宏志	106/11/15	106/11/15	中華公司治理協會	企業內部調查實務分享	3	
	106/12/07	106/12/07		雄獅旅行社股份有限公司委訓-董事與監察人(含獨立)實務進階研討會【中美矽晶暨環球晶圓併購成長的經驗分享】	3	
	106/12/14	106/12/14		董事與監察人(含獨立)實務進階研討會—企業永續經營之公司治理新趨勢	3	
獨立董事/顏漏有	106/10/25	106/10/25	中華公司治理協會	第 13 屆公司治理國際高峰論壇	3	
	106/10/26	106/10/26		企業舞弊偵防新趨勢	3	
	106/11/15	106/11/15		企業內部調查實務分享	3	
	106/12/19	106/12/19		全球五大趨勢對台灣的影響	3	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			註：指是否符合『上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點』所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修之安排與資訊揭露。 (六)經理人進修之情形： <table><tr><th rowspan="2">職稱/姓名</th><th colspan="2">進修日期</th><th rowspan="2">主辦單位</th><th rowspan="2">課程名稱</th><th rowspan="2">時數</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td>會計主管 林秋錦</td><td>106/10/12</td><td>106/10/13</td><td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td><td>發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班</td><td>12</td></tr></table>本公司副總經理均受邀參加上述「企業舞弊偵防新趨勢」及「企業內部調查實務分享」課程。 (七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 本公司已訂定風險管理政策與程序，並定期檢視風險管理執行狀況，請參閱第310頁。 (八)內部重大訊息處理程序之訂定： 為建立本公司良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，業已依據主管機關發布之準則範例，制定本公司「內部重大資訊處理作業程序」，並適時向員工、經理人及董事宣導，避免其發生違反法規或內線交易之情事。 (九)客戶政策之執行情形： 除設有電話及網路線上客服中心，隨時回應客戶之需求與問題外，另為加強客戶服務之重視程度，本公司設立客戶服務部，不定期主動查核確認各項客戶政策之執行情形與接受客戶申訴與處理，並協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件，以公司內部之「消基會」自許，做好維護客戶權益工作。此外，客戶服務部並透過滿意度調查機制及神秘客等各項稽查制度，持續改善及精進本公司服務品質。客戶服務部推出之24小時線上客服系統榮獲《工商時報》「2014臺灣服務大評鑑」「最佳客服中心」。民國106年則重擬滿意度調查方式，於同年起亦新增成交買方客戶交屋後五個月進行2次的滿意度電訪，藉以關懷了解客戶使用承購物件之情形，並協助客戶解決成交後物件遇到需解決之問題，期望以更嚴格標準及更貼心服務來提升產業服務水準。 (十)公司為董事購買責任保險之情形： 本公司已為全體董事購買責任保險，投保金額3,000仟美元(約當新台幣87,600仟元)，投保期間106/07/15~107/07/15。 (十一) 本公司5度參加中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量，於民國103年1月通過CG6008進階版公司治理評量認證 (自CG6006起，公司治理制度評量認證證書有效期為兩年)。本公司除依證交所主辦之公司治理評鑑相關評分項目，據以檢視公司治理實施情形及檢討可精進方向外，民國106年度未委託其他專業機構之公司治理評鑑報告或參與中華公司治理協會舉辦之公	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			司治理制度評量等活動。	

九、本公司於民國106年榮獲第三屆公司治理評鑑針對843家受評上市公司「上市組排名前百分之五」的佳績，總分為102.43分，已連續3屆獲此殊榮。第三屆未得分情形如下：

(一) 一般題：

1.年報對簽證會計師獨立性之評估程序之揭露方式未符合規定。

2.董事酬金未個別揭露。

3.未與員工簽訂團體協約。

(二) 加分之進階題：

1.未設置第三個董事會之功能性委員會。

2.女性董事占比未達三分之一以上。

3.未自願公布財務預測。

4.未自願參加其他與公司治理有關評鑑系統評核並獲認證。

本公司將持續精進，除已於民國105年報中調整簽證會計師獨立性評估程序之揭露方式外，且業已於民國106年10月27日董事會決議通過設置提名委員會，成員由5名董事(包含4名獨立董事)組成，且由獨立董事擔任召集人，並將於本年報開始個別露董事酬金資訊，以增進公司治理之透明度，請參閱第 25 頁。

(四) 薪酬委員會相關資訊：

為健全公司治理及強化董事會薪酬管理機能，協助執行與評估公司整體薪酬與福利政策，以及董事與高階經理人之報酬，本公司早於主管機關規定，於民國 99 年 8 月董事會決議通過設置薪酬委員會，由全體獨立董事組成，以執行下列事項為主要職掌：1.訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。2.定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。3.具激勵性獎酬計劃或股份基礎給付之員工酬勞計劃之審議。4.本規程之修正建議案。5.董事會交議之其他案件。薪酬委員會目前成員為本公司 4 位獨立董事，並由洪三雄獨立董事擔任主席暨召集人，自成立以來運作情形良好，並且每年定期進行自我績效評估，以提升委員會運作成效。

1. 薪酬委員會成員資料

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

註 1：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，於各條件代號下方空格中以打"✓"表示。

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
(4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
(5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
(6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
(7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
(8) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

註 2：蘇俊賓先生已於 106 年 5 月辭任，本公司於同年股東會選任顏漏有先生為新任獨立董事，其兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數係指擔任本公司薪酬委員會成員期間之兼任家數。

2. 薪酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪酬委員會委員計 4 人。
(2) 本屆委員任期：民國 105 年 5 月 20 日至 108 年 5 月 19 日。

(3) 出席情形：本公司民國 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止薪酬委員會共開會 2 次，所有委員均親自出席。民國 106 年度薪酬委員會開會 5 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	洪三雄	5	-	100%	無。
委員	詹宏志	4	1	80%	106/12/27 委託其他委員出席。
委員	劉順仁	4	1	80%	106/04/30 委託其他委員出席。
委員	顏漏有	1	-	100%	新任。因本公司 106/05/26 補選獨立董事(原獨立董事一席辭任)，第 12 屆董事會於 106/06/14 委任其為薪酬委員會成員。應出席次數 1 次。
委員	蘇俊賓(舊任)	2	1	67%	舊任。106/05/25 辭任本公司董事而卸任。民國 106 年度應出席次數 3 次，106/04/30 委託其他委員出席。
其他應記載事項： 一、 董事會如不採納或修正薪酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪酬委員會意見之處理：無此情形。 二、 薪酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。					

(五) 提名委員會相關資訊：

本公司除於法令規定及要求之前，已先行設立審計委員會及薪酬委員會外，並於民國 106 年 10 月 27 日自願設置提名委員會，由 4 名獨立董事及本公司董事長共 5 名成員組成，由於係於接近年底時成立，故民國 106 年度尚未召開提名委員會，但已由各委員共同推舉由顏漏有委員擔任召集人。提名委員會每年將至少召開會議二次，以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

(1) 制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事及高階經理人候選人；

(2) 建構及發展董事會及各委員會之組織架構，進行董事會、各委員會、各董事及高階經理人之績效評估，並評估獨立董事之獨立性；

(3) 訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫；

(4) 訂定本公司之公司治理實務守則。

1. 提名委員會成員資料

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

註1：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，於各條件代號下方空格中以打"✓"表示。

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
(4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
(5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
(6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
(7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
(8) 未有公司法第30條各款情事之一。

(六) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實公司治理				無
（一）公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	V		(一) 本公司依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本公司「企業社會責任實務守則」，隨時注意國內外企業社會責任制度之發展及企業環境之變遷，據以改進公司所建置之企業社會責任制度，檢討履行企業社會責任之情形，以提升履行企業社會責任成效。本公司已於民國106年1月經董事會通過修正該守則，預計於民國106年股東常會提案報告。該守則已揭露於本公司投資人關係網站。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php)	
（二）公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	V		(二) 本公司於民國101年1月正式設立「倫理長」，成立企業倫理辦公室，進一步推動企業誠信倫理之落實，且主管並需定期參與企業倫理課程，由上而下將企業倫理內化為日常作業之一部份。本公司復於民國103年聘請在企業倫理學有專精的輔仁大學楊百川教授接任倫理長，著手規劃一系列之企業倫理教育課程，定期每月與高階主管針對本公司之企業倫理課題互動交流，並藉由每月召開之全公司月會，向同仁宣導調和利害關係人之重要性。 本公司於民國105年啟動公司內部之「企業改造」活動，透過每月管理變革、服務創價相關各議題之討論與執行以及於各級會議進行思辨與分享，向全體同仁推展「先義後利」、「以人為本」及「正向思考」等理念，並積極建構與整理融滲信義理念之方法論，使同仁易於了解及日常實踐。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（三）公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V		(三) 為推動永續事務與報告書發行，本公司設置全面倫理管理委員會(下稱「TEM委員會」)，由副總級以上主管為成員，以企業倫理貫穿企業社會責任核心，統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的目標，並定期檢視績效及目標達成進度，由TEM委員會有計畫地引領各部門解決企業倫理相關問題，落實流程改造，確保將企業倫理落實於營運每一環節，維護利害關係人權益，並且每年一次向董事會報告執行情形。策略長於民國106年12月代表TEM委員會向董事會報告本公司於民國106年執行情形及民國107年預計推展計劃，藉由年度企業社會責任政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行回顧，檢視本公司與五大利害關係人的推展，包含： 1. 統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的目標和擬定； 2. 每年底向董事會報告ESG績效及未來策略目標； 3. 負責蒐集彙整利害關係人之意見，並鑑別與管理ESG所產生的影響、風險和機會； 4. 每季進行ESG績效和目標達成度檢視； 5. 永續報告書之編撰及呈報董事會審核發行； 6. 協助與利害關係人對話。 集團永續發展之核心政策與成效皆已揭露於本公司投資人關係網站。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php)	
（四）公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V		(四) 本公司本於「以人為本」之信義理念，訂定業務同仁「高底薪、低獎金」之制度，避免業務同仁只重視個人績效而忽略客戶服務的重要性，且獎金中包含團體獎金，藉以強調「合作分工」的重要性。本公司長期以來實施將公司年度稅後營業利益之1/3做為該年度年終獎金，與同仁分享公司經營成果，且除訂有並每季宣導「信義企業集團行為守則」，並訂有相關之獎懲制度及考核辦法，善待或損害本公司利害關係人之同仁均依獎懲制度接受公開表揚或懲處並公告後，列入員工獎懲記錄，該記錄與員工績效評核相結合間而連結其所獲得之年終獎金，藉以使同仁均能以信義精神與理念對待利害關係人，達到鼓勵或警惕之目的。	
二、發展永續環境				
（一）公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(一) 本公司雖非製造業，但仍致力推動環保活動：本公司加入環保署與台北市環境保護局『民間企業與團體綠色採購意願』行列，共同推動綠色採購，各分店及總部大樓裝潢採用環保材質及省電節能高效率之燈具及變頻空調，並持續推動水資源節約計畫、印表機印量控管及列出輸出以識別證管控、增加總部大樓頂樓綠色植被等措施，另亦積極推行全面E化及綠色創新服務研發，有效節省紙張印刷並大幅提升服務效率。本公司民國106年綠色採購金額達20,765仟元。	無

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(二) 本公司為房屋仲介業，對環境產生之衝擊遠低於一般製造業，但仍於「信義企業集團行為守則」中明文規範環境保護相關行為守則，並定期向同仁宣導綠能相關知識，以加強同仁在工作及生活中對於綠色環保之重視與落實，且要求需做好資源回收工作，並規定分店招牌每日需於晚上十點前熄燈及養成隨手關燈習慣；總部大樓則於每日中午熄燈1小時、晚上7點則由系統自動關燈，避免不必要的浪費，夏日冷氣亦設定於26度。本公司於民國102年引進生命週期評估技術，以精進綠色服務價值，導入ISO14064-1溫室氣體盤查輔導，民國105年獲得PAS 2050 服務碳足跡盤查認證及服務碳足跡標籤。	
（三）公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		(三) 本公司以環境保護作為企業永續經營之重要基礎，除每年進行溫室氣體盤查外，民國100年自日本引進全台第一個「Ubiteq能源管理系統」，全面啟動總部大樓自動節電措施、午休時間12時30分及晚間7時整由系統自動關燈，另亦宣導行政人員上下班多搭乘大眾運輸工具及業務同仁在一定距離內以徒步或自行車進行客戶拜訪或商圈開發等措施，努力減少碳排放。藉由分店同仁深入社區推廣環保，信義志工並舉辦社區植樹活動，宣揚愛護地球與節能減碳的重要性。民國102年起並推廣夏季制服，以短袖POLO衫取代西裝領帶，減少對空調的依賴，並於總部大樓頂樓增加綠色植被之栽種面積，全棟玻璃均加貼隔熱貼紙，以降低太陽直接曝曬，進而降低空調之耗電量。本公司亦參與經濟部專案，導入產品生命週期評估技術，以提高溫室氣體盤查的完整性及正確性，藉以制定完善的減碳計畫。另本公司非屬高用水行業，用水量主要供大部分為同仁一般日常使用，但仍持續推動水資源節約計畫，包含採購省水標章之產品如水龍頭、馬桶等，並執行水龍頭出水量減量措施，以減少水資源之浪費。 本公司於民國102年導入ISO14064-1溫室氣體盤查輔導；民國103年度溫室氣體排放量已於民國104年經BSI英國標準協會查驗認證符合ISO14064-1溫室氣體盤查標準，據以做為節能減碳精進之參考；民國105年率先制定房仲業第一份碳足跡產品類別規則PCR及申請碳標籤，透過碳足跡盤查，我們發現派報在買賣交易的碳足跡佔比最高，約莫40%，因此將減少紙張派報廣告設為首要創新目標。透過此模式所發展出的創新，不只減少營運成本，同時每筆交易也因為碳排放的減少而對社會環境有所貢獻，是個雙贏的策略模式。在此策略下，本公司共推出了數位派報、LINE@生活圈及Top EDM等，帶領房地產業進入少紙化新紀元，再次改寫房地產業運用創新科技的歷史。此外，本公司並導入ISO50001，民國106年更成為全球第一家通過ISO20121永續活動認證之連鎖服務企業。本公司民國106年度節能減碳及溫室氣體減量情形請參閱第 78 頁之肆、履行企業社會責任之概況。	
三、維護社會公益				無
（一）公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司嚴格遵守政府相關法規規定，落實勞工法令，保障同仁權益，除依法設立勞資委員會，及每季召開勞資會議外，同仁亦可透過單位內或跨單位之溝通平台提出想法及建言，達到充分溝通及有效解決問題之目的。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(二)為保障員工權益、提供免遭性騷擾及性別歧視的工作環境，我們建置多元溝通管道，宣導及促進溝通管道之使用，並且確保溝通機制通暢，協助員工解決工作上有關個人權益或不公平待遇等事項，同仁之意見能立即獲得處理，使整個職場達到溝通無障礙。本公司內部網站設有董事長信箱及公司交流網，做為員工申訴管道，由各權責單位進行適當回應及處理。此外，亦針對全體同仁每年進行「組織認同與工作滿意度調查」及「主管領導風格調查」，藉由同仁反映之意見，提供予各部門主管精進及公司各項施策之參考依據，提升同仁工作滿意度。	
（三）公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)本公司除法定勞健保外，並為同仁投保團體保險。此外，本公司提供兩年一次免費健康檢查，40歲(含)以上正式同仁則每年提供一次健康檢查，並且鼓勵同仁成立多項社團活動並給予經費補助，同時持續推動「EAP員工協助方案」。 另定期舉辦人身及意外災害安全講習，提供員工安全與健康之工作環境，包括提供必要之健康與急救設施，並致力於降低對員工安全與健康之危害因子及對員工定期實施安全與健康教育訓練，以預防職業上災害及建構安全的職場工作環境。主要措施如下： 1.人身安全暨設施設備保全： (1) 配發隨身警報器予女性經紀人及分店秘書，且分店等營業處所均裝有24小時保全監視系統。 (2) 每半年定期舉辦消防安全講習。 (3) 每月於月會播放交通安全法規宣導短片。 (4) 每季發信宣導全員及各單位注意用電安全。 (5) 每月定期會議及郵件宣導工作安全及性騷擾防治措施。 (6) 每年一次進行新任店長及新進秘書自動體外心臟除顫器(AED)及CPR教育訓練。 (7) 總公司每月消防設備點檢及建築物公共安全檢查。而為強化同仁之消防與防災意識，避免因臨時發生火災或其他災害發生時，因慌張而致生意外，因此編制成立自衛消防編組，平時均定期進行消防演練。 (8) 新進同仁職場健康及工作安全教育訓練。 2.打造綠色健康職場： (1) 設置公司內部溝通使用之APP，並開闢「幸福園地」，每月發表數篇關於職場健康-身心健康及紓壓等文章。 (2) 於公司內網設置個人化之「健康管理中心」，提供歷年之健檢紀錄、供讓同仁隨時記錄健康數據等資料。 (3) 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、每季定期消毒等。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（四）公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四)本公司內部網站設有董事長信箱及公司交流網，提供同仁與管理階層及跨部門之溝通管道。另內部網站亦隨時公告公司重大施策、產業相關法令及訊息等資訊，以便同仁了解公司經營方向及整體市場環境。本公司每月初均舉辦由同仁共同參與之公司月會，除於月會進行各類頒獎以鼓勵績優人員外，並報告公司之重要施策、經營現況及未來目標，營造同仁共同努力的氛圍，並且將董事長於月會及店長月會指導之內容每月以文字轉載於公司內網首頁，以利公司上下均能向量一致地了解並落實信義理念於平常作業與服務客戶。每年進行「組織認同與工作滿意度調查」及「主管領導風格調查」亦是公司與同仁間重要的溝通方式。	
（五）公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五)本公司提供360度培育系統，對各級主管與同仁皆規劃完整的職能訓練，包含新人訓練、專業進階訓練、店組主管訓練、區部主管訓練等，協助同仁透過多元學習方式持續學習成長，並導入企業倫理的信念發展相關訓練課程，培養同仁關鍵能力。除實體課程外，並透過「e-Learning」數位學習平台讓同仁隨時隨地可以進行線上學習，提升相關本職學能。除此之外，為配合組織發展，提升同仁職務所需之相關能力，同仁在外進修符合一定條件亦可申請學費半額之補助。民國106年推動之大專實習生專案，除改善及完整了教育訓練內容，同時提供50個職缺予校園學生實習或產學合作專案，讓實習生可獲得從態度、理念到實務面的體驗學習，了解房地產仲介業務之流程，並負責處理客戶服務作業，提供優於政府與一般企業實習的職場體驗計畫，以利青年職涯規畫，後續轉為信義正職則將承認其實習年資與績效。	
（六）公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六) 本公司定有「門市接待與帶看服務規範暨稽查辦法」、「客戶需求及時回應管理辦法」、「集團採購辦法」等相關規章，並定期稽查其落實情形，保護消費者權益。另本公司設有專責單位(客戶服務部與客戶關係經營部)負責客戶相關議題處理，客戶可藉由申訴專線或服務專線、24小時線上客服，以及E-mail方式表達意見，並由專人受理。	
（七）對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七) 本公司嚴格遵守政府相關法規規定，內部制訂行銷廣告刊登相關作業辦法，並編製「廣告審查基準手冊」供相關人員遵循，部分行銷文件並需經本公司客戶服務部審查後得以對外行銷。若違反相關規定，則進行違規處分並公告於公司內部網站周知，並使其他同仁以資警惕。	
（八）公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八) 本公司定有「集團採購辦法」，設有專責單位負責採購詢價、比價、議價、簽核、發包、驗收、請款及廠商管理，不定期會同請購單位就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，並依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，定期檢討修正合格廠商名單，對優良廠商得予優先議價及承攬，且為落實保障人權，主動邀請其簽署人權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。本公司於民國103年訂定「信義企業集團正常經營行為規範」，要求合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此找尋認同誠信經營之供應商夥伴。	
（九）公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社	V		(九) 本公司針對主要供應商造冊列管，採購單位與廠商建立良好採購事項的倫理意識，合格廠商需簽署並確實遵守「信義企業集團正當經營行為規範」，如有廠商違反，採購單位有權中止或撤銷與廠商之合作或合約。民國106年本公司建立供應鏈管理程序及表單，持續對供應	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？			商進行定期及不定期抽查與輔導，針對106年213家重點供應商進行現場稽核，無任何實際或潛在負面衝擊的情事出現。	
四、加強資訊揭露				無
（一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		(一)本公司自民國94年開始每年定期出版企業社會責任報告書(民國93-97年度出版公益年報，民國98年度起出版企業永續發展報告書)，並完整揭露於本公司企業社會責任CSR網站(信義房屋企業永續網)供大眾參閱。自民國100年起之企業永續報告書均經BSI英國標準協會認證。為讓社會大眾等各利害關係人更了解本公司善盡企業社會責任之各項作為，本公司於民國106年大幅改版企業社會責任CSR網站。(http://csr.sinyi.com.tw/index.php)	

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

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

六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：

本公司及子公司始終秉持「誠信」、「倫理」之經營理念，將「積極落實企業社會責任」內化成為我們的根本價值，維繫與各利害關係人間的和諧相處，多年來亦榮幸獲得各界諸多肯定。本公司於民國106年第十一度榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」，並榮獲《2017年台灣企業永續獎》「年度最佳企業永續報告書獎」、「透明誠信獎」、「社會共融獎」、「十大永續典範企業獎」、「創新成長獎」及「氣候領袖獎」共六項殊榮，亦榮獲《2017年亞洲企業社會責任獎》「社會公益發展獎」及第三度榮獲證交所頒發第三屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。

本公司之子公司於社會責任行為及於2017年榮獲多項榮耀如下：

上海信義	☑榮獲2017年度「最佳雇主上海30強雇主」
	☑獲第十五屆金橋獎「誠信服務企業」稱號
	☑加入「誠信服務自律聯盟」
	☑榮獲「2017年度上海地區最佳雇主」
浙江信義	☑被授予慈善捐贈榮譽證書」，並成立信義房屋志願者分隊
	☑加入「博愛大篷車」公益進社區
蘇州信義	☑榮獲「2017年度蘇州地區最佳雇主十強」
	☑獲評蘇州市年度房地產經紀機構信用A級企業
信義置業(上海)	☑信義嘉庭項目榮獲「白玉蘭」獎
	☑信義嘉庭志願者社區營造中心被評為「優秀志願者基地」 ☑義嘉庭睦鄰點被評為「優秀睦鄰點」
科威房產管理諮詢(上海)	☑榮獲2017年上海市「五星級誠信創建企業」

各項獎項均顯示本公司及子公司長期本於「取之於社會、用之於社會」之核心理念，以推動企業社會責任為己任，並獲得社會認可。未來本公司及子公司將持續傳遞企業社會責任的核心價值，朝永續經營的目標邁進，致力成為全方位發展的全球化在地企業。其他更多有關資訊請參閱第貳單元、公司治理之榮耀紀實與本公司企業永續網(http://csr.sinyi.com.tw/)。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明： 本公司民國106年度出版之「2016信義房屋企業永續報告書」係委託BSI英國標準協會台灣分公司進行查證，取得獨立保證意見聲明書。查證結果符合GRI準則全面選項，本報告書同時已提交GRI內容索引服務、重大議題揭露服務，以及聯合國永續發展目標關聯服務，亦符合AA1000保證標準(2008)之中度保證等級、與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」及聯合國全球盟約、ISO26000社會責任指引等國際標準相呼應。報告書詳實管理方式如下：				

內部確認	☑由全面倫理管理委員會 / 各部門主管檢視各章節內容與資訊正確性
	☑董事會檢視ESG績效與策略目標
	☑稽核主管稽核資訊正確性
外部確認	☑財務數據 – 勤業眾信(Deloitte)
	☑環境數據 – ISO 14064 - 1 - BSI Taiwan / PAS 2050 - BSI Taiwan
	☑永續數據 – AA 1000 AS(2008) - BSI Taiwan Type 1
	☑資料品質 – GRI內容索引服務、重大議題揭露服務、以及聯合國永續發展目標 ☑關聯服務

(七) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

評 估 項 目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案				無
（一）公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一) 為深化誠信經營之企業文化及健全發展，訂有「誠信經營守則」，公布於公司內部及外部網站，做為落實誠信經營之依循，並制訂相關內部作業規範及內部控制制度，定期針對各項作業進行檢核並向董事會報告，董事會並針對缺失提出建議及改善追蹤。	
（二）公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	V		(二) 本公司訂有「信義企業集團行為守則」，除置於內部網路供同仁隨時查閱外，並設定電腦自動提示功能，定期將該守則提示同仁知悉及簽署，使同仁在面對客戶、同仁、供應商、國家社會及地球環境等方面有更明確的方向，誠信待客，避免利益衝突及不當利益取得，並將之納入員工績效考核制度中定期評核，確保企業誠信經營之落實。若同仁發現公司或其他同仁產生不誠信行為時，亦可透過董事長信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@sinyi.com.tw)、或聯絡稽核室等申訴管道反映，由專人處理。	
（三）公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較	V		(三) 本公司訂有各店業務規範等內部作業規章及獎懲制度，以防範同仁不誠信行為發生，並建立有效之會計制度及內部控制制度，定期稽核落實情形，將結果向董事會報告。	

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？				
二、落實誠信經營				無
（一）公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	V		(一) 本公司定有「集團採購辦法」，設有專責單位負責採購詢價、比價、議價、簽核、發包、驗收、請款及廠商管理，不定期會同請購單位就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，避免與有不誠信行為紀錄之廠商往來。	
（二）公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	V		(二) 本公司設置「企業倫理推行委員會」，由各部門高階主管組成，並由倫理長依據各單位工作職掌及範疇督導相關事宜，確保誠信經營守則之落實，向全體同仁推展「先義後利」、「以人為本」及「正向思考」等理念，並積極建構與整理融滲信義理念之方法論，使同仁易於了解及日常實踐，並且每年至少一次向董事會報告推動誠信經營之計畫及執行情形。民國106年10月由企業倫理推行委員會向董事會報告。本公司於民國105年啟動公司內部之「企業改造」活動，透過每月管理變革、服務創價相關各議題之討論與執行以及於各級會議進行思辨與分享，使同仁將誠信內化並落實於平時作業中。	
（三）公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(三) 本公司於「信義企業集團行為守則」及「各店業務規範」明確訂定誠信待客及避免利益衝突等規則，對於收受贈禮亦訂有相關準則，同仁若有違反，則由主管進行輔導與溝通後，依據規章提報懲處。對於合宜行為之認定有疑義者，則可向企業倫理辦公室陳述及詢問。	
（四）公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(四) 本公司為落實誠信經營，已建立相關之會計制度及內部控制制度，定期由稽核人員進行稽查，將查核結果呈報權責主管及彙總結果定期向審計委員會及董事會報告，違反規範之同仁及其主管應回報後續改善情形。	
（五）公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五) 本公司亦於民國101年1月正式設立「倫理長」，並成立企業倫理辦公室，進一步推動企業誠信倫理之落實，主管需定期參與企業倫理課程，由上而下將企業倫理內化為日常作業之一部份。民國102年起延聘輔仁大學楊百川教授擔任企業倫理講師(於民國103年8月接任「倫理長」一職)。此外，本公司亦利用每月月會由董事長向全體同仁闡述信義房屋誠信及先義 後利等經營理念，並將月會影片置放於公司內部網站，供同仁點閱及彼此分享。 106年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部訓練課程如下：	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			課程名稱 / 時間 / 上課對象 / 主辦單位 中國信義勉學堂 / 每月 6 個小時 / 中國信義的中高階主管 / 企業倫理辦公室 區部務研習營 / 每月 6 小時 / 台灣信義之區部級以上 / 區部務研習營 信義理念營 / 每月 3 梯，每梯 21 小時 / 信義房屋業務新人 / 人力資源部 認識信義經營理念 / 每月 3 梯，每梯 1 小時 / 信義房屋全體新人 / 人力資源部 信義管理學 / 每季 1 梯，每梯 3 小時 / 擬參選店主管之主任/專經同仁 / 人力資源部 信義人才引領手法 / 每季 1 梯，每梯 5 小時 / 擬參選店主管之主任/專經同仁 / 人力資源部 信義理想之店主管與公司政策宣導 / 每季 1 梯，每梯 1.5 小時 / 新任店主管 / 人力資源部 信義主管的心智地圖-3C 輔導模式 / 每季 1 梯，每梯 3.5 小時 / 新任店主管 / 人力資源部 信義店務管理-企業倫理與店務管理 / 每季 1 梯，每梯 3 小時 / 新任店主管 / 人力資源部 財務管理課程 / 每季一次，每次三小時 / 店主管 / 財務部		
三、公司檢舉制度之運作情形				無
（一）公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一) 本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」)，以企業倫理辦公室、稽核單位或客服部法服單位為受理非法與不道德或不誠信行為檢舉之專責單位。客戶亦可藉由申訴專線或服務專線、24小時線上客服，以及E-mail方式表達意見，並由專人受理。本公司亦於公司網站設置審計委員會申訴、建言信箱(auditcommittee@sinyi.com.tw)以及利害人關係信箱(csr@sinyi.com.tw)，同仁也可以透過內部董事長信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@sinyi.com.tw)、或聯絡稽核室表達意見或檢舉同仁不合宜之行為，另外亦明確制定同仁行為守則及獎懲辦法，且將懲處案件公告於公司內部網站以供同仁作為警惕。依「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」規定，檢舉案件經查屬實，受理單位應報請本公司於斟酌對公司貢獻及所產生經濟效益之大小後，給予檢舉人獎勵。辦法詳本公司網站：http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php	

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
（二）公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V		(二) 本公司訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，明定受理檢舉事項之調查標準作業程序，對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理，視其案件性質而進行不同程序之處理，交由相關部門處理或召開評議委員會，並要求於期限內回覆予申訴人或檢舉人；受理單位完成必要的調查程序後，根據調查核實的事實出具調查報告，呈報予董事長。若檢舉案件涉及董事或高階主管或發現屬重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應以書面通知呈報獨立董事。處理過程中，對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密，僅限於受理之專人知情。	
（三）公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三) 本公司對於因申訴或檢舉事項之申訴人或檢舉人均嚴加保密，如申訴人或檢舉人為公司同仁者，其投訴時均可選擇自願公開或保密，由專人專案受理並進行相關程序及處置後，予以立案管理及追蹤，確保其不因檢舉而遭受不當處置。	
四、加強資訊揭露				無
（一）公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		(一) 本公司誠信經營守則業已揭於公司網站及公開資訊觀測站，相關條文及推動成效請參閱本公司投資人關係網站之「公司治理」。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php)及 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_7_honest.php)	

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

為深化本公司誠信經營之企業文化及健全組織發展，並建立良好商業運作之架構，於民國99年12月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，將其納入公司管理與營運中。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無重大差異情形。

六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：

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

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

(三) 子公司信義開發股份有限公司於民國103年度推出首件自建預售案「信義謙石」，有別於現行台灣購屋文化，該案推行單一售價，為台灣首創「線上訂屋」的銷售方式，在網站上可查詢每戶平面圖、價格、銷售狀況等資訊，以公開透明的資訊保障消費者權益。

(四) 本公司之子公司上海信義連續10年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高級之五星級誠信企業。

(五) 其他更多有關資訊請參閱第78頁之肆、履行企業社會責任之概況與本公司網站首頁之「企業社會責任」。

(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司相關規章資訊皆已公布於公司網站「公司治理」項下(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)，供社會大眾、投資人及股東查詢。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

1. 本公司長期以來持續精進公司治理實務，繼民國97年度通過中華公司治理協會「CG6003」公司治理評量認證後，民國98年度、99年度、100年度及103年度並分別通過「CG6004」、「CG6005」、「CG6006」及「CG6008」進階版公司治理評量認證。民國100年及101年(第八屆及第九屆)並獲得財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會資訊揭露評鑑為A+級及自願性揭露資訊較透明之上市公司，並自民國102年至104年連續三年(第十屆至第十二屆)榮獲評定為上市櫃公司資訊揭露評鑑A++等級，民國104年至106年更連續三年榮獲證交所頒發公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。本公司將持續以更嚴謹之標準落實公司治理相關規範，保障投資人及利害關係人之權益。

2. 請參閱第 78 頁之肆、履行企業社會責任概況，以獲得更多相關資訊。

(十)　內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書

信義房屋仲介股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：民國 107 年 2 月 26 日

本公司民國 106 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率 (含獲利、績效及保障資產安全等) 、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」 (以下簡稱「處理準則」) 規定之內部控制有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 106 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。

六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國 107 年 2 月 26 日董事會通過，出席董事 7 人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

信義房屋仲介股份有限公司

董事長：　周俊吉　　簽章

總經理：　劉元智　　簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無此情形。

(十一) 民國 106 年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十二) 民國106年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會之重要決議暨獨立董事之意見與公司之處理：

1. 民國 106 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

本公司於民國 106 年 5 月 26 日召開民國 106 年股東常會，重要決議事項及執行情形如下：

重要決議事項	執行情形
1. 承認本公司 105 年度營業報告書及財務報表案。	無。
2. 承認本公司 105 年度盈餘分派案。	經董事會訂定 106 年 7 月 8 日為除息基準日；並於同年 7 月 28 日發放，每股現金股利新台幣 1 元。
3. 通過本公司「資金貸與他人作業辦法」修正案。	已於 106 年 5 月 26 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
4. 通過本公司「背書保證辦法」修正案。	已於 106 年 5 月 26 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
5. 通過本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。	已於 106 年 5 月 26 日公告於本公司網站，並依修訂後程序辦理。
6. 通過本公司盈餘轉增資發行普通股新股案。	經董事會訂定 106 年 7 月 8 日為除權基準日；並於同年 8 月 9 日發放，每股股票股利新台幣 0.31115775 元。
7. 補選本公司獨立董事一席案。	已於 106 年 6 月 3 日獲經濟部准予登記。選任之獨立董事已投入董事會與功能性委員會運作。

2. 民國 106 年及截至年報刊印日止董事會之重要決議暨獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理情形：

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
第 12 屆 第 7 次 106/01/20	1. 本公司「公司治理守則」修正案。 2. 本公司「企業社會責任實務守則」修正案。 3. 本公司高階經理人 105 年度年終獎金暨年度績效獎金案。 4. 本公司向往來金融機構申請授信額度續約及向金融機構申請授信額度案。	1. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 3 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。	無。	無。
	決議結果：除第 3 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 8 次 106/02/16	1. 本公司之國內子公司擬取得土地案。 2. 本公司之子公司現金增資案。 3. 本公司「資金貸與他人作業辦法」及「背書保證辦法」修正案。	審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-3 案及情形，詳第 34 頁之 106/02/16 審計委員會決議結果。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 9 次 106/02/24	1. 本公司 105 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 2. 本公司 105 年度合併財務報表及個體財務報表案。 3. 本公司 105 年度營業報告書案。	1. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 1 及第 6 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。	無。	將依獨立董事意見改善。

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	4. 本公司 105 年度盈餘分派案。 5. 本公司 105 年度內部控制制度聲明書作成案。 6. 本公司高階經理人 105 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 7. 本公司召開 106 年股東常會相關事項案。 8. 本公司 106 年度會計師委任及簽證公費案。 9. 本公司之子公司間有價證券交易案。 10. 本公司 105 年度盈餘轉增資發行新股案。	2. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2-5、8-10 案，詳第 35 頁之 106/02/24 審計委員會決議結果。		
	決議結果：除第 1、6 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 10 次 106/03/27	1. 補選本公司獨立董事一席案。 2. 本公司 106 年股東常會議程變更案。 3. 本公司修正「取得或處分資產處理程序」案。 4. 本公司向往來金融機構申請授信額度續約及向金融機構申請授信額度案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 3 案及情形，詳第 35 頁之 106/03/27 審計委員會決議結果。 2. 其它議案：無。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 11 次 106/04/12	1. 審查本公司獨立董事候選人案。 2. 本公司「審計委員會組織規程」修正案。	審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2 案及情形。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 12 次 106/04/30	1. 本公司 106 年第 1 季合併財務報告草案。 2. 本公司 106 年高階經理人年度調薪案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 2 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。	無。	無。
	決議結果：除第 2 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 13 次 106/06/14	1. 本公司 105 年度盈餘分派之現金股利除息基準日及股票股利除權與增資基準日暨發放日訂定案。 2. 任命本公司第 3 屆薪酬委員會委員案。 3. 本公司補選之第 12 屆董事會獨立董事報酬案。 4. 本公司高階經理人 105 年度員工酬勞案。	1. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 3-4 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。	無。	無。

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	決議結果：除第 3 案討論個別獨立董事報酬時，該名獨立董事進行利益迴避、第 4 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 14 次 106/07/28	1. 本公司 106 年第 2 季合併財務報告草案。 2. 本公司之子公司減資案。 3. 本公司之國內子公司擬取得土地案。 4. 本公司擬資金貸與子公司案。	審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-4 案及情形，詳第 36 頁之 106/07/28 審計委員會決議結果。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 15 次 106/08/27	1. 本公司之海外子公司擬參與投標取得土地案。 2. 本公司向往來金融機構申請授信額度續約及向金融機構申請授信額度案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1 案及情形，詳第 36 頁之 106/08/27 審計委員會決議結果。 2. 其它議案：無。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 16 次 106/10/27	1. 本公司 106 年第 3 季合併財務報告草案。 2. 本公司「董事會議事規則」修正案。 3. 本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」修正案。 4. 本公司「審計委員會組織規程」修正案。 5. 本公司設立董事會之功能性委員會案。 6. 推舉本公司第一屆提名委員會委員案。 7. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及新授信額度案。 8. 本公司擬向金融機構申請與子公司共用授信額度調整及為子公司背書保證條件變更案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1、4 及 8 案，詳第 36 頁之 106/10/27 審計委員會決議結果。 2. 針對第 7 案洪三雄獨立董事建議，由於金融機構額度多為支應大陸不動產開發事業所需，考量長期資金需求，可評估將部分融資額度期限再予以延長。 3. 其它議案：無。	無。	由財務部陳志桓執行協理說明與回覆。
	決議結果：除第 6 案推舉董事時，該名被推舉之董事分別進行利益迴避，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案均經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 17 次 106/12/27	1. 本公司 107 年度預算案。 2. 本公司 107 年度稽核計劃案。 3. 本公司 107 年度適用「高階經理人薪酬獎金辦法」之高階主管名單案。 4. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及新授信額度案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2 案情形，詳第 37 頁之 106/12/27 審計委員會決議結果。另主席說明風險管理於公司 TEM(全面倫理委員會)亦曾討論此類問題，並請稽核室依審計委員會之意見遵循辦理。	無。	財務部依獨立董事於第 1 及第 4 案之意見，將調整預算報告

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
		2. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 3 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 除第 4 案顏漏有獨立董事表示考量開發事業之發展，授信額度的規劃益發重要，建議日後在提案時，應一併提出完整授信規劃。		開發事業單位營收之表達方式，且將補充授信規劃至資金規劃報告。
	決議結果：除第 3 案因薛健平副董事長迴避討論及表決，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 18 次 107/01/25	1. 本公司高階經理人 106 年度年終獎金暨年度績效獎金案。 2. 本公司高階經理人特別紅利獎金案。 3. 本公司擬向金融機構申請授信額度展延及續約案。 4. 本公司為子公司背書保證額度變更案。	1. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 1、2 案情形，除針對第 1 案建議財務處應提供薪酬委員會有關高階經理人年度薪酬之種類與金額，並與外部市場獎酬行情比較，以了解並檢視其薪酬之合理性外，餘均經全體出席委員無異議照案通過。 2. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 4 案情形。 3. 其它議案：無。	無。	無。
	決議結果：除第 1 案至第 2 案因薛健平副董事長及周素香總稽核為本公司高階經理人而迴避討論及表決外，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 19 次 107/02/26	1. 本公司 106 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。 2. 本公司 107 年度會計師委任及簽證公費案。 3. 本公司 106 年度營業報告書編造案。 4. 本公司 106 年度盈餘分派案。 5. 本公司 106 年度盈餘轉增資發行新股草案。 6. 本公司 106 年度內部控制制度聲明書作成案。 7. 本公司 106 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 8. 本公司召開 107 年股東常會相關事項案。 9. 本公司高階經理人 106 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-6 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 薪酬委員會召集人洪三雄獨立董事說明薪酬委員會審查第 7 及第 9 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。	無。	無。

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	10.本公司擬向金融機構申請授信額度案。			
	決議結果：除第 9 案因薛健平副董事長及周素香總稽核為本公司高階經理人而迴避討論及表決外，而經其餘出席董事同意通過外，其他議案經全體出席董事同意通過。			
第 12 屆 第 20 次 107/03/29	1. 本公司之子公司間資金貸與案。 2. 本公司 107 年股東常會議程變更案。 3. 本公司擬於 107 年度發行國內無擔保普通公司債，發行總額上限不超過新台幣 26 億元整。 4. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及授信額度修正案。	1. 審計委員會召集人劉順仁獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1 案情形，經全體出席委員無異議照案通過財務部所修正後之額度人民幣 25,000 仟元，其餘條件則維持原案所提。 2. 其它議案：無。	無。	無。
	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。			

註 1：本公司董事會全部決議事項均予以列示。

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

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

(十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：

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

四、會計師公費資訊

本公司經針對會計師獨立性及適任性進行評估後，於民國 106 年 2 月 24 日經董事會通過委任勤業眾信聯合會計師事務所徐文亞會計師及賴冠仲會計師為民國 106 年度簽證會計師。

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
勤業眾信聯合會計師事務所	徐文亞	賴冠仲	106/01/01~106/12/31	

(一) 民國 106 年度會計師適任性、獨立性評核表

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

(二) 會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

金額級距 ＼ 公費項目		審計公費	非審計公費	合　計
1	低於 2,000 千元		1,560	
2	2,000 千元（含）～4,000 千元			
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元	7,830		
5	8,000 千元（含）～10,000 千元			9,390
6	10,000 千元（含）以上			

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

本公司民國 106 年度給付非審計公費佔審計公費 17%，服務內容如下：

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓　名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	徐文亞 賴冠仲	7,830	-	666	-	894	1,560	106/01/01~ 106/12/31	非審計公費-其它主係為資訊安全檢查及建議費用 500 仟元、營利事業所得稅訴願公費 182 仟元、投審會送件諮詢費 115 仟元及海外子公司增資代辦費 97 仟元。

註：本公司民國 106 年度審計公費計新台幣 7,830 仟元整(含因出具本公司合併財報之子公司審計公費及查帳差旅費等)，非審計公費服務內容如下：

1.工商登記公費新台幣 666 仟元：主要為辦理變更登記及境外子公司協調維繫之服務公費。

2.其他非審計公費支出達新台幣 894 仟元，達非審計公費合計金額 57%，相關服務內容於備註欄列示。

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

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

五、更換會計師資訊

本公司最近二年度及其期後期間有更換會計師情形：無此情形。

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

七、民國 106 年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：詳如下表；並無董事、監察人、經理人及大股東股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情事。

單位：股

職稱	姓名	106 年度		107 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長	周俊吉	250,235	-	-	-
副董事長	信義(股)公司 法人代表：薛健平	5,609,477	-	-	-
		100	-	-	-
董事	信義(股)公司 法人代表：周王美文	5,609,477	-	-	-
		96,406	-	-	-
獨立董事	劉順仁	-	-	-	-
獨立董事	洪三雄	-	-	-	-
獨立董事	詹宏志	-	-	-	-
獨立董事	蘇俊賓(註 1)	-	-	-	-
獨立董事	顏漏有(註 1)	-	-	-	-
持股超過 10%以上大股東	宇澔(股)公司	5,574,759	-	-	-
集團平台事業執行長	薛健平	100	-	-	-
總經理	劉元智	-	-	-	-
倫理長	楊百川	-	-	20,000	-
策略長	周莊雲	9,753	-	-	-
資訊長	蔡祈岩	-	-	-	-
總稽核	周素香	21,558	-	-	-
公共事務部副總經理	高治華	-	-	-	-
代銷事業部副總經理	李少康	330	-	-	-
仲介事業處業務幕僚群副總經理	蘇守仁	5,237	-	-	-
仲介事業處副總經理	馮其義	55	-	-	-
仲介事業處副總經理	陳麗心	13,646	-	-	-
仲介事業處副總經理	信泓浚	14	-	-	-
企業倫理辦公室協理	陳文祥	142	-	-	-
人力資源部協理	李知融(註 2)	-	-	-	-
人力資源部協理	張旭(註 3)	-	-	-	-
客戶服務部協理	劉韋德	3,186	-	(3,000)	-
資訊部協理	江元麒	10,983	-	-	-
財務部協理	陳志桓	4,819	-	4,000	-
會計部協理	林秋錦	898	-	-	-
業務服務部協理	張靜枝	2,393	-	-	-
網路事業部協理	蕭政華(註 2)	-	-	-	-
不動產企研室協理	蘇啟榮	665	-	-	-
仲介事業處協理	陳緒杰	27,300	-	4,000	-
仲介事業處協理	林三智	4,536	-	-	-
仲介事業處協理	張文宗	(7,245)	-	(4,000)	-
仲介事業處協理	王惠平	(5,406)	-	(1,000)	-
仲介事業處協理	張登來	2,873	-	-	-
仲介事業處協理	王志男	2,605	-	-	-
仲介事業處協理	歐智雄	9,343	-	-	-
仲介事業處協理	謝宗憲	12,558	-	-	-
仲介事業處協理	劉育榮	2,454	-	-	-
仲介事業處協理	周俊榮	3,464	-	-	-
仲介事業處協理	林武雄	25,869	-	-	-
仲介事業處協理	蘇上堯	27	-	-	-
仲介事業處協理	黃茂書	1,720	-	-	-
仲介事業處協理	陳明義(註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	朱大勇	83	-	-	-
仲介事業處協理	洪正龍	-	-	-	-
仲介事業處協理	廖慶洲	11,067	-	-	-
仲介事業處協理	陳進堂	576	-	-	-

