



112年度年報

SINYI REALTY 2023 ANNUAL REPORT



信義房屋股份有限公司

刊印日期：中華民國一百一十三年三月三十一日

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/investors/financial-information/annual-reports>



公司發言人

姓 名：周 莊 雲
職 稱：副 總 經 理
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：財 務 長
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：王攀發、施錦川會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地 址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓
網 址：<http://www2.deloitte.com>
電 話：(02)2725-9988

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	1-1
貳、公司簡介	2-1
參、公司治理報告	3-1
一、公司組織系統.....	3-1
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	3-4
三、公司治理運作情形	3-20
(一) 董事會運作情形	3-20
(二) 審計委員會運作情形	3-22
(三) 薪酬委員會相關資訊	3-30
(四) 提名委員會相關資訊	3-35
(五) 企業倫理暨永續發展委員會相關資訊.....	3-37
(六) 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	3-39
(七) 推動永續發展情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因	3-62
(八) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	3-88
(九) 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.....	3-92
(十) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊	3-92
(十一) 內部控制制度執行狀況	3-93
(十二) 112 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	3-94
(十三) 112 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	3-94
(十四) 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	3-100
(十五) 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	3-100
(十六) 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	3-100
四、會計師公費資訊.....	3-101
五、更換會計師資訊.....	3-102
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	3-102

七、112 年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比率超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	3-103
八、持股比率占前十名之股東，其相互間之關係資料	3-106
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率情形	3-108
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	3-109
肆、募資情形	4-1
一、資本及股份	4-1
(一) 股本來源	4-1
(二) 股東結構	4-1
(三) 股權分散情形	4-1
(四) 主要股東名單(股權比例佔前十名之股東)	4-2
(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	4-2
(六) 公司股利政策與執行狀況	4-2
(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	4-3
(八) 員工酬勞及董事酬勞	4-3
(九) 公司買回本公司股份情形	4-3
二、公司債辦理情形	4-4
三、特別股辦理情形	4-5
四、海外存託憑證辦理情形	4-5
五、員工認股權憑證辦理情形	4-5
六、限制員工權利新股辦理情形	4-5
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	4-5
八、資金運用計畫執行情形	4-5
伍、營運概況	5-1
一、業務內容	5-1
(一) 業務範圍	5-1
(二) 產業概況	5-2
(三) 技術及研發概況	5-7
(四) 長、短期業務發展計畫	5-8

二、市場及產銷概況	5-10
(一) 市場分析	5-10
(二) 主要產品之重要用途及產製過程.....	5-15
(三) 主要原料之供應狀況.....	5-15
(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	5-16
(五) 最近二年度生產量值.....	5-17
(六) 最近二年度銷售量值.....	5-17
(七) 不動產仲介服務業之關鍵績效指標.....	5-18
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	5-18
四、環保支出資訊	5-18
五、勞資關係	5-19
六、資通安全管理	5-24
七、重要契約	5-26
陸、財務概況	6-1
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	6-1
二、最近五年度財務分析.....	6-5
三、審計委員會查核報告書	6-9
四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告	6-10
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	6-104
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	6-188
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	7-1
一、合併財務狀況分析	7-1
二、財務績效分析	7-2
三、現金流量分析	7-3
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	7-3
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.....	7-4
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	7-4
七、其他重要事項	7-14

捌、特別記載事項.....	8-1
一、關係企業相關資料	8-1
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	8-28
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.....	8-28
四、其他必要補充說明事項.....	8-28
玖、重大影響事項.....	9-1

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

信義房屋在持續強化經營體質及優化數位科技應用下，112 年度台灣仲介事業營收年增 4%，信義代銷事業也因全房產的獨特優勢，營收年增 11%；日本信義則是因國人赴日置產熱潮而持續成長。不動產開發方面，信義開發的「嘉和」案完成交屋，貢獻 112 年度營收新台幣(下同)1,911 佰萬元，合計全案營收達到 2,938 佰萬元。

於此同時，信義房屋及其子公司在企業倫理的基礎上，持續推動 ESG 的永續發展工作，除了積極強化公司治理，致力於兼顧與調和各利害關係人權益；面對地球暖化危機，更將「邁向永續淨零」納入永續原則並化作具體行動，推動綠色轉型和氣候韌性服務，推廣環保意識與環境復育行動。因此，信義房屋在 112 年度獲得台灣十大永續典範企業獎等諸多獎項肯定。