職稱	姓名	106 年度		107 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
仲介事業處協理	張家榮	314	-	4,000	-
仲介事業處協理	張偉祥	1,653	-	-	-
仲介事業處協理	王茂桑	89	-	-	-
仲介事業處協理	陳世曜	-	-	-	-
仲介事業處協理	李國雄	-	-	-	-
仲介事業處協理	洪建煥	-	-	-	-
仲介事業處協理	林德誠	-	-	-	-
仲介事業處協理	余和安	2,500	-	-	-
仲介事業處協理	劉東園	30	-	-	-
仲介事業處協理	李杰峰(註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	王志偉	-	-	5,000	-
仲介事業處協理	葉宗富	72,023	-	-	-
仲介事業處協理	陳世強	540	-	-	-
仲介事業處協理	張俊達	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳毓禮	3,000	-	4,000	-
仲介事業處協理	何胤諭(註 3)	25,000	-	-	-
仲介事業處協理	陳昱曉(註 3)	-	-	-	-
仲介事業處協理	李明山(註 3)	-	-	-	-

註 1：蘇俊賓獨立董事於民國 106 年 5 月 25 日辭任，本公司於民國 106 年 5 月 26 日股東常會全面補選顏漏有獨立董事而新任，故其持有股數及質押股數之增減數揭露資訊，以自其擔任獨立董事並成為內部人之期間列示。

註 2：人力資源部李知融協理於民國 107 年 2 月調職而解任，網路事業部蕭政華協理於民國 106 年 4 月離職而解任，仲介事業處陳明義協理於民國 106 年 9 月因退休而解任，仲介事業處李杰峰協理於民國 106 年 6 月調職而解任，故其持有股數及質押股數之增減數揭露資訊，以截至其解任內部人之日為止。

註 3：人力資源部張旭協理於民國 107 年 2 月新任，仲介事業處何胤諭協理、陳昱曉協理、李明山協理分別於民國 106 年 6 月、民國 106 年 10 月、民國 106 年 10 月新任，故僅揭露其到任後新增(減)之股數。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

單位：股、%

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
信義(股)公司	185,887,078	28.53%	-	-	-	-	宇澔(股)公司 信業(股)公司	同一董事長	無
信義(股)公司代表人：周俊吉	8,292,328	1.27%	3,194,730	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周王美文 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
宇澔(股)公司	184,736,612	28.36%	-	-	-	-	信義(股)公司 信業(股)公司	同一董事長	
宇澔(股)公司代表人：周俊吉	8,292,328	1.27%	3,194,730	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周王美文 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	22,795,034	3.50%	-	-	-	-	無	無	
周君澔	19,158,088	2.94%	-	-	-	-	周俊吉 周王美文 周耕宇 周君衡	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周君衡	17,990,841	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周王美文 周君澔 周耕宇	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周耕宇	17,955,221	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周王美文 周君澔 周君衡 信義(股)公司 宇澔(股)公司	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 法人董事代表 法人董事代表	
國泰世華商業銀行受託保管皆添有限公司投資專戶	8,426,394	1.29%	-	-	-	-	無	無	
信業 (股)公司	8,294,580	1.27%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 周俊吉	採權益法之被投資公司 採權益法之被投資公司 法人董事代表	
信業(股)公司代表人：周俊吉	8,292,328	1.27%	3,194,730	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周君澔 周耕宇 周君衡	法人董事代表 法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周俊吉	8,292,328	1.27%	3,194,730	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇澔(股)公司 信業(股)公司 周君澔 周耕宇	法人董事代表 法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬	

姓名	本人 持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
							周君衡	二親等以內親屬	
周王美文	3,194,730	0.49%	8,292,328	1.27%	-	-	周俊吉 周君澔 周耕宇 周君衡	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	

註：以上資料以截至民國 107 年 3 月 31 日止之股東名簿記載為準。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數及綜合持股比例情形：

單位：股、%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
SINYI LIMITED	64,607,000	100.00%	-	-	64,607,000	100.00%
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	263,894,837	100.00%	-	-	263,894,837	100.00%
聚英企業管理顧問(股)公司	500,000	100.00%	-	-	500,000	100.00%
信義開發(股)公司	203,500,000	100.00%	-	-	203,500,000	100.00%
行義文化出版有限公司	-	99.20%	-	0.80%	-	100.00%
信義全球資產管理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
信邑室內設計(股)公司	95,000	19.00%	405,000	81.00%	500,000	100.00%
恆義不動產顧問(股)公司	2,000,000	100.00%	-	-	2,000,000	100.00%
有無科技(股)公司	5,500,000	100.00%	-	-	5,500,000	100.00%
安信建築經理(股)公司	7,650,000	51.00%	-	-	7,650,000	51.00%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	3,537,766	100.00%	-	-	3,537,766	100.00%
樂屋國際資訊股份有限公司	2,580,743	22.51%	-	-	2,580,745	22.51%
安新建築經理(股)公司	-	-	10,000,000	100.00%	10,000,000	100.00%
大家建設(股)公司	-	-	50,000	100.00%	50,000	100.00%
信義置業(股)公司	-	-	50,000	100.00%	50,000	100.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	-	46,935,840	100.00%	46,935,840	100.00%
上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海執信房地產服務諮詢有限公司(原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
科威房產(香港)有限公司	-	-	2,675,000	99.07%	2,675,000	99.07%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100%	-	100%
成都世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100%	-	100%
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	-	-	-	100%	-	100%
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	2,216,239	100.00%	2,216,239	100.00%
上海商拓投資管理顧問有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
信義房屋不動產株式會社	-	-	12,000	100.00%	12,000	100.00%
信義房屋管理株式會社	-	-	600	100.00%	600	100.00%
東京信義不動產股份有限公司	-	-	500,000	100.00%	500,000	100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	-	-	131,506,900	100.00%	131,506,900	100.00%
信義置業(香港)有限公司	-	-	131,640,306	100.00%	131,640,306	100.00%
信義置業(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	1,584,000	100.00%	1,584,000	100.00%
浙江信義房產管理諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
華韻裝修（上海）股份有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
昆山鼎先貿易有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI ESTATE LTD.	-	-	127,156,900	100.00%	127,156,900	100.00%
信義置地(香港)有限公司	-	-	207,017,497	100.00%	207,017,497	100.00%

轉投資事業（註）	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
久信置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	-	-	1,661,200	100.00%	1,661,200	100.00%
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	-	-	3,120,100	100.00%	3,120,100	100.00%
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海昶苑實業有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%

註：係本公司採用權益法之長期投資。

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

107 年 3 月 31 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東及持股比率
信義(股)公司	宇衡(股)公司(100.00%)
宇澔(股)公司	宇衡(股)公司(100.00%)
信業(股)公司	信義(股)公司(68.10%) 宇澔(股)公司(31.90%)

肆、履行企業社會責任之概況

本公司持續投入之公益活動「社區一家行動計畫」(下稱「社區一家」) 在民國 106 年 11 月獲頒總統文化獎之「在地希望獎」肯定，此獎項表彰了以文藝影響社會、以人道精神長期奉獻、以創意顛覆既有模式推動在地社區的發展，以及長期致力於推動社會改革的行動計劃。「社區一家」係本公司自民國 93 年起致力推動的社區營造計畫，迄今已持續 13 年、累計 8,799 件提案，參與者遍布台澎金馬 98%鄉鎮市，因而獲評審委員肯定其為單一民間企業支持時間最長、參與人數最多的在地社區行動計畫，也因為這個計畫，讓更多人投入社區營造工作，亦鼓勵了許多企業跟進一起推動在地發展；期望本公司把從社會得到的資源再回饋給社會，鼓勵在社區耕耘的朋友，也希望社區一家的得獎能夠對企業有所啟發，點亮更多的社區。

本公司在民國 106 年 11 月亦榮獲台灣永續能源研究基金會頒發「年度最佳企業永續報告書獎」、「透明誠信獎」、「社會共融獎」、「十大永續典範企業獎」、「創新成長獎」及「氣候領袖獎」共六項殊榮，除代表本公司在企業整體績效的治理面、環境面和社會面的平衡發展皆獲得高度的肯定，不僅如此，本公司亦和供應商一同研擬創新商業模式，協力推動及研發「裝修履約管理」機制：「裝修寶」業務，減少居家裝潢修繕市場的糾紛與保障雙方權益，建立裝修產業全新制度。本公司及子公司將持續秉持「以人為本」的信義精神，打造企業永續之路。

本公司自民國 76 年成立以來，秉持「以人為本」、「該做的事，說到做到」的信義精神，不斷提出各項引領房屋仲介產業的創新服務制度，逐漸提高產業的服務標準。隨著營運規模不斷的增長，本公司也從「善盡產業責任」提升至「善盡企業社會責任」，擴大對社會的正向影響，各項積極實踐企業社會責任的作為也不斷獲得外界的肯定。創產業之先制定企業社會責任實務守則，分別針對客戶、同仁、同業、供應商、社會大眾及環境保護等類別，共擬定 16 項行為守則，以做為全體同仁在執行工作時，應依循之行為指導規範。

信義房屋創業初衷，即為「促進房地產交易安全、迅速與合理」，更將「講信重義，先義後利」的精神融入信義的公司命名。也因堅持企業倫理經營，民國 101 年更創台灣本土產業之先，成立企業倫理辦公室，設立倫理長一職，並持續開辦企業倫理相關課程與講座，累積 150 小時企業倫理教育影片及發表 129 篇教學個案，並累計舉辦 10 場次企業倫理教師營隊，近 320 位教授參與，以期將「誠信」與「倫理」落實到第一線業務同仁，透過企業倫理的薰陶與淬鍊，人人都是信義人；加上奠基於既有仲介本業與海外經營的穩健根底，有效結合集團上下游專業，提供客戶全方位的房產專業服務、諮詢與投資建議，讓本公司可以品牌與服務獲得消費者信賴。因此，未來本公司將持續朝「服務業新典範」的目標全力以赴，期以永續發展之精神，調合顧客、同仁、股東、社會國家、自然環境等五大利害關係人權益，將「企業倫理」充分結合、內化於營運過程，秉持以人為本的精神，積極建立未來永續利基，以「堅持企業社會責任，成就世界級服務業」為目標，以期達成與整體社會共生共榮的終極願景。

一、 社區參與

(一) 社區一家贊助計畫：

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

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

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

民國 106 年「社區一家幸福行動計畫」共有 748 個社區提案、221 個社區獲獎，自民國 93 年起累計 13 年來已有 8,799 件社區提案、1,960 個社區獲得獎助，贊助金額已逾新台幣 2.6 億元，並成功媒合 29 個社區供需專案。參與者遍布台澎金馬 98%的鄉鎮市區，是單一民間企業所支持時間最長、參與人數最多的在地社區行動計畫，紮實地建構起臺灣最美的風景，也凝聚起最多顆愛這塊土地的心。這個長年持續推動的「社區一家」計劃更榮獲「第九屆總統文化獎-在地希望獎」的殊榮，為台灣樹立社會價值典範的代表，也是給予本公司多年來投入社區營造工作的肯定。「社區一家」13 年來，前 5 年多半以設計地方特色，做為沿續與宣傳地方產業文化為主軸，近 8 年則大量出現青年返鄉服務提案，為社區產業注入新活力。此外，多元族群文化提案早期多以原住民與客家文化傳承、省籍融合為主，但是近年已開始出現新住民提案申請，角色由被協助者轉為協助者，幫助愈來愈多新住民融入台灣社會、投入社區服務，達到多元族群文化融合目的。

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

本公司於民國 104 年起在「全民社造行動計畫」中，更跨出社區、走入校園、踏入 O2O 的領域，打造全民都可以參與，讓社區營造變得更簡單，讓更多社造素人有機會參與的平台。

本公司長久以來所經營的房仲和代銷業累積許多顧客，能夠深入瞭解顧客的需求，基於「千金買屋，萬金買鄰」，本公司之子公司上海信義置業目前即以「人造社區、社區造人」的精神，秉持著台灣「社區一家」精神，致力於社區營造，拋棄執著於建物美崙美奐的硬體思維，改而追求身心靈得以妥善昇華為終極目標、讓社區不再只是一個個擁有配套公用設施的獨立住宅區，還能充滿居住成員間綿密互助的文化維繫力與內部歸屬感，同時也會舉辦社區營造活動，製作社造刊物，積極打造人文文化城、富而好禮之社區。上海信義置業首推案「信義嘉庭」以「里仁為美」為使命，打造當地和諧共榮的居住環境，該案因充分融入台灣社區營造的獨創元素，已然成為當地相關業者參考之優質指標建案，本

公司亦將秉持「信義嘉庭」成功案例，對開發中之江蘇無錫及板橋市永翠段共三筆開發案，打造符合公司經營理念且具有人文特色與社區營造概念之優質住宅。

更多社區一家相關之資訊，請參閱下列網址：http://www.taiwan4718.tw/index.php。

(二) 信義志工：

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

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

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

為鼓勵同仁參與志工活動，本公司每年提供每一位同仁一天公假參與志工活動，此外，除表揚積極投入的同仁外，高階主管並以身作則加入志工的行列。106 年投入社會公益活動之志工服務總時數共 13,728 小時、1,981 服務人次，等於平均每位員工付出約 4 小時之志工服務，公司同時則提供每員工每年 1 天「有薪志工假」；截至民國 106 年底止，已累積達 134,474 小時的服務時數及 18,080 服務人次，本公司往後仍將繼續鼓勵同仁加入志工行列，以取之社會、回饋更多給社會。更多相關資訊，請參閱下列網址：http://csr.sinyi.com.tw/。

(三) 信義至善獎助學金：

民國 89 年一場震撼全台的「921 地震」，讓全國蒙受重大損失，而地處偏遠且經濟條件與各項資源原本就十分匱乏的南投縣信義鄉受創更深。為了讓學童能安心向學，本公司從民國 89 年起設立「信義至善獎助學金」，針對南投縣信義鄉 20 多所國中、國小，家境清苦、單親或遇重大家庭變故者之學生提供獎助學金，讓莘莘學子得以繼續完成學業，截至民國 106 年底，「信義至善獎助學金」迄今已持續關懷 18 年，累計共協助 4,797 位信義鄉學童，總贊助助學金金額超過 1,200 萬元。同時每年也帶領志工深入信義鄉，歷年來逾 500 人次。

(四) 企業倫理教育紮根計畫：

為了培養未來企業領導人的倫理道德，本公司透過信義文化基金會，於民國 93 年發起「企業倫理教育紮根計畫」，廣邀各界學者、專家參與，每年編列數佰萬元經費投入本項計劃，以鼓勵國內高等教育重視未來企業領導人的品格。本活動係與社團法人中華民國管理科學學會合作辦理企業倫理教師選拔活動，透過甄選活動的辦理，贊助優秀之教師錄製教學示範帶及編撰企業倫理實踐個案，並從每屆受贊助之教師所完成的作品中，再甄選出卓越及優良代表，以舉辦分享研討會的方式，希冀促進學界與企業界經驗分享及交流，將學校與教師的力量逐步擴大，累積實踐企業倫理的能量。在「一校一師」的原則下，每年支持 20 所學校 20 位教師進行「企業倫理」個案編寫及教學方法研發，大學校園「倫理教學平台」已然形成。截至民國 106 年底，已累積 150 小時企業倫理教育影片及發表 129 篇教學個案，並累計舉辦 10 場次企業倫理教師營隊，邀請近 320 位教授參與。

藉由「企業倫理教育紮根計畫」的推動、耕耘及累積，民國 98 年成立「中華企業倫

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

此外，民國 101 年本公司董事長以個人名義捐贈新台幣 6 億元及本公司十年捐贈 1.2 億元，合計 7.2 億元，與政治大學共同創設以「企業倫理」為中心思想的「信義書院」，期望藉由培育經理人的過程中注入對企業倫理的關注，以提高未來企業對企業倫理的重視，進而提升企業與產業的競爭力，並藉此強化國家品牌形象。因此，信義書院具「管理道德、社會責任、永續經營」根基的商管教育精神和特色發展，希望為經理人養成注入更多的倫理關注，打造國際級經營管理教育中心。信義書院內除贊助政治大學商學院邀聘國外以企業倫理專長的客座教授來台授課、提供信義獎學金計畫等及整併原已成立之信義企業不動產研究發展中心外，並設立企業倫理講座，邀請前副總統蕭萬長擔任首屆講座主持人，另外亦成立「企業倫理研究發展中心」，以研究企業倫理、管理道德、企業永續與環境永續為主要目標，透過系統化建立企業倫理企業永續經營的新知，並將相關知識傳遞給國內所有的商學院學生。更多有關信義書院之資訊，請參閱下列網址：
http://www.syschool.nccu.edu.tw/rcre。

(五) 成立「信義學堂」：

本公司為提供大眾一個學習的場所而創立信義學堂，透過多元議題的演說、座談會與志工活動的參與，促進大眾對企業倫理、人文生活、環保意識、社區關懷、居住空間和家庭幸福等議題的關注。自民國 100 年 4 月成立以來，秉持著信義房屋推動的「企業倫理精神」為原則，以人為主軸，並以【信義學堂】四字為學習品牌，走進大眾學習市場，藉由多元、多樣及生活化的議題和領域，運用說故事、分享的概念，傳遞被忽略的倫理價值，每週不間斷與聽眾交流，傳達至台灣每個角落，並與民眾互相學習和溝通。

「信義學堂」每年依據六大主題：企業倫理、環境關懷、幸福家庭、居住公間、人文系列、社區關懷，以舉辦免費講座，截至民國 106 年底止，業已舉辦逾 600 場講座，平均每周開設二場講座，總計吸引超過 8 萬人次參與，讓民眾透過信義學堂平台交流、分享與學習；為了讓學習零時差、零距離，於學堂官網開闢線上影音專區，讓藝文與知識的學習沒有邊界。其中民國 106 年共舉辦 28 場「環境關懷系列」講座，總計吸引 3,653 人次入場，藉以達到宣導綠色環保、綠色消費觀念的目的。

未來的信義學堂仍會堅持從生活中提升倫理的理念，以知識為基石，繼續傳遞美好的價值，不僅是水波紋的擴散傳遞，更要啟動被激發的強大感動力，在這塊土地持續發酵，成就一個真善美的社會。更多有關信義學堂之資訊，請參閱下列網址：
http://www.sinyischool.org.tw/。

(六) 響應台北市政府「銀髮友善好站」之創新服務：

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

(七) 創造就業機會：

本公司自創業以來，即秉持著「以人為本」的經營理念，不僅提供良好就業環境，使同仁獲得就業之安全與成長，更提供多元就業機會，且持續響應政府推動各項就業方案，除了大量提供正式工作機會外，為保障身心障礙者的就業權益，於民國 99 年起引進視障

按摩師成為正式員工，幫助工作同仁抒解壓力，並將同仁所支付之按摩基金全數捐予公益團體，另外亦透過暑期大學建教實習機會，幫助國內大專院校學子提前適應職場環境，以提升就業競爭力。民國 100 年起率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月 4 萬元提高至每月 5 萬元，使新進業務同仁能專心致力於加強服務品質，為日後在本公司長期發展打好基礎；民國 102 年初為大舉招募不動產儲備經理人，更提出前半年保障月薪 6 萬元，藉以吸引各界菁英投入房仲產業，冀盼優秀人才都能根留台灣；本公司未來亦將持續努力增加工作機會，打造幸福職場，善盡企業公民責任。

而近年因應近年房地產景氣及成交量縮減，就業環境較為嚴峻，本公司於民國 105 年開始啟動企業改造相關專案，並以「Love your true color 欣賞你的本色」為精神，鼓勵年輕人對於職涯可以做到堅持、勇敢、為人著想、勇於實踐夢想以及勇於踏出人生挑戰第一步的想法！以此理念為出發點，主要提供之就職環境及施策為：針對【年輕轉職】及【新鮮就業人】，本公司於 104 年 4 月起實施「工作鑑賞期」制度，除釋出 3,000 個職缺、提供新人半年保證底薪 5 萬元，並以「30 天工作鑑賞期」提供 5 萬元轉職金以讓新人能在 30 天中自我探索同時，降低經濟壓力並取回自主權；我們重視同仁職涯發展，尊重同仁選擇成為績優業務或直營店長管理職之意願，推行雙軌發展；另推行周一至周四早上 10 點上班、三節均公休制度，讓業務同仁可以兼顧家庭與工作；另外，針對【新鮮就業人】我們則於民國 106 年推動大專實習生專案，除改善及完整了教育訓練內容，同時提供 50 個職缺予校園學生實習或產學合作專案，讓他們獲得從態度、理念到實務面的體驗學習，了解房地產仲介業務之流程，並負責處理客戶服務作業，提供優於政府與一般企業實習的職場體驗計畫，以利青年職涯規畫，後續轉為信義正職則將承認其實習年資與績效。

更多人才招募之資訊，請參閱下列網址：http://hr.sinyi.com.tw/index.aspx。

(八) 定期出版「台灣地區房地產產業年鑑」：

早自民國 85 年起，本公司即每年出版「台灣地區房地產產業年鑑」，至民國 89 年 8 月與政治大學商學院共同成立「信義不動產研究發展中心」後，結合雙方的學術專業與市場資源將年鑑內容深度與廣度作更充實的呈現與報導，讓外界對於房地產趨勢與發展能有客觀、合理的參考依據，以避免社會大眾在進行房地產相關決策或研究時因資訊不足造成錯誤之判斷，未來本公司仍將秉持客觀、嚴謹的態度為大眾提供更多的資訊服務。民國 106 年台灣地區房地產產業年鑑除了持續追蹤總體經濟以及重要政策對房地產市場的影響，更提供逾二十年的全台西部七大都會區之房地產相關供需統計數據，透過連續且系統性的分析，詳實記錄每一年房地產的變化，進一步發掘產業發展的趨勢脈絡。此外，由於民國 106 年房市政策著重在都市更新、社會住宅以及住宅租賃產業等議題，相關政策分析亦收錄於本次年鑑中。更多年鑑資訊，請參閱下列網址：
http://www.ncscre.nccu.edu.tw/。

(九) 打造「月亮守護幸福城市」之月亮公車裝置藝術：

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

(十) 關懷兒童疾病並為其打造友善環境：

本公司於民國 105 年與「沙丁龐克劇團」共同推動「紅鼻子醫生」計畫，在許多有志一同的夥伴攜手相伴下，正式成立台灣第一、也是唯一專業的小丑醫生組織：紅鼻子關懷

小丑協會，致力培訓推動專業小丑演員進入醫院服務，不間斷地在台灣北中南的兒童病房散播笑聲，讓生病的孩子、陪伴的家屬及工作繁重的醫護團隊，透過每一次專屬的互動表演，降低身處醫院的緊張感及壓力，找到面對病痛的力量及對生命的熱情。截至民國 106 年底，兩年來累計已有超過 782 場演出、28,113 服務人次；於民國 105 年舉辦了「月亮公車同樂會」，並於同年 10 月攜手「瓦城泰統慈善基金會」，與「台北榮民總醫院」合作啟動台北榮總的「紅鼻子醫生兒童醫護關懷長期巡演計畫」；民國 106 年信義公益基金會則與紅鼻子醫生在台大醫院兒童醫院舉辦了萬聖節「小南瓜奇幻 PARTY」活動。目前「紅鼻子醫生」合作的醫院包括：台大兒童醫院、台北榮民總醫院、台中榮民總醫院、台中中國醫藥大學附設醫院、高雄榮民總醫院等。未來也將繼續尋求更多資源及醫院合作，並將專業小丑醫生演出擴及到更多需要族群，期待讓每個冰冷的醫療空間都充滿溫暖與歡笑，同時透過講座、國際交流工作坊等教育推廣，推動國內專業小丑認證機制，喚起大眾對友善醫療的關注及重視，提昇台灣軟體醫療環境。

(十一) 投入老年憂鬱防治：

因台灣邁入高齡化社會，世界衛生組織指出憂鬱症在西元 2030 年將成為疾病負擔的第一位，而老年人口罹患憂鬱症的比例約佔 7%。

因此本公司更透過信義公益基金會與董氏基金會合作，於民國 105 年共同推廣老年憂鬱防治工作，不僅發表台灣首部老年憂鬱防治短片，更積極推動「無憂老化」老年憂鬱防治座談會，邀請醫師針對老年議題撰寫專欄文章，提醒民眾老年憂鬱症可以預防及治癒，勿輕忽當老化而延誤就醫。截至民國 106 年底，其設立的「老年憂鬱防治網站」每月超過 4,000 人次瀏覽。民眾可透過網站獲取所需資源及協助，透過董氏基金會相關網站轉貼連結(包含：華文心理健康網、FB 粉絲專頁等)，每日超過 5,000 人次瀏覽老年憂鬱防治專欄、每月超過 10,000 人次使用線上情緒篩檢量表、每月超過 2,000 人次觀看老年憂鬱防治相關短片。民國 106 年則舉辦了「一起來聊憂鬱症」暨民眾對憂鬱症認知線上調查發布記者會，提醒民眾勇敢聊憂鬱，並可以透過參與社會活動，擴大交友圈，建立多元支持系統；以及舉辦「銀髮童伴」小學生陪老伴憂體驗課程，讓兒童更了解與老年人互動的方式及理解他們的想法。

此外，信義房屋以「長青長、長照短」的理念，早於政府推動長照 2.0 政策前二年，即捐助價值近新台幣 600 萬元的醫療儀器及一輛復康巴士，為新北市北海岸四區(金山、萬里、石門、三芝)等地 65 歲以上長輩提供免費或優惠骨密儀檢測。

二、 環境保護

面對氣候變遷與地球環境日益惡化，本公司以身為地球村的一份子與企業公民之自覺，對於珍惜地球資源的環保觀念落實更是不遺餘力。「坐而言，不如起而行」，綠色環保要從自己做起，除了嚴格遵守政府環保法規相關規定，我們也成立跨部門整合的「綠色管理小組」，進行企業環保節能政策推廣宣導、環保節能成效評估、全公司水電設施、建材、辦公用具等環保產品採購評估等，以實際行動參與，匯聚成一股守護地球的環保力量。另一方面，本公司雖以提供房屋仲介服務為主，而無生產實體的產品，但也積極推動「綠色服務」，以減少碳排放。經多年對環境保護的耕耘，本公司於民國106年榮獲了象徵企業最高環保榮譽獎項的「第26屆中華民國企業環保獎」，肯定本公司對於企業推動環境保護的信念，未來將會透過加強能資源整合，提高廢棄物資源回收與再利用，為了低能耗及環境友善的社會藍圖，我們不會缺席，以期在攸關國家經濟發展與環境保護雙重中，企業可以取得平衡並扮演重要推手。

(一) 綠色管理策略

1. 制訂環保行為守則

在本公司民國 99 年制定並發布之「信義企業集團行為守則」中，針對社會大眾及環境保護部分明文規範環境保護相關之行為守則：「本公司應致力於提升各項資源之

利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料，使地球資源能永續利用」，以及「本公司考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並依下列原則從事研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊」，期許本公司全體同仁於工作及生活中都能加強對於綠色環保生活的重視與落實，透過全員身體力行，成功複製經驗至周遭每個人，讓本公司成為節能典範。另因鑑於國內尚未有「不動產經營服務」碳足跡產品類別規則文件，本公司於民國 103 年開始盤查探足跡、於民國 105 年率先制定房仲業第一份碳足跡產品類別規則並申請碳標籤，並已於民國 105 年 12 月通過環保署碳標籤廠商，成為全球第一家計算不動產經營服務碳足跡的房仲公司。

因在不動產仲介服務中，有大量的紙張作為廣宣品及文件使用，故民國 105 年起，我們更專注於減少紙張的使用、推動「無紙化」服務，持續努力用數位工具進行商耕及廣宣，使得同年原物料階段之碳排放從 273.33kgCO2e 降至 228.77kgCO2e，每一筆成交案件的碳足跡更是減少 10%。

2. 遵循環境法規

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

3. 落實環境保護，減少內部資源浪費

節約能源是企業公民最基本的責任，本公司實行環保政策不遺餘力，本業雖以提供仲介服務為主，而無生產實體產品，但基於善盡企業社會責任，長期推動環境保護，因此本公司透過減少內部資源的浪費，例如除總部大樓導入日本 Ubiteg 能源管理系統，設立多點式視訊會議以減少旅途交通、改用省水水龍頭、採用 T5 節能燈管、將分店主照明更換為 LED 燈、推行省電的定時關燈活動、空調改設最適溫度、資料列印自動採雙面列印、同仁列印文件需以識別證感應進行身分認證後文件方能輸出功能，以及減少紙杯及免洗餐具用量、做好垃圾分類與廚餘回收，鼓勵同仁從日常生活中落實節能減碳，並且安排各部門輪值清掃大樓周遭環境(包含人行道、綠地)及推行辦公環境及大樓頂樓綠化植被，創造更美好的生活環境。另，我們建置全新 O2O 系統，整合線上線下資訊，規劃應用於仲介業務及代書業務，除計畫透過系統對接以提高業務核心競爭力，同時也可以新版 O2O 應用平台（手機版官網、PC 版官網、APP）上線為契機，優化網路用戶端並引流至線下服務，相較地減少了業務活動可能造成的紙本及各項能源耗損。

信義房屋用人均用電碳排放做為組織碳管理之績效指標，並於民國 104 年重新訂定綠色目標，以民國 104 年之人均碳排放量為基準，訂下每年減少 1%的目標，期望民國 114 年碳排放量能再減少 10%。民國 105 年碳排放量已年減 1.06%，達成目標。

【本公司節能減碳各項指標比較】：

年度	106 年	105 年	增減幅
營業據點店數	432 家	433 家	-0.23%
全年用電總量(總部大樓及營業據點)	11,167,849 度	11,117,137 度	0.46%
全年用水總量(總部大樓)	11,157 度	11,504 度	-3.02%
全年資源回收量(總部大樓)	15,982 公斤	11,452 公斤	39.56%

年度	106 年	105 年	增減幅
總部人數	562 人	536 人	4.85%
總部全年度用水量	11,157 度	11,504 度	-3.02%
全年每人平均用水度數	19.85 度	21.46 度	-7.50%

本公司自主導入溫室氣體盤查及管理，針對總部大樓溫室氣體進行盤查，且自民國 106 年起，將民國 105 年的盤查擴大至本公司全國 400 多間分店據點。自民國 104 年，依據 BSI 英國標準協會查驗認證符合 ISO 14064-1 溫室氣體盤查標準，民國 106 年及 105 年度本公司總部大樓及營業據點之溫室氣體，其直接排放及能源間接排放之總排放量分別為 6,353.012 公噸 CO2e 及 6,292.351 噸 CO2e，略增 1%，主要係人員增加及冷氣控制系統異常未及時修復，溫室氣體控制有精進之空間。民國 106 年溫室氣體總排放量各範疇別與各溫室氣體總類排放如下表所示，除範疇 3 為公司內部自主盤查，餘目前皆申請認證中：

【民國 106 年本公司總部大樓及營業據點之溫室氣體盤查表】

單位：公噸 CO2e/年

	範疇 1	範疇 2	範疇 3	總排放當量
	直接排放	能源間接排放	其他間接排放	
排放當量	448.1731	5,904.8391	106.175	6,459.187
氣體別占比	6.94%	91.42%	1.64%	100.00%

【民國 106 年本公司總部大樓及營業據點
-直接排放(範疇 1)及能源間接排放(範疇 2)之氣體排放當量及占比】

單位：公噸 CO2e/年

	二氧化碳 (CO_2)	甲烷 (CH_4)	氧化亞氮 (N_2O)	氫氟碳化物 (HFCs)	全氟碳化物 (PFCs)	六氟化硫 (SF6)	三氟化氮 (NF_3)	總排放當量
排放當量	5,920.4649	412.6025	0.4470	19.4978	0.0000	0.0000	0.0000	6,353.012
氣體別占比	93.19%	6.49%	0.01%	0.31%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

範　疇	類　別	設備名稱	原燃物料名稱
Scope 1 (直接溫室氣體排放)	固定燃燒源(指固定式設備之燃料燃燒)	餐廳瓦斯爐	液化石油氣
		緊急發電機	柴油、生質柴油
	製程排放源 (皆屬自身所擁有或控制)	(不適用)	(不適用)
	移動燃燒源(擁有控制權下的交通運輸設備之燃料燃燒，如汽車、卡車、 火車、飛機及船舶運輸)	傘形暖爐	液化石油氣
		公務車	車用汽油
	逸散性溫室氣體排放源(有意及無意的排放)	化糞池	水肥
		空冷設施	HFC-134a/R-134a，四氟乙烷 HFC-134a/R-1
Scope 2 (能源間接溫室氣體排放)	來自於輸入的電力、熱、蒸汽或其他化石燃料衍生能源所產生之溫室氣體排放	其他未歸類設施	其他電力
Scope 3 (其他間接溫室氣體排放)	溫室氣體的其他間接排放	員工通勤	燃料
		委外工作【維護工作】	燃料/乙炔
		廢棄物委外掩埋/焚化處理	燃料/沼氣
		委外運輸【包括原物料、燃料、產品、廢棄物】	燃料
		商務旅行	燃料

4. 導入 ISO20121 建立永續供應鏈管理程序

在「信義企業集團行為守則」中，本公司針對採購部分明文規範：應公平對待業務往來之供應商及協力廠商，任何採購之決定，係依據成本、品質、技術、交貨、效率、供應商財務狀況、環境保護等因素。本公司也向供應商進行溝通宣導，執行綠色供應鏈管理工作，亦努力在客戶服務端建構綠色服務網絡，如本公司代銷部在向建商提案時，多建議以環保觀點，採行綠色工法或推行綠色環保建築，並以環保建材作為建築裝修之優先選擇。民國 106 年本公司導入 ISO 20121 永續活動管理系統，並建立供應鏈管理程序及表單，持續對供應商進行定期及不定期抽查與輔導，針對民國 106 年 387 家重點供應商進行現場稽核，檢核率達 89.9%，無任何實際或潛在負面衝擊的情事出現。

本公司不只協助客戶買賣房子、助人成家，也考量到客戶在房屋裝潢整修、清潔、搬家等需求，因此居家服務中心以嚴謹評鑑制度，精選具有環保意識的綠色優良廠商推薦給本公司客戶。

5. 推行綠色採購

本公司全力推行綠色採購，除已加入環保署與台北市環境保護局「民間企業與團體綠色採購意願」行列，簽署民間企業與團體綠色採購意願書，並以實際行動積極推動各所屬分店及總部大樓配合綠色消費、採購綠色標章產品外，在環保觀念宣導上，亦加強宣傳採購綠色環保標章，宣導使用綠色環保、節能產品。民國 101 年~106 年累計採購節能、環保產品約 160 佰萬元，曾連續 8 年獲台北市政府頒發「綠色採購績優單位」及 5 度榮獲行政院環保署頒發「綠色採購績優單位」。

6. 推行全面 E 化流程與綠色服務研發

本公司早在民國 89 年即開始推行辦公室無紙化，在民國 98 年起舉凡同仁請假、請購、簽呈和請款等相關作業，皆全數以電子簽核方式取代原有的書面簽核。對外除

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

7. 推動社區綠色營造據點

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

8. 導入 ISO 50001 能源管理系統，精進能源使用效率

信義房屋導入了 ISO 50001 能源管理系統，重新檢視相關能源政策與管理程序，針對電力及空調等系統設備量測後，初步分析各項耗能設備的使用現況，提出節能改善方向及評估節能效益。短期目標將針對幾項節能提案進行評估，逐年列入 ISO 50001 能源管理系統行動方案進行改善，長期目標將注意評估設備運轉效率、高效率設備之發展，使能源更有效利用，以達節約能源之目標。

(二) 環保目標

1. 綠色採購、友善環境

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

2. 推動減廢，綠色再生

推動全面垃圾減量，實施資源回收與再利用，例如：員工自備水杯或餐具容器，進行垃圾分類，達到垃圾減量目的，珍惜地球資源；另於民國 103 年榮獲台北市資源回收創意靚點子構思競賽之「永續再生獎」。響應政府環保政策並提供同仁健康職場，信義房屋營業據點裝潢建材大量使用具有環保標章之綠建材，如：防潮石膏版、省水馬桶、照明燈具、油漆等。同時也關心客戶健康以及環境保育，在居家商城「裝潢建材館」中所販售的商品，超過 70%具備省水、節能以及綠建材標章；另在居家商城「生活用品館」也提供多項有機無毒之家用清楚及個人清潔用品。

3. 節能減碳，節約資源

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

4. 綠色行銷，創新服務

推動綠色服務，減少廣告 DM 派報紙張使用量，提供客戶創新環保的服務，例如行動看屋查價、以簡訊或 E-mail 方式傳達房屋資訊、視訊 E 化簽約等方式，為地球盡一份心力。本公司近年來更開發出利用智慧型手機或平板電腦供經紀人帶看、解說、行程整合等服務程式，同時並推行電子版「不動產說明書」，使第一線同仁服務客戶時，能經由更強大的資訊系統進行媒合及服務，可大量減少紙張浪費及節省顧客購售之往返時間與成本；更於民國 104 年推出數位個人報，使同仁可善用數位行銷方式設計出自身獨特的 DM，將內容準確地傳遞目標客群，應用於日常物件開發、銷售、客戶關係等作業中，以便利客戶直接在電腦、手機上查閱獲取相關房市、社區行情與物件資訊，有效大幅減少用紙量方式，拓展新型態人際網絡。截至民國 106 年底，本公司於國內 67 家分店業已完成數位派報試行，預計於民國 107 年全國門市實施，為綠色行銷再盡一份力量。

三、 顧客承諾

(一) 想在客戶之前：

一個企業之所以成功，簡單而言就是顧客滿意的結果。良好的品牌形象可以提升企業價值，為企業創造利潤，因此成功的企業要處處為顧客打算，以滿足顧客的需求為方向，持續不斷地進行創新與改善，才能開拓亮眼新局。本公司的服務創新歷程，包括「不賺差價」、「不動產說明書」及「數位看屋新四寶(VR-3D 互動看屋、信義 App、信義電子報及社區房價通)」等，均以誠信經營及顧客利益為出發點，並成為業界學習的典範。也因為推出的每一項創新服務，皆源自於瞭解客戶的需求，且深度掌握外在環境的變化，幫助消費者把購屋風險降至最低，使得本公司在品牌經營、服務品質或創新服務上均獲得各界肯定。

本公司更於民國 106 年為客戶裝修之需求，與供應商共同推出了創新服務「裝修寶」透過以公正第三方立場，提供消費者及廠商一個公正的資金交易平台，將設計款款或工程裝修款存放在銀行專戶中，讓專業團隊管理以保障雙方的權益，達到雙贏的局面。客戶不需額外負擔任何費用，即享有裝修款項「專戶專人管理」的保障，由公正第三方以定型化契約分期管理室內裝修款項，降低過往裝修市場常見的消費糾紛，保護客戶權益。

(二)創新服務提升產業水準：

服務水準的提升就是本公司存在的價值，本公司自成立以來即秉持以人為本的信義精神，不斷精進服務品質，從創立之初率先採行「先調查產權再進行買賣」，之後相繼推出一系列「產權調查制度」、「付款保障制度」、「代書審查制度」及「漏水保固制度」、「製作不動產說明書」等購屋全面保障制度，而後針對海砂屋、輻射屋、漏水屋及交易安全等問題，推出「購屋四大保障」服務，維護並提升客戶之交易安全。民國 100 年度更首創業界推出「兇宅安心保障服務」，進一步降低購屋風險。另外為了便利客戶並提昇服務水準，本公司結合最新之資訊科技，在資訊化服務方面不斷推陳出新，其動力不僅來自公司同仁奮進不懈的精神，更是來自積極服務廣大顧客的信念。另外，本公司設有不動產企研室，除了與政治大學商學院信義不動產研究發展中心合作出版房地產年鑑之外，並共同編制發佈「信義房價指數」，作為房地產價格走勢之重要參考依據。此外，本公司每季定期發佈「信義不動產評論」，內容包含房市供需相關統計數據及都會區重要交易指標，提供各界參考以掌握房市變化。

本公司不只幫客戶買賣房子，助人成家，考量到長期以來裝修市場專業的複雜、資訊不對稱與業者良莠不齊，而造成客戶權益受損，因此本公司於民國 101 年正式成立居家服務中心，本於「信義嚴選」的態度，以嚴謹的評選制度，精選優良的居家服務廠商，提供客戶居家修繕、家事服務、搬遷與倉儲服務、美式宅妝服務、資源回收服務及蟲害防治服務，並爭取居家用品優惠，期望透過信義房屋免費的轉介服務，能讓客戶安居無虞，幸福滿屋。居家服務中心並於民國 102 年度通過 ISO9001 國際認證。為帶動上下游產業鏈一同落實 CSR 理念，信義房屋針對供應商導入 ISO9001，另與供應商的合約中也強制加註「供應商人權條款」與「採購工作倫理準則」，並邀請供應商簽訂「正當經營行為規範」，更於 106 年開始導入 ISO 20121 永續活動管理系統，以期能帶動整體產業善待各利害關係人，一同落實企業社會責任。

民國 103 年推出將「我秀好屋+數位宅妝看好屋」，透過廣角度擴增實境及定位識別感應技術，客戶即可在現場體現虛擬的居家空間，立即體驗未來居家布置後的樣貌，活化

老屋新生命，可有效加速買賣雙方成交速度。

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

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

民國 106 年度搭配導入 ISO 50001 能源管理系統，以精進能源使用效率，我們同步開設了相關環保有關的教育訓練課程，讓同仁也能了解人與環境之間的關係，帶動以實際行動落實環保之責。

【近年本公司創新之服務與制度】

年度	創新之服務與制度內容
106年	●推出創新服務「裝修寶」，提供消費者及廠商第三方管理之資金交易平台，客戶不需額外負擔費用即享有裝修款項「專戶專人管理」的保障。 ●導入ISO 20121永續活動管理系統，並建立供應鏈管理程序及表單，持續對供應商進行抽查與輔導，為客戶及產業把關預防潛在負面衝擊情事。 ●導入ISO 50001能源管理系統，使能源更有效利用。
105年	●升級「3D互動看屋」使用介面，搭配VR頭戴顯示器將呈現如親臨現場走動觀賞的真實感受。
104年	●結合O2O之創新經營模式，打造「信義居家」平台，進軍電子商務服務。 ●推出「3D互動看屋」，真實呈現空間情境。
103年	●結合「廣角度擴增實境」技術，首創「我秀好屋＋數位宅妝看好屋」服務。
102年	●信義居家服務中心通過ISO9001認證，為消費者把關「廠商嚴選」。 ●推出「信義成交行情頻道－捷運主題」。
101年	●創台灣產業之先，設立「倫理長」及企業倫理辦公室，立下「誠信倫理」標竿。 ●本公司擴大增加桃園及新竹房價指數。 ●「房價溫度計」創新服務功能，以簡單易懂的溫度計偵測圖表呈現查詢區域內的成交行情，輕鬆找出城市綠洲。 ●推出訊息「推播系統」，利用M化工具與應用，有效精簡簡訊費用。 ●成立居家服務中心，提供居家修繕、家事服務等更為完善的服務。
100年	●本公司首創「兇宅安心保障服務」。 ●推出M化創新服務「Top Agent」，利用M化工具協助業務同仁即時服務客戶。
99年	●領先業界推出「Home Staging美式宅妝」服務。

年度	創新之服務與制度內容
99年	●全國首創「iPhone看屋App」，引領房仲業進入行動科技新世代。 ●首創推出24小時線上客服。
98年	●本公司首創「網路3 D 樣品屋」。 ●讓房價資訊邁入新里程碑，公開「大台北月指數」，讓房價指數從月起算。
96年	●針對海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全問題，首創「購屋四大保障」，為消費者權益提供完整守護。

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

(三) 傾聽顧客的聲音：

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

為從真實的現況聆聽顧客的聲音，讓信義成為顧客心目中最理想的房仲公司，民國106 年重擬滿意度調查方式，同時堅持成交才是服務的開始，於同年起亦新增成交買方客戶交屋後五個月進行兩次的滿意度電訪，藉以關懷了解客戶使用承購物件之情形，並協助客戶解決成交後物件遇到需解決之問題，期望以更嚴格標準及更貼心服務來提升產業服務水準。

【客戶意見蒐集管道】

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

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

四、 人才培育

(一) 人才為立業之本

服務業是人對人的產業，因此「人」對於本公司重要性不可言喻。對本公司來說，人才為立業之本，在本公司，同仁是事業夥伴而非公司資產，必須使同仁獲得工作上的保障，並給予絕對的尊重與關懷照顧，讓同仁感受到自己與公司是處在一個穩定而對等的地位上，如此同仁必能發揮潛能，在工作中成就自我，與公司同步成長茁壯。人才、品質、績效，這三個支撐信義成長的因素，人才重要性永遠是擺第一的，有優秀人才，才能提供精緻品質，進而創造出色績效，也因此本公司對於人才培育上不遺餘力，依據同仁執掌規劃出「管

理職」與「專業職」訓練課程，設立專任講師制度，並由優秀的業務店主管或專案經理調任，做好企業智慧資本的傳承，更組成專案團隊，由人力資源部、區主管與外部顧問共同合作，為店主管量身打造強化管理職能的課程，由內而外逐步提供全體同仁終身學習最佳環境。

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

為了讓本公司快速成長，亟需培育更多人才，在少子化的衝擊之下，本公司於民國 104 年起推出「新人職場定向計畫」，結合「180 天新人轉正計畫」，期望以新的招募方式，讓公司有大量的人才得以甄選；亦期望能反轉傳統勞雇關係，讓新人試用滿一個月時，在離職可領取 5 萬元底薪與 5 萬元轉職金的選擇權之下，深刻思考自己是否有意願與能力成為信義的一份子。本公司深信，選擇留下來與本公司同仁一起努力的新人，不但在能力上是優秀且適任的人才，在心態上更是認同公司且樂在工作的信義人，將來也更能引導並實現幸福分店。此外，此計畫不僅能夠貫徹本公司以人為本的精神，更希望引領其他企業能夠一同跟進，引領整個產業甚至整個社會改變用人思維，為社會新鮮人創造友善的就業環境，朝向信義社會的目標邁進。

(二) 完整的學習網路

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

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

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

(三) 信義企業大學

民國 98 年起本公司陸續投入 1.5 億元成立「信義企業大學」，同時並聘請知名學者許士軍教授擔任信義企業大學的指導委員召集人，整合豐富的學術界資源提供企業大學寶貴的建議與支持，使信義企業大學能充分結合理論與實務發展，建構出最佳的創新學習平台，建立企業競爭優勢，提升人才培訓的深度與廣度，成為房仲業的人才搖籃。

信義企業大學共有五大學院-「新秀學院」、「不動產學院」、「品質學院」、「管理學院」、「社會學院」，並輔以虛擬的數位學習環境「信義 e 學堂」，以及實體的教室學習環境「信義學堂」。其中以「培育全球人才」、「提升創新能力」、「善盡公民責任」為三大訴求點，五大學院依不同屬性，設計融合專業與實務經驗的課程，將本公司多年來的實務經驗，分享給對不動產有興趣的社會大眾、相關科系學生或有志投入不動產業的社會新鮮人；同時更持續推動企業倫理教育、關懷人文講座、社區一家活動及信義志工體驗活動等，讓信義人不只具備專業素養，並且願意關懷他人。信義企業大學未來將逐步規劃對外界分享各種學習計劃，希望將信義企業集團良好的經營理念與人才培育做法，傳遞給社會上的每一個人、團體與組織，創造社會共好。

(四) 一條龍不動產經營專班

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

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

伍、募資情形

一、 資本及股份

(一) 股本來源(最近年度及截至民國107年3月31日止)

單位：仟股/新台幣仟元

年/月	發行價格(每股面額元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
106/7	10	1,000,000	10,000,000	651,500	6,515,000	盈餘轉增資 196,602 仟元	無	106.07.26 臺證上一字第 10601101690 號函核准在案

單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	651,500,000	348,500,000	1,000,000,000	上市公司股票

(二) 股東結構

107 年 3 月 31 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外國人	個人	合計
股東人數	1	6	74	96	16,844	17,021
持有股數	918,000	2,846,686	409,183,278	33,073,508	205,478,528	651,500,000
持股比例	0.14%	0.44%	62.81%	5.07%	31.54%	100.00%

(三) 股權分散情形

107 年 3 月 31 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	5,520	1,229,639	0.19%
1,000 至 5,000	7,251	15,591,076	2.39%
5,001 至 10,000	1,742	12,429,384	1.91%
10,001 至 15,000	797	9,661,491	1.48%
15,001 至 20,000	400	7,015,562	1.08%
20,001 至 30,000	416	10,239,328	1.57%
30,001 至 40,000	217	7,506,662	1.15%
40,001 至 50,000	111	5,016,726	0.77%
50,001 至 100,000	279	19,831,082	3.04%
100,001 至 200,000	155	21,215,944	3.26%
200,001 至 400,000	69	18,068,352	2.77%
400,001 至 600,000	25	11,903,159	1.83%
600,001 至 800,000	12	8,305,417	1.28%
800,001 至 1,000,000	5	4,456,902	0.68%
1,000,001 以上	22	499,029,276	76.60%
合計	17,021	651,500,000	100.00%

註：截至民國 107 年 3 月 31 日止，本公司未發行特別股。

(四) 主要股東名單(股權比例佔前十名之股東)　　107 年 3 月 31 日

主要股東名稱 \ 股份	持有股數	持股比例(%)
信義股份有限公司	185,887,078	28.53%
宇澔股份有限公司	184,736,612	28.36%
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	22,795,034	3.50%
周君澔	19,158,088	2.94%
周君衡	17,990,841	2.76%
周耕宇	17,955,221	2.76%
國泰世華商業銀行受託保管皆添有限公司投資專戶	8,426,394	1.29%
信業股份有限公司	8,294,580	1.27%
周俊吉	8,292,328	1.27%
周王美文	3,194,730	0.49%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

項目/年度			105 年度	106 年度	截至 107 年度 3 月 31 日止(註 3)
每股市價(元)	最高		34.00	39.60	44.80
	最低		25.70	31.10	35.50
	平均		28.45	34.11	40.75
每股淨值(元)	分配前		14.69	17.34	-
	分配後		14.24	註 1	-
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	追溯調整前	631,840	651,500	-
		追溯調整後	651,500	註 1	-
	每股盈餘(元)	追溯調整前	1.46	4.30	-
		追溯調整後	1.41	註 1	-
每股股利	現金股利(元)		1.00	2.5	-
	無償配股(元)	盈餘配股	0.31	1.31	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利		-	-	-
投資報酬分析(註 2)	本益比		19.49	7.93	-
	本利比		28.45	13.64	-
	現金股利殖利率		3.51%	7.33%	-

註 1：俟民國 107 年股東常會決議後定案。

註 2：本表計算公式如下：

(1) 本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

(2) 本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

(3) 現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 3：截至年報刊印日止尚未有最近一季經會計師核閱之每股盈餘及每股淨值資料，每股市價則為截至年報刊印日止之當年度資料。

註 4：依調整後之每股盈餘計算。

(六)公司股利政策與執行狀況

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

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

(2) 董事酬勞以百分之一為上限。

(3) 扣除前兩項餘額後,依據公司最佳資本預算及滿足資本預算所需之資金分配股票股利，剩餘部份分派現金股利。其中現金股利，不得低於股利總額之百分之十。

2.本次股東常會擬議股利分配情形：

(1) 本公司民國 106 年度盈餘分派案業於民國 107 年 2 月 26 日經董事會擬議分派股利新台幣(以下同) 2,482,215,000 元，其中 1,628,750,000 元為現金股利，853,465,000 元為股票股利，按本公司截至民國 107 年 2 月 26 日實際流通在外股數 651,500,000 股計算，每股配發現金股利 2.5 元(計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入)及股票股利 1.31 元。

(2) 依本公司章程規定，於分派累計可分配盈餘時，董事酬勞不得高於分派數額 1%，員工酬勞至少為分派數額 1%，依財團法人中華民國會計研究發展基金會於民國 96 年 3 月發布(96)基秘字第 052 號函，員工酬勞及董監酬勞應視為費用而非盈餘之分配，民國 106 年度應費用化之員工酬勞及董事酬勞分別為 30,312,910 元及 4,880,378 元，均以現金發放。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司未公開民國107年度財務預測，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1.依本公司章程第二十條所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍如下：

(1) 員工酬勞至少為當年度獲利之百分之一。

(2) 董事酬勞以為當年度獲利之百分之一為上限。

2.本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票酬勞之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

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

董事會通過之擬分派員工酬勞及董事酬勞等資訊：

(1) 分派員工酬勞及董事酬勞金額：本公司於民國 107 年 2 月 26 日董事會決議通過分派員工酬勞 30,313 仟元及董事酬勞 4,880 仟元與民國 106 年度帳列於成本及費用之金額相同。

(2) 擬議分派員工股票酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司民國 106 年度無擬議配發員工股票酬勞。

3. 上年度員工分紅及董事酬勞之實際配發情形：

本公司董事會於民國106年2月24日決議民國105年度可分配盈餘中分配員工酬勞10,958仟元及董事酬勞6,027仟元，較帳列金額10,315仟元及6,705仟元，分別增加643仟元及減少678仟元。

(九) 公司買回本公司股份情形：本公司無此情形。

二、 公司債辦理情形：

公司債種類		第 103-1 期無擔保公司債
發行（辦理）日期		103.06.27
面額		NT$1,000,000
發行及交易地點（註 3）		台灣
發行價格		按面額 100%發行
總額		NT$3,000,000,000
利率		年利率 1.48%
期限		5 年期，到期日：108/06/27
保證機構		無
受託人		臺灣銀行信託部
承銷機構		元大證券(原名元大寶來證券)
簽證律師		一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師
簽證會計師		勤業眾信聯合會計師事務所 楊民賢、王自軍會計師
償還方法		1.付息方式：自發行日起依票面利率，每一年單利計付息乙次。 2.還本方式：自發行日起屆滿第四、五年分別還本二分之一。
未償還本金		NT$3,000,000,000
贖回或提前清償之條款		無
限制條款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		中華信用評等公司於 107/03/22 給予本公司債等級為：twA
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無
	發行及轉換(交換或認股辦法	無
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		無

三、 特別股辦理情形：本公司無此情形。

四、 海外存託憑證辦理情形：本公司無此情形。

五、 員工認股權憑證辦理情形：

本公司員工認股權憑證已於民國 100 年 3 月 10 日全數到期。

六、 限制員工權利新股辦理情形：本公司無此情形。

七、 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：本公司無此情形。

八、 資金運用計劃執行情形：不適用。

陸、營運概況

一. 業務內容

(一)業務範圍：

1. 所營業務之主要內容及產品

本公司及部分子公司主要為不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業，主要業務為不動產之居間仲介及代理業務，服務項目包括整批預售屋、餘屋、個別新成屋、中古屋之住宅、辦公室、廠房、土地、停車位等產品之買賣租賃仲介等，因業務需要於全省各地設立多處營業處所，服務據點並擴及大陸上海、蘇州及杭州、日本東京及大阪等城市，並於民國106年正式進軍馬來西亞吉隆坡，提供更多華人優質的服務。民國106年度合併營業收入達新台幣17,807佰萬元，主要係提供仲介、代銷經紀服務、營建開發之收入，在營收及獲利均雙雙創歷史新高。

本公司之子公司信義開發股份有限公司(下稱信義開發)及信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)從事不動產開發建設事業，台北市天母之「信義謙石」案可銷售戶數共21戶，已於民國106年4月取得使用執照並且持續以成屋銷售中，截至民國106年底止，累計已銷售6戶(交屋4戶)；上海信義置業位於上海市嘉定區之首推案「信義嘉庭」可銷售戶數共1,109套，第一期共566套，已接近完銷，第二期共543套，其中299套於民國105年10月開始預售，截至民國106年底止，累計已銷售274套(交屋257套)，上述兩案均已於民國106年完工及陸續交屋，合計挹注民國106年度營業收入及獲利新台幣9,680佰萬元及1,995佰萬元。兩案未售戶數將持續銷售，「信義嘉庭」案第二期未售戶數則須待取得預售許可證，方能接續銷售以貢獻營業收入及獲利，預計於民國107年上半年取得第二張預售許可證後，重新展開銷售計畫。

為持續經營不動產開發業務，信義開發於民國106年度先後取得位於新北市板橋區435藝文特區兩側之土地，憑藉著得天獨厚的地理位置，將結合435藝文特區的文化特色，打造當地具濃厚文化氛圍的傳世建築，進而帶動重劃區繁榮；而大陸開發團隊亦於民國106年9月以人民幣1,295佰萬元標得大陸江蘇省無錫市濱湖區之土地使用權，該筆開發案將延續「信義嘉庭」案設計理念，將社區營造元素融入建築規劃中，打造成為當地指標建案與社區。

2. 計劃開發之新服務

本公司自成立以來便不斷持續開發創新的服務內容，以顧客需求驅動流程的改造，使顧客獲得貼心、滿意的服務體驗。並將最新科技應用在服務流程中，領先業界推出「3D 互動看屋」、「Home Staging 美式宅妝」、「iPhone 看屋 App」、「網路720度全景看屋」、「房市溫度計」、「軌道經濟學」、「社區房價通」及「虛擬數位宅妝」等眾多創新科技服務，且於「互動看屋」內容增加「物件附近公共設施或該大樓社區之公共區域拍攝」等價值提升服務。

在服務保障方面，「凶宅安心保障服務」，則是以「凶宅多重過濾系統」及「凶宅補償保障制度」兩大構面，為客戶建構全方位的購屋安全防護網。

由於民國105年初台南地震而引發全國80多萬棟30年以上老屋安全警訊，本公司為讓民眾更了解自有建物結構安全，於民國105年3月中推出「免費老屋健檢」專案

服務活動，針對民國88年9月21日前竣工且總樓層6樓(含)以上，位居雙北、桃園、新竹、台中、彰化等地住宅建物，主動協助屋主減低不安感。

此外，面對數位新浪潮，本公司亦於民國105及106年積極強化行動版網站的友善性與實用性，於買屋 App 提供客戶更簡易、直覺性的操作介面，新增收藏與瀏覽記錄功能、資訊訂閱與分享功能，更提供買屋客戶每個委託物件之優質推薦經紀人員供客戶選擇。

民國106年本公司將以「商圈精耕」為重心，應用 SOLOMO(Social 社交的、Local 本地的、Mobile 移動的)的概念為基礎，發展系統讓每位業務更精準有效率掌握商圈動態與客戶需求，提升線上網路行銷與線下實體店面通路的服務效能，使客戶之需求得到更快速回饋。未來本公司將持續以不動產仲介及代銷經紀業為基礎，推出更多創新應用，並精心遴選優質的相關居家服務廠商，讓客戶所有關於「住」的需求，都能得到滿意的精緻服務。

在邁向平台化事業的進展中，民國106年本公司及大陸仲介事業子公司均投入相當資源，將擴大善用自身優勢結合各項數位工具，串連線上、線下服務(O2O 專案：Online to Offline)，以優化既有客群的整體服務體驗，並逐步推展至老客戶與集團相關關係人；同時也優化內部 E 化及 M 化作業，以利人店將服務流程調整至最適方式，讓客戶在任何階段都能感受本公司提供的最佳服務，藉由運營模式的改變而加速擴大集團整體事業經營版圖，讓本公司能持續以核心理念與優勢，加上 O2O 整合後的優質服務樣貌，開展出更嶄新的居住經營模式。大陸仲介事業子公司業於民國106年底完成 O2O 專案導入並將全面開展，預計將有助於提昇業務同仁的效率與客戶的服務體驗，而本公司也預計於民國107年度正式導入。

(二)產業概況

1. 產業之沿革：

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

2. 產業之發展趨勢：

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

此外，自民國80年代末期房仲業邁入網際網路發展階段之後，至今已有二十餘年的歷程，初期受限於資訊及消費者使用習慣，各業者雖建立網站，但網路搜尋僅為輔助工具，尚不普遍。但隨著家戶網路的普及化，購屋人的網路看屋行為日益增

加，房仲網站吸引了龐大的瀏覽量，此趨勢則隨手持裝置上網功能與行動網路的普及，衍生出行動看屋的商機。

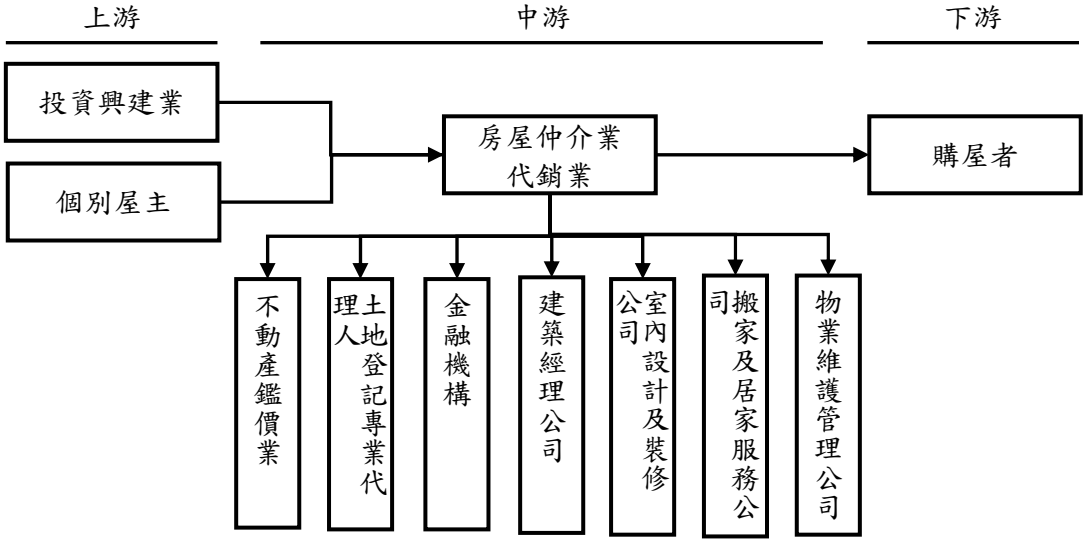
民國99年本公司開發iPhone的App看屋程式,隨後也有其他的房仲業者跟進，後續還延伸至iPad等產品上，為服務更多消費者，緊接著亦開發Android App看屋程式。

網路科技快速發展，房仲服務也吸引各種網路平台的參與及競爭。不過房屋的異質性及交易過程的複雜性，電子商務機制仍難以取代，觀察美、日等房仲產業成熟且資訊網路發達的市場，網路資訊工具也未大幅取代經紀人的角色；而大陸在近幾年互聯網發展相當蓬勃，亦有不少異業試圖以互聯網科技進軍房屋仲介市場，但在只有線上服務而缺乏實體的線下服務串連下，大多已退出市場，而善用互聯網科技之傳統房仲業者，則因提供客戶更有效率的服務與體驗，而在市占率上占有一席之地,顯見電子商務機制的創新並未顛覆房市交易秩序,反而提升市場的交易效率，未來可預見創新的網路科技，仍將不斷運用在房市交易上。

另一方面，「租賃住宅市場發展及管理條例」於民國106年11月通過並預計於民國107年6月實施，其立法意旨除了保障承租人之租賃權益，也希望讓租賃市場健全化、專業化，此法令鼓勵房屋持有者委託專業且合法之包租或代租的業者或機構將房屋出租，並可因此降低房東和房客的糾紛，預期未來將有助於房屋租賃市場的健全發展。

3. 產業上、中、下游之關聯性

本公司及子公司主要經營業務為房屋買賣仲介及不動產開發事業，茲將不動產相關行業之產業關聯圖示如下：



4. 產業發展趨勢及競爭情況

民國106年歷經民國105年房屋交易量創下民國80年以來的新低量後反彈，主要品牌房仲業者的門店數量，已從快速縮減轉為逐步擴展的狀況，統計主要品牌的房仲業者民國106年增加196店,增加至2,976店,其中又以加盟品牌業者增加店數最多。

【國內主要房仲公司之營業點數變動一覽表】

單位：店數

仲介公司	經營型態	106 年	105 年	104 年	103 年	102 年
信義房屋	直營	431	433	435	427	417
其他品牌	直營+加盟	2,545	2,347	2,764	3,089	2,981
合計		2,976	2,780	3,199	3,516	3,398

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

自民國99年本公司成立日本子公司信義房屋不動產株式會社，引薦國人前往日本東京購屋，掀起一波海外置產的風潮，加上國內資金充沛，但缺乏投資管道狀況下，部分資金更願意嘗試投資海外的不動產。除國人最熟悉的日本之外，包含東南亞、澳洲、美國甚至歐洲城市，也有仲介業者與當地不動產業者合作，介紹民眾前往購屋置產。

而在大陸房地產市場方面，政府仍持續著力深化改革，堅持宏觀調控，但調整政策會更加注重連續性和穩定性，以建立健全的房地產長效機制為目標，雖配合大陸「十九大」宣示將租賃市場列為重點扶植政策的影響，惟仍預期未來新的一年大陸房市政策調控力道不會明顯改變下，使得二手房市場成交量仍將處於低檔，但長期從人口結構及加速城鎮化進程來看，市場整體剛性及自主性的需求仍然強勁，全國房地產市場大致上將會保持穩定中成長的態勢。房地產市場城市分化將更加明顯，一線城市房地產市場將穩步上升，二、三線城市則有升有降，三、四線城市則持續去化庫存中。目前中國房地產市場不論是住房或是商業地產市場，都開始步入存量房時代，隨著城市發展和土地的稀缺，二手房市場將越來越龐大。

在台灣不動產開發市場方面，因受到景氣緩慢復甦、政府政策(如都市更新條例的修正、社會住宅的推動、雨遮不計價之實坪制等)、資金環境(取得相關資金及融資財務環境困難)、房價過高修正的交互影響下，使得整體開發市場，仍屬於個案表現的市場，亦出現新成屋價格與中古屋價格接近的情況，故產品的定位能否吸引買方仍是最重要的關鍵。除將積極去化餘屋，以降低資金成本壓力，市場亦將出現大者恆大的產業趨勢，小型業者則將著重於地域性開發並創造具特色的產品以於市場中突圍。未來亦將導入建築資訊模型(Building Information Modeling, BIM)等數位科技與創新，並推廣數位創新應用來提升生產力。

大陸不動產開發市場方面，受到人民幣加入 SDR(Special Drawing Right；特別提款權)後、A 股納入 MSCI 指數(Morgan Stanley Capital International；摩根士丹利資本國際公司)及外資控股國內金融行業的比例放寬等相繼影響，使得中國即將成為全球化經濟的有力推動者。在全球流動性不再寬鬆和行業去槓桿的大環境中，同時國外整體經濟復甦超乎預期，故對行業進一步施壓的空間有限，惟頻繁的鬆緊微調仍是常態。大陸一線城市已逐漸弱化土地財政，二、三線城市仍然是城市化的活躍區域，因此民國107年在政策定調、市場觀望背景之下，自住型購房者將成為主力，另因土地取得成本高漲，搭配土地投標的資格限定等政策管制，導致開發商出現大者恆大的趨勢，同時因人工、物料成本的上升，均使得開發標準型產品的獲利模

式愈趨困難。

因此，從中期規劃而言，長三角區域將成為本公司大陸開發事業重點布局區域，並於該區域選取在發展潛力具有競爭力的城市作為深耕目標，同時將在標準型產品的紅海市場中延續「上海嘉庭」案的精神，將社區營造元素融入建築規劃，並推廣社區一家的理念，以期引領開發市場的發展，並創造新的藍海契機。

(三)技術及研發概況

本公司設有策略長一職，統籌策略長室，負責變革方案之發展推動、新事業研展、業務模式創新，最終提交主管會議討論確定後執行。

1. 在顧客價值方面，首創「不賺差價」、「分段收費」、「先產調後買賣」、「成屋履約保證」、「仲介服務變革」、「同業流通聯賣制度」及「四大保障」等服務制度。

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

3. 在服務流程改善方面，融合所有線上的業務及幕僚主管的專業經驗與技能，陸續發展「部門管理」、「標準作業流程 SOP」、「E 專案」、「S 計劃」及「6S」等措施，對於提升內部作業效率及服務品質皆有顯著的效果。為提供客戶即時服務，本公司亦首創業界推出 24 小時線上客服系統，提供客戶全天侯之專人諮詢服務。

4. 本公司設有不動產企研室，除定期出版各項內部刊物外，每年固定推出之不動產年鑑為產業目前最具權威性之刊物資料，並與政治大學商學院信義不動產研究發展中心合作，開業界先河首創「信義房價指數」，成為房地產價格高低及景氣之重要參考依據。為求指數與時俱進、精益求精，除大台北月指數外，更包括桃園、新竹、台中及高雄地區房價指數，已涵蓋主要都會地區，另推出台灣地區整體之房價指數，以期更能精確且即時反應台灣房地產價格的波動情形。

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

6. 本公司於民國 106 年分別進行 E 化及 M 化等相關作業優化，以提升客戶服務體驗，包含滿足客戶找屋只鎖定特殊區塊需求的「地圖框選與訂閱」、「最適經紀人員推薦服務」、「房屋特性標示」等功能，同時配合消費者搜尋習慣，加強官網中社區資訊與行情完整性的露出。民國 107 年將持續優化客戶數位的服務體驗，提升看屋 APP 各項功能以及強化官網的搜尋功能，另一方面也將加強整合業務

同仁之後台作業系統，藉以提升服務客戶的效率與效能，上述研發計劃預計於民國 107 年度投入約 40 佰萬元。

7. 本公司之子公司信義開發及上海信義置業為減少專案生命週期中因資訊傳遞交換不良所造成的錯誤、提升設計效率以降低工程圖面成本，並提供協作平台以增進開發效率，已於民國 106 年完成建築資訊模型(Building Information Modeling, BIM)設計工具與資訊交換平台導入，運用於現有開發設計中。預計民國 107 年將再投入約 4,500 仟元。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務計畫：

(1) 在仲介事業方面，持續招募優秀人才外，將落實商圈精耕，強化基本作業能力以及定期追蹤與考核，並透過業務主管的管理行為改善，提升同仁服務能力，結合系統工具，使成果反應在商圈委託及成交量的改善，進而提升市占率。此外，本公司將秉持「先義後利」的信義理念，調整服務社區民眾與客戶之相關軟硬體設施，以提供社區及客戶更好的生活與服務體驗。同時，仍將定期分析客戶需求變化、檢視客戶聲音與期待，以快速反應調整服務流程與內容，並藉由滿意度調查新制實施以引導業務同仁與時俱進，發展並滿足客戶需求，朝客戶心目中最理想的經紀人員努力。

(2) 在代銷事業方面，由於目前市場交易回歸自住剛性需求，代銷產品所在區域、房型設計規劃以及總價帶設定，都將影響銷售去化，本公司將慎選代銷產品類型，以降低推案風險，並且除了將持續利用「全房產」的優勢，並導入包括建設、建經等信義集團資源的「全案服務」，拓展與外部建商的合作開發模式，同時也將善用客戶大數據以達到「價值智造」，創造信義代銷的品牌差異與優勢。

(3) 在中國地區，受到政府調控政策的影響，自民國 105 年第四季以來，房地產交易量受到明顯影響，民國 107 年度展店的速度預計放緩；施策重點則在貫徹公司核心信念之基礎上，結合商耕並優化管理職能，提升新人轉正率及降低正式人員離職率，以加速同仁成長速度，提升單人成件。另仲介事業之 O2O 業已於民國 106 年完成並正式上線，預計將可提升業務同仁之作業效率及客戶的服務體驗。

(4) 在日本地區，為擴大網站流量及轉換率，並強化品牌知名度，將定期刊登網路廣告於各媒體平台，並搭配活動不定期進行專案廣告刊登及網路新聞專題置入，且針對網站進行搜尋引擎優化(Search Engine Optimization, SEO)強化處理。於此同時，將會持續透過建立仲介與租賃的服務一體化，以強化共同服務的作業觀念。另外，預計於民國 107 年於東京當地規畫開設街廓式實體門店，透過經營日本當地客戶以擴大經營規模。

(5) 在進軍東南亞市場方面，隨著民國 106 年 7 月正式於馬來西亞設立子公司後，大馬信義初期已站穩腳步，除了一方面繼續服務台灣客戶赴馬來西亞置產外，並且將結合集團內之大陸關係企業，轉介更多華人赴馬來西亞投資；另一方面，也將在吉隆坡開設第一家經營當地二手房仲介服務之分店，服務更多馬來西亞境內外之客戶。

(6) 在開發事業方面，因台灣地區之「信義謙石」案與大陸上海嘉定地區之「信義嘉庭」案，均已完工並陸續交屋，故除持續銷售未售房源，同時台灣及大陸均於民國 106 年分別在新北市板橋區、江蘇省無錫市取得土地，並預計分別於民國 107 年及 108 年底推案銷售；在土地管理作業上，因大陸地區主要一線城市前三季房市交易熱絡與房價飆升，連帶土地價格也不斷高漲，故除了對於開發商參與土地競標的資金來源設下諸多限制與條款外，在土地案源的釋出也近乎中止，故將投資評估地區擴大至江蘇、浙江等地區，但短期內大陸新土地之取得進度將會放緩，不過，開發團隊仍將隨時關注市場狀況並與公部門維持適當良好互動，以即時獲得土地市場之最新資訊；台灣方面，由於政府過去幾年的多項房地管控與稅制改革，造成近 2 年房地產交易量大幅萎縮，房地市場轉向剛需自住，而值此時刻，在多數建商均保守因應，以去化庫存為首要目標，因此土地市場交易未如過去般熱絡，在競爭者減少後，台灣開發事業應能以更佳的條件取得適當之土地進行開發。

(7) 本公司之子公司有無科技於民國 105 年度推出有無社區 App，並正式推出「有無快送平台」之外送服務，與快遞業者合作，以共享為出發點，不只服務社區居民，更為社區店家帶來新契機，以經營社區經濟，並且將結合分店商耕作業，共同打造社區居民更好的住生活體驗。

2. 長期業務計畫：

(1) 採行穩健經營之策略，先優化現行業務區經營與服務為基礎，以精緻化與差異化的服務提升同仁產值與擴大市占規模，再評估擴展至其他區域之可能性進行深化服務。落實商圈耕耘仍是最重要的基本功，分店將秉持在地經營的精神，以「先義後利」及「合作分工」的信義理念服務社區民眾及客戶，藉以從「商圈耕耘」進階到「商圈精耕」。此外，並將透過集團的整體資源運用，逐步滿足客戶於社區內的各項居住方面需求。

(2) 持續落實企業倫理的推動與實踐，強化溝通企業倫理與經營理念，以堅定同仁的信念，使團隊瞭解本公司的競爭優勢，並落實標準化作業流程及持續創新服務內容，促進仲介產業品質精進，提升消費者對本公司品牌黏著度，讓更多消費者體驗精緻的房仲服務。

(3) 觀察研究國外不動產市場發展趨勢與脈動，透過與當地具規模及信譽之大型不動產業者共同在不動產開發業務、不動產交易制度、服務項目與交易資訊等方面交流合作，為拓展海外不動產市場奠定根基。於此同時，本公司將與理念相符合之策略性夥伴合作，共同發展不動產開發業務。

(4) 開發事業為資本密集產業，因此，本公司及子公司之開發事業團隊將以現有建案為基礎，慎選未來開發之土地，且著重於培養及強化經營團隊之設計、工程品質監督、成本與進度管控、資金規劃及行銷與品牌經營等各項管理能力，以優化開發事業經營能力及降低經營風險，成為未來穩定之成長引擎。除了自行投入不動產開發外，亦將整合集團各項資源，進而與外部土地所有權人或土地開發業者、建商及營造商等優質夥伴，共同合作推展不動產開發業務。

(5) 子公司有無科技推出之「有無快送平台」目前為初始發展階段，未來將會加速

引進更多優質之店家，並優化有無快送 App 的功能。此外，繼天母地區之初始成功，有無科技將複製成功模式為其他地區之客戶提供感動的快送服務，並將與本公司之分店加強合作，在活絡社區經濟的同時，提供社區民眾更多元的居住生活服務。

二. 市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品之銷售區域

本公司為房屋仲介業，提供不動產居間仲介服務予一般社會大眾，並無特定之銷售對象，故較難依銷售對象區分產品類別，亦不易統計主要銷售對象名稱。就主要服務分布區域而言，本公司以大台北地區為主，桃園、新竹、台中(含彰化市)、台南及高雄等都會區居次；大陸地區子公司主要以所在之上海、蘇州及浙江等城市為主；日本地區子公司則以接待兩岸華人赴日本購置不動產之仲介服務為主，服務地區則包括東京及大阪兩個城市，並預計於民國107年於東京當地規畫開設街廓式實體門店，以經營日本當地客戶；亦於民國106年正式拓展至馬來西亞吉隆坡設立營業據點，並且也將於民國107年設立經營當地中古屋市場的實體門店，以提高服務能量、擴大經營規模。

近一年來房市景氣漸趨好轉，房仲業關店潮收斂，但交易量仍低於長期平均水準，市場對於房仲業的經營仍具挑戰。此外，新科技應用的介入，一方面提供了各式跨業整合服務的想像，另一方面也可能面臨異業介入或品牌模糊的挑戰。面對景氣以及數位科技環境的變化，除了必須不斷提升自身的專業與服務內容，更需深入觀察客戶的需求與改變，思考該如何整合資料庫、大數據及行動化等科技，發展具創新、效率、差異性的客製化服務，甚至連結周邊相關產業協同提升服務質量，才能超越景氣及產業環境的變化並脫穎而出。

而國內房市交易量雖仍處於相對低點，但民眾仍有購置各類不動產的需求，自住需求之買氣預期也將逐漸回籠，買賣雙方之價差認知可望進一步縮小。本公司整合直營門市通路與集團資源，推出之「全房產」的服務，可一站就滿足民眾購買各式不動產的需求，在門市就有區域預售案、新成屋、中古屋甚至是海外的不動產的相關資訊。

不動產開發事業首推案「信義嘉庭」位於上海市嘉定區，第一期銷售狀況良好，大部分業於民國 106 年底前完成交屋；第二期已推出銷售的部分亦大多於民國 106 年下半年陸續交屋。惟大陸房市於民國 106 年度受到政府強力調控下，銷售情形受到影響，因而部分餘屋銷售計畫延至民國 107 年度。整體而言，伴隨上海「信義嘉庭」案及台北市「信義謙石」案開發銷售已達一定進度，民國 107 年度兩案開發事業除將持續銷售既有建案；大陸開發事業則將結合當地景觀資源及產業發展規劃開發已取得之江蘇省無錫市土地；台灣開發事業亦將著手開發民國 106 年度購入之新北市板橋區土地，結合鄰近藝文特區，為消費者打造富含人文藝術氣息之優質住宅。

2. 主要商品之市場占有率

本公司雖從事不動產買賣與租賃之居間仲介業務，但仍以二手房買賣仲介占最

大宗，因不易取得同業資料以資比較，本公司市場占有率之計算，係以內政部公布之全台建物買賣移轉棟數扣除所有權第一次登記棟數為分母，據此推估近3年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為7.29%~9.64%，其中民國106年度市占率雖下降至8.37%，為歷史次高，民國105年度市占率達9.64%之原因係因民國105年1月1日房地合一上路因素干擾，導致該年度上半年的移轉量出現明顯下滑。由於前述分母包含非經房仲交易之建商新成屋完工移轉至建商後再出售移轉與屋主自售而登記移轉之案件，因此，若排除此一部分，本公司於二手房買賣仲介市場之占有率應高於上述比率。海外地區之子公司除蘇州信義於所經營之主要行政區享有較高市占率外，其他單位之成交量占該地區市場交易量比重不大。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

民國106年國內房市「價盤整量回溫」，整體房市仍是自住當道，中古屋已經是民眾購屋的首選，另外老齡與老宅趨勢難逆轉，連帶換屋需求提升至一定比例。

(1)房市自住當道　換屋需求提升

房市從 SARS 後經歷10餘年的多頭走勢，政策調控引導房價回檔修正，投資客退出市場，內政部住宅需求動向調查顯示，民國106年上半年的投資需求僅約16%。調查顯示自住客比重將近84%，欲購置住宅者首購自住需求占58.6%、換屋自住需求為41.4%，首購比例較前一年度的同期增加，首購族在房市景氣回穩後，購屋意願與信心提升，至於換屋需求比例最高的是台北市，新北市、桃園市。台中市與高雄市則是以首購比重最高。

(2)住宅、人口老化　成屋與大樓產品需求高

根據內政部住宅需求動向調查顯示，民眾偏好的購屋產品，選擇電梯大樓的比重達 57.2%，尤其是大台北地區更超過 7 成，消費者偏好大樓產品主要是北市屋齡老舊，而電梯大樓有較佳的管理與住宅品質，年長者也可避免上下樓的不便。但大台北以外的市場，選擇透天厝產品的比例則拉高到三成以上，台南市甚至偏好透天的比例超過電梯大樓。

此外，67%民眾購屋則以中古屋為第一優先，另有 27.7%以新成屋為主，預售屋僅佔 3.7%，主要因為目前自住客當道，立即可入住的房屋較能吸引自住客的目光。

在日本市場方面，因東京奧運效應及安倍經濟學發酵，不動產市場持續活絡，但因土地取得及建築成本升高等因素，首都圈之新屋供給量開始呈現減少傾向，而價格持續緩步上揚。因應新屋之價格上漲，消費者開始注目及尋找中古屋市場之優質物件，也進一步推升首都圈中古屋價格及成交量，不同於以往，中古屋之成交戶數已超越新屋之供給戶數，反映出首都圈中古屋交易活化及中古市占率逐漸擴大。

就總體經濟而言，依據日本勞動組合連合會民國 106 年之統計調查，授薪階級調薪幅度約為 2%，且雇用人數增加及失業率也持續維持低檔，反映出日本經濟正緩步復甦，而政治方面可望維持長期穩定下，預期安倍經濟學仍將延續其正面效益。

在大陸市場方面，民國 106 年堪稱史上最嚴調控之年，包含限購、限貸、限價等既有政策手段均擴大適用範圍並升級，限售、土拍競自持等新措施亦推陳出新。配合大陸「十九大」政策宣示，未來房地產政策預估將圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」之主基調，短期堅持政策連續性穩定性，主體政策收緊趨勢不變，亦將加快租賃市場的發展體系，故在當前的環境下，市場欲大好不易，後續市場的發展仍需視政府對於房市的調控鬆緊程度而定。

4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)競爭利基

A、 品牌形象佳，消費者認同度高

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

B、 規模經濟的成本優勢

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

此外，信義集團為中國城市房地產開發商策略聯盟(下稱中城聯盟)之唯一台資企業，中城聯盟是由大陸房地產行業內頗具影響力的萬科企業股份有限公司等多家企業聯合發起並結合大陸各主要城市的品牌開發商以平等互利為原則組成的行業策略聯盟，除了具集體低採購成本優勢，亦經常辦理經營、財務、採購等各類論壇，分享交流第一手的專業資訊。

C、 企業資源的有效整合

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

D、 關係企業間相互支援的綜效

本公司及子公司在仲介本業持續穩定成長，並繼續朝向顧客、產業、資訊及技術等相關的領域發展更完整的事業體系，以發揮集團各企業間相互支援的綜效，結合本公司仲介分店及代銷業務以及子公司信義全球資產、日本信義及大馬信義等業務單位，共同形成「全房產」服務通路，提供客戶一站式且多元化的海內外置產服務。

E、 服務創新的能力

本公司自成立以來，即以提供客戶安全的服務自我勉勵，並從客戶的角度出發，不斷率先實施各項新的仲介服務，且推出後皆能獲得市場的好評，並帶動其他同業的跟進，舉凡不賺差價、分段收費、先產調後買賣、同業流

通聯賣及成屋履約保證、漏水保固、高氣離子瑕疵保障與高放射瑕疵保障四大保障以及兇宅安心保障等服務，近年更持續推出網路或數位科技應用服務，更延伸居家生活服務，並推出裝修寶，以不斷創新的能力提供消費者更多且完善的服務。

F、 重視人才的培育

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

本公司率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月 4 萬元提高至每月 5 萬元，更推出翻轉勞僱關係之「新人定向計畫」專案，期望以新的招募方式，讓公司有大量的人才得以甄選，並且持續校園深耕，提早於校園建立信義種子，維持其對信義雇主品牌的良好印象，成為其尋職時的唯一。

(2)發展遠景之有利因素

A、 政策不再強力調控　購屋人信心漸回溫

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

B、利率維持低檔 資金水位依然充沛

儘管美國聯準會(FED)已經展開升息，但台灣實質利率仍較美國高，且台灣仍有產出缺口，市場上之資金依然充沛下，短期即使升息但幅度有限，預估市場仍維持低利環境，有助於房市的交易動能。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策

A、　房市仍處景氣修正循環，房市交易規模縮減：

這幾年隨著央行選擇性信用管制、奢侈稅、豪宅稅、囤房稅、建築標準單價調升等房市政策的實行，以及房地合一的稅改政策，房市從民國 103 年上半年反轉向下步入調整循環，市場投資需求明顯減少，回到以自住為主的正常市場。由於交易規模出現明顯縮減，房仲業需有更差異化的服務，才能爭取服務機會。針對此項政策因素，因應措施如下：

a. 新進同仁嚴格評選與落實分店服務品質施策：本公司為目前市場上採全部直營之大型房屋仲介業，且率先業界要求新進同仁需無其他仲介經驗，並需具備大學以上學歷，近年更積極召募知名國立大學與國內外研究所畢業生，目的即是以優良人力提供客戶優質之服務，且本公司對同仁服務品質之要求更甚於業績，相對於不限學經歷或以業績為導向的業者，本公司更能提供一致高品質與穩定的服務。

b. 加強區域分店合作，藉由直營的優勢，透過垂直及水準整合方式，使客戶能有效且快速共用本公司各分店之資源，促進房地產交易之安全、迅

速與合理。

B、房市或金融政策影響交易量：

房市政策屬於市場上的最大不確定因素，若政策提出更嚴厲的管制措施，將造成交易的減少。而觀察近年來兩岸政府房市相關政策方向，雖然主要是「抑制投資」，首購、換屋等自住需求則不受影響，但長期來看交易與持有成本將緩步增加，且干擾民眾購屋信心。本公司設有專職市場研究的企研室，每月定期提供未來房市展望分析，提供同仁及客戶專業意見，每季亦會邀集產學專家共同研討分享總經濟發展趨勢，以研擬因應之對策。

C、人員流動率高：

由於產業特性，經紀人員普遍有高工時、工作辛勞、業績壓力大等因素影響，因此流動率一向偏高，使得本公司需長期投注大量人力及資源於新進人員之召募。

針對此項不利因素，本公司已建立與推動異常離職率預警與改善檢討機制，並將落實業務經紀同仁休假制度視為重要施策，除於傳統農曆春節期間暫停營業外，端午節及中秋節均同樣停止營業一日，使同仁獲得充分休息、取得工作與生活的均衡，並且提供完善之薪獎與升遷制度，定期針對員工滿意度進行調查與改善，並引進「同仁協助方案」(EAP)外部顧問，針對本公司同仁在生活、工作與家庭等各方面問題，由專家為同仁進行輔導與提供建議，並不定期檢視現行制度與改善，讓同仁能兼顧工作與生活品質，以達到「樂在工作」之目標。

本公司將持續強化與優化業務單位主管之管理素養，改善主管與同仁的對待關係，著重因材施教等輔導工作，期望在新人成長與留人關注方案的落實下，能夠提高新人的留任率，為公司儲備更多優秀人才。

本公司長期以來秉持以人為本思維，兼顧各類利害關係人均衡發展，形成正向循環，故於民國 107 年提出「高薪資」、「高發展」、「高關懷」的三高政策，兼顧全體同仁在經濟上、個人發展上以及身心健康管理的均衡，並以持續且多面向的不同支持方案打造幸福職場，將員工福利落實在公司日常營運中，使每位同仁工作與生活平衡發展。本公司同時於民國 107 年 4 月 1 日起進行年度調薪作業，全體平均調幅約為 7.6%，屬於業務性質的經紀人平均調幅亦接近 11%，整體而言，相當於年增 1.3 億元投資人才；台灣及大陸各所屬子公司亦視其經營狀況，展開年度調薪方案，以提升新人留任率並降低整體離職率，提供同仁長遠且良好的就業環境。

D、多國語言人才招募及養成不易

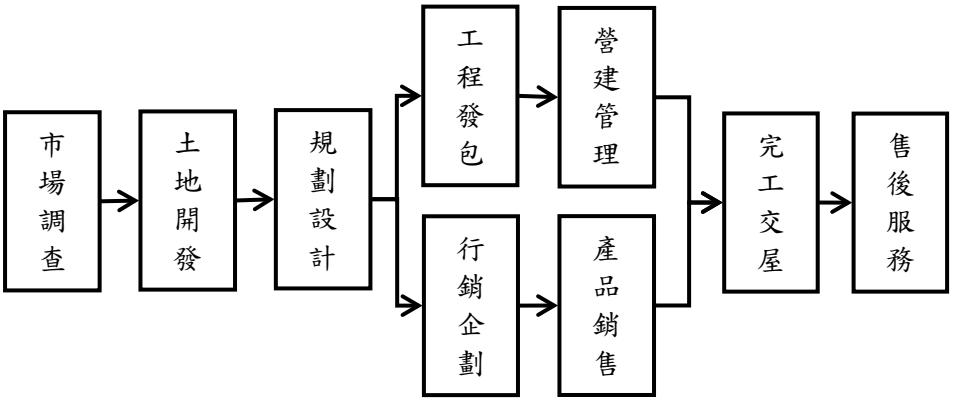
本公司自民國 98 年進入日本地區至今，雖業務發展穩定成長，但在擴點及業務擴展方面，對於兼具日語及華語能力之人才需求仍甚殷。另本公司進入東協市場並與馬來西亞績優開發商合作，在台灣代理銷售其首都吉隆坡之建案，因此，對於具備多國語言且具服務熱忱之人才招募將是未來擴展業務區域的重點。我們將提供良好薪酬與福利，對外透過多重管道積極招募認同信義理念之優秀人才，對內則徵選合適之在職同仁往國際舞台發展。

E、 大陸土地成本高漲，不利後續開發事業發展

相較於台灣，本公司之大陸開發事業主要布局上海地區，惟近年來屬大陸一級城市之上海市因為土地庫存量有限，在需求仍大的情形下，土地拍賣交易價格屢創新高，將大幅增加本公司取得土地成本，亦不利取得較大面積之土地以規劃發展社區營造為特色之開發案。在成本大增、風險亦相對提高下，本公司將更審慎評估每一筆可投資之土地開發案，並將投資評估地區擴大至長江三角洲如蘇州、無錫等二線城市，並且積極尋找合適的開發夥伴，以提升開發能量，共享利潤與分擔經營風險。

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

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



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

主要原料	說　　明
土地供應狀況	台灣地區：有專責之土地開發人員建置完善開發通路，以雙北地區為主，積極做好市場調查並與各地區之中人合作洽詢可能之合適土地，購入土地後，自地自建為主，惟亦不排除與地主合建或參與都市更新，以擴充案源。 大陸地區：主要參與由地方政府透過招標、拍派、排牌或協議等方式公開出讓以取得土地，定期與市場調研單位合作，並針對政府市政計劃，就可能釋出土地進行預先調查與瞭解，以便在公告後第一時間進行內部評估與財務試算，確認可能之競標價格。惟大陸地區近期政府加強對於房地產之政策調控，目前土地釋出有限，且近年來土地價格高漲，將著手評估擴大於長江三角洲主要城市發展的可能性。
營造工程及材料供	台灣地區：就個案規模與成本規劃，遴選營造業具長期口碑與實績之廠商進行發包(包工包料)，並輔以內部工程人員現場監工督