一、產業環境與經營績效

在國際通膨、升息壓力與地緣政治風險等總體經濟因素影響下，台灣 112 年度經濟成長率不如預期，房地產市場在上半年也持續受到明顯影響，所幸下半年在平均地權條例修法後，政策不確定因素減少，加上政府推出新青年安心成家房貸政策，帶動剛性需求買氣回升，全年房市呈現「上冷下溫」現象，全台建物買賣移轉棟數達到 30.7 萬棟，年減 3.5%。

信義房屋仲介事業推出 AI 智能配案等數位工具，結合線下分店業務同仁解說與服務，協助消費者以更輕省的方式完成購售屋大事；另一方面，透過分店的社區服務，積極發掘並滿足社區居民在居住生活的需求，深化信任關係。

大陸房市在總體經濟下行情況下，政府鬆綁房市部分調控政策，改善部分觀望的買氣，112 年上海二手房成交量較前一年度增長約一成，上海及蘇州兩地之仲介事業單位營收合計年增約 7%。

在後疫情時代，赴日旅遊人數增加，加上日圓貶值，吸引國人持續赴日置產，日本信義 112 年成交量年增 23%，營收年增 4 成。日本信義將善用信義跨國通路優勢，搭配經營模式調整，致力於提高在地客

戶成交比重，深耕在地市場，擴大品牌知名度。

受到大陸經濟放緩，部分大型房企爆發債務危機，致使民間消費信心低迷，一手房交易量緊縮，大陸開發事業推案無錫久信置業「山水嘉庭」案銷售趨緩，112 年認列營收 7.35 億元，全案累計交屋套數 418 套，累計銷售率 69%。台灣信義開發之「嘉和」案於 112 年第一季交屋完畢，當年度認列營收約 1,911 佰萬元。已完銷之「嘉品」案預計於 114 年初交屋；「嘉學」案於 112 年 9 月中啟動銷售，在不到 4 個月內，累計銷售率已達 75%，在信義品牌加持下，持續熱銷中。

信義房屋合併勞務收入預算達成率為 92%，然而受到「山水嘉庭」案銷售進度的影響，信義房屋 112 年度合併營收預算達成率為 76%，合併淨利預算達成率為 72%。

112 及 111 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		112 年度	111 年度
財務收支	營業收入	14,205	13,724
	營業利益	2,052	1,577
	營業外淨收(支)	318	85
	稅前合併利益	2,370	1,662
	所得稅	598	426
	純益(歸屬於母公司股東)	1,761	1,223
獲利能力	資產報酬率(%)	6%	4%
	權益報酬率(%)	14%	10%
	純益率(%)	12%	9%
	每股盈餘(元)	2.39	1.66

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、外部競爭環境、法規環境、總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

仲介及相關房產服務部分一

面對全台不動產經紀業家數眾多者的競爭市場，信義房屋堅持以直營方式經營，致力於房地產科技 PropTech 發展，陸續推出包含 DinDON 智能賞屋、AI 智能配案等數位服務，提升買賣成交效率，並持續優化「成交客戶會員制」功能，結合線下全直營實體業務服務，並發揮全房產通路綜效，提供更貼心省時且高品質的便利服務。展望 113

年，信義房屋仍將持續推動房仲數位轉型，運用生成式 AI 技術加速全員服務能力的提升，並以高優質的人才結合週邊居住生活產業，提供社區居民及客戶更優質的居住生活體驗。

開發事業部分一

大陸開發事業將提供無錫「山水嘉庭」建案誠買客戶沉浸式的看屋體驗，讓消費者充分感受入住後的生活感受，並結合各項已購客戶轉介活動，致力於該建案的完銷。信義開發將 112 年訂為「共融預建築元年」，宣示要透過永續建築工法、引進社區營造等作法，打造台灣 ESG 標竿建案，「嘉品」案及「嘉學」案均將在公設與家戶中導入 E 化節能硬體設施與智慧化能源管理。信義開發也持續布局都更合建案，持續累積未來推案量能。

休閒觀光產業部分一

位於馬來西亞沙巴州之酒店開發案已正式動工，預計於 116 年完工開幕，屆時將委託「IHG 洲際酒店集團」管理營運。在開發過程中也將致力降低對環境的影響、實踐生態保育、促進社區發展，並提高遊客對永續旅遊概念的認識。擁有得天獨厚天然美景的環灘島仍將藉由動植物生態復育等方式回復往日風采，未來預計採取低密度開發並形塑高端住宿產品，打造為「旅遊零碳島」。

未來發展一

信義房屋以寬廣的全球性視角—環境、社會與治理架構，調和各利害關係人的權益並建立永續利基，透過信義三大價值鏈「信」、「義」、「倫理」的創新，為所有身邊的人帶來永續好生活。身為世界公民的一員，我們積極與世界接軌，共同面對全球暖化的議題與突發危機，並制定達成淨零排放的目標、全面開展 ESG 之路，期待信義房屋不僅為股東帶來實質上的回饋，且為利害關係人帶來具影響力的價值。