主要原料	說　　明
應狀況	導，以確保工程品質。 大陸地區：採公開招標之方式委由符合相應資質的承包單位進行，在營造工程以外之裝修工程及所需材料，則另外委託專業之配合廠商進行，所需材料部分由廠商統籌負責，部分則另透過本公司之子公司昆山鼎先貿易有限公司或華韻裝修(上海)有限公司進行採購。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進（銷）貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：本公司主要係提供房屋租售之居間仲介服務，主要服務對象主要為國內一般社會大眾，故無主要進銷貨客戶名單；子公司信義開發、上海信義置業及無錫久信義置業以不動產開發及租售為主要營業項目，無錫久信置業於民國 106 年第 4 季取得土地，該開發案則尚處於初期設計階段，尚無進銷貨；截至民國 106 年底，信義開發及上海信義置業部分戶數雖已完成交屋並認列營收，惟因主要銷售產品為住宅大樓且對象係為一般社會大眾，故無主要銷貨客戶名單，最近二年占進貨總額百分之十以上之廠商及其進貨金額與比例如下：

單位：新台幣仟元

子公司名稱	106 年度				105 年度			
	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與公司之關係	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與公司之關係
信義開發	台灣松下營造(股)公司	54,397	77%	無	台灣松下營造(股)公司	53,270	88%	無
	其他	16,285	23%	無	其他	7,042	12%	無
	合計	70,682	100%		合計	60,312	100%	
上海信義置業	上海第七建工集團有限公司	601,832	50%	無	上海第七建工集團有限公司	1,145,052	62%	無
	其他	605,464	50%	無	其他	699,839	38%	無
	合計	1,207,296	100%		合計	1,844,891	100%	

(五) 最近二年度生產量值：本公司及部分子公司主要係提供房屋租售之居間仲介等相關勞務服務，因此無生產量值；子公司信義開發及上海信義置業雖以不動產開發及租售為主要營業項目，且截至民國 106 年底止，最近二年度生產量值如下：

單位：戶；新台幣仟元

量值 主要商品	106 年度			105 年度		
	個案名稱	產量(戶)	產值	個案名稱	產量(戶)	產值
住宅大樓	信義謙石	4	72,483	信義謙石	-	-
	信義嘉庭	781	5,990,425	信義嘉庭	-	-
	合計	785	6,062,907	合計	-	-

註：產值為當年度實際交屋而認列營業成本之金額；信義嘉庭係大陸地區銷售個案。

(六) 最近二年度銷售量值：本公司主要係提供房屋租售之居間仲介業務，所收取之服務報

酬因個別案件服務類型與成交金額不同，而有不同的服務費收入，故無法以銷售量值表來分析其營收，子公司信義開發及上海信義置業雖以不動產開發及租售為主要營業項目。最近二年度銷售量值如下：

單位：戶；新台幣仟元

量值 主要商品	106 年度			105 年度		
	個案名稱	銷量(戶)	銷值	個案名稱	銷量(戶)	銷值
住宅大樓	信義謙石	4	99,936	信義謙石	-	-
	信義嘉庭	781	9,679,956	信義嘉庭	-	-
	合計	785	9,779,892	合計	-	-

註：銷值為當年度實際入帳金額；信義嘉庭係大陸地區銷售個案。

(七)不動產仲介服務業之關鍵績效指標：提供消費者安全、迅速、合理的交易是本公司的宗旨，因此本公司之關鍵績效指標為市占率的提升，本公司近三年度於房屋買賣仲介市場之占有率約在 7.29%~9.64%；另一方面，高品質的成交為本公司及子公司一向之堅持，因此本公司及子公司依所經營之地理區域不同，本公司為更精準了解客戶滿意程度，於民國 106 年改採五分量表之統計方式，以便再提升客戶服務品質，並將年度滿意度指標訂為滿分率 85%以上(民國 106 年整體滿分度為 89.51%)。

三. 最近二年度及截至年報刊印日止，本公司及子公司從業員工資料：

年度		106 年底	105 年底	當年度截至 107 年 3 月 31 日
員工人數	經理人	164	160	161
	業務人員	3,839	4,089	3,924
	幕僚人員	1,064	1,133	1,078
	合計	5,067	5,382	5,163
平均年歲		33.0	31.7	32.8
平均服務年資		5.6	5.0	5.2
學歷分布比例	碩士(含)以上	7%	7%	7%
	大專、大學	92%	92%	92%
	高中(含)以下	1%	1%	1%

四. 環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：無。

五. 勞資關係

(一)現行重要勞資協議及實施情形：

1. 員工福利措施：

(1)保險方面：

除法定勞健保及勞工退休金提撥外，尚為同仁投保團體保險(壽險、意外險、住院醫療險)。

(2)健康與安全方面：

A、 正式同仁工作每滿兩年得享有一次公費健康檢查，40歲以上正式同仁並得享有每年一次公費健康檢查，本公司十分重視員工健康檢查結果，在經同仁同意後，針對檢查異常或特殊情況之同仁，主動協助其追蹤治療或觀察，確保同仁之健康，並於公司內網首頁建構「健康管理系統」專區，提供同仁專屬之健檢追蹤及測量紀錄等健康管理介面，協助同仁為健康把關，民國106年度使用共計66,673使用人次。此外，自民國106年10月起提供新人心理健康檢查，由同仁填寫心理健康問卷，並由健康管理師提供相關輔導管道資訊以協助其改善。同時，本公司獲得行政院衛生署國民健康局「健康職場自主認證健康促進標章」及台北市政府衛生局「優良哺集乳室認證」等相關認證。

B、 設置專任健康管理師，專責協助提昇員工健康知識相關職掌。針對健康檢查異常對象提供相關改善諮詢及追蹤複檢安排與提醒，並協助員工及眷屬傷病醫療相關諮詢及醫療院所之安排。

C、 截至民國106年底，聘僱視障按摩師共16位，除提供視障人士工作機會，亦提供員工按摩舒壓服務，協助員工舒展筋骨，紓解壓力，促進身心健康。

D、 執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸、營養管理、減重班、體適能、壓力管理、慢性病講座及各項健康相關講座等各項健康促進活動，民國106年度舉辦13場次，共計1,200人次參與。

E、 心臟疾病均名列國人十大死因之一，心臟疾病所造成的死亡，許多是以突發性心跳停止的形式發生，而電擊正是可以使心臟恢復正常心跳的方式。文獻指出，因突發性心律不整而導致心跳停止的個案，如能在一分鐘內給予電擊，急救成功率可高達90%，每延遲一分鐘，成功率將遞減7-10%。因此，傷病患的存活是和時間和死神的賽跑，如果將自動體外心臟除顫器 AED 設置於人潮眾多的公共場所，供民眾搶救時使用，可降低該類傷病患到院前死亡率。因此本公司總部大樓裝設有 AED，並教導同仁如何使用，以備不時之需。

F、 由於本公司及子公司從事仲介服務之業務同仁從事日常作業時，常騎乘機車，因此本公司除於新人課程中安排播放交通安全宣導影片宣導行車安全外，並定期於每月月會執行交通安全宣導計12次，也為同仁投保意外險及住院醫療險。又，為減輕同仁工作時因駕騎交通工具而致對第三人造成傷害時之賠償責任，本公司另為業務同仁駕騎之機車投保任意第三人責任險，提供同仁更充足的保障。

G、 為強化同仁之消防與防災意識，避免因臨時發生火災或其他災害發生時，因慌張而致生意外，因此編制成立自衛消防編組，平時均定期進行消防演練，民國106年度於總部大樓共舉辦兩次消防演練。另透過「企業活動通報」了解同仁相關活動，以提供緊急事務之協助，截至民國106年度共計通報次數321次。

(3)旅遊方面：

本公司福委會每年補助每人3,000~5,000元舉辦部門旅遊活動，民國106年員工旅遊共計3,168人參加，補助金額10,834仟元，並提供績優之業務及幕僚同仁年度海外旅遊獎勵。

(4)社團方面：

本公司除每年舉辦壘球競賽，由各單位分別組成數支球隊，透過壘球比賽使身心得到適當放鬆，並可培養團隊合作默契及凝聚團隊向心力。福委會更提供社團成立補助金5,000元及每季社團活動補助金5,000元，以鼓勵本公司及子公司同仁在工作之餘，從事正當及健康的休閒活動，減輕同仁工作及家庭上的壓力。本公司民國106年度共計67個社團並舉辦約250場次活動，補助金額1,152仟元，同年度並獲得體育署運動企業之認證標章。

(5)休假方面：

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

(6)員工協助方面：

本公司遴選合格之外部專業顧問公司，針對員工個人職涯、家庭親子、兩性情感、身心壓力、法律及理財各方面的問題，由專業顧問免費提供個人化的諮商服務，以促進其心理健康，民國106年總諮詢使用率約為4.3%，使用人次共計168人次。

2. 員工進修訓練情形：

(1) 員工訓練：

本公司及子公司深刻相信「人」是這個行業的立業根基，而「人」的素質也是決定行業前景的根本因素。為使公司各層級之同仁能有系統地提升能力，故公司依據同仁不同職涯階段所須具備的能力與知識，規劃相應之系列課程，包含新人訓練、專業進階訓練、店組主管訓練、區部主管訓練等，以利同仁持續學習與成長。同時為落實企業倫理，並轉變管理風格為集眾智（志）的領導，定期舉辦中高階主管之區部務研習，藉由定期主題研討、集眾志、實務演練、實務分享的學習，讓企業的運作能更加順暢，組織更加茁壯。此外，本公司及子公司認為多元學習方式能更有助於人才養成，因此除了鼓勵員工修習公司開設的課程外，亦希望員工能透過日常工作中的實作與各項自我學習的資源，提升自我能力。民國106年度本公司及子公司員工訓練(不含外訓、證書相關訓練及線上課程)情形如下所示：

項目	班次數	總人次	總人時數	總費用(仟元)
一般同仁	2,623	54,869	90,248	11,167
基層主管	77	2,502	11,432	2,289
中高階主管	26	664	4,896	89
合計	2,726	58,035	106,576	13,545

(2) 員工進修：

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

交完訓證明及心得報告。此外，學習是不拘泥型式與時間，故線上學習資源亦得申請費用補助。

(3) 社群學習：

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

3. 員工退休制度：

本公司配合法令規定，按月為民國94年7月1日起新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工，提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶，同時繼續為選擇適用舊制退休金辦法之原有員工及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，按原員工退休辦法退休金給付標準計算提撥適額之退休準備金至台灣銀行專戶，且本公司於民國106年底之舊制退休金餘額已符合法令規定，足以支應民國107年底前已符合退休之適用舊制退休金制度同仁。針對由組織指派轉調至關係企業之同仁，其年資續計，提供同仁更多保障，以達到集團人才流通之目的。而海外地區之子公司的退休金制度則依當地政府之規定辦理。

4. 其他福利：

(1)生日婚喪：

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

(2)生育補助：

因面臨台灣少子化的衝擊，本公司對任職滿一年以上之同仁，生育第一胎給予3仟元互助金，並自民國102年起，凡同仁於任職滿一年後生育之第2名（含）以上子女，每名提供12萬元獎勵金。截至民國106年底止，已有366人獲得此項獎勵(民國106年新增申請人數76人)，累計已發放金額3,665萬元。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所受損失：

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

(三)員工行為與倫理守則：

本公司及子公司所有營運作業及同仁權利義務事項皆明訂相關規章辦法以為依循，（所有規章辦法分為 27 大類，共計 300 餘則）並且置於內部網站供全體同仁隨時查閱。而任何規章辦法之增修，皆須先經內部簽呈核定，再將增訂理由或修訂條文差異說明公佈於內部網站，讓同仁得以充分掌握修訂內容及背景原因。列舉員工行為或倫理守則相關規章辦法概述如下：

1. 分層負責：

配合組織發展需求，建立合理化之職級、職稱，以提供員工適當的職涯發展

藍圖。對於各項作業訂定明確之核決權限，並以電子簽呈方式進行，除可加速簽核流程外，並加強分層負責管理，以有效規範各職級之工作權限。又實施分層負責、逐級授權體制，以確保公司各項作業正常運作。

2. 明訂各單位工作職掌：

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

3. 獎懲規範：

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

4. 績效管理：

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

5. 勤假管理：

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

6. 營業秘密維護：

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

7. 性騷擾防治：

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

8. 內部資料暨個人資料保護：

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

(四)工作環境與員工人身安全的保護措施：

員工保險制度	勞工保險	比照勞工保險條例辦理，分生育、傷病、殘廢、老年及死亡給付。
	全民健保	比照全民健保條例辦理，當保險人及其眷屬遭遇疾病、傷害、生育事故時，能獲得醫療服務。
	員工團體保險	保障內容包含定期壽險、意外傷害險、意外醫療險、住院醫療險、癌症醫療險及職業災害險。 另針對住院醫療險部份，將日額給付提高為 2,000 元，使同仁更能實質感受到團險的保障。
	同仁自費加保	加保內容包含員工定期壽險、員工及配偶子女意外傷害險、配偶及子女意外醫療險、配偶子女及父母住院醫療險、配偶及子女癌症醫療險等。
	機車任意第三人責任保險	為減輕同仁工作時因駕騎交通工具而致對第三人造成傷害時之賠償責任，本公司於民國 106 年度為業務同仁駕騎之機車向國泰世紀產物保險公司投保任意第三人責任險，投保機車逾 3 千台，提供同仁更充足的保障。
建構安全的職場工作環境	人身安全暨設施設備保全	配發隨身警報器予女性經紀人員及分店秘書。 定期舉辦消防安全講習。民國 106 年於總部大樓共舉辦 2 次消防安全演練。 定期於每月月會宣導交通安全法規。 落實用電安全及菸害防制。 總部大樓設置自動體外心臟除顫器。 總部大樓設有 24 小時保全人員與保全系統管制大樓人員進出，並進行夜間巡邏；分店亦裝設 24 小時保全監視系統，並與保全公司連線。
	打造綠色健康職場	除依法禁止於辦公場所吸煙外，強化節能減碳方案。 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、定期消毒等。 民國 106 年度共消毒 5 次。
推行「EAP 同仁協助方案」	『同仁協助方案(EAP)』	協助同仁處理工作專業以外之干擾因素，效法歐美先進企業推行「同仁協助方案」(EAP)，希望透過心理、法律、財務、醫療等專業諮商顧問，提供同仁多方面的協助，使同仁擁有健康的身心，平衡的工作與生活，進而達成「樂在工作」的目標。民國 106 年總諮詢使用率約為 4.3%，使用人次共計 168 人次。另外，自民國 106 年 10 月起提供新人心理健康檢查，由同仁填寫心理健康問卷，並由健康管理師提供相關輔導管道資訊以協助其改善。

六. 重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
履約保證契約	安信建築經理股份有限公司	民國 106/01/01 ∫ 民國 106/12/31 (註 1)	代為本公司客戶辦理成交履約保證相關事宜。

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
履約保證合約	玉山銀行	民國 105/05/18 ∫ 民國 107/07/31	本公司之子公司安信建築經理公司與玉山銀行簽訂履約保證合約，由玉山銀行提供透過本公司仲介成交之成屋買賣契約中，有關買賣雙方應履行之契約義務之保證。
特許權合約	美商 Realogy Corporation	民國 88/10/12 ∫ 民國 128/10/11	本公司子公司科威上海與 Realogy Corporation 簽訂特許權契約，科威上海得在中國大陸、香港及澳門享有 COLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期滿前 3 個月內未若議定終止，則該合約自動再延續生效 40 年。
長期借款契約	玉山銀行	民國 105/11/13 ∫ 民國 107/10/20	本公司與玉山銀行簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 2 億元之信用循環動用額度合約，另以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 24.5 億元之擔保循環動用額度合約。
長期借款契約	東亞銀行	民國 105/11/10 ∫ 民國 108/11/10	本公司以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保，與東亞銀行簽訂 3 年期額度新台幣 16 億元之擔保借款合約，其中包含 45 佰萬美元額度係與本公司之子公司 SINYI ESTATE(SAMOA) LTD.共用。
長期借款契約	遠東銀行	民國 104/12/31 ∫ 民國 106/12/31	本公司與遠東銀行簽訂 2 年期額度新台幣 8 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	元大銀行	民國 105/02/22 ∫ 民國 107/02/22	本公司與元大銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	台新銀行	民國 106/12/08 ∫ 民國 109/12/24	本公司與台新銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	王道銀行	民國 106/12/28 ∫ 民國 109/12/25	本公司與王道銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	日盛銀行	民國 106/12/14 ∫ 民國 109/12/14	本公司與日盛銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	永豐銀行	民國 105/05/27 ∫ 民國 107/05/27	本公司與永豐銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	星展銀行	民國 106/12/13 ∫ 民國 108/12/12	為投資大陸土地開發案，本公司之子公司 SINYI ESTATE(SAMOA) LTD.與星展銀行簽訂 2 年期額度美金 40 佰萬元之擔保借款合約，由本公司以位於信義區之總部大樓部分樓層做為擔保。
短期借款契約	台新銀行	民國 106/08/31 ∫ 民國 107/08/31	本公司之子公司信義開發以其新北市板橋區永翠段 4 及 6 地號為擔保品，與台新銀行簽訂 1 年期額度新台幣 7.48 億元之借款合約。
長期借款契約	台新銀行	民國 106/09/08 ∫ 民國 111/09/08	本公司之子公司信義開發以其新北市板橋區永翠段 27 地號為擔保品，與台新銀行簽訂 5 年期額度新台幣 19 億元之借款合約。
自地委建工程施工合約(註 2)	上海建工七建集團有限公司	民國 103/04/28 ∫ 民國 106/06/11	本公司之子公司上海信義置業委託上海建工七建集團有限公司就所標得上海嘉定區馬陸鎮 18-01 地塊進行自地委建工程。

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
自地委建工程施工合約(註 2)	上海建工七建集團有限公司	民國 103/05/10 ∫ 民國 106/06/23	本公司之子公司上海信義置業委託上海建工七建集團有限公司就所標得上海嘉定區馬陸鎮 17-01 地塊進行自地委建工程。
自地委建工程施工合約(註 3)	台灣松下營造股份有限公司	民國 103/09/01 ∫	本公司之子公司信義開發與台灣松下營造股份有限公司就所持有台北市天母段土地進行自地委建工程。

註 1：訂有一年期滿自動續約之限制條款。

註 2：工程已完工，惟仍待後續驗收付款，且合約亦具有工程保固之效力。

註 3：工程已完工，但尚未與承包商結案。

柒、財務概況

一、 最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)、簡明資產負債表及綜合損益表資料

1. 簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項目＼年度		106 年 (註 1)	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 107 年 3 月 31 日財務資料（註2）
流動資產		20,789,940	17,543,826	13,809,601	10,745,120	9,419,561	-
以成本衡量之金融資產-非流動		204,976	207,335	252,322	293,616	285,489	-
不動產、廠房及設備		3,392,572	3,474,237	3,561,920	3,604,588	3,560,568	-
投資性不動產		2,265,661	2,269,286	2,816,292	2,840,915	2,831,604	-
無形資產		103,988	136,978	144,763	142,718	89,878	-
其他資產		198,979	237,602	187,106	178,947	402,818	-
資產總額		26,956,116	23,869,264	20,772,004	17,805,904	16,589,918	-
流動負債	分配前	6,629,601	10,417,451	5,518,169	2,877,902	4,297,892	-
	分配後（註 3）	-	11,049,291	5,960,457	3,491,339	5,605,216	-
非流動負債		8,896,527	4,063,424	5,931,457	5,411,894	2,670,278	-
負債總額	分配前	15,526,128	14,480,875	11,449,626	8,289,796	6,968,170	-
	分配後（註 3）	-	15,112,715	11,891,914	8,903,233	8,275,494	-
歸屬於母公司業主之權益		11,298,656	9,278,577	9,196,734	9,376,613	9,491,044	-
股本		6,515,000	6,318,398	6,318,398	6,134,367	5,028,170	-
資本公積		63,896	63,896	63,896	63,896	68,597	-
保留盈餘	分配前	4,760,590	2,817,514	2,379,746	2,632,205	3,990,637	-
	分配後（註 3）	-	1,989,072	1,937,458	1,834,737	1,577,116	-
其他權益		(40,830)	78,769	434,694	546,145	403,640	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		131,332	109,812	125,644	139,495	130,704	-
權益總額	分配前	11,429,988	9,388,389	9,322,378	9,516,108	9,621,748	-
	分配後（註 3）	-	8,756,549	8,880,090	8,902,671	8,314,424	-

註 1：本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。
註 2：截至年報刊印日止，民國 107 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。
註 3：係依據次年度股東會決議之情形填列，民國 107 年股東常會尚未召開。

2. 簡明合併綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目＼年度	106 年 (註 1)	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 107 年 3 月 31 日 財務資料 (註2)
營業收入	17,806,781	7,588,820	7,523,143	8,899,215	12,091,555	-
營業毛利	5,769,616	1,688,326	1,799,515	2,451,429	4,035,711	-
營業(損)益	4,463,860	538,342	506,532	1,169,483	2,791,806	-
營業外收入及支出	165,692	550,084	277,494	213,193	321,154	-
稅前淨利	4,629,552	1,088,426	784,026	1,382,676	3,112,960	-
繼續營業單位本期淨利	2,827,115	924,588	586,361	1,109,410	2,516,298	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	2,827,115	924,588	586,361	1,109,410	2,516,298	-
本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	(150,773)	(395,731)	(130,360)	136,918	374,234	-
本期綜合損益總額	2,676,342	528,857	456,001	1,246,328	2,890,532	-
淨利歸屬於母公司業主	2,802,827	919,865	563,865	1,072,157	2,475,027	-
淨利歸屬於非控制權益	24,288	4,723	22,496	37,253	41,271	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	2,651,919	524,131	433,558	1,208,802	2,849,357	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益	24,423	4,726	22,443	37,526	41,175	-
每股盈餘(註 3)	4.30	1.41	0.89	1.70	3.92	-

註 1：本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。

註 2：截至年報刊印日止，民國 107 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3：每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

3. 簡明個體資產負債表

單位：新台幣仟元

項目＼年度		106 年 (註 1)	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 107 年 3 月 31 日財務資料（註2）
流動資產		2,532,244	2,853,082	2,059,239	2,493,604	2,591,246	-
採用權益法之投資		13,351,473	6,465,505	7,060,348	6,894,333	6,511,482	-
不動產、廠房及設備		2,647,588	2,696,461	2,759,843	3,163,619	3,132,247	-
投資性不動產		2,726,105	2,731,236	2,759,442	2,406,464	2,407,356	-
無形資產		50,503	76,405	78,801	77,646	26,477	-
其他資產		160,518	166,341	192,790	250,466	258,559	-
資產總額		21,468,431	14,989,030	14,910,463	15,286,132	14,927,367	-
流動負債	分配前	3,971,607	1,736,754	1,589,937	1,737,800	3,284,936	-
	分配後(註 3)	-	2,368,594	2,032,225	2,351,237	4,592,260	-
非流動負債		6,198,168	3,973,699	4,123,792	4,171,719	2,151,387	-
負債總額	分配前	10,169,775	5,710,453	5,713,729	5,909,519	5,436,323	-
	分配後(註 3)	-	6,342,293	6,156,017	6,522,956	6,743,647	-
股本		6,515,000	6,318,398	6,318,398	6,134,367	5,028,170	-
資本公積		63,896	63,896	63,896	63,896	68,597	-
保留盈餘	分配前	4,760,590	2,817,514	2,379,746	2,632,205	3,990,637	-
	分配後(註 3)	-	1,989,072	1,937,458	1,834,737	1,577,116	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	11,298,656	9,278,577	9,196,734	9,376,613	9,491,044	-
	分配後(註 3)	-	8,646,737	8,754,446	8,763,176	8,183,720	-

註 1：本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。
註 2：截至年報刊印日止，民國 107 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。
註 3：係依據次年度股東會決議之情形填列，民國 107 年股東常會尚未召開。

4. 簡明個體綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目＼年度	106 年 (註 1)	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 107 年 3 月 31 日 財務資料（註2）
營業收入	6,886,597	6,123,679	6,140,394	7,841,535	10,813,053	-
營業毛利	1,929,368	1,552,603	1,456,242	2,112,816	3,515,011	-
營業（損）益	1,082,720	837,764	624,499	1,243,729	2,636,240	-
營業外收入及支出	1,913,412	243,223	99,847	71,040	326,728	-
稅前淨利	2,996,132	1,080,987	724,346	1,314,769	2,962,968	-
繼續營業單位本期淨利	2,802,827	919,865	563,865	1,072,157	2,475,027	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	2,802,827	919,865	563,865	1,072,157	2,475,027	-
本期其他綜合（損）益（稅後淨額）	(150,908)	(395,734)	(130,307)	136,645	374,330	-
本期綜合損益總額	2,651,919	524,131	433,558	1,208,802	2,849,357	-
每股盈餘（註 3）	4.30	1.41	0.89	1.70	3.92	-

註 1：本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。
註 2：截至年報刊印日止，民國 107 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。
註 3：每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

(二)、最近五年度會計師及其查核意見

	106 年度	105 年度	104 年度	103 年度	102 年度
會計師	徐文亞、賴冠仲	徐文亞、賴冠仲	徐文亞、賴冠仲	楊民賢、王自軍	楊民賢、王自軍
查核意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見	無保留意見

二、 最近五年度財務分析

(一)、財務分析—採用國際財務報導準則

1. 合併財務報表

項目	年度	106 年 (註 1)	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 107 年 3 月 31 日 (註 2)
財務結構 (%)	負債占資產比率	57.60	60.67	55.12	46.56	42.00	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	584.14	371.57	405.17	384.87	314.39	-
償債能力 (%)	流動比率	313.59	168.41	250.26	371.97	219.17	-
	速動比率	134.64	86.30	129.74	182.09	120.46	-
	利息保障倍數	59.37	19.86	12.76	20.24	75.28	-
經營能力	應收款項週轉率（次）	20.82	9.45	9.45	8.65	11.21	-
	平均收現日數	18	39	39	42	33	-
	存貨週轉率（次）(註 3)	0.62	-	-	-	-	-
	應付款項週轉率（次）(註 3)	19	-	-	-	-	-
	平均銷貨日數（註 3）	585	-	-	-	-	-
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	5.19	2.16	2.10	2.48	3.53	-
	總資產週轉率（次）	0.70	0.34	0.39	0.52	0.85	-
獲利能力	資產報酬率（%）	11.38	4.36	3.33	6.80	18.00	-
	權益報酬率（%）	27.16	9.88	6.23	11.59	29.47	-
	稅前純益占實收資本額比率（%）	71.06	17.23	12.41	22.54	61.91	-
	純益率（%）	15.88	12.18	7.79	12.47	20.81	-
	每股盈餘（元）(註 4)	4.30	1.41	0.89	1.70	3.92	-
現金流量	現金流量比率（%）	0	28.68	29.86	0	0	-
	現金流量允當比率（%）	28.03	45.26	34.73	39.94	65.20	-
	現金再投資比率（%）	0	18.08	6.52	0	0	-
槓桿度	營運槓桿度	1.94	8.98	9.61	5.01	2.47	-
	財務槓桿度	1.02	1.12	1.15	1.07	1.02	-

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明：

說明1.民國 106 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較前一年度上升，主要係民國 106 年度長期借款增加，使得長期資金較前一年度增加所致。

說明2.民國 106 年度償債能力之相關財務比率均高於前一年度，主要係民國 106 年度因子公司建案交屋認列收入，使得預收房地款較前一年度減少及獲利大幅增加所致。

說明3.應收帳款週轉率增加 120%主要係 106 年度銷貨收入中包含建案因交屋而認列之收入約新台幣 98 億元，該建案主要係於預售階段已收取全部房屋款項而無應收帳款；若排除此類銷貨收入，則民國 106 年度應收帳款週轉率為 9.38 次，與民國 105 年度之 9.45 次差異不大。

說明4.存貨周轉率 0.62，主要係子公司信義置業(上海)有限公司建案於民國 106 年度交屋並認列收入與營業成本，因其屬長天期之建案，故存貨周轉率低。民國 105 年度則因尚未交屋而無存貨周轉率。

說明5.不動產廠房及設備週轉率提高 145%，主要係子公司建案交屋認列收入，該公司並無重大之不動產廠房及設備，若排除該銷貨收入，不動產廠房及設備週轉率為 2.37，與民國 105 年度相近。

說明6.民國 106 年度獲利能力之相關財務比率均高於前一年度，主要係民國 106 年度子公司建案交屋認列獲利增加，使稅前淨利及稅後淨利均增加，預收房地款較前一年度上升。

說明7.民國 106 年度合併營業活動淨現流量為負數，主要係民國 106 年度再投資大陸之無錫土地供未來開發所致，故現金流量比率及現金再投資比率為 0(不適用)，現金流量允當比率亦因此下降。

說明8.民國 106 年度營運槓桿度較前一年度下降，主要係民國 106 年度子公司建案交屋認列獲利增加，建案之相關營業成本及費用使得合併公司之變動營業成本及費用大幅增加所致。

註 1: 本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。

註 2: 截至年報刊印日止，民國 107 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註 3: 因民國 104 及 105 年本合併公司之開發事業建案雖已開始銷售，但尚未交屋並認列收入，故暫無存貨週轉率之適用。

註 4: 每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

2. 個體財務報表

分析項目 \ 年度		106 年 (註 1)	105 年 (註 1)	104 年 (註 1)	103 年 (註 1)	102 年 (註 1)	當年度截至 107 年 3 月 31 日（註 2）
財務結構（%）	負債占資產比率	47.37	38.10	38.32	38.66	36.42	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	643.93	473.90	456.43	397.54	339.25	-
償債能力（%）	流動比率	63.76	164.28	129.52	143.49	78.88	-
	速動比率	62.17	160.51	127.84	142.11	78.18	-
	利息保障倍數	42.91	20.55	14.62	33.60	93.34	-
經營能力	應收款項週轉率（次）	11.77	12.59	11.04	9.45	12.22	-
	平均收現日數	31	29	34	39	30	-
	存貨週轉率（次）（註 3）	-	-	-	-	-	-
	應付款項週轉率（次）（註 3）	-	-	-	-	-	-
	平均銷貨日數（註 3）	-	-	-	-	-	-
	不動產、廠房及設備週轉率（次）	2.58	2.24	2.07	2.49	3.45	-
	總資產週轉率（次）	0.38	0.41	0.41	0.52	0.83	-
獲利能力	資產報酬率（%）	15.70	6.46	4.03	7.32	19.24	-
	權益報酬率（%）	27.24	9.96	6.07	11.37	29.42	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	45.99	17.11	11.46	21.43	58.93	-
	純益率（%）	40.70	15.02	9.18	13.67	22.89	-
	每股盈餘（元）	4.30	1.41	0.89	1.70	3.92	-
現金流量	現金流量比率（%）	25.56	42.12	27.18	13.46	96.92	-
	現金流量允當比率（%）	131.97	149.53	139.86	161.16	221.19	-
	現金再投資比率（%）	2.09	2.06	0	0	20.37	-
槓桿度	營運槓桿度	4.00	4.71	6.33	4.13	2.29	-
	財務槓桿度	1.07	1.07	1.09	1.03	1.01	-

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明：

說明1.民國民國 106 年度負債占資產比率較前一年度上升，主要係民國 106 年度長期借款增加，使得總負債較前一年度增加所致。

說明2.民國 106 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較前一年度上升，主要係民國 106 年度長期借款增加，使得長期資金較前一年度增加所致。

說明3.民國 106 年度流動比率及速動比率較前一年度下降，主要係民國 106 年度部份應付公司債轉列為一年內到期部分，使得流動負債較前一年度增加所致。

說明4.民國 106 年度利息保障倍數較前一年度上升，主要係民國 106 年度本期淨利增加所致。

說明5.民國 106 年度獲利能力之相關財務比率均高於前一年度，主要係民國 106 年度認列子公司建案產生之獲利，使稅前淨利及稅後淨利均增加，獲利能力較前一年度上升。

說明6.民國 106 年度現金流量比率較前一年度下降，主要係民國 106 年度部份應付公司債轉列為一年內到期部分，使得流動負債較前一年度增加所致。

註1: 本公司自民國 102 年開始採用國際財務報導準則編製財務報表。

註2: 截至年報刊印日止，民國 107 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註3: 本公司屬服務業，故不適用。

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／ 不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝ 銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝ 銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（１－稅率)〕／ 平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度

＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用) ／ 營業利益。

(2)財務槓桿度＝營業利益 ／ (營業利益－利息費用)。

三、 審計委員會查核報告書：

信義房屋仲介股份有限公司

審計委員會同意報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國 106 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見查核報告。

另董事會決議本公司民國 106 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 106 年度財務報表、營業報告書以及盈餘分派議案，均符合相關法令規定，爰依公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請　鑒核

此致
信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年股東常會

審計委員會召集人：劉順仁
中華民國107年2月26日

劉順仁

四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 106 年度（自 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司

負責人：周　俊　吉

中　華　民　國　107　年　2　月　26　日

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司　公鑒：

查核意見

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋仲介股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 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 106 年度之房地產銷售收入係為 9,779,892 仟元，依信義房屋仲介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，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司係依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入確認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仲介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。本會計師自本年度售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以確認合約之條款安排，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或交房紀錄，以確認帳上所列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

仲介服務費收入認列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要收入來源之一為仲介服務費收入，其收入認列相關會計政策，請參閱附註四。仲介服務費收入係於勞務提供條件完全滿足時認列收入。信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之勞務提供條件完全滿足時，仲介服務費收入皆由系統自動計算，系統內成交物件之相關買賣條件及計算仲介服務費收入之系統邏輯甚為重要，因是將仲介服務費收入列為關鍵查核事項。

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

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

<u>應付獎金之提列</u>

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立獎金辦法，截至 106 年 12 月 31 日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為 1,151,615 仟元，佔負債總額約 7%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對於整體合併財務報表係屬重大，因是將應付獎金認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上列所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

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

<u>存貨之評價</u>

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 106 年 12 月 31 日止之存貨餘額為 11,697,449 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估是否基於未來現金流量之合理估計、是否考量經營

環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

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

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

其他事項

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實

表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　徐文亞

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師　賴冠仲

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 107 年 2 月 26 日

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 3,899,831	15	$ 3,512,457	15
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及七）	201,778	1	479,603	2
1125	備供出售金融資產－流動（附註四及八）	823,821	3	801,432	3
1150	應收票據（附註四及十）	28,157	-	16,001	-
1170	應收帳款（附註四、五及十）	842,270	3	807,093	3
1200	其他應收款（附註四、五、十及三三）	47,784	-	336,881	2
1220	本期所得稅資產（附註四及二八）	2,829	-	70,007	-
1320	存貨（附註四、五、十一及三四）	11,697,449	43	7,753,415	33
1476	其他金融資產－流動（附註十二及三四）	3,079,908	11	2,966,314	13
1479	其他流動資產（附註十八）	166,113	1	800,623	3
11XX	流動資產總計	20,789,940	77	17,543,826	74
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註四及九）	204,976	1	207,335	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十四）	29,120	-	10,723	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十五及三四）	3,392,572	13	3,474,237	14
1760	投資性不動產（附註四、十六及三四）	2,265,661	8	2,269,286	9
1780	無形資產（附註四、十七及三六）	103,988	-	136,978	1
1840	遞延所得稅資產（附註四及二八）	35,476	-	85,680	-
1920	存出保證金（附註三十）	130,799	1	134,452	1
1990	其他非流動資產（附註十八）	3,584	-	6,747	-
15XX	非流動資產總計	6,166,176	23	6,325,438	26
1XXX	資產總計	$ 26,956,116	100	$ 23,869,264	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十九及三四）	$ 1,608,000	6	$ 158,058	1
2150	應付票據	1,566	-	105	-
2170	應付帳款（附註二一）	81,429	-	175,385	1
2200	其他應付款（附註五及二三）	1,648,489	6	1,599,087	7
2220	其他應付款項－關係人（附註二三及三三）	71,653	-	83,091	-
2230	本期所得稅負債（附註四及二八）	975,199	4	111,715	-
2250	負債準備－流動（附註四、五及二四）	97,909	-	83,195	-
2305	其他金融負債－流動（附註二三）	300,131	1	406,968	2
2310	預收款項（附註二二）	179,057	1	7,283,452	31
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債（附註十九、二十及三四）	1,513,210	6	296,120	1
2399	其他流動負債（附註二三）	152,958	1	220,275	1
21XX	流動負債總計	6,629,601	25	10,417,451	44
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註二十）	1,500,000	6	3,000,000	13
2540	長期借款（附註十九及三四）	6,887,406	26	520,670	2
2550	負債準備－非流動（附註四、五及二四）	1,694	-	4,857	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四、五及二五）	72,820	-	43,602	-
2645	存入保證金（附註三十）	42,615	-	60,012	-
2670	其他非流動負債（附註五及二三）	378,615	1	414,879	2
2570	遞延所得稅負債（附註四及二八）	13,377	-	19,404	-
25XX	非流動負債總計	8,896,527	33	4,063,424	17
2XXX	負債總計	15,526,128	58	14,480,875	61
	歸屬於本公司業主之權益（附註二六）				
	股本				
3110	普通股	6,515,000	24	6,318,398	27
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,793,382	7	1,701,396	7
3350	未分配盈餘	2,967,208	11	1,116,118	5
3300	保留盈餘總計	4,760,590	18	2,817,514	12
	其他權益（附註四）				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(396,805)	(1)	(225,707)	(1)
3425	備供出售金融資產未實現利益	355,975	1	304,476	1
3400	其他權益總計	(40,830)	-	78,769	-
31XX	本公司業主權益總計	11,298,656	42	9,278,577	39
36XX	非控制權益	131,332	-	109,812	-
3XXX	權益總計	11,429,988	42	9,388,389	39
	負債與權益總計	$ 26,956,116	100	$ 23,869,264	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 106 年及 105 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		106年度 金額	106年度 %	105年度 金額	105年度 %
	營業收入（附註四）				
4100	銷貨收入	$ 9,779,892	55	$ -	-
4610	勞務收入	8,026,889	45	7,588,820	100
4000	營業收入合計	17,806,781	100	7,588,820	100
	營業成本（附註二七及三三）				
5110	銷貨成本	6,062,907	34	-	-
5600	勞務成本	5,974,258	34	5,900,494	78
5000	營業成本合計	12,037,165	68	5,900,494	78
5900	營業毛利	5,769,616	32	1,688,326	22
6000	營業費用（附註二七及三三）	1,305,756	7	1,149,984	15
6900	營業淨利	4,463,860	25	538,342	7
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註三三）	84,477	-	128,455	2
7130	股利收入	34,556	-	38,779	-
7100	利息收入（附註二七）	133,401	1	61,599	1
7590	其他利益及損失（附註二七及三三）	29,508	-	388,610	5
7630	外幣兌換損失	(36,935)	-	(9,647)	-
7050	財務成本（附註二七及三三）	(79,315)	-	(57,712)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	165,692	1	550,084	7
7900	繼續營業單位稅前淨利	4,629,552	26	1,088,426	14
7950	所得稅費用（附註四及二八）	(1,802,437)	(10)	(163,838)	(2)
8200	本年度淨利	2,827,115	16	924,588	12

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		106年度 金　額	106年度 %	105年度 金　額	105年度 %
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數（附註二五）	($ 37,555)	-	($ 47,982)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二八）	6,384	-	8,157	-
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	(171,101)	(1)	(415,504)	(6)
8362	備供出售金融資產未實現評價利益（損失）	49,503	-	58,514	1
8370	採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益份額	1,996	-	1,084	-
8300	本年度其他綜合（損）益（稅後淨額）	(150,773)	(1)	(395,731)	(5)
8500	本期綜合損益總額	$ 2,676,342	15	$ 528,857	7
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	$ 2,802,827	16	$ 919,865	12
8620	非控制權益	24,288	-	4,723	-
8600		$ 2,827,115	16	$ 924,588	12
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	$ 2,651,919	15	$ 524,131	7
8720	非控制權益	24,423	-	4,726	-
8700		$ 2,676,342	15	$ 528,857	7
	每股盈餘（附註二九）				
	來自繼續營業單位				
9710	基　本	$ 4.30		$ 1.41	
9810	稀　釋	$ 4.29		$ 1.41	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 106 年及105年1月1日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		歸屬於本公司業主之權益：普通股	資本公積	保留盈餘：法定盈餘公積	未分配盈餘	其他權益項目：國外營運機構財務報表換算之兌換差額	備供出售金融資產未實現（損）益	總計	非控制權益	權益總額
A1	105 年 1 月 1 日餘額	$ 6,318,398	$ 63,896	$ 1,645,009	$ 734,737	$ 189,816	$ 244,878	$ 9,196,734	$ 125,644	$ 9,322,378
	104 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	56,387	(56,387)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(442,288)	-	-	(442,288)	-	(442,288)
D1	105 年度淨利	-	-	-	919,865	-	-	919,865	4,723	924,588
D3	105 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(39,809)	(415,523)	59,598	(395,734)	3	(395,731)
D5	105 年度綜合（損）益總額	-	-	-	880,056	(415,523)	59,598	524,131	4,726	528,857
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(20,558)	(20,558)
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	6,318,398	63,896	1,701,396	1,116,118	(225,707)	304,476	9,278,577	109,812	9,388,389
	105 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	91,986	(91,986)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(631,840)	-	-	(631,840)	-	(631,840)
B9	本公司股東股票股利	196,602	-	-	(196,602)	-	-	-	-	-
D1	106 年度淨利	-	-	-	2,802,827	-	-	2,802,827	24,288	2,827,115
D3	106 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(31,309)	(171,098)	51,499	(150,908)	135	(150,773)
D5	106 年度綜合（損）益總額	-	-	-	2,771,518	(171,098)	51,499	2,651,919	24,423	2,676,342
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(2,903)	(2,903)
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	$ 6,515,000	$ 63,896	$ 1,793,382	$ 2,967,208	($ 396,805)	$ 355,975	$ 11,298,656	$ 131,332	$ 11,429,988

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 4,629,552	$ 1,088,426
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	125,214	145,640
A20200	攤銷費用	44,057	50,421
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失（利益）	1,119	(3,325)
A20900	利息費用	88,669	109,166
A21200	利息收入	(133,401)	(61,599)
A21300	股利收入	(34,556)	(38,779)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	2,488	(208)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	5,075	925
A22700	處分投資性不動產損失（利益）	1,440	(350,929)
A23100	處分投資（利益）損失	(6,910)	40
A23800	非金融資產減損損失（迴轉利益）	10,800	(2,577)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	278,157	(158,266)
A31130	應收票據	(12,156)	60,782
A31150	應收帳款	(35,177)	(122,536)
A31180	其他應收款	38,098	24,606
A31200	存　　貨	(4,011,320)	(1,989,844)
A31240	其他流動資產	634,510	(423,346)
A31990	其他營業資產	(1,953)	(8,573)
A32130	應付票據	1,461	(4,641)
A32210	預收款項	(6,931,127)	5,068,869
A32150	應付帳款	(93,956)	89,055
A32180	其他應付款	44,365	108,143
A32190	其他應付款－關係人	14,306	(21,942)
A32200	負債準備	11,551	48,952
A32220	其他金融負債	(106,837)	85,501
A32230	其他流動負債	(67,317)	(76,884)

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		106年度	105年度
A32990	其他營業負債	($ 36,264)	($ 307,587)
A33000	營運產生之現金	(5,540,112)	3,309,490
A33100	收取之利息	144,266	52,115
A33300	支付之利息	(90,922)	(112,318)
A33500	支付之所得稅	(827,598)	(261,776)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(6,314,366)	2,987,511
	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(10,103)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	12,403	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(5,000)	(498)
B01300	出售以成本衡量之金融資產	-	15,000
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(17,989)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	693
B02700	購置不動產、廠房及設備	(55,814)	(73,167)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	123	256
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	11,504	8,771
B03700	存出保證金增加	-	(6,913)
B03800	存出保證金減少	3,653	-
B04500	購置無形資產	(25,139)	(44,147)
B05400	購置投資性不動產	(26,531)	(20,200)
B05500	處分投資性不動產價款	263,758	641,430
B06500	其他金融資產增加	(144,650)	(1,366,929)
B06700	其他非流動資產增加	-	(213)
B06800	其他非流動資產減少	3,163	-
B07600	收取之股利	34,743	38,997
BBBB	投資活動之淨現金流入（出）	44,121	(806,920)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,449,942	-
C00200	短期借款減少	-	(79,405)
C01600	舉借長期借款	17,701,680	3,344,580
C01700	償還長期借款	(11,560,820)	(4,769,745)
C03100	存入保證金返還	(17,397)	(196)
C03800	其他應付款－關係人減少	(18,454)	(10,219)
C04500	支付本公司業主股利	(631,840)	(442,288)
C05800	非控制權益變動	(2,903)	(20,558)
CCCC	籌資活動之淨現金流入（出）	6,920,208	(1,977,831)

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		106年度	105年度
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	($　262,589)	($　128,075)
EEEE	現金及約當現金淨增加	387,374	74,685
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,512,457	3,437,772
E00200	期末現金及約當現金餘額	$ 3,899,831	$ 3,512,457

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報表於 107 年 2 月 26 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS)、國際會計準則（IAS)、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」)。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

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

司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10%以上者，應按關係人名稱單獨列示。

106 年度追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註三三。

首次適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs，對本公司資產、負債及權益項目、綜合損益項目及現金流量項目尚無重大影響。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會將認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

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

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

<u>金融資產之分類、衡量與減損</u>

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

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

(1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

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

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

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

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

合併公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日帳面金額	首次適用之調整	107年1月1日調整後帳面金額
資產、負債及權益之影響			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 201,778	$ 2,912,272	$ 3,114,050
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	1,083,165	1,083,165
備供出售金融資產－流動	823,821	(823,821)	-
其他金融資產	3,079,908	(2,902,655)	177,253
以成本衡量之金融資產	204,976	(204,976)	-
資產影響	$ 4,310,483	$ 63,985	$ 4,374,468
未分配盈餘	$ 2,967,208	$ 13,949	$ 2,981,157
備供出售金融資產未實現利益	355,975	(355,975)	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之評價損益	-	406,011	406,011
權益影響	$ 3,323,183	$ 63,985	$ 3,387,168

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

(1) 辨認客戶合約；

(2) 辨認合約中之履約義務；

(3) 決定交易價格；

(4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及

(5) 於滿足履約義務時認列收入。

除上述會計政策之重大變動，合併公司評估 IFRS15 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

3. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

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

合併公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，此外，合併公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

除上述會計政策之重大變動，合併公司評估 IAS40 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

4. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

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

合併公司將自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。合併公司評估 IC22 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

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

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

1. IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

該修正規定，若合併公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或合併公司喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司符合 IFRS 3「業務」之定義時，合併公司係全數認列該等交易產生之損益。

此外，若合併公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或合併公司在與關聯企業（或合資）之交易中喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司不符合 IFRS 3「業務」之定義時，合併公司僅在與投資者對該等關聯企業（或合資）無關之權益範圍內認列該交易所產生之損益，亦即，屬合併公司對該損益之份額者應予以銷除。

2. IFRS 16「租賃」

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

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

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

3. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，合併公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，合併公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，合併公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，合併公司須重新評估其判斷與估計。

合併公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

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

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十三、附表八及九。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

(六) 外　　幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

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

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

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額重新歸屬予該子公司之非控制權益，而不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(七) 存　　貨

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

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

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

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

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

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商　　譽

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

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

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

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

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資

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

2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

3. 除　　列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

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

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

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

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

(十四) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類：

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

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

B.備供出售金融資產

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

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

變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

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

C.放款及應收款

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

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

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收

款經驗、集體延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

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

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

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

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

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

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

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

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款及其他應收款係藉由備抵帳戶調降

其帳面金額。當判斷應收帳款及其他應收款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款及其他應收款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十五) 負債準備

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

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

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

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

(十六) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1) 收入金額能可靠衡量；

(2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；

(3) 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量；及

(4) 交易已發生之成本及完成交易尚須發生之成本能可靠衡量。

2. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1) 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；

(2) 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；

(3) 收入金額能可靠衡量；

(4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及

(5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

中國地區房地產開發銷貨收入,在買賣雙方簽訂銷售合同，並在各地房地產中心備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，合併公司依銷售合同規定發出交房通知，於交房日認列銷貨收入。台灣地區於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下（預收款項）。

3. 股利收入及利息收入

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

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

(十七) 租　　賃

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

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

(十八) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十九) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量

數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

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

3. 其他長期員工福利

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

(二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

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

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

(一) 應收帳款之估計減損

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

(二) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐

用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(三) 負債準備

勞務收入折讓係按過去實際發生折讓之經驗，衡量資產負債表日應收帳款折讓可能性，予以評估認列。業務損失準備係依對仲介及履約保證業務之評估、歷史經驗及其他攸關因素，以估計可能發生之業務損失準備。

(四) 應付獎金之評估

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

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債（資產）係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

(六) 存貨之估計減損

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

(七) 土地增值稅

土地增值稅係依照中華人民共和國稅務法規之規定估列，於 106 年及 105 年 12 月 31 日應付土地增值稅餘額分別為 467,695 仟元及 0 仟元（帳列當期所得稅負債）。惟實際之土地增值稅負債將由中國稅務機關核定，其結果可能與本集團管理階層估計數不同。

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 24,912	$ 17,924
銀行支票及活期存款	3,793,191	2,006,462
約當現金		
原始到期日在3個月以內之銀行定期存款	81,728	1,488,071
	$ 3,899,831	$ 3,512,457

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	106年12月31日	105年12月31日
銀行存款	0%-1.98%	0%-1.5%

截至106年及105年12月31日止，原始到期日超過3個月之銀行定期存款分別為169,970仟元及108,470仟元，係分類為其他金融資產－流動（參閱附註十二）。

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	106年12月31日	105年12月31日
持有供交易之金融資產		
非衍生金融資產		
國內上市（櫃）股票	$ 7,718	$ 8,325
基金受益憑證	194,060	471,278
	$201,778	$479,603

八、備供出售金融資產－流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內投資		
上市（櫃）股票	$228,299	$206,356
國外投資		
上市（櫃）股票	594,228	593,680
貨幣基金	1,294	1,396
	595,522	595,076
備供出售金融資產	$823,821	$801,432

九、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內未上市（櫃）股權投資	$ 54,953	$ 51,039
國外未上市（櫃）股權投資	150,023	156,296
	$204,976	$207,335

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

十、應收票據、應收帳款及其他應收款

	106年12月31日	105年12月31日
應收票據及帳款		
應收票據		
因營業而發生	$ 28,157	$ 16,001
應收帳款	850,334	816,174
減：備抵呆帳	(8,064)	(9,081)
	842,270	807,093
	$ 870,427	$ 823,094
其他應收款		
應收處分房地款	$ -	$ 244,701
應收處分投資款	4,567	17,000
應收利息	481	11,346
其　　他	46,901	66,682
減：備抵呆帳	(4,165)	(2,848)
	$ 47,784	$ 336,881

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金額。於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。

合併公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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

應收帳款之帳齡明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
0 天至 60 天	$694,076	$662,460
61 天至 90 天	51,046	52,589
91 天至 180 天	50,009	64,687
181 天至 360 天	38,941	16,063
超過 360 天	16,262	20,375
合　　計	$850,334	$816,174

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
61 天至 90 天	$ 8,742	$ 11,261
91 天至 180 天	6,219	11,924
181 天至 360 天	1,667	1,914
超過 360 天	2,978	2,126
合　　計	$ 19,606	$ 27,225

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

合併公司備抵呆帳之變動情形如下：

	106年度		105年度	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	$ 9,081	$ 2,848	$ 12,844	$ 2,848
（減）加：本期（轉回）提列呆帳費用	(116)	1,317	(2,570)	253
減：本期實際沖銷	(802)	-	(519)	(253)
外幣換算差額	(99)	-	(674)	-
期末餘額	$ 8,064	$ 4,165	$ 9,081	$ 2,848

(二) 其他應收款

1. 應收處分房地款係合併公司出售其位於北京市東城區不動產之應收款項，相關處分說明請參閱附註十六。

2. 應收處分投資款及應收利息係合併公司因處分以成本衡量之金融資產及依股份買賣協議書之約定其賣回權應收之款項。

3. 其他係代墊款及租金等款項。

十一、存　　貨

	106年12月31日	105年12月31日
開發中不動產		
上海市嘉定區	$ 1,967,730	$ 7,343,643
台北市士林區	-	407,659
待開發不動產		
無錫市濱湖區	5,907,655	-
新北市板橋區	2,402,626	-
新北市板橋區（容積移轉用）	198,104	-
其　他		
台北市士林區	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	799,065	-
台北市士林區	420,156	-
	$ 11,697,449	$ 7,753,415

106 年度由存貨轉列為銷貨成本金額為 6,062,907 仟元；105 年度未有與存貨相關之銷貨成本。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三四。

十二、其他金融資產－流動

	106年12月31日	105年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	$ 169,970	$ 108,470
受限制資產－流動	7,283	7,308
以攤銷後成本衡量之金融資產	2,902,655	2,850,536
	$ 3,079,908	$ 2,966,314

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

	106年12月31日	105年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.12%-1.15%	0.09%-1.20%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司不動產經紀營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註三四。

(三) 以攤銷後成本衡量之金融資產係合併公司購買之銀行理財產品，106年及105年12月31日之預期收益率分別為0%-4.75%及0%-4.35%。

十三、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 106年12月31日	所持股權百分比 105年12月31日	說明
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（SINYI INTERNATIONAL）	投資	100	100	
〃	信義開發股份有限公司（信義開發）	住宅大樓開發租售等	100	100	
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED（SINYI LIMITED）	投資	100	100	
〃	信義全球資產管理股份有限公司（全球）	不動產仲介經紀	100	100	
〃	恆義不動產顧問股份有限公司（恆義）	住宅大樓開發租售	100	100	
〃	聚英企業管理顧問股份有限公司（聚英）	管理諮詢	100	100	
〃	行義文化出版有限公司（行義文化）	各種圖書之出版及發行等	99	99	
〃	安信建築經理股份有限公司（安信）	建築經理	51	51	
〃	有無科技股份有限公司（有無科技）	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	
〃	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.（SIN CHIUN）	投資	100	100	
SINYI LIMITED	科威房產（香港）有限公司（科威香港）	投資	99	99	
〃	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED（INANE）	投資	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司（上海信義房屋）	房屋租售之居間仲介	100	100	
〃	北京世邦信義房地產經紀有限公司（北京信義）	房屋租售之居間仲介	100	100	
〃	上海執信房地產服務諮詢有限公司(上海執信)(原名:上海信義代書房地產服務諮詢有限公司)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
〃	成都世邦信義房地產經紀有限公司（成都信義）	房地產仲介、投資諮詢	100	100	
〃	青島城建信義房產經紀有限公司（青島信義）	房地產仲介、投資諮詢	-	100	(5)
〃	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED（MAX SUCCESS）	投資	100	100	
上海信義房屋	浙江信義房產管理諮詢有限公司（浙江信義）	房地產仲介、投資諮詢	100	38	(3)
〃	蘇州信義置業房產經紀有限公司（蘇州信義）	房地產仲介、投資諮詢	100	2	(2)
〃	嘉興智正房地產營銷策劃有限公司（嘉興智正）	房地產營銷策劃	100	-	(6)
MAX SUCCESS	浙江信義	房地產仲介、投資諮詢	-	62	(3)
〃	蘇州信義	房地產仲介、投資諮詢	-	98	(2)

（接次頁）

（承前頁）

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 106年12月31日	所持股權百分比 105年12月31日	說明
科威香港	科威房產管理諮詢（上海）有限公司（科威上海）	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.（FOREVER SUCCESS）	投資	100	100	
〃	信義房屋不動產株式會社（日本信義）	不動產的買賣、仲介、租賃及管理等業務	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	SINYI DEVELOPMENT LIMITED（SINYI DEVELOPMENT ）	投資	100	100	
〃	SINYI ESTATE LTD.（SINYI ESTATE）	投資	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司（上海商拓）	房地產仲介服務、市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
〃	華韻裝修工程（上海）有限公司（華韻裝修）	建築裝飾裝修建設工程專業施工、五金交易、建築材料的批發、進出口及其相關配套	100	100	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	100	-	(7)
安信	安新建築經理股份有限公司（安新）	建築經理	100	100	
日本信義	信義房屋管理株式會社（日本管理）	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	
〃	東京信義不動產股份有限公司	不動產仲介經紀業	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業（香港）有限公司（香港信義置業）	投資	100	100	
〃	昆山鼎先貿易有限公司（昆山鼎先貿易）	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地（香港）有限公司（香港信義置地）	投資	100	100	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司（無錫久信置業）	房地產開發經營	100	-	(8)
〃	信義置業（上海）有限公司（上海信義置業）	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	100	100	
信義開發	大家建設股份有限公司（大家建設）	住宅大樓開發租售	100	100	
〃	信義置業股份有限公司（信義置業）	住宅大樓開發租售	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.（FIDELITY）	投資	49	-	(1)
〃	PEGUSUS HOLDING SDN.BHD.（PEGUSUS）	投資	100	-	(4)
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	51	-	(1)

說　　明：

(1) 合併公司於 106 年 2 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為馬幣 3,120 仟元。

(2) 合併公司於 106 年 2 月經董事會決議組織架構調整，由上海信義房屋持有蘇州信義 100%之股權。

(3) 合併公司於 106 年 5 月股權變更，由上海信義房屋持有浙江信義 100%之股權。

(4) 合併公司對 PEGUSUS 之持股為 100%可轉換及可贖回特別股，子公司 FIDELITY 之實際營運由 SIN CHIUN 控制（直接持股 49%與透過 PEGUSUS 間接持股 51%），是以本公司對該子公司具有實質控制能力，而將其納入合併個體。

(5) 該公司於 106 年 6 月解散，故 106 年 12 月 31 日持股比例為 0%。

(6) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為人民幣 100 仟元。

(7) 合併公司於 106 年 8 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為人民幣 2,200 仟元。

(8) 合併公司於 106 年 12 月新增投資之公司，截至 106 年 12 月 31 日止，資本額為美金 207,000 仟元。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十四、採用權益法之投資

	106年12月31日	105年12月31日
投資關聯企業	$ 29,120	$ 10,723

投資關聯企業

	106年12月31日	105年12月31日
非上市（櫃）公司		
信邑室內設計股份有限公司	$ 12,826	$ 10,723
樂屋國際資訊股份有限公司	16,294	-
	$ 29,120	$ 10,723

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公司名稱	106年12月31日	105年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	-

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	106年度	105年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨（損）利	($ 2,488)	$ 208
其他綜合損益	1,996	1,084
綜合損益總額	($ 492)	$ 1,292

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

十五、不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本									
106年1月1日餘額	$2,665,208	$ 415,360	$ 6,571	$ 367,121	$ 4,671	$ 521,294	$ 80,540	$ 230,850	$4,291,615
增添	-	7,623	-	21,964	-	22,338	3,889	-	55,814
處分（註1）	-	-	-	(18,107)	-	(15,683)	(28)	(11,504)	(45,322)
重分類	-	213,836	-	(41)	-	41	-	(213,836)	-
淨兌換差額	-	2,861	(52)	(780)	-	(1,346)	-	(5,510)	(4,827)
106年12月31日餘額	$2,665,208	$ 639,680	$ 6,519	$ 370,157	$ 4,671	$ 526,644	$ 84,401	$ -	$4,297,280
累計折舊									
106年1月1日餘額	$ -	$ 107,102	$ 3,560	$ 264,153	$ 4,671	$ 374,696	$ 63,196	$ -	$ 817,378
折舊費用	-	10,539	1,130	43,724	-	54,989	6,352	-	116,734
處分	-	-	-	(17,339)	-	(11,253)	(28)	-	(28,620)
重分類	-	-	-	(1)	-	1	-	-	-
淨兌換差額	-	-	(22)	(411)	-	(351)	-	-	(784)
106年12月31日餘額	$ -	$ 117,641	$ 4,668	$ 290,126	$ 4,671	$ 418,082	$ 69,520	$ -	$ 904,708
106年12月31日淨額	$2,665,208	$ 522,039	$ 1,851	$ 80,031	$ -	$ 108,562	$ 14,881	$ -	$3,392,572
成本									
105年1月1日餘額	$2,665,208	$ 415,360	$ 6,874	$ 371,882	$ 4,671	$ 501,124	$ 79,979	$ 258,785	$4,303,883
增添	-	-	1,137	21,054	-	49,539	687	750	73,167
處分（註1）	-	-	(1,794)	(21,337)	-	(22,746)	-	(8,771)	(54,648)
本期重分類	-	-	750	-	-	126	(126)	(750)	-
淨兌換差額	-	-	(396)	(4,478)	-	(6,749)	-	(19,164)	(30,787)
105年12月31日餘額	$2,665,208	$ 415,360	$ 6,571	$ 367,121	$ 4,671	$ 521,294	$ 80,540	$ 230,850	$4,291,615
累計折舊									
105年1月1日餘額	$ -	$ 96,564	$ 4,330	$ 240,142	$ 4,671	$ 341,765	$ 54,491	$ -	$ 741,963
折舊費用	-	10,538	1,100	47,489	-	58,446	8,705	-	126,278
處分	-	-	(1,614)	(20,908)	-	(22,174)	-	-	(44,696)
淨兌換差額	-	-	(256)	(2,570)	-	(3,341)	-	-	(6,167)
105年12月31日餘額	$ -	$ 107,102	$ 3,560	$ 264,153	$ 4,671	$ 374,696	$ 63,196	$ -	$ 817,378
105年12月31日淨額	$2,665,208	$ 308,258	$ 3,011	$ 102,968	$ -	$ 146,598	$ 17,344	$ 230,850	$3,474,237

註1：處分預付設備款係蘇州信義購買之預售不動產，因興建工程進度未達合約約定，依合約約定所退回之折扣款項。

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	21-55 年
運輸設備	4-5 年
辦公設備	3-5 年
租賃資產	3 年
租賃改良	1-5 年
其他設備	3-15 年

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

(二) 合併公司 106 及 105 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(三) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三四。

十六、投資性不動產

	土 地	房 屋 及 建 築	合 計
成 本			
106 年 1 月 1 日餘額	$ 2,022,380	$ 345,739	$ 2,368,119
增 添	24,271	2,260	26,531
處 分	(16,952)	(3,686)	(20,638)
106 年 12 月 31 日餘額	$ 2,029,699	$ 344,313	$ 2,374,012
累計折舊及減損			
106 年 1 月 1 日餘額	$ 5,558	$ 93,275	$ 98,833
減損損失（迴轉利益）	1,464	(285)	1,179
折舊費用	-	8,480	8,480
處 分	-	(141)	(141)
106 年 12 月 31 日餘額	$ 7,022	$ 101,329	$ 108,351
106 年 12 月 31 日淨額	$ 2,022,677	$ 242,984	$ 2,265,661

（接次頁）

（承前頁）

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

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	30-60 年

合併公司於 105 年度出售北京市投資性不動產，交易價款為 846,380 仟元，經減除出售帳面價值 494,313 仟元，產生處分利益 352,067 仟元，帳列其他利益及損失，請參閱附註二七。

投資性不動產及自用不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,113,907 仟元及 9,145,666 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

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

十七、無形資產

	106年12月31日	105年12月31日
特許權（附註三六）	$ 49,506	$ 56,112
商　　譽	-	9,621
系統軟體成本	54,482	71,245
	$103,988	$136,978

	特　許　權	商　　譽	系統軟體成本	合　　計
成　　本				
106年1月1日餘額	$ 98,542	$ 9,621	$ 207,447	$ 315,610
本年度新增	-	-	25,139	25,139
本年度處分	-	-	(1,866)	(1,866)
淨兌換差額	(7,609)	-	(200)	(7,809)
106年12月31日餘額	$ 90,933	$ 9,621	$ 230,520	$ 331,074
累計攤銷及減損				
106年1月1日餘額	$ 42,430	$ -	$ 136,202	$ 178,632
攤銷費用	2,324	-	41,733	44,057
本年度處分	-	-	(1,866)	(1,866)
認列減損損失	-	9,621	-	9,621
淨兌換差額	(3,327)	-	(31)	(3,358)
106年12月31日餘額	$ 41,427	$ 9,621	$ 176,038	$ 227,086
106年12月31日淨額	$ 49,506	$ -	$ 54,482	$ 103,988
成　　本				
105年1月1日餘額	$ 100,299	$ 9,621	$ 167,849	$ 277,769
本年度新增	-	-	44,147	44,147
本年度處分	-	-	(3,683)	(3,683)
淨兌換差額	(1,757)	-	(866)	(2,623)
105年12月31日餘額	$ 98,542	$ 9,621	$ 207,447	$ 315,610
累計攤銷				
105年1月1日餘額	$ 40,680	$ -	$ 92,326	$ 133,006
攤銷費用	2,464	-	47,957	50,421
本年度處分	-	-	(3,683)	(3,683)
淨兌換差額	(714)	-	(398)	(1,112)
105年12月31日餘額	$ 42,430	$ -	$ 136,202	$ 178,632
105年12月31日淨額	$ 56,112	$ 9,621	$ 71,245	$ 136,978

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系統軟體成本	2-5 年

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司於 106 年度認列商譽之減損損失為 9,621 仟元，請參閱附註二七。

十八、其他資產

	106年12月31日	105年12月31日
預付費用	$ 94,820	$ 92,805
預付稅款	15,750	654,411
暫 付 款	45,847	45,006
留抵稅額	9,696	8,401
催 收 款	1,694	4,857
其 他	1,890	1,890
	$169,697	$807,370
流 動	$166,113	$800,623
非 流 動	3,584	6,747
	$169,697	$807,370

預付稅款係子公司上海信義置業就中國地區預售不動產交易，支付稅務局已預售但尚未交屋之土地增值稅及營業稅等有關稅款。

十九、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
無擔保借款		
信用借款	$ 560,000	$ 158,058
擔保借款		
銀行借款	1,048,000	-
	$ 1,608,000	$ 158,058

1. 銀行借款之利率於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 1.10%-1.73%及 1.03%-1.42%。
2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三四。

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款		
銀行借款	$ 5,380,800	$ 632,340
無擔保借款		
信用借款	1,519,816	184,450
	6,900,616	816,790
減：列為一年內到期部分	(13,210)	(296,120)
長期借款	$ 6,887,406	$ 520,670

合併公司之長期借款包括：

	借款內容	106年12月31日	105年12月31日
玉山銀行	借款額度：190,000 仟元 借款期間：102.09.10－106.06.30 利率區間：浮動利率 2.1% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	$ -	$ 190,000
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29－109.12.29 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：105.10.25－107.10.20 利率區間：浮動利率 1.35%，每 30 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 10 月提前清償完畢	-	200,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：106.12.29－109.12.29 利率區間：固定利率 1.2%依玉山一個月定儲利率指數加碼年息 0.28% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	2,450,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：106.12.07－109.12.07 利率區間：浮動利率 1.4649% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%。	300,000	-
東亞銀行	借款額度：美金 40,000 仟元 借款期間：106.12.07－109.12.07 利率區間：浮動利率 2.9069% 還款辦法：按季繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%。	1,190,400	-
建設銀行	借款額度：人民幣 800,000 仟元 借款期間：103.05.20－106.06.19 利率區間：浮動利率 4.75% 還款辦法：按季付息，到期一次清償本金，惟於 105 年 5 月、6 月、12 月及 106 年 3 月提前清償完畢	-	92,340

（接次頁）

（承前頁）

	借款內容	106年12月31日	105年12月31日
台北富邦銀行	借款額度：385,000 仟元 借款期間：105.12.30－108.12.30 利率區間：浮動利率 1.65% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 1 月提前清償完畢	$ -	$ 50,000
元大銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.75%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 1 月提前清償完畢	-	100,000
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29－108.02.25 利率區間：固定利率 2.01% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
瑞穗銀行	借款額度：日幣 150,000 仟元 借款期間：105.06.20－108.06.20 利率區間：固定利率 1.108% 還款辦法：按月繳息，每月平均攤還本金日幣 4,167 仟元	19,816	34,450
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 4 月提前清償完畢	-	50,000
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.08.29－108.08.29 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22－107.09.22 利率區間：固定利率 1.46%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 11 月提前清償完畢	-	100,000
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.03.30－108.03.30 利率區間：固定利率 1.237% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：106.03.31－108.03.31 利率區間：固定利率 1.34% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：106.12.25－109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-
台新銀行	借款額度：1,900,000 仟元 借款期間：106.09.08－111.09.08 利率區間：固定利率 1.7% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	250,000	-
星展銀行	借款額度：美金 40,000 仟元 借款期間：106.12.13－108.12.13 利率區間：浮動利率 3.1895% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,190,400	-
借款總額		$ 6,900,616	$ 816,790

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三四。

二十、應付公司債

	106年12月31日	105年12月31日
國內無擔保公司債	$3,000,000	$3,000,000
減：列為一年內到期部分	(1,500,000)	-
	$1,500,000	$3,000,000

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

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

二一、應付帳款

	106年12月31日	105年12月31日
應付工程款	$ 81,429	$175,385

二二、預收款項

	106年12月31日	105年12月31日
預收房地款	$ 176,293	$7,280,944
其　　他	2,764	2,508
	$ 179,057	$7,283,452

預收房地款係子公司上海信義置業及信義開發因預售不動產而向買方收取之款項。上海信義置業房地產開發在買賣雙方簽訂銷售合同，並在房地產中心備案；當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，上海信義置業依銷售合同規定發出交房通知，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨及成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下（預收款項）。

二三、其他負債

	106年12月31日	105年12月31日
流　　動		
其他應付款	$ 1,648,489	$ 1,599,087
其他應付款－關係人	71,653	83,091
其他金融負債	300,131	406,968
其他負債	152,958	220,275
	$ 2,173,231	$ 2,309,421
非 流 動		
其他負債	$ 378,615	$ 414,879

(一) 其他應付款明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
應付薪資及獎金	$ 1,224,557	$ 1,259,150
應付廣告費	57,988	53,675
應付勞、健保費	65,157	65,797
應付休假給付	79,719	65,625
應付勞務費	11,787	15,343
應付利息	28,328	23,291
應付員工酬勞及董事酬勞	40,020	17,365
其　　他	140,933	98,841
	$ 1,648,489	$ 1,599,087

合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，金額分別為 378,615 仟元及 414,879 仟元。

(二) 其他應付款－關係人明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
關係企業融資款		
關係人借款	$ 39,259	$ 57,713
應付利息	6,970	14,260
其　　他	25,424	11,118
	$ 71,653	$ 83,091

關係人借款係合併公司向關係企業借入之款項，帳列其他應付款項－關係人。106 及 105 年度之利息費用係依照流通在外借款餘額，皆按年利率 0%-3%計算。

(三) 其他金融負債

	106年12月31日	105年12月31日
代收買賣房地款	$218,875	$291,110
其他代收款	45,371	67,079
應付設備款	2,909	10,335
代收款－成屋履保	11	11
其　　他	32,965	38,433
	$300,131	$406,968

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

	106年12月31日	105年12月31日
代收款－成屋履保	$11,344,557	$ 9,868,003
應付利息	1,870	3,291
專戶存款	(11,346,416)	(9,871,283)
	$ 11	$ 11

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，年利率皆為 0.01%-0.09%。

(2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(四) 其他流動負債明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
應付營業稅及稅款	$ 137,575	$ 206,735
其　　他	15,383	13,540
	$ 152,958	$ 220,275

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

二四、負債準備

	106年12月31日	105年12月31日
勞務收入折讓	$ 42,927	$ 45,204
業務損失準備	56,676	42,848
	$ 99,603	$ 88,052

（接次頁）

（承前頁）

	106年12月31日	105年12月31日
流　　動	$ 97,909	$ 83,195
非 流 動	1,694	4,857
	$ 99,603	$ 88,052

	106年度		
	勞務收入折讓	業務損失準備	合　　計
年初餘額	$ 45,204	$ 42,848	$ 88,052
本年度（迴轉）新增	(2,202)	13,828	11,626
淨兌換差額	(75)	-	(75)
年底餘額	$ 42,927	$ 56,676	$ 99,603

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

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

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

二五、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

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

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

因 SINYI LIMITED、SINYI INTERNATIONAL、FOREVER SUCCESS、INANE、科威香港、MAX SUCCESS、SINYI DEVELOPMENT、SINYI ESTATE、SIN CHIUN、香港信義置地、香港信義置業、行義文化、大家建設及信義置業均無專職員工，其業務活動由本公司代為執行，故無相關之退休金義務及費用。

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及安信依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司及安信按員工每月薪資總額 2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	$599,807	$580,132
計畫資產公允價值	(526,987)	(536,530)
提撥短絀	72,820	43,602
淨確定福利負債	$ 72,820	$ 43,602

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利（資產）負債
105 年 1 月 1 日	$ 529,845	($ 525,620)	$ 4,225
服務成本			
當期服務成本	3,718	-	3,718
利息費用（收入）	8,610	(8,615)	(5)
認列於損益	12,328	(8,615)	3,713

（接次頁）

（承前頁）

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利（資產）負債
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	$ -	$ 4,845	$ 4,845
精算損失－人口統計假設變動	17,655	-	17,655
精算損失－財務假設變動	18,741	-	18,741
精算損失－經驗調整	6,741	-	6,741
認列於其他綜合損益	43,137	4,845	47,982
雇主提撥	-	(12,318)	(12,318)
福利支付	(5,178)	5,178	-
105 年 12 月 31 日	580,132	(536,530)	43,602
服務成本			
當期服務成本	3,705	-	3,705
前期服務成本	512	-	512
利息費用（收入）	7,950	(7,424)	526
認列於損益	12,167	(7,424)	4,743
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於淨利息之金額外）	-	2,233	2,233
精算損失－人口統計假設變動	20,802	-	20,802
精算利益－財務假設變動	(163)	-	(163)
精算損失－經驗調整	14,683	-	14,683
認列於其他綜合損益	35,322	2,233	37,555
雇主提撥	-	(13,080)	(13,080)
福利支付	(27,814)	27,814	-
106 年 12 月 31 日	$ 599,807	($ 526,987)	$ 72,820

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	106年度	105年度
營業成本	$ 4,220	$ 3,329
營業費用	523	384
	$ 4,743	$ 3,713

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折 現 率	1.250%-1.375%	1.125%-1.375%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.00%-3.00%

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

	106年12月31日	105年12月31日
折 現 率		
增加 0.25%	($ 19,428)	($ 18,950)
減少 0.25%	$ 20,279	$ 19,794
薪資預期增加率		
增加 0.25%	$ 19,616	$ 19,126
減少 0.25%	($ 18,897)	($ 18,412)

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

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	$ 9,739	$ 9,252
確定福利義務平均到期期間	12.4~13.3 年	13.3 年

二六、權　　益

(一) 股　　本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數（仟股）	1,000,000	1,000,000
額定股本	$10,000,000	$10,000,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	651,500	631,840
已發行股本	$ 6,515,000	$ 6,318,398

本公司於 106 年 7 月辦理未分配盈餘轉增資 196,602 仟元，故 106 年 12 月 31 日已發行股本增加為 6,515,000 仟元，分為 651,500 仟股，每股面額 10 元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
不得作為任何用途		
員工認股權	$ 63,896	$ 63,896

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 5 月 20 日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞及董事酬勞之分派政策，修正後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二七之(七)員工酬勞及董事酬勞。

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

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

4. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

5. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

6. 本公司於 106 年 5 月 26 日及 105 年 5 月 20 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	105年度	104年度	105年度	104年度
提列法定盈餘公積	$ 91,986	$ 56,387	$ -	$ -
現金股利	631,840	442,288	1.0	0.7
股票股利	196,602	-	0.3	-

7. 本公司 107 年 2 月 26 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案	每股股利（元）
法定盈餘公積	$ 280,283	$ -
特別盈餘公積	40,830	-
現金股利	1,628,750	2.50
股票股利	853,465	1.31

有關106年度之盈餘分配案尚待預計於107年5月23日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

	106年12月31日	105年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	($396,805)	($225,707)
備供出售金融資產未實現損益	355,975	304,476
	($ 40,830)	$ 78,769

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 備供出售金融資產未實現損益

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

(五) 非控制權益

	106年度	105年度
期初餘額	$109,812	$125,644
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	24,288	4,723
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(3)	19
確定福利計畫再衡量數	167	(19)
相關所得稅	(29)	3
發放予非控制權益之現金股利	(2,903)	(20,558)
期末餘額	$131,332	$109,812

二七、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	106年度	105年度
利息收入		
銀行存款	$132,587	$ 50,849
其他應收款	808	10,734
其　　他	6	16
	$133,401	$ 61,599

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
投資性不動產減損（損失）迴轉利益	(1,179)	$ 2,577
處分投資利益（損失）	6,910	(40)
透過損益按公允價值衡量之金融資產（損失）利益	(1,119)	3,325
處分不動產、廠房及設備損失	(5,075)	(925)
處分投資性不動產（損失）利益（附註十六）	(1,440)	350,929
採用權益法認列之關聯企業及合資（損失）利益之份額	(2,488)	208
商譽減損損失	(9,621)	-
壞帳轉回利益	-	2,317
其　　他	43,520	30,219
	$ 29,508	$388,610

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	$ 44,073	$ 64,007
無擔保公司債利息	44,400	44,400
向關係人借款利息	156	671
其　　他	40	88
	88,669	109,166
減：列入符合要件資產成本之金額	(9,354)	(51,454)
	$ 79,315	$ 57,712

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化利率	1.59%-4.75%	2.1%-5.25%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	$116,734	$126,278
投資性不動產	8,480	19,362
無形資產	44,057	50,421
	$169,271	$196,061
折舊費用依功能別彙總		
存　　貨	$ 1,340	$ 1,799
營業成本	84,091	90,397
營業費用	31,303	34,082
其他損失	8,480	19,362
	$125,214	$145,640
攤銷費用依功能別彙總		
存　　貨	$ 1,312	$ 3,049
營業成本	1,439	1,331
營業費用	41,306	46,041
	$ 44,057	$ 50,421

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	106年度	105年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	$ 24,027	$ 40,445
未產生租金收入	32	23
	$ 24,059	$ 40,468

(六) 員工福利費用

	106年度	105年度
薪資費用	$ 4,444,849	$ 4,158,907
勞健保費用	296,597	281,000
	4,741,446	4,439,907
退職後福利		
確定提撥計畫	173,639	171,541
確定福利計畫（附註二五）	4,743	3,713
	178,382	175,254
其他員工福利費用	177,714	167,751
員工福利費用合計	$ 5,097,542	$ 4,782,912

（接次頁）

（承前頁）

	106年度	105年度
依功能別彙總		
存　　貨	$ 52,671	$ 41,079
營業成本	4,388,960	4,191,026
營業費用	655,911	550,807
	$ 5,097,542	$ 4,782,912

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1%及不高於 1%提撥員工酬勞及董事酬勞。106 及 105 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 107 年 2 月 26 日及 106 年 2 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.16%	0.55%

金　　額

	106年度	105年度
	現　　金	現　　金
員工酬勞	$ 30,313	$ 10,958
董事酬勞	4,880	6,027

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

本公司分別於 106 年 2 月 24 日及 105 年 2 月 25 日召開董事會，致員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額不同，差異數分別調整為 106 及 105 年度之損益。

	105年度		104年度	
	員工酬勞	董事酬勞	員工酬勞	董事酬勞
董事會決議配發金額	$ 10,958	$ 6,027	$ 7,383	$ 4,799
年度財務報表認列金額	(10,315)	(6,705)	(7,393)	(7,000)
	$ 643	($ 678)	($ 10)	($ 2,201)

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(八) 非金融資產減損損失（迴轉利益）

	106年度	105年度
商譽（包含於其他收益及費損淨額）	$ 9,621	$ -
投資性不動產（包含於其他收益及費損淨額）	$ 1,179	($ 2,577)

二八、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 976,825	$183,768
未分配盈餘加徵	575	4,633
土地增值稅	775,659	23,491
以前年度之調整	52	711
遞延所得稅		
當期產生者	49,326	(48,765)
認列於損益之所得稅費用	$ 1,802,437	$163,838

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 4,629,552	$ 1,088,426
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（17%）	$ 787,024	$ 185,032
稅上不可減除之費損	531	944
稅上可減除之費損	(131,861)	-
免稅所得	(2,647)	(4,627)
未分配盈餘加徵	575	4,633
土地增值稅	775,659	23,491
未認列暫時性差異	17,916	9,299

（接次頁）

（承前頁）

	106年度	105年度
當期產生未認列（已使用）之虧損扣抵	$ 58,580	($ 68,666)
合併個體適用不同稅率之影響數	296,608	13,021
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	52	711
認列於損益之所得稅費用	$ 1,802,437	$ 163,838

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

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行，此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。106 年 12 月 31 日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而 107 年度分別調整增加 6,260 仟元及 2,361 仟元。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	106年度	105年度
遞延所得稅		
本年度產生者		
一確定福利計畫再衡量數	$ 6,384	$ 8,157

(三) 本期所得稅資產及負債

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	$ 2,829	$ 70,007
本期所得稅負債		
應付所得稅	$975,199	$111,715

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

106 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	兌換差額	年底餘額
暫時性差異					
備抵呆帳	$ 43	$ 665	$ -	$ -	$ 708
負債準備	13,899	1,951	-	-	15,850
虧損扣抵	65,250	(55,085)	-	(1,235)	8,930
確定福利退休計畫	380	(9)	(58)	-	313
其　　他	6,108	3,567	-	-	9,675
	$ 85,680	($ 48,911)	($ 58)	($ 1,235)	$ 35,476
遞延所得稅負債					
暫時性差異					
確定福利退休計畫	$ 18,412	$ 1,407	($ 6,442)	$ -	$ 13,377
其　　他	992	(992)	-	-	-
	$ 19,404	$ 415	($ 6,442)	$ -	$ 13,377

105 年度

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

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵		
105 年度到期	$ -	$ 25,681
106 年度到期	18,651	23,917
107 年度到期	11,049	14,544
108 年度到期	19,805	19,892
109 年度到期	14,730	14,928
110 年度到期	8,915	7,747
111 年度到期	45,351	-
113 年度到期	945	945
114 年度到期	1,103	1,103
115 年度到期	2,899	3,026
116 年度到期	6,500	-
	$129,948	$111,783

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 106 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
$ 44,197	107
79,218	108
58,923	109
35,659	110
181,403	111
12,143	113
31,020	114
23,563	115
53,136	116
$ 519,262	

(七) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
87 年度以後未分配盈餘	$ 2,967,208	$ 1,116,118
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 227,535	$ 258,809

	106年度（預計）	105年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	註	23.33%

註：由於 107 年 2 月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期 107 年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

(八) 所得稅核定情形

本公司截至 104 年度之營利事業所得稅結算申報雖業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對 100 至 104 年度之核定內容尚有不服，100 及 101 年度已向財政部提起訴願之行政救濟程序並預先繳納之半數復查決定稅款，另 102 至 104 年度業已申請復查。信義全球、安新、安信、恆義、東京信義、行義文化、聚英、信義開發及有無科技營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 104 年度。

二九、每股盈餘

單位：每股元

	106年度	105年度
基本每股盈餘	$ 4.30	$ 1.41
稀釋每股盈餘	$ 4.29	$ 1.41

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於 106 年 7 月 8 日，因追溯調整，105 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追溯調整前	追溯調整後
	105年度	105年度
基本每股盈餘	$ 1.46	$ 1.41
稀釋每股盈餘	$ 1.46	$ 1.41

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	106年度	105年度
歸屬於本公司業主之淨利	$2,802,827	$919,865

股　　數

單位：仟股

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	651,500	651,500
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	1,186	321
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	652,686	651,821

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

三十、營業租賃協議

(一) 合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為 1 至 10 年。所有租賃期間超過 5 年之營業租賃均包括每 5 年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，合併公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 107,612 仟元及 115,741 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	$ 469,433	$ 524,377
1–5年	753,768	910,824
超過5年	75,567	90,582
	$ 1,298,768	$ 1,525,783

(二) 合併公司為出租人

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 6 年。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，合併公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 21,089 仟元及 20,968 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	$ 90,300	$ 55,011
1–5年	155,741	2,222
超過5年	7,705	-
	$253,746	$ 57,233

三一、資本風險管理

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

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

三二、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

106年12月31日

	帳面價值	公允價值 第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	$3,000,000	$ -	$3,015,210	$ -	$3,015,210

105年12月31日

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

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

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

106 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 7,718	$ -	$ -	$ 7,718
基金受益憑證	194,060	-	-	194,060
合 計	$ 201,778	$ -	$ -	$ 201,778
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 228,299	$ -	$ -	$ 228,299
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	594,228	-	-	594,228
基金受益憑證	1,294	-	-	1,294
合 計	$ 823,821	$ -	$ -	$ 823,821

105 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 8,325	$ -	$ -	$ 8,325
基金受益憑證	471,278	-	-	471,278
合 計	$ 479,603	$ -	$ -	$ 479,603
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 206,356	$ -	$ -	$ 206,356
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	593,680	-	-	593,680
基金受益憑證	1,396	-	-	1,396
合 計	$ 801,432	$ -	$ -	$ 801,432

106 及 105 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	$ 201,778	$ 479,603
放款及應收款（註1）	8,028,749	7,773,198
備供出售金融資產（註2）	1,028,797	1,008,767
金融負債		
以攤銷後成本衡量（註3）	14,033,114	6,714,375

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

註2：餘額係包含備供出售之金融資產及分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

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

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

合併公司各項財務活動均受合併公司董事會及審計委員會通過之政策所規範，並經其依相關規範及內部控制制度進行複核。於各項財務計畫執行期間，合併公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序；內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險以及利率變動風險。

(1) 匯率風險

合併公司於台灣地區營業產生之款項收付幾乎均為新台幣，故主要營業項目無外幣匯率風險。國外營運機構淨投資係為策略性投資，合併公司並未對其避險。

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三七。

敏感度分析

敏感度分析係合併公司持有之外幣貨幣性項目於財務報導期間結束日受外幣匯率波動1%之影響情形。下列彙總代表當各外幣升值（貶值）時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當年度權益或淨利之金額。

	106年度				105年度			
	人民幣	日圓	美金	馬幣	人民幣	日圓	美金	馬幣
權益影響數	$45,466	$ 2,519	($23,547)	$ 123	$36,168	$ 2,060	$ 572	$ -
損益影響數	12	71	4,287	-	4	-	14,679	-

(2) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	$ 213,181	$1,558,049
金融負債	8,767,816	3,384,450
具現金流量利率風險		
金融資產	2,948,455	2,896,336
金融負債	2,780,059	648,110

利率敏感度分析

利率變動之現金流量險係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動、市場利率每上升 1%，將使 106 年度增加合併公司現金流出 27,801 仟元。

2. 信用風險

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

營運相關信用風險

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

財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至106年及105年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	106年12月31日	105年12月31日
無擔保銀行借款額度（每年重新檢視）		
－已動用金額	$ 2,079,816	$ 342,508
－未動用金額	2,409,815	2,923,003
	$ 4,489,631	$ 3,265,511
有擔保銀行借款額度		
－已動用金額	$ 6,428,800	$ 632,340
－未動用金額	1,850,000	9,261,260
	$ 8,278,800	$ 9,893,600

三三、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
信義不動產顧問股份有限公司	實質關係人
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
宇澔股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	最終控股公司
周王美文	本公司之董事（原本公司之副董事長）
北京世邦信義擔保有限公司	實質關係人
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
信義不動產估價師事務所	實質關係人

(二) 其他應付款項－關係人

	106年12月31日	105年12月31日
其他關係企業－實質關係人	$ 71,653	$ 57,934
其他－本公司之董事	-	25,157
	$ 71,653	$ 83,091

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

	106年度				
貸予對象	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	$ 39,707	$ 39,259	-	$ -	$ 6,970
其他－本公司之董事	18,006	-	3.00%	156	-
	$ 57,713	$ 39,259		$ 156	$ 6,970

	105年度				
貸予對象	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	$ 42,957	$ 39,707	-	$ -	$ 7,109
其他－本公司之董事	24,975	18,006	3.00%	671	7,151
	$ 67,932	$ 57,713		$ 671	$ 14,260

上列資金融通，均未提供擔保品。

(三) 主要管理階層薪酬

	106年度	105年度
短期員工福利	$107,516	$109,078
其他長期員工福利	14,180	8,486
	$121,696	$117,564

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

(四) 其他關係人交易

1. 租金收入

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人	$ 11,688	$ 11,806
母公司	114	114
最終控股公司	57	57
關聯企業	34	34
	$ 11,893	$ 12,011

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

2. 其他利益

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人	$ 9,653	$ 10,713

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義不動產顧問股份有限公司	$105,601	$ 90,811
其　　他	25,068	30,756
	$130,669	$121,567

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

4. 租金支出

	106年度	105年度
實質關係人	$ 10,365	$ 10,219

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

5. 其他應收款

	106年12月31日	105年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	$ 9,042	$ 9,526

三四、質抵押之資產

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

	106年12月31日	105年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土　　地	$ 4,241,789	$ 4,450,966
建 築 物	473,584	513,629
其他金融資產－流動－質押定存、活存	7,283	7,308
存　　貨	2,402,626	3,898,119
	$ 7,125,282	$ 8,870,022

三五、重大或有事項及未認列之合約承諾

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

(二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。

(三) 合併公司為 SINYI ESTATE 申請融資額度提供之背書保證 2,380,800 仟元，請參閱附註三八之附表二。

(四) 合併公司於 106 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 884,877 仟元。

(五) 上海信義置業於 106 年 12 月 31 日為不動產之買受人擔保其向銀行取得不動產貸款之金額為 4,224,958 仟元。上海信義置業為中國房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使上海信義置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬中國大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背

書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭上海信義置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

三六、重要契約

SINYI LIMITED 於 88 年 10 月 12 日與 Cendant Global Services B. V.(以下簡稱"GLOBAL")及 Coldwell Banker Real Estate Corporation（以下簡稱"COLDWELL BANKER"）簽訂特許權合約，由 GLOBAL 授權 SINYI LIMITED 在中國大陸、香港及澳門享有 COLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期間自 88 年 10 月 12 日起至 128 年 10 月 11 日，雙方於合約期滿前 3 個月議定終止該合約，若未議定終止，則該合約自動延續生效 40 年，至 168 年 10 月 11 日止。SINYI LIMITED 於 89 年 8 月 1 日將本合約移轉予科威上海；GLOBAL 因組織架構調整更名為 Realogy Corporation（以下簡稱"Realogy"），科威上海與 Realogy 並於 97 年度簽訂特許權增補合約。

三七、外幣金融資產及負債之匯率資訊

合併公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

106 年 12 月 31 日

金融資產	外幣	匯率	新台幣
貨幣性項目			
人民幣	$ 1,083,049	4.565	$ 4,944,117
日圓	1,794,241	0.2642	474,038
美金	15,846	29.76	471,578
馬幣	1,874	7.072	13,256
非貨幣性項目			
人民幣	31,796	4.565	145,149
日圓	2,249,159	0.2642	594,228
美金	44	29.76	1,294

（接次頁）

（承前頁）

	外幣	匯率	新台幣
金融負債			
貨幣性項目			
人民幣	$ 86,827	4.565	$ 396,366
日圓	813,693	0.2642	214,978
美金	80,561	29.76	2,397,508
馬幣	137	7.072	970

105 年 12 月 31 日

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

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

	106年度		105年度	
功能性貨幣	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換（損）益	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換（損）益
新台幣	1（新台幣：新台幣）	($ 33,228)	1（新台幣：新台幣）	($ 13,072)
美元	30.432（美元：新台幣）	673	32.2627（美元：新台幣）	3,852
人民幣	4.5068(人民幣:新台幣)	(4,813)	4.8489(人民幣:新台幣)	(454)
日圓	0.2713（日圓：新台幣）	140	0.2972（日圓：新台幣）	27
馬幣	6.7988（馬幣：新台幣）	293	7.4368（馬幣：新台幣）	-
		($ 36,935)		($ 9,647)