董事長：周耕宇 周耕宇

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：

年度	事 紀
民國 112 年	● 子公司之馬來西亞首案酒店開發案舉行動土典禮，觀光旅遊事業邁向新里程。 ● 本公司設置企業倫理暨永續發展委員會，為董事會第四個功能性委員會，提升董事會效能。 ● 周耕宇副董事長接任本公司董事長。 ● 子公司信義開發(股)公司「嘉和」案完成交屋，全案營收逾 29 億元。
民國 111 年	● 本公司簡易合併其持股 100%之子公司信義不動產顧問(股)公司，本公司為存續公司。 ● 本公司推出「AI 智能配案」，讓大數據與機器學習應用在客人的需求跟案源的匹配媒合上，強化客戶決策精確性。 ● 子公司 Zhancheng Tourism Development Sdn. Bhd.取得馬來西亞沙巴州吧巴縣馬林松土地使用權，將開發做為五星級觀光酒店或渡假村。 ● 子公司信義開發(股)公司已完銷之「嘉和」案完工，並開始交屋。
民國 110 年	● 本公司參與台灣淨零行動聯盟 Net Zero x2030/2050，承諾 2030 淨零排放。 ● 因應疫情影響，本公司推出售屋委託、賞屋、不動產說明書審閱與簽章以及成交簽約均可在線上執行之「無接觸服務」。 ● 子公司久信置業(無錫)有限公司於無錫之「山水嘉庭」案開始交屋，全年共認列營收達新台幣 40 億元。
民國 109 年	● 領先業界推出「DiNDON 智能賞屋」，強化線上賞屋服務，正式啟動線上賞屋的新紀元。
民國 108 年	● 子公司 Sin Chiun Holding SDN. BHD.取得馬來西亞沙巴州環灘島土地使用權，發展海外觀光旅遊事業。 ● 本公司董事長由薛健平先生擔任，創辦人周俊吉先生仍為董事。 ● 本公司業務有仲介和代銷兩大領域，為免混淆及範圍更廣，於經股東會決議更名為「信義房屋股份有限公司」(原名為「信義房屋仲介股份有限公司」)。 ● 本公司領先業界，首創「蟲蛀保障服務」，包含事前之「蟲蛀瑕疵專業查檢」及交屋後 6 個月內最高 30 萬元之「蟲蛀補償保障制度」。

年度	事 紀
民國 107 年	● 子公司久信置業(無錫)有限公司於無錫之「山水嘉庭」案開工。 ● 子公司日本信義房屋株式會社於日本成立「SJ HOME」，採取雙品牌深耕當地市場。
民國 106 年	● 主動成立提名委員會，為董事會第三個功能性委員會，進一步強化董事會職能。 ● 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 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。
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」，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 2 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。

年度	事 紀
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	● 主動成立薪酬委員會，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。 ● 啟動「社區一家幸福行動計劃」，並再投入新台幣 1 億元贊助金額。
民國 97 年	● 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。 ● 主動成立審計委員會，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	● 宣布成立專營店鋪產品買賣的服務品牌「信義商鋪」，是國內首家將店鋪產品專賣化的仲介品牌。 ● 創業界之先，推出「網路互動看屋」服務，超強互動功能，讓客戶隨時隨地好屋看透透。
民國 93 年	● 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。