三八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表五)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(附表六)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表七)
11. 被投資公司資訊。(附表八)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表九)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
   (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。(無)
   (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4)票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

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

三九、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

合併公司經營國內外不動產居間仲介及不動產開發租售等業務，合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於不同國家之不動產交易相關法令差異性且需要不同行銷策略。合併公司之應報導部門如下：

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	106年度							
	不動產仲介			不動產開發租售				
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	部門間沖銷	合計
來自外部客戶收入	$ 7,162,058	$ 864,830	$ 8,026,888	$ 184,414	$ 9,679,956	$ 9,864,370	$ -	$17,891,258
部門間收入	69,860	16,607	86,467	36,967	250,558	287,525	(373,992)	-
部門收入	$ 7,231,918	$ 881,437	$ 8,113,355	$ 221,381	$ 9,930,514	$10,151,895	($ 373,992)	17,891,258
投資性不動產租金收入								(84,477)
合併營業收入								$17,806,781
部門(損)益	$ 1,102,880	($ 232,118)	$ 870,762	$ 77,283	$ 3,531,211	$ 3,608,494	$ 45,022	$ 4,524,278
投資性不動產營運利益								(60,418)
合併營業利益								$ 4,463,860
部門資產	$ 6,458,103	$ 2,255,338	$ 8,713,441	$ 5,365,895	$13,593,582	$18,959,477	($ 745,922)	$26,926,996
採用權益法之投資及商譽								29,120
資產合計								$26,956,116

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

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

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務；另新增住宅及大樓開發業務，截至 106 年 12 月 31 日相關收入為 9,779,892 仟元。

(三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

(四) 重要客戶資訊

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

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

資金貸與他人

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋仲介股份有限公司	華韻裝修（上海）有限公司	其他應收款	是	$ 4,586 (人民幣 1,000 仟元)	$ 4,565 (人民幣 1,000 仟元)	$ -	3.686%	短期融通資金	$ -	營運資金周轉	$ -	—	$ -	$ 3,389,597 （註一）	$ 4,519,462 （註一）	
0	〃	昆山鼎先貿易有限公司	〃	〃	366,880 (人民幣 80,000 仟元)	360,635 (人民幣 79,000 仟元)	-	3.8%	〃	-	〃	-	—	-	3,389,597 （註一）	4,519,462 （註一）	
0	〃	信義開發股份有限公司	〃	〃	100,000	-	-	1.2%	〃	-	〃	-	—	-	3,389,597 （註一）	4,519,462 （註一）	
1	信義置業（上海）有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	〃	〃	183,440 (人民幣 40,000 仟元)	-	-	4.75%	〃	-	〃	-	—	-	1,094,223 （註二）	2,188,446 （註二）	
1	〃	信義房屋仲介股份有限公司	〃	〃	144,459 (人民幣 31,500 仟元)	-	-	3.75%	〃	-	償還借款	-	—	-	1,094,223 （註二）	2,188,446 （註二）	

註一：本公司對直接或間接持有表決權百分之五十以上之子公司之短期資金融通者，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 30%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 40%為限。

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

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（註二）	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股100%之公司	$ 9,038,925（註一）	$ 229,300 (人民幣 50,000 仟元)	$ -	$ -	$ -	-	$ 16,947,984	Y	N	Y	
0	〃	SINYI ESTEATE LTD.	〃	9,038,925（註一）	4,535,000	2,380,800	2,380,800	2,380,800	21.07%	16,947,984	〃	〃	N	

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達百分之五十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之一百五十為限。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票							
	玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	12,079,286	$ 228,299	-	$ 228,299	
	股票							
〃	漢宇創業投資股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	5,000,000	49,063	11	49,063	
〃	網路家庭投資開發股份有限公司	〃	〃	196,350	-	8	-	
	坤基創業投資股份有限公司	〃	〃	160,650	-	3	-	
〃	Cite' Publishing Holding Ltd.	〃	〃	7,637	4,874	1	4,874	
〃	賽特資訊服務股份有限公司	〃	〃	106,392	890	1	890	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
	Orix Corp.	〃	備供出售金融資產－流動	1,180,800	594,228	-	594,228	
	貨幣基金							
〃	Western Asset US Dollar Fund A	〃	〃	43,500	1,294	-	1,294	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票							
	上海中城聯盟投資管理股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	30,000,000	145,149	2	145,149	
信義開發股份有限公司	股票							
	中鼎工程股份有限公司	〃	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	7,718	-	7,718	
	活水貳影響力投資股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	500,000	5,000	9	5,000	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,282,287	30,690	-	30,690	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	377,254	5,073	-	5,073	
安新建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	10,757,752	143,987	-	143,987	
有無科技股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	1,064,180	14,310	-	14,310	

（接次頁）

（承前頁）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末				備註
				單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	
	理財商品							
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	步步生金 8688 號	無	其他金融資產－流動	4,400,000	$ 20,086	-	$ 20,086	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	3,000,000	13,695	-	13,695	
信義置義（上海）有限公司	結構性理財產品（編號：201711163044）	〃	〃	120,000,000	547,800	-	547,800	
〃	月得盈 17120599 期	〃	〃	40,000,000	182,600	-	182,600	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	〃	〃	100,000,000	456,500	-	456,500	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG903 期	〃	〃	30,000,000	136,950	-	136,950	
〃	結構性理財產品（編號：2017122910037）	〃	〃	320,000,000	1,460,800	-	1,460,800	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	中銀保本理財－人民幣全球智選【CNYQQZX】	〃	〃	10,000,000	45,650	-	45,650	
	“乾元－穩盈”2017 年第 292 期保本型人民幣理財產品	〃	〃	8,000,000	36,520	-	36,520	
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	50,000	228	-	228	
北京世邦房地產經紀有限公司	中銀日積月累－日計劃	〃	〃	400,000	1,826	-	1,826	

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初 單位數／股數	期初 金額	買入 單位數／股數	買入 金額	賣出 單位數／股數	賣出 售價	賣出 帳面成本	賣出 處分（損）益	期末 單位數／股數	期末 金額
信義房屋仲介股份有限公司	股票													
	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	136,114,837	$ 4,027,898	130,780,000	$ 4,011,366	3,000,000	$ 91,310	$ 91,310	$ -	263,894,837	$ 7,947,954（註一及註三）
〃	信義開發股份有限公司	採用權益法之投資	〃	〃	53,500,000	535,005	150,000,000	1,500,000	-	-	-	-	203,500,000	2,035,005（註一及註三）
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	〃	〃	76,001,135	2,448,306	-	-	11,394,135	349,617（註二）	349,617	-	64,607,000	2,098,689（註一及註三）
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	〃	〃	〃	16,900	535	130,140,000	3,992,006	3,000,000	91,310	91,310	-	127,156,900	3,901,231（註一及註三）
SINYI ESTATE LTD.	信義置地（香港）有限公司	〃	〃	〃	17,497	578	207,000,000	6,350,826	-	-	-	-	207,017,497	6,351,404（註一及註三）
信義置地（香港）有限公司	久信置業（無錫）有限公司	〃	〃	〃	-	-	-	6,350,826	-	-	-	-	-	6,350,826（註一及註三）
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資	〃	〃	12,454,780	399,792	-	-	10,870,780	333,618（註二）	333,618	-	1,584,000	66,174（註一及註三）
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	蘇州信義置業房產經紀有限公司	〃	〃	〃	-	313,197	-	-	-	332,835	313,197	19,638	-	-（註一及註三）
上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	〃	〃	〃	-	5,824	-	332,835	-	-	-	-	-	338,659（註一及註三）
信義開發股份有限公司	貨幣基金													
	台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	無	18,864,150	252,757	34,723,960	466,000	53,588,110	718,937	718,757	180	-	-
信義置義（上海）有限公司	理財商品													
〃	歲月流金 55962 號	其他金融資產－流動	〃	〃	100,000,000	RMB 100,000	-	RMB -	100,000,000	RMB 100,292	RMB 100,000	RMB 292	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201607281001 7）	〃	〃	〃	75,000,000	RMB 75,000	-	RMB -	75,000,000	RMB 76,120	RMB 75,000	RMB 1,120	-	RMB -
〃	月得盈 16071101 期	〃	〃	〃	80,000,000	RMB 80,000	-	RMB -	80,000,000	RMB 81,270	RMB 80,000	RMB 1,270	-	RMB -
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	〃	〃	〃	30,000,000	RMB 30,000	410,000,000	RMB 410,000	340,000,000	RMB 342,948	RMB 340,000	RMB 2,948	100,000,000	RMB 100,000

（接次頁）

（承前頁）

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	售價	帳面成本	處分（損）益	單位數／股數	金額
信義置義（上海）有限公司	結構性理財產品（編號：2017012510042）	其他金融資產－流動	-	無	-	RMB -	125,000,000	RMB 125,000	125,000,000	RMB 126,188	RMB 125,000	RMB 1,188	-	RMB -
〃	月得盈 17030351 期	〃	〃	〃	-	RMB -	60,000,000	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,564	RMB 60,000	RMB 564	-	RMB -
〃	月得盈 17050548 期	〃	〃	〃	-	RMB -	140,000,000	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,514	RMB 140,000	RMB 1,514	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201705252226）	〃	〃	〃	-	RMB -	230,000,000	RMB 230,000	230,000,000	RMB 232,522	RMB 230,000	RMB 2,522	-	RMB -
〃	月得盈 17090460 期	〃	〃	〃	-	RMB -	140,000,000	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,501	RMB 140,000	RMB 1,501	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201709212169）	〃	〃	〃	-	RMB -	290,000,000	RMB 290,000	290,000,000	RMB 293,262	RMB 290,000	RMB 3,262	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201703161916）	〃	〃	〃	-	RMB -	60,000,000	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,000	RMB 60,000	RMB -	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：2017063010013）	〃	〃	〃	-	RMB -	50,000,000	RMB 50,000	50,000,000	RMB 50,472	RMB 50,000	RMB 472	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201711163044）	〃	〃	〃	-	RMB -	120,000,000	RMB 120,000	-	RMB -	RMB -	RMB -	120,000,000	RMB 120,000
〃	結構性理財產品（編號：2017122910037）	〃	〃	〃	-	RMB -	320,000,000	RMB 320,000	-	RMB -	RMB -	RMB -	320,000,000	RMB 320,000
上海信義房屋中介諮詢有限公司	"乾元－日日盈"開放式資產組合型人民幣理財產品	〃	〃	〃	100,000,000	RMB 100,000	-	RMB -	100,000,000	RMB 100,022	RMB 100,000	RMB 22	-	RMB -
〃	"乾元-穩盈"2017 年第 2 期理財產品	〃	〃	〃	-	RMB -	70,000,000	RMB 70,000	70,000,000	RMB 70,600	RMB 70,000	RMB 600	-	RMB -
〃	中銀保本理財-人民幣按期開放理財產品【CNYAQKF】	〃	〃	〃	-	RMB -	175,100,000	RMB 175,100	175,100,000	RMB 175,306	RMB 175,100	RMB 206	-	RMB -

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：係本期減資退還股款。

註三：屬子公司於編製合併財務報表時，業已全數沖銷。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				取得目的及使用情形	價格決定之參考依據	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
信義開發股份有限公司	存貨－待開發不動產	106.2.16	$ 1,066,086	$ 1,066,086	自然人	非關係人	無	不適用	不適用	不適用	營建用地	參考鄰近房地產行情	無
〃	〃	106.7.28	1,277,189	1,277,189	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃
久信置業（無錫）有限公司	〃	106.9.8	人民幣 1,294,060 仟元	人民幣 1,294,060 仟元	無錫市國土資源局	〃	〃	〃	〃	〃	〃	公開標售	〃

信義房屋仲介股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣1億元或實收資本額20%以上者

民國106年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率（%）	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	聯屬公司	進貨	$ 141,634	11	90天	無	與非關係人雷同	$ -	-	
昆山鼎先貿易有限公司	信義置業（上海）有限公司	〃	銷貨	(141,634)	(100)	90天	無	因無與非關係人交易，故無從比較	-	-	

信義房屋仲介股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數	期末持有 比率%	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	$ 7,947,954	$ 4,027,898	263,894,837	100	$ 9,667,366	$ 2,073,215	$ 2,073,215	註一
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	投資	2,098,689	2,448,306	64,607,000	100	1,418,430	(194,052)	(194,052)	
〃	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,005	535,005	203,500,000	100	1,978,968	6,986	6,986	
〃	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	100	78,183	8,896	8,896	
〃	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	20,000	20,000	2,000,000	100	17,064	86	86	
〃	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	4,017	(1,009)	(1,009)	
〃	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,923	64	63	
〃	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	136,482	49,849	25,423	
〃	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	12,826	1,548	294	
〃	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	90,000	30,000	5,500,000	100	4,654	(42,312)	(42,312)	
〃	樂屋國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	1,086	2,580,743	23	16,294	(12,270)	(2,782)	
〃	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	投資	25,500	-	3,537,766	100	15,266	(9,376)	(9,376)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	投資	1,493,092	1,790,590	46,935,840	100	757,371	(180,122)	(180,122)	
〃	科威房產（香港）有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK	投資	95,129	95,129	2,675,000	99	19,943 （註一）	(14,904)	(14,765)	

（接次頁）

（承前頁）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率%	帳面金額			
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	$ 68,741	$ 68,741	2,216,239	100	$ 39,346	$ 2,342	$ 2,342	
〃	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	58,064	58,064	16,000	100	254,313	27,142	27,142	
〃	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	3,919,127	3,899,767	133,506,209	100	5,542,692	2,028,434	2,028,434	註一
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	3,901,231	535	127,156,900	100	3,830,622	(7,253)	(7,253)	註一
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	66,174	399,792	1,584,000	100	10,767	(4,377)	(4,377)	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	139,714	37,238	37,238	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100	26,733	7,905	7,905	
〃	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	500,000	100	16,076	5,987	5,987	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai HK	投資	3,888,107	3,868,747	131,640,306	100	5,490,590	1,995,019	1,995,019	註一
SINYI ESTATE LTD.	信義置地（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai, HK	投資	6,351,404	578	207,017,497	100	6,209,202	(4,434)	(4,434)	註一
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	260	(58)	(58)	
〃	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	259	(58)	(58)	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	11,020	-	1,528,849	49	6,251	(8,948)	(4,384)	
〃	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	投資	11,974	-	1,661,200	100	6,996	(4,568)	(4,568)	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	11,470	-	1,591,251	51	6,506	(8,948)	(4,564)	

註一：截至 106 年 12 月 31 日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威房產（香港）股份有限公司再投資大陸公司	$ 81,859	$ -	$ -	$ 81,859	($ 14,905)	100	($ 14,905)	$ 20,153	$ -
上海信義房屋中介諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	-	-	1,140,018	(169,066)	100	(169,066)	729,323	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司（註三）	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	(5,953)	100	(5,953)	(25,294)	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司（原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司）（註四）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	(72)	100	(72)	33,174	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司（註三）	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	355,249	-	332,835	22,414	(10,343)	100	(10,343)	332,783	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司（註四）	管理房地產基金型專業投資	RMB 1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	145,149	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 27,200	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	44,543	-	777	43,766	2,234	100	2,234	35,397	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	17,143	100	17,143	16,668	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	(2,725)	100	(2,725)	9,098	-
青島城建信義房產經紀有限公司（註五）	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	265	-	265	-	-

（接次頁）

（承前頁）

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	$ 3,868,747	$ -	$ -	$ 3,868,747	$ 1,995,110	100	$ 1,995,110	$ 5,471,116	$ -
華韻裝修（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	40,465	-	-	40,465	(14,802)	100	(14,802)	22,066	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、家俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	-	31,020	33,424	100	33,424	51,447	-
上海昶苑實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(225)	100	(225)	9,816	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB 100	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(2)	100	(2)	455	-
久信置業（無錫）有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	係透過信義置地（香港）有限公司再投資大陸公司	-	3,900,696	-	3,900,696	(4,291)	100	(4,291)	6,208,877	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額（註六）
$9,422,767	$13,472,301	$ -

註一：係依據公司會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以 106 年 12 月 31 日之匯率新台幣 29.76 元對 1 美元及 1 美元對 6.519 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已清算完結。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

五、最近年度經會計師查核查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司　公鑒：

查核意見

信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與信義房屋仲介股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以做為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>仲介服務費收入認列</u>

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

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

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

<u>應付獎金之提列</u>

信義房屋仲介股份有限公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司訂立獎金辦法，截至106年12月31日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為958,770仟元，佔負債總額約9%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對整體財務報表係屬重大，因是將應付獎金之認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上列所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

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

<u>採權益法之投資評價及投資損益認列</u>

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋仲介股份有限公司於民國 106 年 12 月 31 日採用權益法之投資薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 之餘額為 9,667,366 仟元，佔資產總額 45%，民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法認列利益之份額為 2,073,215 仟元，佔本期淨利 74%，是以薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 之財務狀況及績效將重大影響信義房屋仲介股份有限公司。因是將其收入認列及存貨評價列為關鍵查核事項，分別說明如下：

(一) 房地產銷售收入認列

薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司民國 106 年度之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，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司係依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入確認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薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 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。本會計師自本年度售房交易選取樣本，檢視經買賣雙方簽署之銷售合約，以確認合約之條款安排，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或交房紀錄，以確認帳上所列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

(二) 存貨之評價

薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司之不動產開發業務，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估是否基於未來現金流量之合理估計、是否考量經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，存貨之淨變現價值計算方法之合理性進行評估；測試存貨之淨變現價值之來源並與最近一次銷

售價格進行抽樣比對，估計可能銷售費用及預計需再投入成本，藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司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十一。

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仲介股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算信義房屋仲介股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

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

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　徐文亞

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師　賴冠仲

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 107 年 2 月 26 日

信義房屋仲介股份有限公司

個體資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	106年12月31日 金額	%	105年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 1,554,557	7	$ 1,998,262	13
1125	備供出售金融資產－流動（附註四及七）	228,299	1	206,356	1
1150	應收票據（附註四及九）	4,333	-	7,210	-
1170	應收帳款（附註四、五及九）	523,886	3	421,752	3
1180	應收帳款－關係人（附註四、五及二八）	127,691	1	85,213	1
1200	其他應收款（附註四、五及九）	8,926	-	42,058	-
1210	其他應收款－關係人（附註四、五及二八）	16,576	-	21,791	-
1476	其他金融資產－流動（附註十及二九）	5,000	-	5,000	-
1479	其他流動資產（附註十五）	62,976	-	65,440	1
11XX	流動資產總計	2,532,244	12	2,853,082	19
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註四及八）	54,827	-	55,913	-
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）	13,351,473	62	6,465,505	43
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十二及二九）	2,647,588	12	2,696,461	18
1760	投資性不動產（附註四、十三及二九）	2,726,105	13	2,731,236	18
1780	無形資產（附註四及十四）	50,503	-	76,405	1
1840	遞延所得稅資產（附註四及二三）	15,393	-	11,651	-
1920	存出保證金（附註二五）	86,714	1	92,030	1
1990	其他非流動資產（附註十五）	3,584	-	6,747	-
15XX	非流動資產總計	18,936,187	88	12,135,948	81
1XXX	資產總計	$ 21,468,431	100	$ 14,989,030	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十六）	$ 800,000	4	$ 150,000	1
2170	應付票據	66	-	105	-
2200	其他應付款（附註五及十八）	1,346,447	6	1,290,835	9
2220	其他應付款項－關係人（附註十八及二八）	41,317	-	17,713	-
2230	本期所得稅負債（附註四及二三）	115,400	1	99,640	1
2250	負債準備－流動（附註四、五及十九）	34,696	-	34,802	-
2305	其他金融負債－流動（附註十八）	43,037	-	63,851	-
2320	一年內到期之應付公司債（附註十七）	1,500,000	7	-	-
2399	其他流動負債（附註十八）	90,644	-	79,808	1
21XX	流動負債總計	3,971,607	18	1,736,754	12
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註十七）	1,500,000	7	3,000,000	20
2540	長期借款（附註十六及二九）	4,250,000	20	500,000	3
2550	負債準備－非流動（附註四、五及十九）	1,694	-	4,857	-
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四、五及二十）	69,406	-	39,789	-
2645	存入保證金（附註二五）	38,260	-	45,409	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註四及十一）	-	-	13,034	-
2670	其他非流動負債（附註五及十八）	325,431	2	351,206	3
2570	遞延所得稅負債（附註四及二三）	13,377	-	19,404	-
25XX	非流動負債總計	6,198,168	29	3,973,699	26
2XXX	負債總計	10,169,775	47	5,710,453	38
	權益（附註二一）				
	股本				
3110	普通股	6,515,000	31	6,318,398	42
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,793,382	8	1,701,396	11
3350	未分配盈餘	2,967,208	14	1,116,118	8
3300	保留盈餘總計	4,760,590	22	2,817,514	19
	其他權益（附註四）				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(396,805)	(2)	(225,707)	(1)
3425	備供出售金融資產未實現損益	355,975	2	304,476	2
3400	其他權益總計	(40,830)	-	78,769	1
3XXX	權益總計	11,298,656	53	9,278,577	62
	負債與權益總計	$ 21,468,431	100	$ 14,989,030	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 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		106年度 金額	106年度 %	105年度 金額	105年度 %
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	$ 6,886,597	100	$ 6,123,679	100
5000	營業成本（附註二二及二八）	4,957,229	72	4,571,076	74
5900	營業毛利	1,929,368	28	1,552,603	26
6000	營業費用（附註二二及二八）	846,648	12	714,839	12
6900	營業淨利	1,082,720	16	837,764	14
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註二八）	98,818	2	94,210	2
7130	股利收入	7,925	-	6,472	-
7100	利息收入（附註二二及二八）	9,709	-	16,553	-
7020	其他利益及損失（附註二二及二八）	3,017	-	34,599	1
7050	財務成本（附註二二及二八）	(71,489)	(1)	(55,294)	(1)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額（附註四）	1,865,432	27	146,683	2
7000	營業外收入及支出合計	1,913,412	28	243,223	4
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,996,132	44	1,080,987	18
7950	所得稅費用（附註四及二三）	(193,305)	(3)	(161,122)	(3)
8200	本期淨利	2,802,827	41	919,865	15

（接次頁）

（承前頁）

代碼		106年度 金額	106年度 %	105年度 金額	105年度 %
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量數（附註二十）	($ 37,896)	-	($ 47,942)	-
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	145	-	(17)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二三）	6,442	-	8,150	-
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	(171,098)	(2)	(415,523)	(7)
8362	備供出售金融資產未實現利益	18,782	-	10,581	-
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	32,717	-	49,017	1
8300	本期其他綜合（損）益（稅後淨額）	(150,908)	(2)	(395,734)	(6)
8500	本期綜合損益總額	$ 2,651,919	39	$ 524,131	9
	每股盈餘（附註二四）				
	來自繼續營業單位				
9710	基本	$ 4.30		$ 1.41	
9810	稀釋	$ 4.29		$ 1.41	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普通股	資本公積	保留盈餘 法定盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	其他權益項目 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目 備供出售金融資產未實現（損）益	權益總額
A1	105 年 1 月 1 日餘額	$ 6,318,398	$ 63,896	$ 1,645,009	$ 734,737	$ 189,816	$ 244,878	$ 9,196,734
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	56,387	(56,387)	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(442,288)	-	-	(442,288)
D1	105 年度淨利	-	-	-	919,865	-	-	919,865
D3	105 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(39,809)	(415,523)	59,598	(395,734)
D5	105 年度綜合（損）益總額	-	-	-	880,056	(415,523)	59,598	524,131
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	6,318,398	63,896	1,701,396	1,116,118	(225,707)	304,476	9,278,577
	105 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	91,986	(91,986)	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(631,840)	-	-	(631,840)
B9	本公司股東股票股利	196,602	-	-	(196,602)	-	-	-
D1	106 年度淨利	-	-	-	2,802,827	-	-	2,802,827
D3	106 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	(31,309)	(171,098)	51,499	(150,908)
D5	106 年度綜合（損）益總額	-	-	-	2,771,518	(171,098)	51,499	2,651,919
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	$ 6,515,000	$ 63,896	$ 1,793,382	$ 2,967,208	($ 396,805)	$ 355,975	$ 11,298,656

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 2,996,132	$ 1,080,987
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	95,301	106,171
A20200	攤銷費用	38,516	42,433
A20900	利息費用	71,489	55,294
A21200	利息收入	(9,709)	(16,553)
A21300	股利收入	(7,925)	(6,472)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	(1,865,432)	(146,683)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,528	662
A22700	處分投資性不動產損失	1,440	1,137
A23100	處分投資（利益）損失	(5,460)	361
A23800	非金融資產減損損失（迴轉利益）	10,800	(2,577)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	34
A31130	應收票據	2,877	62,006
A31150	應收帳款	(102,134)	(133,876)
A31160	應收帳款－關係人	(42,478)	11,458
A31180	其他應收款	21,788	35,124
A31190	其他應收款－關係人	5,215	(241)
A31240	其他流動資產	2,464	(38,836)
A31990	其他營業資產	(8,279)	(8,566)
A32130	應付票據	(39)	(1,419)
A32180	其他應付款	54,583	115,195
A32190	其他應付款－關係人	23,604	(20,110)
A32200	負債準備	(3,269)	5,510
A32220	其他金融負債	(20,814)	15,261
A32230	其他流動負債	10,836	7,037
A32990	其他營業負債	(25,775)	(293,075)
A33000	營運產生之現金	1,245,259	870,262
A33100	收取之利息	21,053	7,069
A33300	支付之利息	(70,460)	(55,331)
A33500	支付之所得稅	(180,872)	(90,490)
AAAA	營業活動之淨現金流入	1,014,980	731,510

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	$ -	$ 15,000
B01800	取得採用權益法之投資	(5,614,856)	(1,027,500)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	440,927	1,393,921
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(498)
B00300	取得備供出售金融資產	(10,103)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	12,402	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	693
B02700	購置不動產、廠房及設備	(38,069)	(34,561)
B02800	處分不動產、廠房及設備	99	1,205
B03700	存出保證金增加	-	(4,038)
B03800	存出保證金減少	5,316	-
B04500	購置無形資產	(22,235)	(40,215)
B04600	處分無形資產	-	178
B05400	購置投資性不動產	(26,531)	(20,200)
B05500	處分投資性不動產價款	19,057	39,751
B06600	其他金融資產減少	-	270,135
B06700	其他非流動資產減少（增加）	3,163	(213)
B07600	收取之股利	11,134	28,088
BBBB	投資活動之淨現金流（出）入	(5,219,696)	621,746
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	650,000	-
C00200	短期借款減少	-	(50,000)
C01600	舉借長期借款	12,193,987	3,300,000
C01700	償還長期借款	(8,443,987)	(3,200,000)
C03000	存入保證金增加	-	1,580
C03100	存入保證金返還	(7,149)	-
C04500	發放現金股利	(631,840)	(442,288)
CCCC	籌資活動之淨現金流入（出）	3,761,011	(390,708)
EEEE	現金及約當現金淨（減少）增加	(443,705)	962,548
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,998,262	1,035,714
E00200	年底現金及約當現金餘額	$ 1,554,557	$ 1,998,262

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋仲介股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

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

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報表於 107 年 2 月 26 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）。

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

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

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

106年度追溯適用前述修正時，係增加關係人交易之揭露，請參閱附註二八。

首次適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之IFRSs，對本公司資產、負債及權益項目、綜合損益項目及現金流量項目尚無重大影響。

(二) 107年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會將認可之IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2014-2016週期之年度改善」	註2
IFRS 2之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018年1月1日
IFRS 4之修正「於IFRS 4『保險合約』下IFRS 9『金融工具』之適用」	2018年1月1日
IFRS 9「金融工具」	2018年1月1日
IFRS 9及IFRS 7之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 15之修正「IFRS 15之闡釋」	2018年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 40之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018年1月1日

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

註2：IFRS 12之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；IAS 28之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

<u>金融資產之分類、衡量與減損</u>

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

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

(1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

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

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

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約,應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加,則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險,則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

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

本公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日帳面金額	首次適用之調整	107年1月1日調整後帳面金額
資產、負債及權益之影響			
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	$ -	$ 267,627	$ 267,627
備供出售金融資產－流動	228,299	(228,299)	-
以成本衡量之金融資產	54,827	(54,827)	-
採用權益法之投資	13,351,473	79,484	13,430,957
資產影響	$13,634,599	$ 63,985	$13,698,584
未分配盈餘	$ 2,967,208	$ 13,949	$ 2,981,157
備供出售金融資產未實現利益	355,975	(355,975)	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之評價損益	-	406,011	406,011
權益影響	$ 3,323,183	$ 63,985	$ 3,387,168

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

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

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

(1) 辨認客戶合約；

(2) 辨認合約中之履約義務；

(3) 決定交易價格；

(4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及

(5) 於滿足履約義務時認列收入。

除上述會計政策之重大變動，本公司評估 IFRS15 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

3. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

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

本公司將依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類，此外，本公司將於 107 年額外揭露重分類金額，並將 107 年 1 月 1 日之重分類納入投資性不動產帳面金額之調節。

除上述會計政策之重大變動，本公司評估 IAS40 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

4. IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」

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

本公司將自 107 年 1 月 1 日推延適用 IFRIC 22。本公司評估 IFRIC 22 生效時對財務狀況與財務績效並無重大影響。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日（註 3）
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

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

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

1. IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

該修正規定，若本公司出售或投入資產予關聯企業(或合資)，或本公司喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司符合 IFRS 3「業務」之定義時，本公司係全數認列該等交易產生之損益。

此外，若本公司出售或投入資產予關聯企業（或合資），或本公司在與關聯企業（或合資）之交易中喪失對子公司之控制，但保留對該子公司之重大影響（或聯合控制），若前述資產或前子公司不符合 IFRS 3「業務」之定義時，本公司僅在與投資者對該等關聯企業（或合資）無關之權益範圍內認列該交易所產生之損益，亦即，屬本公司對該損益之份額者應予以銷除。

2. IFRS 16「租賃」

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

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

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

3. IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」

IFRIC 23 釐清當所得稅處理存在不確定性時，本公司須假設稅務主管機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之所得稅處理很有可能被稅務主管機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之所得稅處理一致。若稅務主管機關並非很有可能接受申報之所得稅處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

本公司得在不使用後見之明之前提下追溯適用 IFRIC 23 並重編比較期間資訊，或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；

2. 於資產負債表日後12個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及

3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

(五) 外　　幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

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

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

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

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

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

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

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

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

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

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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

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

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 商　　譽

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

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

受攤商譽之現金產生單位每年(及有跡象顯示該單位可能已減損時)藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金

產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

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

(十) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

2. 企業合併所取得

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

3. 除　　列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 有形及無形資產（商譽除外）之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類：

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

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資

產於後續能可靠衡量公允價值時,係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B.備供出售金融資產

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

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

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

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

C.放款及應收款

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

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

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

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

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

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

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

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

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

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後

續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

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

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

(3) 金融資產之除列

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

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十三) 負債準備

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

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。若負債準備係以清償該現時

義務之估計現金流量衡量，其帳面金額係為該等現金流量之現值（若貨幣之時間價值影響重大）。

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

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

(十四) 收入認列

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

1. 勞務之提供

勞務收入包含房屋租售之居間仲介等服務係於勞務提供時予以認列。

勞務提供係於下列條件完全滿足時認列收入：

(1) 收入金額能可靠衡量；

(2) 交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；

(3) 報導期間結束日之交易完成程度能可靠衡量；及

(4) 交易已發生之成本及完成交易尚須發生之成本能可靠衡量。

2. 股利收入及利息收入

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

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

(十五) 租　　賃

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

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

(十六) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務之期間，將應提撥之退休金數額認列為費用。

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

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

3. 其他長期員工福利

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

(十八) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。暫時性差異若係由其他資產及負債原始認列所產生，且交易當時既不影響課稅所得亦不影響會計利潤者，不認列為遞延所得稅資產及負債。

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

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之

稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

(一) 應收帳款之估計減損

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

(二) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

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

(三) 負債準備

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

(四) 應付獎金之評估

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

(五) 確定福利計畫之認列

確定福利退休計畫應認列之確定福利成本及淨確定福利負債(資產)係使用預計單位福利法進行精算評價，其採用之精算假設包括折現率、離職率及薪資預期增加率等估計，若該等估計因市場與經濟情況之改變而有所變動，可能會重大影響應認列之費用與負債金額。

六、現金及約當現金

	106年12月31日	105年12月31日
庫存現金及週轉金	$ 21,596	$ 15,764
銀行支票及活期存款	1,532,961	573,495
約當現金		
原始到期日在3個月以內之銀行定期存款	-	1,409,003
	$ 1,554,557	$ 1,998,262

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	106年12月31日	105年12月31日
銀行存款	0%-0.32%	0%-1.5%

七、備供出售金融資產－流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內投資		
上市（櫃）股票	$ 228,299	$ 206,356

八、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內未上市（櫃）股權投資	$ 49,953	$ 51,039
國外未上市（櫃）股權投資	4,874	4,874
	$ 54,827	$ 55,913

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

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	106年12月31日	105年12月31日
應收票據及帳款		
應收票據		
因營業而發生	$ 4,333	$ 7,210
應收帳款	523,886	421,752
減：備抵呆帳	-	-
	523,886	421,752
	$ 528,219	$ 428,962
其他應收款		
應收處分投資款	$ -	$ 17,000
應收利息	2	11,346
其　　他	13,089	16,560
減：備抵呆帳	(4,165)	(2,848)
	$ 8,926	$ 42,058

(一) 應收帳款

本公司對勞務提供之平均授信期間為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。本公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列勞務收入折讓準備。備抵呆帳係參考帳齡分析、歷史經驗及客戶目前財務狀況分析，以估計無法回收之金額。於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至資產負債表日信用品質之任何改變。

本公司之客戶群廣大且相互無關聯，故信用風險之集中度有限。

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

應收帳款之帳齡明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
0天至60天	$ 424,587	$ 344,234
61天至90天	39,724	32,928
91天至180天	39,626	28,122
181天至360天	14,166	8,985
超過360天	5,783	7,483
合　　計	$ 523,886	$ 421,752

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
61天至90天	$ 6,009	$ 11,261
91天至180天	6,219	11,713
181天至360天	1,667	1,880
超過360天	2,926	2,055
合　　計	$ 16,821	$ 26,909

以上係以立帳日為基準進行之帳齡明細。

本公司備抵呆帳之變動情形如下：

	106年度		105年度	
	應收帳款	其他應收款	應收帳款	其他應收款
期初餘額	$ -	$ 2,848	$ 4,835	$ 2,848
加(減)：本期提列(轉回)呆帳費用	-	1,317	(4,835)	253
減：本期實際沖銷	-	-	-	(253)
期末餘額	$ -	$ 4,165	$ -	$ 2,848

(二) 其他應收款

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

十、其他金融資產－流動

	106年12月31日	105年12月31日
受限制資產－流動	$ 5,000	$ 5,000

受限制資產－流動主要係本公司不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函等，請參閱附註二九。

十一、採用權益法之投資

	106年12月31日	105年12月31日
投資子公司	$ 13,322,353	$ 6,454,782
投資關聯企業	29,120	10,723
	$ 13,351,473	$ 6,465,505

(一) 投資子公司

	106年12月31日	105年12月31日
非上市（櫃）公司		
英屬維京群島 SINYI LIMTED	$ 1,418,430	$ 1,990,730
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	9,667,366	3,784,983
信義開發股份有限公司	1,978,968	471,982
信義全球資產管理股份有限公司	78,183	69,287
恆義不動產顧問股份有限公司	17,064	16,978
聚英企業管理顧問股份有限公司	4,017	5,026
行義文化出版有限公司	1,923	1,860
安信建築經理股份有限公司	136,482	113,936
有無科技股份有限公司	4,654	(13,034)
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	15,266	-
	13,322,353	6,441,748
加：採用權益法之投資貸餘轉列其他非流動負債	-	13,034
	$ 13,322,353	$ 6,454,782

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

公司名稱	106年12月31日	105年12月31日
英屬維京群島 SINYI LIMTED	100%	100%
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	100%	100%
信義開發股份有限公司	100%	100%
信義全球資產管理股份有限公司	100%	100%
恆義不動產顧問股份有限公司	100%	100%
聚英企業管理顧問股份有限公司	100%	100%
行義文化出版有限公司	99%	99%
安信建築經理股份有限公司	51%	51%
有無科技股份有限公司	100%	100%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	100%	-

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三二。

106及105年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

	106年12月31日	105年12月31日
個別不重大之關聯企業		
信邑室內設計股份有限公司	$ 12,826	$ 10,723
樂屋國際資訊股份有限公司	16,294	-
	$ 29,120	$ 10,723

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公司名稱	106年12月31日	105年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	-

有關本公司個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	106年度	105年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨（損）利	($ 2,488)	$ 208
其他綜合損益	1,996	1,084
綜合損益總額	($ 492)	$ 1,292

106及105年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師查核之財務報告計算，惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

106年度	土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	未完工程及預付設備款	合計
成本									
106年1月1日餘額	$2,249,789	$ 353,606	$ 1,958	$ 298,939	$ 4,671	$ 423,438	$ 80,512	$ -	$3,412,913
增添	-	-	-	16,255	-	17,925	3,889	-	38,069
處分	-	-	-	(14,545)	-	(9,781)	-	-	(24,326)
106年12月31日餘額	$2,249,789	$ 353,606	$ 1,958	$ 300,649	$ 4,671	$ 431,582	$ 84,401	$ -	$3,426,656
累計折舊									
106年1月1日餘額	$ -	$ 91,878	$ 687	$ 226,357	$ 4,671	$ 329,690	$ 63,169	$ -	$ 716,452
折舊費用	-	9,033	327	34,559	-	35,045	6,351	-	85,315
處分	-	-	-	(14,388)	-	(8,311)	-	-	(22,699)
106年12月31日餘額	$ -	$ 100,911	$ 1,014	$ 246,528	$ 4,671	$ 356,424	$ 69,520	$ -	$ 779,068
106年12月31日淨額	$2,249,789	$ 252,695	$ 944	$ 54,121	$ -	$ 75,158	$ 14,881	$ -	$2,647,588

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

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

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

(一) 本公司106及105年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱二九。

十三、投資性不動產

	土　　地	房屋及建築	合　　計
成　　本			
106 年 1 月 1 日餘額	$ 2,437,799	$ 407,494	$ 2,845,293
增　　添	24,271	2,260	26,531
處　　分	(16,952)	(3,686)	(20,638)
106 年 12 月 31 日餘額	$ 2,445,118	$ 406,068	$ 2,851,186
累計折舊及減損			
106 年 1 月 1 日餘額	$ 5,558	$ 108,499	$ 114,057
減損損失（迴轉利益）	1,464	(285)	1,179
折舊費用	-	9,986	9,986
處　　分	-	(141)	(141)
106 年 12 月 31 日餘額	$ 7,022	$ 118,059	$ 125,081
106 年 12 月 31 日淨額	$ 2,438,096	$ 288,009	$ 2,726,105
成　　本			
105 年 1 月 1 日餘額	$ 2,453,337	$ 413,435	$ 2,866,772
增　　添	18,901	1,299	20,200
處　　分	(34,439)	(7,240)	(41,679)
105 年 12 月 31 日餘額	$ 2,437,799	$ 407,494	$ 2,845,293
累計折舊及減損			
105 年 1 月 1 日餘額	$ 7,396	$ 99,934	$ 107,330
減損迴轉利益	(1,838)	(739)	(2,577)
折舊費用	-	10,095	10,095
處　　分	-	(791)	(791)
105 年 12 月 31 日餘額	$ 5,558	$ 108,499	$ 114,057
105 年 12 月 31 日淨額	$ 2,432,241	$ 298,995	$ 2,731,236

投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	30-60 年

投資性不動產及自用不動產於 106 年及 105 年 12 月 31 日之公允價值分別為 9,113,907 仟元及 9,145,666 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二九。

十四、無形資產

	106年12月31日	105年12月31日
商　　譽	$ -	$ 9,621
系統軟體成本	50,503	66,784
	$ 50,503	$ 76,405

	106年度		
	商　　譽	系統軟體成本	合　　計
成　　本			
106 年 1 月 1 日餘額	$ 9,621	$ 191,514	$ 201,135
本期新增	-	22,235	22,235
106 年 12 月 31 日餘額	$ 9,621	$ 213,749	$ 223,370
累計攤銷及減損			
106 年 1 月 1 日餘額	$ -	$ 124,730	$ 124,730
攤銷費用	-	38,516	38,516
認列減損損失	9,621	-	9,621
106 年 12 月 31 日餘額	$ 9,621	$ 163,246	$ 172,867
106 年 12 月 31 日淨額	$ -	$ 50,503	$ 50,503

	105年度		
	商　　譽	系統軟體成本	合　　計
成　　本			
105 年 1 月 1 日餘額	$ 9,621	$ 152,057	$ 161,678
本期新增	-	40,215	40,215
本期處分	-	(758)	(758)
105 年 12 月 31 日餘額	$ 9,621	$ 191,514	$ 201,135
累計攤銷			
105 年 1 月 1 日餘額	$ -	$ 82,877	$ 82,877
攤銷費用	-	42,433	42,433
本期處分	-	(580)	(580)
105 年 12 月 31 日餘額	$ -	$ 124,730	$ 124,730
105 年 12 月 31 日淨額	$ 9,621	$ 66,784	$ 76,405

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

系統軟體成本	2-5 年

本公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。本公司於106 年度認列商譽之減損損失為 9,621 仟元，請參閱附註二二。

十五、其他資產

	106年12月31日	105年12月31日
預付費用	$ 18,097	$ 20,777
暫付款	44,879	44,663
催收款	1,694	4,857
其他	1,890	1,890
	$ 66,560	$ 72,187
流動	$ 62,976	$ 65,440
非流動	3,584	6,747
	$ 66,560	$ 72,187

十六、借款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
無擔保借款		
信用借款	$ 500,000	$ 150,000
擔保借款		
銀行借款	300,000	-
	$ 800,000	$ 150,000

銀行借款之利率於 106 及 105 年 12 月 31 日分別 1.10%-1.12%為1.30%-1.42%。

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款		
銀行借款	$ 2,750,000	$ 350,000
無擔保借款		
信用借款	1,500,000	150,000
長期借款	$ 4,250,000	$ 500,000

本公司之長期借款包括：

	借款內容	106年12月31日	105年12月31日
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29－109.12.29 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	$ 200,000	$ -
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：105.10.25－107.10.20 利率區間：浮動利率 1.35%，每 30 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 10 月提前清償完畢	-	200,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 借款期間：106.12.29－109.12.29 利率區間：固定利率 1.2%依玉山一個月定儲利率指數加碼年息 0.28% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	2,450,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 借款期間：106.12.07－109.12.07 利率區間：浮動利率 1.4649% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%。	300,000	-
台北富邦銀行	借款額度：385,000 仟元 借款期間：105.12.30－108.12.30 利率區間：浮動利率 1.65% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 1 月提前清償完畢	-	50,000
元大銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.75%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 1 月提前清償完畢	-	100,000
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.12.29－108.02.25 利率區間：固定利率 2.01% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：105.12.30－107.12.30 利率區間：浮動利率 1.5% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 4 月提前清償完畢	-	50,000
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.08.29－108.08.29 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
台灣銀行	借款額度：1,000,000 仟元 借款期間：104.09.22－107.09.22 利率區間：固定利率 1.46%，每 180 天議價一次 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 106 年 11 月提前清償完畢	-	100,000

（接次頁）

（承前頁）

	借款內容	106年12月31日	105年12月31日
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 借款期間：106.03.30－108.03.30 利率區間：固定利率 1.237% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	$ 200,000	$ -
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 借款期間：106.03.31－108.03.31 利率區間：固定利率 1.34% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 借款期間：106.12.25－109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-
借款總額		$ 4,250,000	$ 500,000

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註二九。

十七、應付公司債

	106年12月31日	105年12月31日
國內無擔保公司債	$ 3,000,000	$ 3,000,000
減：列為一年內到期部分	(1,500,000)	-
	$ 1,500,000	$ 3,000,000

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

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

十八、其他負債

	106年12月31日	105年12月31日
流動		
其他應付款	$ 1,346,447	$ 1,290,835
其他應付款－關係人（附註二八）	41,317	17,713
其他金融負債	43,037	63,851
其他負債	90,644	79,808
	$ 1,521,445	$ 1,452,207
非流動		
其他負債	$ 325,431	$ 351,206

(一) 其他應付款明細如下：

	106年12月31日	105年12月31日
應付薪資及獎金	$1,002,442	$ 993,882
應付廣告費	54,975	52,762
應付勞、健保費	58,368	60,012
應付休假給付	62,214	52,158
應付勞務費	9,351	8,295
應付利息	23,982	22,953
應付員工酬勞及董事酬勞	35,193	17,020
其　　他	99,922	83,753
	$1,346,447	$1,290,835

本公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於1年以後發放予高階經理人及其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。截至106年及105年12月31日止，金額分別為325,431仟元及351,206仟元。

(二) 其他金融負債

	106年12月31日	105年12月31日
其他代收款	$ 40,128	$ 53,516
應付設備款	2,909	10,335
	$ 43,037	$ 63,851

(三) 其他流動負債

	106年12月31日	105年12月31日
應付營業稅	$ 78,290	$ 67,669
其　　他	12,354	12,139
	$ 90,644	$ 79,808

十九、負債準備

	106年12月31日	105年12月31日
勞務收入折讓	$ 36,390	$ 39,659
流　　動	$ 34,696	$ 34,802
非 流 動	1,694	4,857
	$ 36,390	$ 39,659

	勞務收入折讓
105 年 1 月 1 日餘額	$ 34,149
本期提列	5,510
105 年 12 月 31 日餘額	$ 39,659
106 年 1 月 1 日餘額	$ 39,659
本期迴轉	(3,269)
106 年 12 月 31 日餘額	$ 36,390

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

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

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

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額 2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	106年12月31日	105年12月31日
確定福利義務現值	$ 589,400	$ 569,479
計畫資產公允價值	(519,994)	(529,690)
提撥短絀	69,406	39,789
淨確定福利負債	$ 69,406	$ 39,789

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利（資產）負債
105 年 1 月 1 日	$ 519,355	($ 518,942)	$ 413
服務成本			
當期服務成本	3,718	-	3,718
利息費用（收入）	8,440	(8,506)	(66)
認列於損益	12,158	(8,506)	3,652
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外）	-	4,798	4,798
精算損失－人口統計假設變動	17,442	-	17,442
精算損失－財務假設變動	18,065	-	18,065
精算損失－經驗調整	7,637	-	7,637
認列於其他綜合損益	43,144	4,798	47,942
雇主提撥	-	(12,218)	(12,218)
福利支付	(5,178)	5,178	-
105 年 12 月 31 日	569,479	(529,690)	39,789
服務成本			
當期服務成本	3,705	-	3,705
前期服務成本	512	-	512
利息費用（收入）	7,830	(7,346)	484
認列於損益	12,047	(7,346)	4,701
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於淨利息之金額外）	-	2,208	2,208
精算損失－人口統計假設變動	20,737	-	20,737
精算損失－經驗調整	14,951	-	14,951
認列於其他綜合損益	35,688	2,208	37,896
雇主提撥	-	(12,980)	(12,980)
福利支付	(27,814)	27,814	-
106 年 12 月 31 日	$ 589,400	($ 519,994)	$ 69,406

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	106年度	105年度
營業成本	$ 4,220	$ 3,329
營業費用	481	323
	$ 4,701	$ 3,652

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1.投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。

2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

3.薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	106年12月31日	105年12月31日
折 現 率	1.375%	1.375%
薪資預期增加率	3.000%	3.000%

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

	106年12月31日	105年12月31日
折 現 率		
增加 0.25%	($ 19,111)	($ 18,602)
減少 0.25%	$ 19,949	$ 19,431
薪資預期增加率		
增加 0.25%	$ 19,294	$ 18,773
減少 0.25%	($ 18,586)	($ 18,072)

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

	106年12月31日	105年12月31日
預期 1 年內提撥金額	$ 9,637	$ 9,152
確定福利義務平均到期期間	13.3年	13.3年

二一、權　　益

(一) 股　　本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數（仟股）	1,000,000	1,000,000
額定股本	$10,000,000	$10,000,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	651,500	631,840
已發行股本	$ 6,515,000	$ 6,318,398

本公司於106年7月辦理未分配盈餘轉增資196,602仟元，故106年12月31日已發行股本增加為6,515,000仟元，分為651,500仟股，每股面額10元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	106年12月31日	105年12月31日
不得作為任何用途		
員工認股權	$ 63,896	$ 63,896

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依104年5月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於105年5月20日股東常會決議通過修正章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞及董事酬勞之分派政策。修正後章程之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二二之(六)員工酬勞及董事酬勞。

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

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

4. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

5. 分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

6. 本公司於 106 年 5 月 26 日及 105 年 5 月 20 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	105年度	104年度	105年度	104年度
提列法定盈餘公積	$ 91,986	$ 56,387	$ -	$ -
現金股利	631,840	442,288	1.0	0.7
股票股利	196,602	-	0.3	-

7. 本公司 107 年 2 月 26 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案	每股股利（元）
法定盈餘公積	$ 280,283	$ -
特別盈餘公積	40,830	-
現金股利	1,628,750	2.50
股票股利	853,465	1.31

有關106年度之盈餘分配案尚待預計於107年5月23日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

	106年12月31日	105年12月31日
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	($ 396,805)	($ 225,707)
備供出售金融資產未實現利益	355,975	304,476
	($ 40,830)	$ 78,769

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 備供出售金融資產未實現損益

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

二二、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	106年度	105年度
利息收入		
銀行存款	$ 8,692	$ 5,725
其他應收款	808	10,734
關係人借款利息	207	-
其　　他	2	94
	$ 9,709	$ 16,553

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
投資性不動產減損（損失）迴轉利益	($ 1,179)	$ 2,577
處分投資利益（損失）	5,460	(361)
處分不動產、廠房及設備損失	(1,528)	(662)
處分投資性不動產損失	(1,440)	(1,137)
淨外幣兌換損失	(32,167)	(11,740)
壞帳轉回利益	-	4,582
管理服務費收入	32,253	36,839
商譽減損損失	(9,621)	-
其　　他	11,239	4,501
	$ 3,017	$ 34,599

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	$ 24,855	$ 10,806
公司債借款利息	44,400	44,400
關係人借款利息	2,214	-
其　　他	20	88
	$ 71,489	$ 55,294

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	$ 85,315	$ 96,076
投資性不動產	9,986	10,095
無形資產	38,516	42,433
	$ 133,817	$ 148,604
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	$ 63,084	$ 71,749
營業費用	22,231	24,327
其他損失	9,986	10,095
	$ 95,301	$ 106,171
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	$ 111	$ 66
營業費用	38,405	42,367
	$ 38,516	$ 42,433

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	106年度	105年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	$ 24,027	$ 24,020
未產生租金收入	32	23
	$ 24,059	$ 24,043

(六) 員工福利費用

106 年度

	營業成本	營業費用	合計
薪資費用	$ 3,267,643	$ 353,946	$ 3,621,589
勞健保費用	230,383	24,821	255,204
	3,498,026	378,767	3,876,793
退休金費用			
確定提撥計畫	121,823	11,853	133,676
確定福利計畫（附註二十）	4,220	481	4,701
	126,043	12,334	138,377
其他員工福利費用	85,168	55,632	140,800
員工福利費用合計	$ 3,709,237	$ 446,733	$ 4,155,970

105 年度

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

截至 106 及 105 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 3,978 人及 3,949 人。

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1%及不高於 1%提撥員工酬勞及董事酬勞。106 及 105 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 107 年 2 月 26 日及 106 年 2 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.16%	0.55%

金　　額

	106年度	105年度
	現　　金	現　　金
員工酬勞	$ 30,313	$ 10,958
董事酬勞	4,880	6,027

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

本公司分別於 106 年 2 月 24 日及 105 年 2 月 25 日召開董事會決定 105 及 104 年度之員工酬勞及董監事酬勞，致實際配發金額與年度合併財務報告之認列金額不同，差異數分別調整為 106 及 105 年度之損益。

	105年度		104年度	
	員工酬勞	董事酬勞	員工酬勞	董事酬勞
董事會決議配發金額	$ 10,958	$ 6,027	$ 7,383	$ 4,799
年度財務報表認列金額	(10,315)	(6,705)	(7,393)	(7,000)
	$ 643	($ 678)	($ 10)	($ 2,201)

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(八) 非金融資產減損損失（迴轉利益）

	106年度	105年度
商譽（包含於其他收益及費損淨額）	$ 9,621	$ -
投資性不動產（包含於其他收益及費損淨額）	$ 1,179	($ 2,577)

二三、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	106年度	105年度
當期所得稅		
當期產生者	$ 196,578	$ 160,306
未分配盈餘加徵	-	4,633
土地增值稅	8	433
以前年度之調整	46	711
遞延所得稅		
當期產生者	(3,327)	(4,961)
認列於損益之所得稅費用	$ 193,305	$ 161,122

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 2,996,132	$ 1,080,987
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（17%）	$ 509,342	$ 183,768
稅上不可減除之費損	192	848
免稅所得	(2,247)	(4,602)
未分配盈餘加徵	-	4,633
土地增值稅	8	433
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	46	711
未認列之暫時性差異	(314,036)	(24,669)
認列於損益之所得稅費用	$ 193,305	$ 161,122

本公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行，此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。106 年 12 月 31

日已認列之遞延所得稅資產及遞延所得稅負債，預計因稅率變動而於107年度分別調整增加2,716仟元及2,361仟元。

由於107年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故106年度未分配盈餘加徵10%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	106年度	105年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
一確定福利計畫再衡量數	$ 6,442	$ 8,150

(三) 本期所得稅負債

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	$ 115,400	$ 99,640

(四) 遞延所得稅資產與負債

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

106年度

	年初餘額	認列於損益	認列於其他綜合損益	年底餘額
遞延所得稅資產				
暫時性差異				
負債準備	$ 6,741	($ 555)	$ -	$ 6,186
備抵呆帳	43	665	-	708
其他	4,867	3,632	-	8,499
	$ 11,651	$ 3,742	$ -	$ 15,393
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	$ 18,412	$ 1,407	($ 6,442)	$ 13,377
其他	992	(992)	-	-
	$ 19,404	$ 415	($ 6,442)	$ 13,377

105 年度

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

(五) 與投資相關且未認列遞延所得稅（負債）資產之暫時性差異彙總金額

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，與投資子公司有關且未認列為遞延所得稅（負債）資產之暫時性差異分別為(1,040,563)仟元及 684,102 仟元。

(六) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
87 年度以後未分配盈餘	$ 2,967,208	$ 1,116,118
股東可扣抵稅額帳戶餘額	$ 227,535	$ 258,809

	106年度（預計）	105年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	註	23.33%

註：由於 107 年 2 月公布之中華民國所得稅法修正內容廢除兩稅合一制度，本公司預期 107 年分配盈餘時不適用前述稅額扣抵比率。

(七) 所得稅核定情形

本公司截至 104 年度之營利事業所得稅結算申報雖業經稅捐稽徵機關核定，惟本公司對 100 至 104 年度之核定內容尚有不服，100

及 101 年度已向財政部提起訴願之行政救濟程序並預先繳納之半數復查決定稅款，另 102 至 104 年度業已申請復查。

二四、每股盈餘

單位：每股元

	106年度	105年度
基本每股盈餘	$ 4.30	$ 1.41
稀釋每股盈餘	$ 4.29	$ 1.41

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整。該無償配股基準日訂於 106 年 7 月 8 日，因追溯調整，105 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追溯調整前	追溯調整後
	105年度	105年度
基本每股盈餘	$ 1.46	$ 1.41
稀釋每股盈餘	$ 1.46	$ 1.41

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	106年度	105年度
本年度淨利	$ 2,802,827	$ 919,865

股　　數

單位：仟股

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	651,500	651,500
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	1,186	321
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	652,686	651,821

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員

工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二五、營業租賃協議

(一) 本公司為承租人

營業租賃係承租辦公場所，租賃期間為 1 至 10 年。所有租賃期間超過 5 年之營業租賃均包括每 5 年依市場租金行情檢視條款。於租賃期間終止時，本公司對租賃辦公場所並無優惠承購權。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所支付之存出保證金分別為 75,341 仟元及 75,956 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	$ 365,605	$ 357,316
1－5年	474,902	551,839
超過5年	3,666	3,156
	$ 844,173	$ 912,311

(二) 本公司為出租人

營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為 1 至 7 年。

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司因營業租賃合約所收取之保證金分別為 21,419 仟元及 21,338 仟元。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	$ 105,982	$ 55,011
1－5年	179,434	2,222
超過5年	7,871	-
	$ 293,287	$ 57,233

二六、資本風險管理

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

本公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司也依據主要管理階層之建議，

將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

106 年 12 月 31 日

		公允價值			
	帳面價值	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	$ 3,000,000	$ -	$ 3,015,210	$ -	$ 3,015,210

105 年 12 月 31 日

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

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

(二) 公允價值之資訊－按公允價值衡量之金融工具

106 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合計
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 228,299	$ -	$ -	$ 228,299

105 年 12 月 31 日

	第 1 級	第 2 級	第 3 級	合計
備供出售金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	$ 206,356	$ -	$ -	$ 206,356

106 及 105 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
金融資產		
放款及應收款（註1）	$ 2,327,683	$ 2,673,316
備供出售金融資產（註2）	283,126	262,269
金融負債		
以攤銷後成本衡量（註3）	9,844,558	5,419,119

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

註 2： 餘額係包含備供出售之金融資產及分類為備供出售之以成本衡量之金融資產。

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

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債及借款。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

本公司各項財務活動均受本公司董事會及審計委員會通過之政策所規範，並經其依相關規範及內部控制制度進行複核。於各項財務計畫執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序；內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

1. 市場風險

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

(1) 匯率風險

本公司於台灣地區營業產生之款項收付幾乎均為新台幣，故主要營業項目無外幣匯率風險。國外營運機構淨投資係為策略性投資，本公司並未對其避險。

本公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三一。

敏感度分析

敏感度分析係本公司持有之外幣貨幣性項目於財務報導期間結束日受外幣匯率波動1%之影響情形。下列彙總代表當各外幣升值（貶值）時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當年度權益或淨利之金額。

	106年度			105年度		
	人民幣	美金	馬幣	人民幣	美金	馬幣
權益影響數	$ -	$ 110,858	$ 153	$ -	$ 57,757	$ -
損益影響數	3	900	-	4	14,112	-

(2) 利率風險

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

本公司於資產負債表日受暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	$ -	$ 1,409,003
金融負債	7,750,000	3,350,000

（接次頁）

（承前頁）

	106年12月31日	105年12月31日
具現金流量利率風險		
金融資產	$ 5,000	$ 5,000
金融負債	300,000	300,000

利率敏感度分析

利率變動之現金流量險係屬浮動利率之債務，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動、市場利率每上升 1%，將使 106 年度增加本公司現金流出 3,000 仟元。

2. 信用風險

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

營運相關信用風險

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

財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	106年12月31日	105年12月31日
無擔保銀行借款額度		
（每年重新檢視）		
－已動用金額	$ 2,000,000	$ 300,000
－未動用金額	400,000	2,900,000
	$ 2,400,000	$ 3,200,000
有擔保銀行借款額度		
－已動用金額	$ 3,050,000	$ 350,000
－未動用金額	200,000	5,585,000
	$ 3,250,000	$ 5,935,000

二八、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
信義不動產顧問股份有限公司	實質關係人
信義地政士聯合事務所	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	實質關係人
宇澔股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	最終控股公司
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
安信建築經理股份有限公司	子公司
信義全球資產管理股份有限公司	子公司
聚英企業管理顧問股份有限公司	子公司
有無科技股份有限公司	子公司
行義文化出版有限公司	子公司
信義開發股份有限公司	子公司
安新建築經理股份有限公司	子公司
信義房屋不動產株式會社	子公司
東京信義不動產股份有限公司	子公司

（接次頁）

（承前頁）

關係人名稱	與合併公司之關係
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	子公司
恆義不動產顧問股份有限公司	子公司
大家建設股份有限公司	子公司
信義置業股份有限公司	子公司
昆山鼎先貿易有限公司	子公司
信義置業（上海）有限公司	子公司
SINYI ESTATE LTD.	子公司
上海信義房屋中介諮詢有限公司	子公司

(二) 應收帳款－關係人淨額

	106年12月31日	105年12月31日
安信建築經理股份有限公司	$ 127,691	$ 85,213

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

(三) 其他應收款－關係人

	106年12月31日	105年12月31日
其他關係企業		
實質關係人		
信義地政士聯合事務所	$ 7,402	$ 7,867
其他	1,640	1,660
子公司	7,534	12,264
	$ 16,576	$ 21,791

對關係人之其他應收款主要係應收管理顧問服務收入及租金收入等。

(四) 其他應付款項－關係人

	106年12月31日	105年12月31日
其他關係企業－實質關係人	$ 24,422	$ 10,400
子公司	16,895	7,313
	$ 41,317	$ 17,713

(五) 主要管理階層薪酬

	106年度	105年度
短期員工福利	$ 63,944	$ 58,388
其他長期員工福利	14,180	8,486
	$ 78,124	$ 66,874

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

(六) 向關係人借款

	106 年度				
貸予對象	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
信義置業（上海）有限公司	$ 143,357	$ -	3.75%	$ 2,214	$ -

105 年度：無。

上列資金融通，未提供擔保品。

(七) 對關係人放款

	106 年度				
貸予對象	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息收入	應收利息
信義開發股份有限公司	$ 100,000	$ -	1.2%	$ 126	$ -
昆山鼎先貿易有限公司	4,903	-	3.8%	81	-
	$ 104,903	$ -		$ 207	$ -

105 年度：無。

上列資金融通為無擔保放款。

(八) 其他關係人交易

1. 租金收入

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人	$ 11,688	$ 11,806
對本公司採權益法之法人股東	114	114
最終控股公司	57	57
關聯企業	34	34
子 公 司	16,083	15,861
	$ 27,976	$ 27,872

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

2. 其他利益

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義地政士聯合事務所	$ 5,946	$ 7,073
其 他	3,707	3,640
子 公 司		
信義房屋不動產株式會社	3,968	7,687
其 他	20,060	20,374
	$ 33,681	$ 38,774

其他利益主要係本公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務費支出

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義不動產顧問股份有限公司	$105,023	$ 90,234
信義地政士聯合事務所	16,254	22,346
其 他	15	-
子 公 司	19,155	17,724
	$140,447	$130,304

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

4. 租金支出

	106年度	105年度
其他關係企業		
實質關係人	$ 9,973	$ 10,219

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

5. 背書保證

截至 106 年 12 月 31 日止，本公司為 SINYI ESTATE LTD. 背書保證之餘額折合新台幣為 2,380,800 仟元；截至 105 年 12 月 31 日止，本公司為上海信義房屋中介諮詢有限公司及 SINYI ESTATE LTD.背書保證之餘額合計折合新台幣為 4,765,850 仟元。

本公司 106 年及 105 年 12 月 31 日因上述背書及保證提供不動產、廠房及設備（含投資性不動產）供作擔保品之金額分別為 2,380,800 仟元及 0 仟元。

二九、質抵押之資產

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

	106年12月31日	105年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土　　地	$ 4,241,789	$ 4,450,966
建 築 物	473,584	513,629
其他金融資產－流動－質押定存	5,000	5,000
	$ 4,720,373	$ 4,969,595

三十、重大或有事項及未認列之合約承諾

(一)本公司因仲介交易過程發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，依據法律諮詢意見，本公司管理階層認為訴訟案件可成功辯護，因此預計對本公司財務不致產生重大影響。

(二) 本公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。

(三) 本公司為 SINYI ESTATE 申請融資額度提供之背書保證總計 2,380,800 仟元，請參閱附註三二之附表二。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

106 年 12 月 31 日

金融資產	外幣	匯率	新台幣
貨幣性項目			
美金	$ 3,023	29.76	$ 89,961
人民幣	76	4.565	348
非貨幣性項目			
美金	372,507	29.76	11,085,796
馬幣	2,159	7.072	15,266

105 年 12 月 31 日

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

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

	106年度		105年度	
功能性貨幣	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換損失	功能性貨幣兌表達貨幣	淨兌換損失
新台幣	1（新台幣：新台幣）	($ 32,167)	1（新台幣：新台幣）	($ 11,740)

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分)。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表五)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(附表六)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表七)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表八)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
   (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。(無)
   (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

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

三三、部門資訊

本公司業於 106 及 105 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊,個體財務報告得不揭露部門資訊。

信義房屋仲介股份有限公司

資金貸與他人

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
													名稱	價值			
0	信義房屋仲介股份有限公司	華韻裝修（上海）有限公司	其他應收款	是	$ 4,586 (人民幣 1,000 仟元)	$ 4,565 (人民幣 1,000 仟元)	$	3.686%	短期融通資金	$	營運資金周轉	$	—	$	$ 3,389,597 （註一）	$ 4,519,462 （註一）	
0	〃	昆山鼎先貿易有限公司	〃	〃	366,880 (人民幣 80,000 仟元)	360,635 (人民幣 79,000 仟元)		3.8%	〃		〃		—		3,389,597 （註一）	4,519,462 （註一）	
0	〃	信義開發股份有限公司	〃	〃	100,000	-		1.2%	〃		〃		—		3,389,597 （註一）	4,519,462 （註一）	
1	信義置業(上海)有限公司	上海信義中介諮詢有限公司	〃	〃	183,440 (人民幣 40,000 仟元)	-		4.75%	〃		〃		—		1,094,223 （註二）	2,188,446 （註二）	
1	〃	信義房屋仲介股份有限公司	〃	〃	144,459 (人民幣 31,500 仟元)	-		3.75%	〃		償還借款		—		1,094,223 （註二）	2,188,446 （註二）	

註一：本公司對直接或間接持有表決權百分之五十以上之子公司之短期資金融通者，其個別對象資金貸與限額，不超過本公司淨值 30%，資金貸與總額以不超過本公司淨值 40%為限。

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

信義房屋仲介股份有限公司

為他人背書保證

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證之限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（註二）	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋仲介股份有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	間接持股100%之公司	$ 9,038,925（註一）	$ 229,300 (人民幣 50,000 仟元)	$ -	$ -	$ -	-	$ 16,947,984	Y	N	Y	
0	〃	SINYI ESTEATE LTD.	〃	9,038,925（註一）	4,535,000	2,380,800	2,380,800	2,380,800	21.07%	16,947,984	〃	〃	N	

註一：對單一企業背書保證限額，係指本公司直接或間接持股比例達百分之五十以上之企業，以不超過本公司淨值百分之八十為限。

註二：最高限額以不超過本公司淨值百分之一百五十為限。

信義房屋仲介股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋仲介股份有限公司	上市股票							
	玉山金融控股股份有限公司	無	備供出售金融資產－流動	12,079,286	$ 228,299	-	$ 228,299	
	股票							
〃	漢宇創業投資股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	5,000,000	49,063	11	49,063	
〃	網路家庭投資開發股份有限公司	〃	〃	196,350	-	8	-	
	坤基創業投資股份有限公司	〃	〃	160,650	-	3	-	
〃	Cite' Publishing Holding Ltd.	〃	〃	7,637	4,874	1	4,874	
〃	賽特資訊服務股份有限公司	〃	〃	106,392	890	1	890	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
	Orix Corp.	〃	備供出售金融資產－流動	1,180,800	594,228	-	594,228	
	貨幣基金							
〃	Western Asset US Dollar Fund A	〃	〃	43,500	1,294	-	1,294	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	股票							
	上海中城聯盟投資管理股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	30,000,000	145,149	2	145,149	
信義開發股份有限公司	股票							
	中鼎工程股份有限公司	〃	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	7,718	-	7,718	
	活水貳影響力投資股份有限公司	〃	以成本衡量之金融資產－非流動	500,000	5,000	9	5,000	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,282,287	30,690	-	30,690	
安信建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	377,254	5,073	-	5,073	
安新建築經理股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	10,757,752	143,987	-	143,987	
有無科技股份有限公司	貨幣基金							
	台新 1699 貨幣市場基金	〃	〃	1,064,180	14,310	-	14,310	

（接次頁）

（承前頁）

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
	理財商品							
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	步步生金 8688 號	無	其他金融資產－流動	4,400,000	$ 20,086	-	$ 20,086	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	3,000,000	13,695	-	13,695	
信義置義（上海）有限公司	結構性理財產品（編號：201711163044）	〃	〃	120,000,000	547,800	-	547,800	
〃	月得盈 17120599 期	〃	〃	40,000,000	182,600	-	182,600	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	〃	〃	100,000,000	456,500	-	456,500	
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG903 期	〃	〃	30,000,000	136,950	-	136,950	
〃	結構性理財產品（編號：2017122910037）	〃	〃	320,000,000	1,460,800	-	1,460,800	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	中銀保本理財－人民幣全球智選【CNYQQZX】	〃	〃	10,000,000	45,650	-	45,650	
	“乾元－穩盈”2017 年第 292 期保本型人民幣理財產品	〃	〃	8,000,000	36,520	-	36,520	
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	〃	〃	50,000	228	-	228	
北京世邦房地產經紀有限公司	中銀日積月累－日計劃	〃	〃	400,000	1,826	-	1,826	

信義房屋仲介股份有限公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初 單位數／股數	期初 金額	買入 單位數／股數	買入 金額	賣出 單位數／股數	賣出 售價	賣出 帳面成本	賣出 處分（損）益	期末 單位數／股數	期末 金額
信義房屋仲介股份有限公司	股票													
	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	無	子公司	136,114,837	$ 4,027,898	130,780,000	$ 4,011,366	3,000,000	$ 91,310	$ 91,310	$ -	263,894,837	$ 7,947,954（註一）
〃	信義開發股份有限公司	採用權益法之投資	〃	〃	53,500,000	535,005	150,000,000	1,500,000	-	-	-	-	203,500,000	2,035,005（註一）
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED	採用權益法之投資及預付長期投資款	〃	〃	76,001,135	2,448,306	-	-	11,394,135	349,617（註二）	349,617	-	64,607,000	2,098,689（註一）
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	〃	〃	〃	16,900	535	130,140,000	3,992,006	3,000,000	91,310	91,310	-	127,156,900	3,901,231（註一）
SINYI ESTATE LTD.	信義置地（香港）有限公司	〃	〃	〃	17,497	578	207,000,000	6,350,826	-	-	-	-	207,017,497	6,351,404（註一）
信義置地（香港）有限公司	久信置業（無錫）有限公司	〃	〃	〃	-	-	-	6,350,826	-	-	-	-	-	6,350,826（註一）
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	採用權益法之投資	〃	〃	12,454,780	399,792	-	-	10,870,780	333,618（註二）	333,618	-	1,584,000	66,174（註一）
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	蘇州信義置業房產經紀有限公司	〃	〃	〃	-	313,197	-	-	-	332,835	313,197	19,638	-	-（註一）
上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	〃	〃	〃	-	5,824	-	332,835	-	-	-	-	-	338,659（註一）
信義開發股份有限公司	貨幣基金													
	台新 1699 貨幣市場基金	透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	無	18,864,150	252,757	34,723,960	466,000	53,588,110	718,937	718,757	180	-	-
信義置義（上海）有限公司	理財商品													
〃	歲月流金 55962 號	其他金融資產－流動	〃	〃	100,000,000	RMB 100,000	-	RMB -	100,000,000	RMB 100,292	RMB 100,000	RMB 292	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：2016072810017）	〃	〃	〃	75,000,000	RMB 75,000	-	RMB -	75,000,000	RMB 76,120	RMB 75,000	RMB 1,120	-	RMB -
〃	月得盈 16071101 期	〃	〃	〃	80,000,000	RMB 80,000	-	RMB -	80,000,000	RMB 81,270	RMB 80,000	RMB 1,270	-	RMB -
〃	利多多對公結構性存款固定持有期 JG902 期	〃	〃	〃	30,000,000	RMB 30,000	410,000,000	RMB 410,000	340,000,000	RMB 342,948	RMB 340,000	RMB 2,948	100,000,000	RMB 100,000
〃	結構性理財產品（編號：2017012510042）	〃	〃	〃	-	RMB -	125,000,000	RMB 125,000	125,000,000	RMB 126,188	RMB 125,000	RMB 1,188	-	RMB -
〃	月得盈 17030351 期	〃	〃	〃	-	RMB -	60,000,000	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,564	RMB 60,000	RMB 564	-	RMB -
〃	月得盈 17050548 期	〃	〃	〃	-	RMB -	140,000,000	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,514	RMB 140,000	RMB 1,514	-	RMB -

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期初		買入		賣出				期末	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	售價	帳面成本	處分（損）益	單位數／股數	金額
信義置義（上海）有限公司	結構性理財產品（編號：201705252226）	其他金融資產－流動	-	無	-	RMB -	230,000,000	RMB 230,000	230,000,000	RMB 232,522	RMB 230,000	RMB 2,522	-	RMB -
〃	月得盈 17090460 期	〃	〃	〃	-	RMB -	140,000,000	RMB 140,000	140,000,000	RMB 141,501	RMB 140,000	RMB 1,501	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201709212169）	〃	〃	〃	-	RMB -	290,000,000	RMB 290,000	290,000,000	RMB 293,262	RMB 290,000	RMB 3,262	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201703161916）	〃	〃	〃	-	RMB -	60,000,000	RMB 60,000	60,000,000	RMB 60,000	RMB 60,000	RMB -	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201706301001 3）	〃	〃	〃	-	RMB -	50,000,000	RMB 50,000	50,000,000	RMB 50,472	RMB 50,000	RMB 472	-	RMB -
〃	結構性理財產品（編號：201711163044）	〃	〃	〃	-	RMB -	120,000,000	RMB 120,000	-	RMB -	RMB -	RMB -	120,000,000	RMB 120,000
〃	結構性理財產品（編號：2017122910037）	〃	〃	〃	-	RMB -	320,000,000	RMB 320,000	-	RMB -	RMB -	RMB -	320,000,000	RMB 320,000
上海信義房屋中介諮詢有限公司	"乾元－日日盈"開放式資產組合型人民幣理財產品	〃	〃	〃	100,000,000	RMB 100,000	-	RMB -	100,000,000	RMB 100,022	RMB 100,000	RMB 22	-	RMB -
〃	"乾元-穩盈"2017 年第 2 期理財產品	〃	〃	〃	-	RMB -	70,000,000	RMB 70,000	70,000,000	RMB 70,600	RMB 70,000	RMB 600	-	RMB -
〃	中銀保本理財-人民幣按期開放理財產品【CNYAQKF】	〃	〃	〃	-	RMB -	175,100,000	RMB 175,100	175,100,000	RMB 175,306	RMB 175,100	RMB 206	-	RMB -

註一：期末金額係以原始投資成本列計。

註二：係本期減資退還股款。

信義房屋仲介股份有限公司

取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				取得目的及使用情形	價格決定之參考依據	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
信義開發股份有限公司	存貨－待開發不動產	106.2.16	$ 1,066,086	$ 1,066,086	自然人	非關係人	無	不適用	不適用	不適用	營建用地	參考鄰近房地產行情	無
〃	〃	106.7.28	1,277,189	1,277,189	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃
久信置業（無錫）有限公司	〃	106.9.8	人民幣 1,294,060 仟元	人民幣 1,294,060 仟元	無錫市國土資源局	〃	〃	〃	〃	〃	〃	公開標售	〃

信義房屋仲介股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣1億元或實收資本額20%以上者

民國106年1月1日至12月31日

附表六

單位：新台幣仟元

進（銷）貨之公司	交易對象	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收（付）票據、帳款		備註
			進（銷）貨	金額	佔總進（銷）貨之比率（%）	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收（付）票據、帳款之比率（%）	
信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	聯屬公司	進貨	$ 141,634	11	90天	無	與非關係人雷同	$ -	-	
昆山鼎先貿易有限公司	信義置業（上海）有限公司	〃	銷貨	(141,634)	(100)	90天	無	因無與非關係人交易，故無從比較	-	-	

信義房屋仲介股份有限公司

被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率%	帳面金額			
信義房屋仲介股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	$ 7,947,954	$ 4,027,898	263,894,837	100	$ 9,667,366	$ 2,073,215	$ 2,073,215	註一
〃	英屬維京群島 SINYI LIMITED	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	投資	2,098,689	2,448,306	64,607,000	100	1,418,430	(194,052)	(194,052)	
〃	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,005	535,005	203,500,000	100	1,978,968	6,986	6,986	
〃	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	100	78,183	8,896	8,896	
〃	恆義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	20,000	20,000	2,000,000	100	17,064	86	86	
〃	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	100	4,017	(1,009)	(1,009)	
〃	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	99	1,923	64	63	
〃	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	51	136,482	49,849	25,423	
〃	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	19	12,826	1,548	294	
〃	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	90,000	30,000	5,500,000	100	4,654	(42,312)	(42,312)	
〃	樂屋國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	1,086	2,580,743	23	16,294	(12,270)	(2,782)	
〃	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	投資	25,500	-	3,537,766	100	15,266	(9,376)	(9,376)	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	投資	1,493,092	1,790,590	46,935,840	100	757,371	(180,122)	(180,122)	
〃	科威房產（香港）有限公司	Rooms 3703-4 37/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central, HK	投資	95,129	95,129	2,675,000	99	19,943 （註一）	(14,904)	(14,765)	

（接次頁）

（承前頁）

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數	期末持有 比率%	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius	投資	$ 68,741	$ 68,741	2,216,239	100	$ 39,346	$ 2,342	$ 2,342	
〃	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	58,064	58,064	16,000	100	254,313	27,142	27,142	
〃	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	3,919,127	3,899,767	133,506,209	100	5,542,692	2,028,434	2,028,434	註一
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers,P.O. Box 3269, Apia, Somoa.	投資	3,901,231	535	127,156,900	100	3,830,622	(7,253)	(7,253)	註一
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	66,174	399,792	1,584,000	100	10,767	(4,377)	(4,377)	
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	10,000,000	100	139,714	37,238	37,238	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋管理株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務	10,746	10,746	600	100	26,733	7,905	7,905	
〃	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	500,000	100	16,076	5,987	5,987	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai HK	投資	3,888,107	3,868,747	131,640,306	100	5,490,590	1,995,019	1,995,019	註一
SINYI ESTATE LTD.	信義置地（香港）有限公司	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR 23 Harbour RD. Wanchai, HK	投資	6,351,404	578	207,017,497	100	6,209,202	(4,434)	(4,434)	註一
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	260	(58)	(58)	
〃	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售	500	500	50,000	100	259	(58)	(58)	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	11,020	-	1,528,849	49	6,251	(8,948)	(4,384)	
〃	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	投資	11,974	-	1,661,200	100	6,996	(4,568)	(4,568)	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Level 11, 1 Sentral, Jalan Rakyat , Kuala Lumpur Sentral, 50470 Kuala Lumpur, W.P.Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務	11,470	-	1,591,251	51	6,506	(8,948)	(4,564)	

註一：截至 106 年 12 月 31 日尚未完成增資程序，故帳列金額包含預付長期投資款。

信義房屋仲介股份有限公司及子公司

大陸投資資訊

民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威房產（香港）股份有限公司再投資大陸公司	$ 81,859	$ -	$ -	$ 81,859	($ 14,905)	100	($ 14,905)	$ 20,153	$ -
上海信義房屋中介諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 260,082	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	-	-	1,140,018	(169,066)	100	(169,066)	729,323	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司（註三）	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	(5,953)	100	(5,953)	(25,294)	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司（原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司）（註四）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	(72)	100	(72)	33,174	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司（註三）	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	355,249	-	332,835	22,414	(10,343)	100	(10,343)	332,783	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司（註四）	管理房地產基金型專業投資	RMB 1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	145,149	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 27,200	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	44,543	-	777	43,766	2,234	100	2,234	35,397	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	17,143	100	17,143	16,668	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB 13,000	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	(2,725)	100	(2,725)	9,098	-
青島城建信義房產經紀有限公司（註五）	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	265	-	265	-	-

（接次頁）

（承前頁）

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列投資（損）益（註一）	期末投資帳面價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
					匯出	收回						
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	$ 3,868,747	$ -	$ -	$ 3,868,747	$ 1,995,110	100	$ 1,995,110	$ 5,471,116	$ -
華韻裝修（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	40,465	-	-	40,465	(14,802)	100	(14,802)	22,066	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、家俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	31,020	-	-	31,020	33,424	100	33,424	51,447	-
上海昶苑實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(225)	100	(225)	9,816	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB 100	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(2)	100	(2)	455	-
久信置業（無錫）有限公司	房地產開發經營	USD 207,000	係透過信義置地（香港）有限公司再投資大陸公司	-	3,900,696	-	3,900,696	(4,291)	100	(4,291)	6,208,877	-

本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額（註六）
$9,422,767	$13,472,301	$ -

註一：係依據公司會計師查核簽證之財務報表。

註二：期末投資帳面價值係以 106 年 12 月 31 日之匯率新台幣 29.76 元對 1 美元及 1 美元對 6.519 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已清算完結。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

六、 公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響：無。

捌、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、 合併財務狀況分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日	差異 金額	差異 %	說明
流動資產	20,789,940	17,543,826	3,246,114	18.5	
以成本衡量之金融資產-非流動	204,976	207,335	(2,359)	(1.1)	
不動產、廠房及設備	3,392,572	3,474,237	(81,665)	(2.4)	
投資性不動產	2,265,661	2,269,286	(3,625)	(0.2)	
無形資產	103,988	136,978	(32,990)	(24.1)	說明 1
其他資產	198,979	237,602	(38,623)	(16.3)	
資產總額	26,956,116	23,869,264	3,086,852	12.9	
流動負債	6,629,601	10,417,451	(3,787,850)	(36.4)	說明 2
非流動負債	8,896,527	4,063,424	4,833,103	118.9	說明 3
負債總額	15,526,128	14,480,875	1,045,253	7.2	
股本	6,515,000	6,318,398	196,602	3.1	
資本公積	63,896	63,896	0	0.0	
保留盈餘	4,760,590	2,817,514	1,943,076	69.0	說明 4
其他權益	(40,830)	78,769	(119,599)	(151.8)	說明 5
歸屬於母公司業主之權益	11,298,656	9,278,577	2,020,079	21.8	說明 4、5
非控制權益	131,332	109,812	21,520	19.6	
權益總計	11,429,988	9,388,389	2,041,599	21.7	說明 4、5

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

1. 無形資產減少 33 佰萬元，主要係民國 106 年度系統軟體因攤提而減少之金額高於新增採購金額達 17 佰萬元，以及認列商譽損失 10 佰萬元所致。
2. 流動負債減少 3,788 佰萬元，主要係預收款項減少 7,104 佰萬元，其主因為子公司上海信義置業建案於民國 106 年度陸續交屋而將預收款項轉列營收;另部分公司債 1,500 佰萬元將於民國 107 年 6 月到期而自長期負債轉列至流動負債，以及因應營運需求而增加短期銀行借款 1,450 佰萬元。
3. 非流動負債增加 4,833 佰萬元，主要係以海外銀行借款及本公司之自有資金支應兩岸從事不動產開發事業之子公司購地款項，因而增加銀行借款所致。
4. 保留盈餘增加 1,943 佰萬元，主要民國 105 年度盈餘分配 828 佰萬元而減少保留盈餘，以及民國 106 年度本期淨利增加 2,802 佰萬元。
5. 其他權益減少 120 佰萬元，主要係因匯率波動致國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少 171 佰萬元，以及持有之備供出售金融資產市值增加，而使得未實現利益增加 51 佰萬元。

二、 財務績效分析

(一)最近兩年度合併營業收入、營業純益及稅前純益比較分析表

單位：新台幣仟元

項目＼年度	106 年度	105 年度	增減金額	變動比例%	說明
營業收入淨額	17,806,781	7,588,820	10,217,961	134.6	說明 1
營業成本	12,037,165	5,900,494	6,136,671	104.0	說明 1
營業毛利	5,769,616	1,688,326	4,081,290	241.7	說明 1
營業費用	1,305,756	1,149,984	155,772	13.5	
營業利益	4,463,860	538,342	3,925,518	729.2	說明 1
營業外淨收入(支出)	165,692	550,084	(384,392)	(69.9)	說明 2
繼續營業單位稅前利益	4,629,552	1,088,426	3,541,126	325.3	說明 1、2
所得稅費用	1,802,437	163,838	1,638,599	1,000.1	說明 3
本期淨利	2,827,115	924,588	1,902,527	205.8	說明 1、2、3

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

1. 營業收入淨額及營業成本分別增加 10,218 佰萬元及 6,137 佰萬元，主要係子公司上海信義置業及信義開發之建案於民國 106 年度陸續交屋並認列營業收入、相關營業成本及獲利，而增加營業收入 9,780 佰萬元及 6,063 佰萬元，因而營業毛利及營業利益大幅增加 4,082 佰萬元及 3,926 佰萬元。
2. 營業外淨收入減少 384 佰萬元，主要係民國 105 年度子公司上海信義房屋仲介諮詢有限公司處分位於北京之不動產而產生處分利益 351 佰萬元。
3. 所得稅費用增加 1,639 佰萬元，主要係子公司上海信義置業建案於民國 106 年度陸續交屋而認列營收獲利之土地增值稅及營利事業所得稅 1,533 佰萬元。

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司為仲介及代銷服務業，主要係提供不動產租、售之居間仲介服務，因此無預計銷售數量。

本公司之子公司信義開發(股)公司(下稱信義開發)及信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)主要業務為住宅及大樓之開發租、售等業務，其目前開發中建案及預期銷售量分別列示如下：

(單位：新台幣仟元)

子公司	案名	地址	預估銷售戶數	預計/實際交屋年度	截至108年3月31日止銷售率(註1)	備註
信義開發	信義謙石	台北市士林區天母北路	21	106年	38%	部分已交屋，餘銷售中
信義開發	(註2)	新北市板橋區永翠段4+6地號	-(註3)	110年	-(註2)	申請建照中
信義開發	(註3)	新北市板橋區永翠段27地號	-(註3)	112年	-(註3)	申請建照中
上海信義置業	信義嘉庭(第一期)	上海市嘉定區翁家宅路	566	106年	99%(註4)	已交屋
上海信義置業	信義嘉庭(第二期)	上海市嘉定區翁家宅路	543	106~107年	51%	部分已交屋
久信置業	(註5)	無錫市濱湖區狀元路與棟城路交叉口	-(註5)	110-111年	-(註5)	規劃設計中

註1：銷售率係指已銷售戶數/預計銷售戶數。
註2：該案係於民國105年12月底至民國106年2月取得，目前處於規劃中，尚未決定案名。
註3：該案係於民國106年7月取得，目前處於設計規劃中，尚未決定案名及預估銷售戶數。
註4：已銷售戶數中，包含銷售予本公司持股100%子公司昆山鼎先貿易有限公司之戶數；另尚餘零星樣品屋尚未銷售。
註5：該案係於民國106年9月取得，於同年12月完成土地款項交付，目前處於設計規劃中，尚未決定案名及預估銷售戶數。

(三) 對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

近年國內房地產市場在政府政策調控及外部眾多因素影響下，民國105年建物買賣移轉件數(扣除首次登記)僅12.3萬件，較前一年度減少26%，市場成交量大幅萎縮；民國106年則在台灣房市受到政策干擾減少下，建物買賣移轉件數(扣除首次登記)回升至15.6萬件，成長率達約26%，惟因買賣雙方多數對於價格認知仍存在一定程度差異，因此成交件數並未顯著回升。本公司透過創新與靈活的全房產行銷模式有效整合分店通路優勢，著重商圈耕耘，堅持服務品質的提升下，民國106年度營業收入較前一年度增加12%，營業淨利則增加29%。本公司預估民國107年度政府政策將持續友善態度，並積極推動都更及強化租賃市場發展，惟在下半年將會逐漸受到年底地方縣市長選舉影響，因而買氣將會呈現較為觀望氛圍，預計全年度成交量將小幅回升。本公司將善用前述優勢提升競爭力，並以完善的制度與福利廣納優秀人才，以持續創新、精進服務品質，進而提升同仁的產值與本公司之市占率。

在子公司方面，大陸地區因近年房地產熱絡與房價快速上漲，地方政府除持續限購、限售、限貸、限價外，在土地市場與一手房市場的調控政策亦未見鬆綁，在源頭土地標售方面，除嚴格管控與加強查核房地產開發商土地投標資金來源合法性外，在市場面透過管制信貸及限制土地開發用途等措施，提高購屋貸款的難度，造成土地釋出量交易量大減。政策的調控只是短期抑制的交易，市場仍有一定程度需求，本公司之子公司開發事業於民國107年度除加強銷售上海信義嘉庭餘屋外，亦將逐漸將開發重心放在無錫地塊之開發，延續信義嘉庭案之設計與建築理念及品質，打造無錫當地之指標建案。信義開發則除了銷售信義謙石建案餘屋外，亦將積極利用緊鄰板橋地區重點文化據點「435藝文特區」之獨特優勢，設 計並打造具人文涵養之傳世建築及促進當地重劃區繁榮之住商大樓。而在中國地區仲介事業方面，由於二手房的交易量大減，民國107年度仍將以培育新人轉正、降低離職率與提升單人、單店產力為主要目標，以因應當前不確定的市場風險；在日本及馬來西亞之發展，除了持續轉介消費者至當地置產外，均將於民國107年度設立當地實體門店，為當地消費者提供信義優質房屋仲介服務。

三、 現金流量分析

(一) 最近年度現金流動性分析(合併報表基礎)

項目＼年度	106 年度	105 年度	增減比例%
現金流量比率%	0(Na.)	28.7%	Na.
現金流量允當比率%	28.3%	45.3%	(37.5%)
現金再投資比率%	0(Na.)	18.1%	Na.
增減比例變動分析說明： 1. 由於民國 106 年度合併公司購買未來供土地開發之不動產而導致營業活動淨現金流出新台幣 6,314 佰萬元，且使得最近五年營業活動為淨現金流出，因此民國 106 年度現金流量比率及現金再投資比率不適用，現金流量允當比率因此下降。			

民國 106 年度營業活動淨現金流出約 6,314 佰萬元，主要係為持續擴展兩岸之不動產開發事業，而分別於台灣新北市板橋區及大陸無錫市濱湖區分別取得供不動產開發之土地 2,601 佰萬元及 5,908 佰萬元共計 8,509 佰萬元，而

民國 106 年度因交屋而認列營收獲利之上海信義置業建案「上海嘉庭」案，其產生之營業活動淨現金流入則主要因預收而分別發生於民國 104 及 105 年度。

(二) 流動性不足之改善計畫：民國 106 年度因標得大陸無錫地塊，並取得板橋永翠段土地，因此存貨淨增加數大幅增加，本公司及子公司以營運資金及長期銀行借款因應。

(三) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (1)	預計全年來自營業活動淨現金流量 (2)	預計全年來自投資活動淨現金流量 (3)	預計全年來自融資活動淨現金流量 (4)	預計現金剩餘(不足)數額 (1)＋(2)＋(3)＋(4)	預計現金不足額之補救措施	
					投資計畫	融資計畫
3,899,831	2,037,075	(1,722,476)	(1,316,043)	2,898,387	-	-