年度	事 紀
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。

年度	事 紀
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：

年度	紀 實
民國 112 年	● 獲頒行政院國家永續發展委員會之國家永續發展獎。 ● 連續 17 年榮獲「天下永續公民獎」。 ● 獲《遠見》ESG 企業永續獎「傑出方案-公益推動組」首獎。 ● 獲頒英國標準協會(BSI)之永續韌性領航獎及淨零標章。 ● 獲頒 TCSA《台灣企業永續獎》之「十大永續典範企業獎－服務業組」，永續報告書獲不動產及營造業第 1 類白金級。 ● 連續 6 年獲 GCSA 全球企業永續報告書獎。 ● 連續 9 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 獲數位奇點獎之「最佳商業轉型創新銀獎」與「最佳科技創新銀獎」、「最佳精準數據應用行銷銅獎」與「最佳 AI 應用銅獎」。 ● 信義房屋獲得「2023 中時房產金牌獎」之「永續指標傑出獎」及「服務品質傑出獎」、信義開發獲得「永續發展精湛獎」，信義代銷榮獲「行銷策略卓越獎」。 ● 獲亞洲企業社會責任獎之「人力投資獎」及「企業永續報告書獎」。 ● 蟬聯 1111 人力銀行主辦「2023 幸福企業」金獎。 ● 獲 IMA 資訊經理人協會之「IT Matters Awards」首屆「最佳 IT 雇主獎」。 ● 第一屆「天下人才永續獎」獲 TOP10。 ● 獲數位時代 2023FCA 創新商務獎之「最佳技術創新-銀獎」與「最佳產品創新-銀獎」。 ● 信義代銷連 2 年獲「台灣代銷業大評鑑」金獎。 ● 連續 16 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 連續 29 年榮獲《天下雜誌》「2000 大企業調查」房屋仲介類第一名。 ● 「信任幸福廣告」系列廣告獲第 18 屆行銷傳播傑出貢獻獎「年度傑出 Campaign 獎金獎」、「年度傑出故事行銷獎銀獎」及「年度傑出品牌內容行銷獎金獎」。
民國 111 年	● 第 5 度榮獲 2022 亞洲企業社會責任獎 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA)「綠色領導獎」及「社會公益發展獎」。 ● 連續 15 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 連續 8 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 16 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 獲遠見 CSR 暨 ESG 企業社會責任獎之「傑出方案教育推廣組楷模獎」，並因「ESG 綜合表現」類連續二年獲得年度榮譽榜肯定。 ● 連續 28 年榮獲《天下雜誌》「2000 大企業調查」房屋仲介類拿第一名。 ● 信義代銷榮獲工商時報「台灣安心代銷評鑑」金獎。 ● 獲台灣永續能源研究基金會核發「淨零綠級標章」。

年度	紀 實
	● 連續 2 年獲 1111 人力銀行「幸福企業獎」之「營造建築類」金獎。 ● 第 8 度獲頒 TCSCA《台灣企業永續獎》之「十大永續典範企業獎－服務業組」、「氣候領袖獎」、「創新成長領袖獎」、「透明誠信領袖獎」，永續報告書獲不動產及營造業第 1 類白金級。 ● 連續 5 年獲 GCSA 全球企業永續獎最佳案例獎及永續報告書獎。 ● 獲選台灣董事學會主辦之「2022 外資精選台灣百強」。 ● 子公司上海信義獲頒「白玉蘭獎」。 ● 子公司上海信義第 17 度獲頒「金橋獎」。 ● 子公司久信置業獲頒無錫市「太湖杯」優質工程獎。
民國 110 年	● 榮獲《2021 Digital Singularity Awards 數位奇點獎》「最佳影片創意獎銀獎」、「最佳內容娛樂獎銀獎」及「最佳 AI 應用獎銀獎」。 ● 第 4 度榮獲 2021 亞洲企業社會責任獎 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA)「人力投資獎」、「企業治理」及創辦人周俊吉先生榮獲「負責任企業領袖獎」等三項大獎。 ● 榮獲 1111 人力銀行「2021 幸福企業獎」之「營造建築類」金獎。 ● 連續 14 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 連續 7 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 榮獲中華公司治理協會認證之 CG6013 公司治理評量「特優」。 ● 15 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 連續 4 年榮獲《GCSA 全球企業永續獎》之「全球企業永續報告獎」(GCSA-Reporting)，同時更第 7 度獲頒《台灣企業永續獎》之「十大永續典範獎」。 ● 獲頒遠見雜誌最高榮耀「年度榮譽榜」的肯定。 ● 入選《天下雜誌》「韌性企業 200 強-V 型反轉 TOP100」。 ● 「信任幸福」篇廣告影片榮獲坎城創意獎娛樂獅(Entertainment Lions)之「全場最大獎(Grand Prix)」，2021 釜山國際廣告節 (AD STARS)「Film Craft-Direction」金獎、「Branded Viral Videos」銀獎、「PSA」銅獎及 4A 廣告獎「全場大獎」。 ● 創辦人周俊吉先生榮獲《文化部》之「文協獎章」。 ● 子公司蘇州信義獲頒蘇州市房地產經紀業協會評定 A 級企業。 ● 子公司上海昶苑獲 2021 年度嘉定新城(馬陸鎮)物業企業考核一等獎。
民國 109 年	● 榮獲《2020 Digital Singularity Awards 數位奇點獎》「最佳 AI 應用獎銀獎」及「最佳產品創新獎銀獎」。 ● 第 3 度榮獲 2020 亞洲企業社會責任獎 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA) 肯定，首度獲得「綠色領導獎」及「人力投資獎」。 ● 獲選為 2019 Facebook 最具影響力品牌台灣 TOP25 之一，唯一房仲業品牌。 ● 榮獲 2020 創新商務獎「最佳管理創新一銀獎」及「最佳技術創新一銅獎」之唯一房仲業。