四、 最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

(一) 重大資本支出之運用情形及資金來源：本公司及子公司最近年度無重大資本支出。

(二) 預期可能產生效益：無。

五、 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

本公司及子公司仍聚焦於現有的房屋仲介事業及不動產開發事業，本公司除因子公司有營運需求而由本公司增資外，本公司及子公司民國106年度並無重大轉投資案。

本公司之子公司上海信義置業因建案陸續交屋而於民國106年度認列獲利1,995佰萬元，本公司並於同年9月取得大陸無錫之土地，成立久信置業(無錫)公司，進行後續該土地之開發計劃。

本公司之子公司上海信義及蘇州信義民國106年度淨損分別為169佰萬元及10佰萬元，主要係受到大陸政府實施房市嚴格調控政策，以致營收獲利受到明顯影響。，除了上海信義調整減少分店數量，以降低營業成本外，該等子公司將於民國107年度導入線上線下系統(O2O)以提升仲介作業服務效率。

本公司之子公司有無科技致力於社區經濟，創立「有無快送」平台，初始因人員投入系統開發及行銷活動，因而民國106年度虧損42佰萬元。為使其與本公司之仲介服務核心事業關聯性更為密切，將研擬如何使該平台發展與仲介分店更緊密結合之方法，以共同耕耘及服務社區居民及客戶。

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

(一) 風險管理之政策與組織架構

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

本公司風險管理組織及運作由下列單位負責：

1. 董事會：本公司董事會應核准風險管理政策、程序及風險胃納，審查風險

管理執行報告及稽核報告，以確保本公司風險管理制度有效推行。

2. 內部稽核單位:依據本公司風險管理政策及各項風險管理制度，擬訂年度稽核計畫，並依計畫執行各項制度稽核作業，定期將稽核結果提報董事會。

3. 風險管理權責單位：本公司董事長室負責統籌風險管理制度運作，包括確認一致性風險評量標準及風險分析對象，以建立良好風險管理環境；本公司各單位則依據「組織架構規則」所訂職掌，擔任各項風險項目之風險管理權責單位，就其負責之權責工作進行風險辨識、分析、評量、處理等規劃及執行作業，並擬定相關因應或復原計畫，作成規避、降低、移轉、承擔風險的各項改善計畫之決策，並定期將風險管理執行情形向董事會報告。

各項風險管理權責單位表：

風險類型	風險項目	權責單位
策略風險	新區域市場發展、創新服務、組織變革等可能產生之風險。	策略長室
經營風險	業績停滯或衰退、交易過程中產生法律糾紛、法令政策改變、行銷廣告等可能產生之風險。	仲介及聯合暨代理事業單位、客戶服務部、行銷部、企業倫理辦公室
財務風險	重大投資、資金調度、成本管控、匯率、利率及通貨膨脹等可能產生之風險。	財務處
人員風險	人員聘用、勞資關係處理不當等可能產生之風險。	人力資源部
資訊風險	資訊中斷或毀損、機密資訊外流、不當使用非法軟體等風險。	資訊部
危害風險	各類災害或影響商譽事件發生之風險。	人力資源部、公共事務部、企業倫理辦公室

4. 事業及幕僚單位：本公司各事業及幕僚單位管理階層應盡一切可能使每位同仁瞭解風險管理的重要性，並於各項業務推展中審慎評估及發現可能產生的風險，恪遵本公司所制定之各項風險管理制度，配合其他單位執行風險管理各項措施，使執行各項業務產生之風險有效控管於授權範圍內。

(二) 風險事項之評估分析：

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

項目	106 年度(新台幣仟元；%)
利息收入淨額	133,401
兌換損失淨額	36,935
利息收入淨額佔營業收入淨額比例	0.75%
利息收入淨額佔稅前淨利比例	2.88%
兌換損失佔營業收入淨額比例	0.22%
兌換損失佔稅前淨利比例	0.80%

(1) 利率風險：

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動及現金流量變動之風險。本公司及本公司之子公司之利率風險主要係來自於固定及浮動利率收益投資與借款。

A.對本公司及本公司之子公司損益之影響：

本公司於民國 106 年底受曝險之具公允價值利率風險之金融資產及金融負債帳面金額分別為 213,181 仟元及 8,767,816 仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 2,948,455 仟元及 2,780,059 仟元。本公司收益投資及部分借款為固定利率且以攤銷後成本衡量，故利率變動並不會影響未來現金流量。另部分借款係為浮動利率，利率波動將會影響未來之現金流量，故市場利率變動將使短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動，市場利率每上升 1%，將使民國 106 年度增加現金流出 27,801 仟元。美國聯邦準備理事會(Fed)於民國 106 年 3 月 15 日會後一如預期地將聯邦資金利率調升一碼，各界預期至民國 106 底前仍可能再升息兩碼，惟台灣方面是否跟進仍須視國內物價波動情形而定，一般預估台灣央行即使跟進，調幅也不若美國高，因此預期未來國內之利率仍會維持在相對較低的水準，不致對房地產交易產生太大影響。因此整體而言，利率波動對本公司損益應不致產生重大影響。

B.未來因應措施：

由於目前國內金融機構借放款利率仍處於相對較低之水準，且因開發事業資金需求龐大，故在兼顧流動性及安全性考量下，除保留部分資金作為營運周轉之用，餘優先用於清償金融機構借款，子公司若有閒置資金，則用於承作短天期之定期存款與利率較高之保本型理財性產品。本公司將密切觀察利率走勢，即時調整金融資產及負債之存放期間。另，本公司經營狀況穩定且財務穩健，與銀行往來關係良好，將適時評估市場利率合理性，以爭取最佳借款利率水準。

(2) 匯率：

本公司及子公司主要營業項目為房屋仲介與房地產開發，均屬內需型產業，並無外銷或需自國外進口原物料之需求，子公司開發事業雖有少量進口建材或裝潢材料之需求，但其進口金額占總體成本比重不高，故匯率目前對本公司及子公司損益並無重大影響。截至民國 106 年底止，本公司合併報告帳列外幣兌換損失淨額為 36,935 仟元，佔稅前淨利 0.80%，當外幣匯率波動 1%，將影響民國 106 年度權益或淨利之金額如下：

	106年度			
	人民幣	日圓	美金	馬幣
權益影響數	$45,466	$ 2,519	($ 23,547)	$ 123
損益影響數	12	71	4,287	-

(3) 通貨膨脹：

本公司主要業務為不動產之居間銷售，在物價上漲或通貨膨脹時，因不動產商品之價格相對較具保值性與增值性，將刺激購屋保值型之需求，故對本公司業務影響應屬正面。

2. 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

(1) 高風險及高槓桿投資：本公司及子公司並無從事其他衍生性商品交易或高風險及高槓桿投資。

(2) 資金貸與他人：

A. 為因應上海自由貿易試驗區開放跨境雙向人民幣資金池，擬由本公司資金貸與本公司持股比例 100%之子公司華韻裝修(上海)有限公司人民幣 1,000 仟元，作為大陸境內集團企業之資金調度。截至民國 106 年底止，實際動支金額為人民幣 0 仟元，因額度金額不大，且為母子公司間之資金貸與，故對本公司財務影響有限。

B. 為靈活運用本公司及子公司間之資金，以降低整體資金成本，由本公司資金貸與本公司持股比例 100%之子公司昆山鼎先貿易有限公司人民幣 79,000 仟元，以因應營運周轉所需。截至民國 106 年底止，實際動支金額為人民幣 0 仟元，因額度金額不大，且為母子公司間之資金貸與，故對本公司財務影響有限。

C. 為靈活運用本公司及子公司間之資金，提升集團總體資金運用效率，並適時規避資金匯率風險，擬由本公司向 100%持有之子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)借款人民幣 31,500 仟元，以打通大陸境內外公司間之資金融通渠道。截至民國 106 年底止，本公司已將上述借款本息償還上海信義置業。

D. 因應本公司持股比例 100%之子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司(下稱上海信義)營運周轉需求，由上海信義置業資金貸與其人民幣 40,000 仟元，截至民國 105 年底止，實際動支金額為人民幣 40,000 仟元，該資金貸與已於民國 106 年 1 月全數清償本息。

(3) 為他人背書保證：

A. 因應本公司大陸開發事業資金需求，本公司原向金融機構申請之新台幣額度 4,535,000 仟元，改由本公司與本公司持股比例 100%之子公司 Sinyi Estate Ltd. (Samoa)(下稱 Sinyi Estate)共用，並且為因應政府對本公司赴大陸投資不動產開發事業之要求，而調整上述背書保證額度為新台幣 2,380,800 仟元，由本公司為 Sinyi Estate 提供等額背書保，向外資銀行之海外據點借款 80,000 仟美元(折合新台幣 2,380,800 仟元)，以支應本公司間接投資無錫地塊之資金需求。截至民國 106 年底止，實際動用之背書保證餘額為新台幣 2,380,800 仟元。

B. 因上海信義營運周轉所需，由本公司以等額人民幣存款質押予金融機構開立保證函之方式，擔保其在大陸境內之銀行借款額度人民幣 50,000 仟元。該額度已於民國 106 年 1 月到期。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司及子公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求，惟本公司及子公司主要係提供無形之房屋仲介服務及開發建築，因產業特性，不適用一般製造生產事業之研發投資。

4. 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

由於政府對房市態度將以健全房市為要務，且預計於民國 107 年 6 月實施的「租賃住宅發展及管理條例」將提升租賃市場的交易動能。因此，本公司將加強並提供租賃客戶迅速且安全的差異化服務，精進租賃服務作業流程，以提升租賃服務效能。於此同時，新的年度將擴大招募業務同仁外，發揮團隊合作力量，提供客戶更優質的服務。

大陸地區方面，受到中共「十九大」宣示「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位。因此大陸地區仲介事業單位民國 107 年度將先暫緩展店腳步，持續加強主要商圈經營及提供更多加值服務，並調整現行訓練教材，藉以優化同仁服務力並有效提升單店人力及產力。

面對不動產開發市場仍屬相對低谷之際，開發事業除了著重於「信義嘉庭」案餘屋銷售與交屋外，亦將加強培育相關人才，以厚植未來經營實力，並且延續「信義嘉庭」案之設計與建築特色，將社區營造元素融入無錫建案中，打造具人文素養之差異化產品。

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

近年來隨著行動裝置的普遍與大數據的應用，對於房仲服務業產生極大的影響，行銷模式由實體分店通路、紙本派報或電視、廣播等傳統媒體逐漸轉為社群與網路行銷，本公司也持續投入相關人才與資源進行研究與分析，並將最新科技應用於行銷及客戶看屋體驗，以更優質與便利的服務提供予消費者；在房地產開發事業方面，除了建築工法的持續，更為客戶購屋乃至入住後的生活，透過居家與物聯網的 app 開發及應用，讓社區住戶與小區間能產生更緊密的連結與互動，享受更為便捷與溫馨的居住環境。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司長期投入企業社會責任與公益活動，歷年來榮獲眾多獎項，形象良好，於民國 106 年度「社區一家」計劃榮獲「總統文化獎」，並且囊括「台灣企業永續獎」六大獎：「十大永續典範獎」、「年度最佳企業永續報告書獎」、「透明誠信獎」、「社會共融獎」、「氣候領袖獎」、「創新成長獎」、連續 2 年獲得亞州企業商會「亞洲企業社會責任獎」、連續 11 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」、連續 3 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」，在子公司方面，上海信義置業之「信義嘉庭」案獲上海市建設工程「白玉蘭」獎(市優質工程)、「信義嘉庭」案志願者社區營造中心被評為「優秀志願者基地」、信義嘉庭睦鄰點被評為「優秀睦鄰點」、上海信義獲得「2017 中國年度最佳雇主上海 30 強」、蘇州信義獲得「2017 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」等眾多獎項，顯示集團對於落實及精進企業社會責任不遺餘力。對於危機管理，亦成立以危機處理小組，視各種危機情形彈性編組，以迅速控管危機之持續與擴散。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司及子公司目前並無進行任何併購情事。

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司及子公司主要為服務業，並無廠房擴充之適用，而在分店之拓展上，將秉持審慎、穩健的方式，主要以承租店面方式進行展店。開發事業之子公司亦無擴充廠房之情事。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司及從事房屋仲介相關業務之子公司其客戶主要為社會一般大眾，且雖有設備修繕更新及勞務支出但金額不重大，並無進貨之情形，故無此類風險。開發事業主要係委託當地經投標遴選之優質營造廠商承包，為確保工程施作之品質，故營造廠商較為集中，惟均由開發事業派員於工地加以監管，以管理施工品質及工程進度。

10. 董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司董事與持股超過百分之十之大股東均長期、穩定持有本公司股票，主要之股東亦直接參與本公司經營，民國 106 年度及 107 年截至年報刊印日止並無大量移轉股權或更換之情事，應不致發生股權大量移轉或更換而對本公司產生重大影響或風險。主要子公司均為本公司持股比例 100%之子公司，故無股權大量移轉之情事。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司長期以來經營權結構穩定，因經營權改變而產生之風險極小。

12. 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

本公司相關之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，業已揭露於民國 106 年度財務報告之相關附註中。

13. 其他重要風險及因應措施：無。

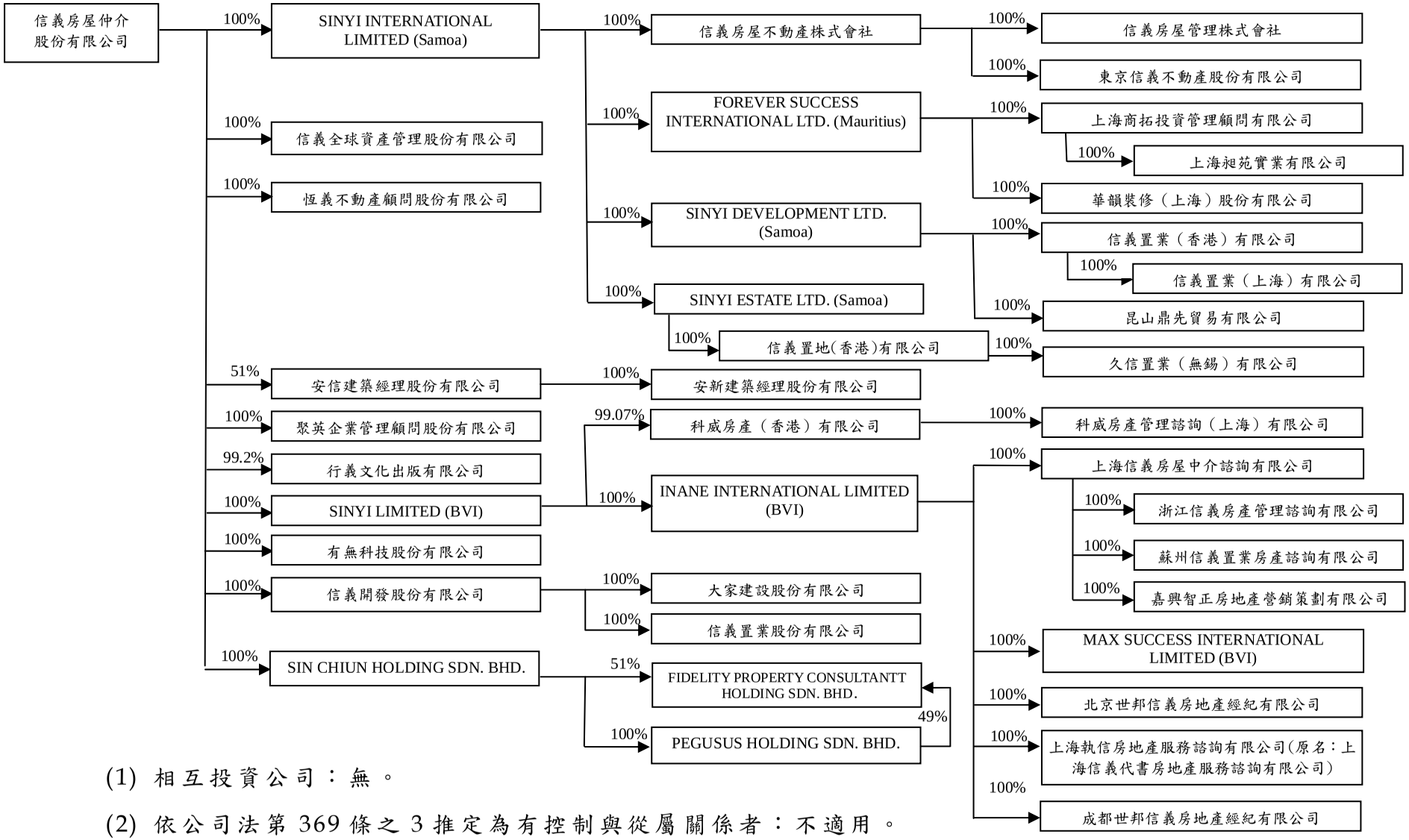
七、其他重要事項：無

玖、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業組織圖(民國106年12月31日)：



(1) 相互投資公司：無。

(2) 依公司法第 369 條之 3 推定為有控制與從屬關係者：不適用。

2. 各關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
控制公司				
信義房屋仲介股份有限公司	76.01.12	台北市信義路五段 100 號	新台幣 6,515,000	房地產仲介服務
從屬公司				
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	94.11.18	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa.	新台幣 7,853,510 (美金 263,895)	投資
英屬維京群島 SINYI LIMITED	85.11.19	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	新台幣 1,922,704 (美金 64,607)	投資
信義開發股份有限公司	87.03.05	台北市信義路五段 100 號	新台幣2,035,000	住宅大樓開發租售
信義全球資產管理股份有限公司	99.01.19	台北市信義路五段 100 號	新台幣 50,000	不動產仲介經紀
恆義不動產顧問股份有限公司	102.09.05	台北市信義路五段 100 號	新台幣 20,000	住宅大樓開發租售
聚英企業管理顧問股份有限公司	94.07.08	台北市信義路五段 100 號	新台幣 5,000	管理諮詢

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
行義文化出版有限公司	84.08.22	台北市信義路五段 100 號	新台幣 5,000	各種圖書之出版及發行等
安信建築經理股份有限公司	84.05.09	台北市信義路五段 100 號	新台幣 150,000	建築經理
有無科技股份有限公司	103.04.03	台北市信義路五段 100 號	新台幣 55,000	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	105.10.19	Level 11, 1 Sentral, JALAN RAKYAT KUALA LUMPUR SENTRAL, 50470 KUALA LUMPUR, W.P. KUALA LUMPUR, MALAYSIA	新台幣 25,019 (馬幣 3,538)	投資
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	81.10.05	Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola British Virgin Islands VG1110	新台幣1,396,811 (美金 46,936)	投資
科威房產（香港）有限公司	97.04.11	Rooms 3703-437/F West Tower Shun Tak Centre 168-200 Connaught Road, Central HK.	新台幣 80,352 (美金 2,700)	投資

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	2nd Floor, Felix House, 24 Dr. Joseph Riviere Street, Port Louis, Mauritius.	新台幣 65,955 (美金 2,216)	投資
信義房屋不動產株式會社	98.12.01	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 31,704 (日幣 120,000)	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務
SINYI DEVELOPMENT LTD.	101.07.04	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 3,973,145 (美金 133,506)	投資
SINYI ESTATE LTD.	103.10.07	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣3,784,189 (美金 127,157)	投資
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	93.01.02	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	新台幣 47,140 (美金 1,584)	投資
安新建築經理股份有限公司	98.09.14	台北市信義路五段 100 號	新台幣 100,000	建築經理
信義房屋管理株式會社	99.12.24	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 7,926 (日幣 30,000)	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務
東京信義不動產股份有限公司	104.07.31	台北市信義路五段 100 號	新台幣 5,000	不動產仲介經紀

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
信義置業（香港）有限公司	101.08.14	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR23, Harbour RD. Wanchai, HK.	新台幣 3,917,616 (美金 131,640)	房地產市場調查及投資
信義置地(香港)有限公司	103.12.04	Suites 2302-6, 23/F Great Eagle CTR23, Harbour RD. Wanchai HK.	新台幣6,160,841 (美金 207,017)	投資
大家建設股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段 100 號	新台幣 500	住宅大樓開發租售
信義置業股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段 100 號	新台幣 500	住宅大樓開發租售
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	106.01.26	Level 11, 1 Sentral, JALAN RAKYAT KUALA LUMPUR SENTRAL, 50470 KUALA LUMPUR, W.P. KUALA LUMPUR, MALAYSIA	新台幣 11,748 (馬幣 1,661)	投資
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	106.02.15	Level 11, 1 Sentral, JALAN RAKYAT KUALA LUMPUR SENTRAL, 50470 KUALA LUMPUR, W.P. KUALA LUMPUR, MALAYSIA	新台幣 22,065 (馬幣 3,120)	不動產買賣、仲介、租賃及管理等業務

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	89.03.13	上海市浦東新區濰坊六村 627 號 302 室	新台幣 89,649 (人民幣 19,638)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢
上海信義房屋中介諮詢有限公司	82.04.22	上海市浦東新區東昌路 520 號底樓	新台幣1,187,276 (人民幣 260,082)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
北京世邦信義房地產經紀有限公司	93.01.06	北京市朝陽區西大望路三號院藍寶國際中心 II 座 S-239	新台幣 158,619 (人民幣 34,747)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢
上海執信房地產服務諮詢有限公司(原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司)	94.02.07	上海市浦東街新區乳山路 227 號 101 室 39 座	新台幣 54,635 (人民幣 11,968)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
成都世邦信義房地產經紀有限公司	99.10.09	成都市金牛區二環路北二段 233 號	新台幣 59,345 (人民幣 13,000)	房地產仲介、投資諮詢服務
上海商拓投資管理顧問有限公司	96.04.11	上海市浦東新區清溪路 574 號 3 幢 103 室	新台幣 27,210 (人民幣 5,961)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
華韻裝修（上海）股份有限公司	103.07.07	中國(上海)自由貿易試驗區富特北路 225 號一層 H06 室	新台幣 36,520 (人民幣 8,000)	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
昆山鼎先貿易有限公司	103.10.31	江蘇省昆山市花橋經濟開發區海星路5號	新台幣 27,390 (人民幣 6,000)	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務
信義置業（上海）有限公司	102.02.07	上海市嘉定工業區永盛路1218號1708室	新台幣 3,663,472 (人民幣 802,513)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理
上海昶苑實業有限公司	106.08.16	上海市嘉定區嘉戩公路328號7幢7樓J1748室	新台幣 10,043 (人民幣 2,200)	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢
蘇州信義置業房產經紀有限公司	94.03.18	蘇州工業園區蘇州大道西2號國際大廈1606-1608室	新台幣 310,420 (人民幣 68,000)	房地產仲介投資諮詢服務
浙江信義房產管理諮詢有限公司	94.05.25	杭州市下城區文暉路118號	新台幣 124,168 (人民幣 27,200)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	106.08.22	嘉興市經濟技術開發區春江中心6幢917室	新台幣 457 (人民幣 100)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務
久信置業（無錫）有限公司	106.11.01	無錫市濱湖區錦溪路100號科教創業園3號樓205-22	新台幣6,160,320 (美元 207,000)	房地產開發經營

外幣兌換率如下：新台幣/美元＝1/29.76；新台幣/人民幣＝1/4.565；新台幣/日幣＝1/0.2642 ；新台幣/馬幣=1/7.072

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

(1) 本公司及本公司關係企業所經營之業務：

房地產仲介及租賃服務、房地產市場調查、房地產經紀、管理諮詢、建築經理、住宅大樓開發租售、金融機構債權收買業務、投資事項及出版事業。

(2) 關係企業互有關聯時，其往來情形說明如下：

A.安信建築經理股份有限公司承辦房屋履約保證業務，並代本公司向客戶收取仲介服務費，待履約完成時，再撥交予本公司該服務費。

B.信義置業(上海)有限公司之建案「信義嘉庭」案部分建材向昆山鼎先貿易有限公司及上海商拓投資管理顧問有限公司採購，部分裝潢工程則委由華韻裝修（上海）股份有限公司進行。

C.信義房屋不動產株式會社與東京信義不動產股份有限公司共同合作提供客戶於日本置產之房屋仲介服務，由信義房屋不動產株式會社向客戶或建商收取仲介服務費收入後，再將服務費收入依約定比例支付予東京信義不動產股份有限公司。

D.信義開發股份有限公司透過聚英企業管理顧問股份有限公司提供工程顧問等勞務服務予信義置業(上海)有限公司。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
控制公司				
信義房屋仲介股份有限公司	董事長	周俊吉	8,292,328 股	1.27%
	副董事長	信義股份有限公司	185,887,078 股	28.53%
		代表人：薛健平	3,323 股	0.00%
	董事	信義股份有限公司	185,887,078 股	28.53%
		代表人：周王美文	3,194,730 股	0.49%
	董事	洪三雄	-	-
	董事	詹宏志	-	-
	董事	劉順仁	-	-
	董事	顏漏有	-	-
	總經理	劉元智	-	-
從屬公司				
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	董事	信義房屋仲介股份有限公司	263,894,837 股	100.00%
		代表人：周俊吉	-	-
英屬維京群島 SINYI LIMITED	董事	信義房屋仲介股份有限公司	64,607,000 股	100.00%
		代表人：周王美文	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	64,607,000 股	100.00%
		代表人：周俊吉	-	-
信義開發股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	203,500,000 股	100.00%
		代表人：周俊吉	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	203,500,000 股	100.00%
		代表人：陳慶洪	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	203,500,000 股	100.00%
		代表人：陳志桓	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 股數或出資額	持有股份 持股比例%
信義開發股份有限公司	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	203,500,000 股	100.00%
		代表人：林 秋 錦	-	-
	總經理	陳 慶 洪	-	-
信義全球資產管理股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：蘇 俊 賓	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：柯 宏 安	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：吳 少 喬	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	5,000,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	總經理	柯 宏 安	-	-
恆義不動產顧問股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：吳 曉 真	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	2,000,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：周 莊 雲	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：吳 少 喬	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
聚英企業管理顧問股份有限公司	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	500,000 股	100.00%
		代表人：林　秋　錦	-	-
行義文化出版有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	4,960 仟元	99.20%
		代表人：周　俊　吉	30 仟元	0.60%
安信建築經理股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	51.00%
		代表人：周　俊　吉	450,000 股	3.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	51.00%
		代表人：周　王　美　文	150,000 股	1.00%
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	7,650,000 股	51.00%
		代表人：張　峰　榮	-	-
	董事	台新國際商業銀行股份有限公司	4,500,000 股	30.00%
		代表人：吳　東　亮	-	-
	董事	凡登投資股份有限公司	1,500,000 股	10.00%
		代表人：高　志　尚	-	-
	監察人	裴　振　邦	-	-
	總經理	張　峰　榮	-	-
有無科技股份有限公司	董事長	信義房屋仲介股份有限公司	5,500,000 股	100.00%
		代表人：蔡　祈　岩	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	5,500,000 股	100.00%
		代表人：周　耕　宇	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	5,500,000 股	100.00%
		代表人：陳　志　桓	-	-
	監察人	信義房屋仲介股份有限公司	5,500,000 股	100.00%
		代表人：吳　少　喬	-	-
	總經理	蔡　祈　岩	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 股數或出資額	持有股份 持股比例%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	董事	信義房屋仲介股份有限公司	3,537,766 股	100.00%
		代表人：何 胤 諭	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	3,537,766 股	100.00%
		代表人：張 書 瑋	-	-
	董事	信義房屋仲介股份有限公司	3,537,766 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	董事	SINYI LIMITED	46,935,840 股	100.00%
		代表人：周 王 美 文	-	-
	董事	SINYI LIMITED	46,935,840 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
科威房產（香港）有限公司	董事	SINYI LIMITED	2,675,000 股	99.07%
		代表人：劉 元 智	-	-
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	2,216,239 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED	2,216,239 股	100.00%
		代表人：周 耕 宇	-	-
信義房屋不動產株式會社	董事長	SINYI INTERNATIONAL LTD.	12,000 股	100.00%
		代表人：何 偉 宏	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD.	12,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD.	12,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	監察人	SINYI INTERNATIONAL LTD.	12,000 股	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	總經理	何 偉 宏	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉	133,506,209 股 -	100.00% -
SINYI ESTATE LTD.	董事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉	127,156,900 股 -	100.00% -
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉	1,584,000 股 -	100.00% -
安新建築經理股份有限公司	董事長	安信建築經理股份有限公司 代表人：高 志 尚	10,000,000 股 -	100.00% -
	董事	安信建築經理股份有限公司 代表人：周 王 美 文	10,000,000 股 -	100.00% -
	董事	安信建築經理股份有限公司 代表人：周 俊 吉	10,000,000 股 -	100.00% -
	董事	安信建築經理股份有限公司 代表人：李 承 政	10,000,000 股 -	100.00% -
	董事	安信建築經理股份有限公司 代表人：吳 統 雄	10,000,000 股 -	100.00% -
	監察人	安信建築經理股份有限公司 代表人：裴 振 邦	10,000,000 股 -	100.00% -
	總經理	李 承 政	-	-
信義房屋管理株式會社	董事	信義房屋不動產株式會社 代表人：何 偉 宏	600 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋不動產株式會社 代表人：周 俊 吉	600 股 -	100.00% -
	董事	信義房屋不動產株式會社 代表人：陳 志 桓	600 股 -	100.00% -

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 股數或出資額	持有股份 持股比例%
信義房屋管理株式會社	監察人	信義房屋不動產株式會社	600 股	100.00%
		代表人：蘇　宜　傑	-	-
	總經理	何　偉　宏	-	-
東京信義不動產股份有限公司	董事長	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：何　偉　宏	-	-
	董事	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：周　耕　宇	-	-
	董事	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：陳　志　桓	-	-
	監察人	信義房屋不動產株式會社	500,000 股	100.00%
		代表人：林　秋　錦	-	-
	總經理	何　偉　宏	-	-
信義置業（香港）有限公司	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	131,640,306 股	100.00%
		代表人：周　俊　吉	-	-
	董事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	131,640,306 股	100.00%
		代表人：鍾　崇　華	-	-
信義置地(香港)有限公司	董事	SINYI ESTATE LTD.	207,017,497 股	100.00%
		代表人：周　俊　吉	-	-
	董事	SINYI ESTATE LTD.	207,017,497 股	100.00%
		代表人：鍾　崇　華		
大家建設股份有限公司	董事長	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：周　俊　吉	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：吳　曉　真	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
大家建設股份有限公司	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：李 建 坤	-	-
	監察人	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
信義置業股份有限公司	董事長	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：吳 曉 真	-	-
	董事	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：李 建 坤	-	-
	監察人	信義開發股份有限公司	50,000 股	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	董事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,661,200 股(特別股)	100.00%
		代表人：張 書 瑋	-	-
	董事	SENG SAW MOI	1 股	-
	董事	TING KIEN HWA	1 股	-
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	董事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,528,849 股	49.00%
		代表人：張 書 瑋	-	-
	董事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	1,591,251 股	51.00%
		代表人： SENG SAW MOI	-	-
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	董事長	科威房產（香港）有限公司	89,649 仟元 (19,638 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-
	董事	科威房產（香港）有限公司	89,649 仟元 (19,638 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：張 旭	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 股數或出資額	持有股份 持股比例%
	董事	科威房產（香港）有限公司	90,699 仟元 (19,638 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	總經理	邱 香 幗	-	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,187,276 仟元 (260,082 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 王 美 文	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,187,276 仟元 (260,082 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,187,276 仟元 (260,082 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：洪 建 煥	-	-
	總經理	張 建 平	-	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	158,619 仟元 (34,747 人民幣)	100.00%
		代表人：洪 建 煥	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	158,619 仟元 (34,747 人民幣)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	158,619 仟元 (34,747 人民幣)	100.00%
		代表人：周 王 美 文	-	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司(原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司)	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	54,635 元 (11,968 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
上海執信房地產服務諮詢有限公司(原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司)	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	54,635 元 (11,968 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	54,635 元 (11,968 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 王 美 文	-	-
	總經理	張 建 平	-	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	董事長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	59,345 仟元 (13,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 莊 雲	-	-
	董事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	59,345 仟元 (13,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：邱 香 幗	-	-
	監事	INANE INTERNATIONAL LIMITED	59,345 仟元 (13,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	董事長	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	27,210 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	27,210 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	董事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	27,210 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 股數或出資額	持有股份 持股比例%
華韻裝修（上海）股份有限公司	董事長	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,520 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇　宜　傑	-	-
	董　事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,520 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾　崇　華	-	-
	董　事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,520 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳　志　桓	-	-
	監　事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	36,520 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：吳　少　喬	-	-
昆山鼎先貿易有限公司	董事長	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,390 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇　宜　傑	-	-
	董　事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,390 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳　志　桓	-	-
	董　事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,390 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾　崇　華	-	-
	監　事	SINYI DEVELOPMENT LTD.	27,390 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：吳　少　喬	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
信義置業（上海）有限公司	董事	信義置業（香港）有限公司	3,663,472 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 慶 洪	-	-
	董事	信義置業（香港）有限公司	3,663,472 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	董事	信義置業（香港）有限公司	3,663,472 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	監事	信義置業（香港）有限公司	3,663,472 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	總經理	陳 慶 洪	-	-
上海昶苑實業有限公司	董事	上海商拓投資管理顧問有限公司	10,043 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	董事	上海商拓投資管理顧問有限公司	10,043 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 慶 洪	-	-
	董事	上海商拓投資管理顧問有限公司	10,043 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：王 尚 寶	-	-
	監事	上海商拓投資管理顧問有限公司	10,043 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董事長	上海信義房屋中介諮詢有限公司	310,420 仟元 (68,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	310,420 仟元 (68,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：劉 元 智	-	-
	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	310,420 仟元 (68,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：張 建 平	-	-
	監事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	310,420 仟元 (68,000 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	總經理	錢 明 生	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司	董事長	上海信義房屋中介諮詢有限公司	124,168 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	124,168 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 莊 雲	-	-
	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	124,168 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	監事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	124,168 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 志 桓	-	-
	總經理	王 丙 權	-	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數或出資額	持股比例%
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	457 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：陳 榮 智	-	-
	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	457 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：蘇 宜 傑	-	-
	董事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	457 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：郭 方 偉	-	-
	監事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	457 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
		代表人：周 浩 綱	-	-
久信置業（無錫）有限公司	董事	信義置地(香港)有限公司	6,213,223 仟元 (207,000 仟元美元)	100.00%
		代表人：陳 慶 洪	-	-
	董事	信義置地(香港)有限公司	6,213,223 仟元 (207,000 仟元美元)	100.00%
		代表人：許 弘 志	-	-
	董事	信義置地(香港)有限公司	6,213,223 仟元 (207,000 仟元美元)	100.00%
		代表人：周 俊 吉	-	-
	監事	信義置地(香港)有限公司	6,213,223 仟元 (207,000 仟元美元)	100.00%
		代表人：鍾 崇 華	-	-
	總經理	陳 慶 洪	-	-

6. 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期(損)益（稅後）	每股盈餘(虧損)（元）
控制公司								
信義房屋仲介股份有限公司	6,515,000	21,468,431	10,169,775	11,298,656	6,886,597	1,082,720	2,802,827	4.30
從屬公司								
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	7,853,510	9,667,366	-	9,667,366	-	-	2,050,657	7.77
英屬維京群島 SINYI LIMITED	1,922,704	1,430,740	12,310	1,418,430	-	(14,914)	(194,052)	(3.00)
信義開發股份有限公司	2,035,000	3,100,234	1,121,265	1,978,969	120,821	899	6,986	0.03
信義全球資產管理股份有限公司	50,000	123,917	45,735	78,182	86,076	10,486	8,896	1.78
恆義不動產顧問股份有限公司	20,000	17,064	-	17,064	-	(57)	85	0.04
行義文化出版有限公司	5,000	2,652	713	1,939	298	56	64	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	26,968	22,951	4,017	1,518	(854)	(1,009)	(2.02)
安信建築經理股份有限公司	150,000	288,368	20,757	267,611	73,228	14,564	49,849	3.32
有無科技股份有限公司	55,000	27,953	7,788	20,164	7,724	(38,874)	(39,206)	(8.53)

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期(損)益（稅後）	每股盈餘(虧損)（元）
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	25,019	15,266	-	15,266	-	(799)	(9,376)	(2.65)
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,396,811	757,670	299	757,371	-	-	(180,122)	(3.84)
科威房產（香港）有限公司	80,352	20,832	702	20,130	-	-	(14,904)	(5.52)
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	65,955	39,346	-	39,346	-	-	2,342	1.06
信義房屋不動產株式會社	31,704	368,633	114,320	254,313	220,231	7,358	27,142	2,261.83
SINYI DEVELOPMENT LTD.	3,973,145	5,542,692	-	5,542,692	-	(2)	2,028,434	15.19
SINYI ESTATE LTD.	3,784,189	6,215,768	2,385,146	3,830,622	-	(149)	(7,253)	(0.06)
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	47,140	10,767	-	10,767	-	(1)	(4,377)	(2.76)
安新建築經理股份有限公司	100,000	235,221	95,507	139,714	144,820	36,251	37,238	3.72
信義房屋管理株式會社	7,926	156,720	129,987	26,733	53,984	7,170	7,905	13,175.00

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期(損)益（稅後）	每股盈餘(虧損)（元）
東京信義不動產股份有限公司	5,000	24,377	8,301	16,076	31,658	(1,439)	5,987	11.97
信義置業（香港）有限公司	3,917,616	5,490,641	51	5,490,590	-	(96)	1,995,019	15.16
信義置地(香港)有限公司	6,160,841	6,209,202	-	6,209,202	-	(189)	(4,435)	(0.03)
大家建設股份有限公司	500	260	-	260	-	(58)	(58)	(1.16)
信義置業股份有限公司	500	259	-	259	-	(58)	(58)	(1.16)
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	22,065	13,746	988	12,757	1,150	(9,156)	(8,948)	(2.86)
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	11,748	6,996	-	6,996	-	(6)	(4,569)	(2.75)
科威房產管理諮詢（上海）有限公司	89,649	31,439	11,286	20,153	6,776	(14,754)	(14,905)	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	1,187,276	837,061	107,738	729,323	210,956	(182,459)	(169,066)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	158,619	31,270	56,564	(25,294)	-	(5,983)	(5,953)	-

（接次頁）

（承前頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期(損)益（稅後）	每股盈餘(虧損)（元）
上海執信房地產服務諮詢有限公司（原名：上海信義代書房地產服務諮詢有限公司）	54,635	38,362	5,189	33,173	-	(101)	(72)	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司	59,345	9,751	653	9,098	-	(2,736)	(2,725)	-
青島城建信義房產經紀有限公司（註一）	-	-	-	-	-	207	265	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	27,210	48,002	31,334	16,668	58,068	20,025	17,143	-
華韻裝修(上海)股份有限公司	36,520	54,388	32,322	22,066	58,165	20,569	(14,802)	-
昆山鼎先貿易有限公司	27,390	381,464	329,987	51,477	134,325	48,704	33,424	-
信義置業（上海）有限公司	3,663,472	6,872,321	1,401,205	5,471,116	9,626,687	3,410,492	1,995,110	-
上海昶苑實業有限公司	10,040	10,029	213	9,816	-	(225)	(225)	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司	310,420	434,814	102,031	332,783	352,251	(12,621)	(10,343)	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司	124,168	76,560	41,302	35,258	36,089	(3,318)	2,234	-

註一：業於民國 106 年 5 月解散清算。

（接次頁）

（接次頁）

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益（損失）	本期(損)益（稅後）	每股盈餘(虧損)（元）
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	457	455	-	455	-	(2)	(2)	-
久信置業（無錫）有限公司	6,160,320	6,209,148	271	6,208,877	-	(1)	(4,291)	-

註：外幣兌換率如下：（資產負債）新台幣/美元＝1/29.76；新台幣/人民幣＝1/4.565；新台幣/日幣＝1/0.2642；新台幣/馬幣=1/7.072。

（損益）新台幣/美元＝1/30.432；新台幣/人民幣=1/4.5068；新台幣/日幣=1/0.2713；新台幣/馬幣=1/6.7988。

（二）關係企業合併財務報告

聲　　明　　書

本公司民國 106 年度（自 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司

負責人：周　俊　吉

中　華　民　國　107　年　2　月　26　日

(三)關係報告書

1.公司聲明書

聲　明　書

本公司民國 106 年度(自 106 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日止)之關係報告書,係依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」編製,且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱:信義房屋仲介股份有限公司

負 責 人:周 俊 吉

中　華　民　國　107　年　2　月　26　日

2. 關係報告書會計師複核意見

信義房屋仲介股份有限公司

關係報告書複核報告

信義房屋仲介股份有限公司　公鑒：

信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年度之財務報表，業經本會計師依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則予以查核，並於民國 107 年 2 月 26 日出具無保留意見之查核報告，是項查核之目的，係對財務報表之整體允當性表示意見。後附信義房屋仲介股份有限公司編製之民國 106 年度關係企業報告書，係依據「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」另行編製，業經本會計師採行必要程序，包括取得客戶聲明書及核對相關財務資訊，予以複核完竣。

依本會計師意見，信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年度關係報告書已依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」規定編製，其財務性資料內容與財務報表一致，無須作重大修正。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　徐文亞　　會計師　賴冠仲

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 107 年 2 月 26 日

3.從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
宇衡股份有限公司	係透過下列子公司間接控制本公司					
	信義股份有限公司 （宇衡股份有限公司持股比例100%）	185,887,078	28.53%	2,640,000	副董事長 董事	薛健平 周王美文
	宇澔股份有限公司 （宇衡股份有限公司持股比例100%）	184,736,612	29.24%	3,010,000	-	-

4.從屬公司與控制公司間交易往來情形：無。

5.從屬公司與控制公司間背書保證情形：無。

6.從屬公司與控制公司間其他對財務業務有重大影響之事項：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：依本公司「董事及經理人行為道德準則」第13條規定，揭露該準則如下頁：

信義房屋仲介股份有限公司

董事及經理人道德行為準則

民國 96 年 12 月 28 日訂定

第 1 條:為使本公司董事及經理人基於職權為公司從事經營活動時，其道德行為有所遵循，並確保公司及股東利益，特訂定本準則。

第 2 條：本準則適用於本公司董事及經理人（包括總經理、副總經理、協理、財會主管及其他有為公司管理事務及簽名權利之人）。

第 3 條：董事及經理人應本著誠實無欺、守信守法、公平公正及合乎倫理道德之自律態度處理公司事務，並遵守法令、本公司章程及股東會決議。

第 4 條:董事及經理人應迴避個人利益介入或可能介入公司整體利益時之利害衝突，包括無法以客觀及有效率之方式處理公司事務時，或是基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或三親等以內之親屬獲致不當利益等情況。

董事及經理人應主動向本公司董事會說明可能發生利益衝突之情事，尤其本公司與前述人員所屬關係企業之資金貸與或為其提供保證、重大資產交易或進貨往來等之情事，皆須依相關法令及公司規定辦理，並以本公司最大利益為考量辦理。

第 5 條：董事及經理人應維護或增加本公司所能獲取之正當合法利益。董事及經理人不得使用公司財產、資訊或藉由職務之便以獲取私利，且除依法令或公司章程規定取得股東會或董事會許可外，不得從事與公司競業之行為。

第 6 條：董事及經理人對於本公司及客戶之機密資訊，除經授權或法律規定公開外，應負有保密義務。應保密的機密資訊包括所有可能被競爭對手利用或洩漏之後對本公司或客戶造成損害之未公開資訊。

第 7 條：董事及經理人不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式，對待本公司客戶、員工及競爭對手，而獲取不當利益。

第 8 條：董事及經理人均有責任保護公司資產，並確保其能有效合法地使用於公務上，避免被偷竊、疏忽或浪費等作為，進而影響到本公司之獲利能力。

第 9 條：董事及經理人應遵循公司法、證券交易法及其他相關法令規章之規定，並遵守本公司所規範之各項規章，公司亦應隨時將最新增修法令及公司規章訊息提供給各董事及經理人參考。

第 10 條：本公司員工於懷疑或發現有違反法令規章或本準則之行為時，應檢具足夠資訊向獨立董事或內部稽核主管舉報，檢舉案經查明確認後，本公司應依人事管理規則酌情獎勵。本公司應以保密負責之方式適當處理上述檢舉呈報資料，並將盡全力保護本著善意檢舉者之安全，使其免於遭受任何形式之威脅。對惡意不實檢舉者，應以疏導，必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。

第 11 條：董事及經理人有違反道德行為準則之情形時，公司應依據法令或人事管理規則進行通報或懲處，且即時於公開資訊觀測站揭露違反道德行為準則人員之職稱、姓名、違反日期、違反事由、違反準則及處理情形等資訊。

第 12 條：董事及經理人需豁免遵循本準則時，必須經由董事會決議通過，並應即時於公開資訊觀測站揭露人員之職稱、姓名、董事會通過豁免之日期、豁免適用之期間、豁免適用之原因及豁免適用之準則等資訊，俾利股東評估董事會所為之決議是否適當，以維護公司權益。

第 13 條：本準則內容應於年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露。

第 14 條：本準則經董事會通過後施行，並提報於股東會，修正時亦同。

拾、重大影響事項

一、最近年度及截至年報刊印日止依證交所第36條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

(一)中央通訊社電子報於民國 107 年 2 月 2 日報導同業對本公司關於專利權的不實指控，該媒體向本公司查證，並由本公司於同日回應三項聲明：

1.對於該同業涉嫌大量專利侵權，本公司原僅欲對其提出規勸，今則將依法提出專利訴訟，絕不寬貸。

2.對於該同業今日發布新聞稿之行為已涉嫌違反公平交易法，我方將循法律途徑提出訴訟，絕不姑息。

3.本公司向來注重創新研發，並尊重智慧財產權，目前有效專利數為房仲業者之冠。

(二)本公司董事會於民國 107 年 3 月 29 日決議發行 107 年度國內無擔保普通公司債，發行總額以不超過新台幣 26 億元、發行期間以不超過 5 年為原則，發行利率採固定利率，視訂價結果決定並視發行市場狀況得一次或分次發行。

信義房屋仲介股份有限公司

董事長　周俊吉

FSC
MIX
Paper from responsible sources
FSC™ C018015
www.fsc.org

信義房屋

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