年度	紀 實
	● 連續 27 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。 ● 連續 13 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 連續 6 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 14 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 連續 3 年榮獲《GCSA 全球企業永續獎》之「全球企業永續報告獎」(GCSA-Reporting)，同時更第六度獲頒《台灣企業永續獎》之「十大永續典範獎」、及第二度獲得「英文報告書獎白金獎」、「社會共融獎」、「氣候領袖獎」，今年亦獲頒「性別平等獎」、「不動產及營造業-白金獎」、最佳案例獎「樂齡友善-共好計劃」、「綠色房仲新思維」。 ● 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎。 ● 榮獲《網路溫度計 DailyView》「策略卓越獎」。 ● 6 度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。 ● 子公司蘇州信義獲頒蘇州市房地產行業協會優秀會員單位。
民國 108 年	● 連續 26 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。 ● 連續 12 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 連續 12 年榮獲《今周刊》之「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 15 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介業態第一名。 ● 連續 5 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 13 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 以 Top Agent APP 高效虛擬行動特助」榮獲 2019「Future Commerce Awards 創新商務獎」之最佳管理創新獎－銀獎。 ● 榮獲亞洲人力資源管理領域權威獎項肯定，獲頒「2019 亞洲最佳企業雇主獎」。 ● 連續 2 次榮獲教育部體育署「108 年度運動企業標章」認證。 ● 榮獲第 11 屆全球企業社會責任獎(Global CSR Summit & Awards)「台灣最佳 CSR 卓越獎」、「最佳環境卓越獎」、「賦權女性獎」、「最佳職場實踐獎」、「服務卓越獎」及「企業社會責任領袖獎」。 ● 連續 2 年榮獲新加坡 CSR Works International 公司評選之「亞洲永續報告獎 (Asia Sustainability Reporting Award, ASRA)」，並獲得最大獎「年度亞洲最佳報告(Asia's Report of the Year)」獎。 ● 連續 2 年榮獲《GCSA 全球企業永續獎》之「全球企業永續報告獎」(GCSA-Reporting)、「最佳案例績效獎」為企業永續最高榮譽，同時更第五度獲頒《台灣企業永續獎》之「十大永續典範獎」、「最佳年度報告獎」，今年亦獲頒「英文報告書獎」、「社會共融獎」、「人才發展獎」及「氣候領袖獎」。 ● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎及首度獲得「教育推廣組」首獎。

年度	紀 實
民國 107 年	● 連續 25 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。 ● 連續 11 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 榮獲《天下雜誌》評選「營運績效 50 強」第一名。 ● 14 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 連續 11 年榮獲《今周刊》之「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介業態第一名。 ● 首度榮獲道德村協會「全球最具道德企業獎」，並為首度得獎之台灣企業。 ● 榮獲新加坡 CSR Works International 公司評選之「亞洲永續報告獎（Asia Sustainability Reporting Award, ASRA）」。 ● 連續 4 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎及「環境友善組」楷模獎雙殊榮。 ● 12 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 首度榮獲台灣永續能源研究基金會「全球企業永續報告獎」以及第四度榮獲「台灣企業永續獎」。
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。 ● 13 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」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」。 ● 11 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 連續 3 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「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」。

年度	紀 實
民國 106 年	● 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「2017 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 2017 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 12 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房屋仲介業第一名。 ● 4 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。 ● 11 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 9 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」。 ● 3 度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++ 企業。 ● 8 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房仲業第一名。

年度	紀 實
民國 104 年	● 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。 ● 3 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。 ● 10 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 2 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。 ● 7 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」。) ● 8 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。 ● 5 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。

年度	紀 實
民國 103 年	● 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」。 ● 5 度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。 ● 7 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及行業卓越貢獻獎」。 ● 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	● 2 度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀，為房仲業第一名。 ● 7 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。 ● 3 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。 ● 3 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。

年度	紀 實
民國 100 年	● 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」。 ● 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」、

年度	紀 實
	「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。

年度	紀 實
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。

四、最近年度及截至年報刊印日止，公司辦理併購及轉投資關係企業之情形：

(一) 重大併購辦理之情形：無。

(二) 轉投資關係企業情形：請參閱第捌章「特別記載事項」之關係企業相關資料。

五、最近年度及截至年報刊印日止，公司重整之情形：無。

六、最近年度及截至年報刊印日止，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、經營權之改變：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，經營方式或業務內容之重大改變：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，其他足以影響股東權益之重要事項與其對

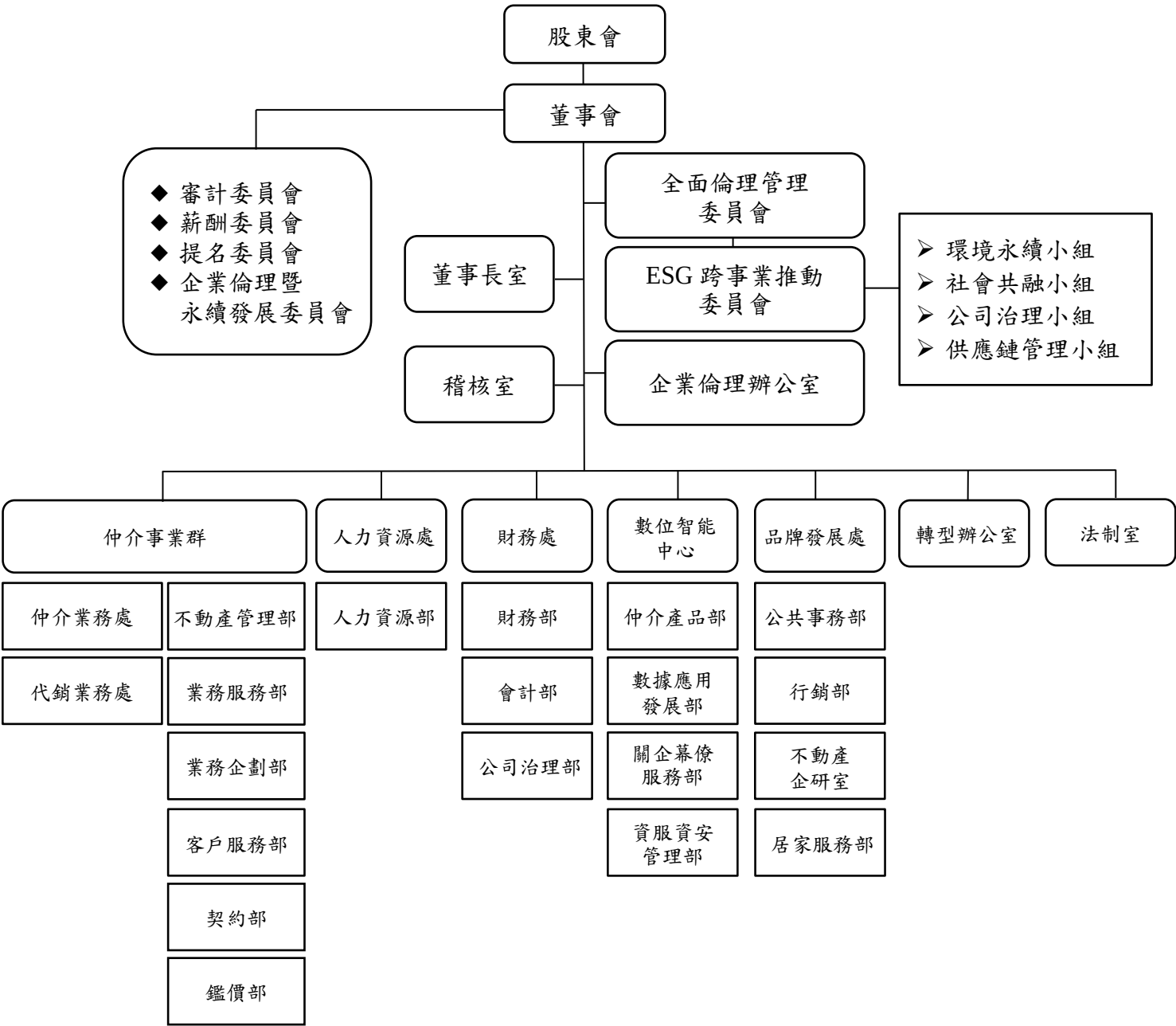
公司之影響：無。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一)組織系統圖

(113 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，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		協助董事會及經理人檢查、覆核及評估內部控制制度之有效性、衡量營運之效果及效率，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。
仲介事業群	仲 介 事 業 處	負責仲介業務經營人才養成，使夥伴具備品格、能力、熱忱，相互良好對待，提供滿足顧客需求的服務，促進顧客滿意的推薦，共創家業夢想，達成組織願景及短中長期經營計畫。
	代 銷 業 務 處	規劃並提供客戶預售及新成屋物件，結合 ESG 價值創造及全房產行銷通路，拓展代銷服務領域。
	不 動 產 管 理 部	負責本公司總部大樓管理及出租事宜。
	業 務 服 務 部	支持仲介事業處營運推動，分析規劃業務執行專案，主辦組織與主管會議，整合優化內部溝通，培育分店秘書支持區店工作，物件影像數位化、拍攝推廣特色人物與事件。
	業 務 企 劃 部	負責仲介業務策略發展暨年度施策規劃與處區會議作業，仲介業務營運數據調研，服務流程創新研展，社區服務活動規劃與推動；主辦大型會議規劃與執行等事宜。
	客 戶 服 務 部	負責客戶諮詢及客戶服務等相關增進客戶滿意度之作業、處理協調客戶法律問題或糾紛，並負責客戶關係發展與維護。
	契 約 部	負責統籌及輔導信義地政士聯合事務所各據點之分所，與分店共同處理客戶不動產產權移轉登記及不動產抵押貸款等服務。
	鑑 價 部	負責公司受委託案件在銷售前之產權審查及執行公司各項交易安全相關規範之管制點控管，最後產製不動產說明書，提供經紀人員於銷售時向客戶解說。
人 力 資 源 處	人 力 資 源 部	負責人力資源發展暨人事管理事務、發展及管理員工福利制度、規劃與執行員工身心健康管理、規劃與執行人才招募及教育訓練計畫、統籌集團大型採購、協助各營業據點開設及遷移作業、負責設施設備採購及維護管理。
財 務 處	財 務 部	集團事業單位之經營情況追蹤及經營績效評估。 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。
	會 計 部	負責會計帳務、稅務事項、預算編製、分析與追蹤。
	公 司 治 理 部	負責辦理董事會及其功能性委員會、股東會之會議相關事宜，以及推展公司治理事務。
數 位 智 能 中 心	仲 介 產 品 部	負責對外客戶產品等數位創新發展，並透過智能科技與數據洞察，整合線上線下跨平台數位服務，提供良好仲介業務服務體

部門		經營業務
		驗，以提升仲介產品服務價值與市場競爭力，提升分店運營成效。
	數據應用發展部	負責整合集團數據資源，發展創新 AI 與大數據應用，建構數據中台核心架構，並深化數據人才訓練，加速集團數據與 AI 發展。
	關企幕僚服務部	負責集團關係企業及幕僚單位資訊系統設計、開發、與維運，協助資訊能力提升，加速數位發展，整合幕僚資源提供集團創新服務。
	資服資安管理部	負責集團資訊安全政策規劃與執行、資訊基礎平台建置與維運、軟硬採購與管理、同仁資服問題之處理與建議，打造安全、穩定、高效的資訊基礎環境與服務以支持集團發展。
品牌發展處	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廣。
	行銷部	依據公司長短期目標，擬定品牌溝通策略和行銷活動推廣，深耕社區聯結，持續提升在地品牌影響力。
	不動產企研室	不動產市場及產業分析，作為經營管理決策及業務服務參考資訊，以及透過媒體發揮品牌與不動產專業力，並主辦或參與外部產學交流活動。
	居家服務部	嚴選「信義居家」優良合作夥伴，提供予消費者清潔、搬家、室內設計、修繕及居家整聊等居家生活服務；運用「社區幫」社區管理 APP，協助管委會及住戶處理社區事務；同時協同發展信義「共創永續好生活」藍圖，打造集團居住生態圈服務。
轉型辦公室		負責數位轉型策略規劃及推動，透過跨單位資源協調與協作，確保轉型計劃推進以實現願景目標。
法制室		負責集團訴訟、非訟事件處理、法令遵循業務、契約文書審查業務、營密個資業務管理督導及集團重大違紀案件調查。

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

113 年 3 月 31 日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	年齡			選任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現 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 係之其他主管或董事		
				31 至 50	51 至 70	70 以 上				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	英國	周耕宇 (註 2)	男	✓			111/5/19	114/05/18	111/5/19	20,307,354	2.76%	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	本公司副董事長 本公司數位智能中 心副總經理 本公司仲介事業處 協理 宇鴻(股)公司董事 長 卡內基美隆大學娛 樂科技中心碩士	本公司轉型長 本公司關係企業董 事長或董事(註 5)	董事	周俊吉	父子
董事	中 華 民 國	信義(股)公司 (註 2)	-	-	-	-	111/5/19	114/05/18	87/04/03	210,238,285	28.53%	210,238,285	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信義(股)公司 代表人：陳麗心 (註 2)	女	✓			-	-	-	511,446	0.07%	511,446	0.07%	-	-	-	-	本公司數位智能中 心副總經理 本公司仲介事業處 副總經理 本公司資訊部協理 中興大學企業管理 學系碩士在職專 班	本公司總經理 本公司關係企業董 事(註 5)	-	-	-
董事	中 華 民 國	周俊吉	男		✓		111/5/19	114/05/18	76/01/21	9,378,622	1.27%	9,378,622	1.27%	3,613,239	0.49%	-	-	本公司董事長 本公司總經理 文化大學法律系學 士 財團法人商業發展 研究院常務董事 和德昌(股)公司董 事 中華電視(股)公司 董事 財團法人信義文化 基金會董事長 財團法人台灣地方 創生基金會董事	本公司關係企業董 事長或董事(註 5)	董事長	周耕宇	父子

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	年齡			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 係之其他主管或董事		
				31 至 50	51 至 70	70 以 上				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	男		✓		111/5/19	114/05/18	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 政治大學會計研究 所碩士	財團法人台北市創 業者共創平台基 金會董事長 住世達科技(股)公司 獨立董事 台灣科學人(股)公司 董事 米特數位創新(股)公 司監察人 阿里巴巴台灣創業 者基金有限公司 董事 財團法人台灣地方 創生基金會董事 財團法人報導者文 化基金會董事 財團法人願景工程 基金會董事	-	-	-
							111/5/19	114/05/18	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	PChome 電腦家庭 出版集團之集團 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 臺灣大學經濟系學 士	網路家庭國際資訊 (股)公司董事長 國際連(股)公司董 事長 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 祥碩科技(股)公司獨 立董事 雄獅旅行社(股)公 司獨立董事 樂屋國際資訊(股) 公司董事長 財團法人上善人文 基金會董事長	-	-	-

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	年齡			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 係之其他主管或董事		
				31 至 50	51 至 70	70 以 上				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	李伊俐	女	✓			111/5/19	114/05/18	108/05/24		-		-					英商渣打國際商業 銀行環球企業部 資深副總經理 法國東方匯理銀行 副總裁 美商花旗銀行經理 美國羅格斯大學企 管碩士 哈佛大學商學院總 裁班	美 吾 華 (股)公司副 董事長 懷特生技新藥(股)公 司董事長 安克生醫(股)公司 董事長暨總經理 聲博科技(股)公司 董事長 美 吾 髮 化 妝 品 (上 海)有限公司董事 台灣育成中小企業 開發(股)公司董 事 露特娜(股)公司董 事			
獨立 董事	中 華 民 國	吳志偉	男	✓			111/5/19	114/05/18	111/5/19		-		-					瑞士信貸銀行股份 有限公司台灣區 首席執行長 渣打國際商業銀行 股份有限公司台 灣區執行董事長 新竹國際商業銀行 股份有限公司總 經理 美國加州州立大學 企業管理碩士	至 德 投 資 (股)公司 董事長 榮成紙業(股)公司 董事 博輝生物科技(股) 公司董事 群創光電(股)公司 獨立董事 台灣農畜產業 (股)公司監察人 美國加州保富銀行 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 2：112 年 10 月 27 日法人董事信義股份有限公司董事長，但仍繼續擔任本公司董事，另將行使本公司董事職權之代表人由劉元智先生改派為陳麗心小姐；同日董事會亦一致推舉並通過，由周耕宇副董事長擔任本公司董事長。113 年 3 月 20 日本公司接獲信義股份有限公司通知其預計於 113 年 5 月 21 日請辭本公司董事。

註 3：本公司屬法人股東代表之董事，該法人股東之主要股東，暨法人股東之主要股東為法人者，其主要股東請詳次頁（二）主要股東名單項下之說明。

註 4：本公司董事長與總經理或相當等級者(最高經理人)非為同一人、互為配偶或一親等親屬。

註 5：請參閱關係企業相關資料(第 8-10~8-20 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率占前十名之股東名稱及其持股比率

113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率占前十名之股東名稱及其持股比率

113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%
	周君浩	9.99%
	周君衡	9.96%
	周王美文	0.00%

(三) 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

113年3月31日

姓名	條件	專業資格與經驗（註1）	獨立性情形（註2）	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
周耕宇		(1) 曾任本公司分店業務人員、人資部專案經理、數據應用發展部協理、仲介事業處協理、數位智能中心副總經理，現兼任本公司轉型長，督導本公司數位轉型工作。 (2) 未有公司法第30條各款情事。	不適用	-
信義(股)公司 代表人：陳麗心		(1) 曾任本公司數位智能中心及仲介事業處副總經理，目前並擔任本公司總經理，負責業務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。 (2) 未有公司法第30條各款情事。	不適用	-
周俊吉		(1) 集團創辦人，帶領信義房屋擴展其事業範疇以及事業版圖，逐步發展成為信義企業集團。未來將能協助給予集團整體發展與布局之專業意見。 (2) 未有公司法第30條各款情事。	不適用	-
顏漏有		(1) 為審計委員會成員，曾擔任勤業眾信聯合會計師事務所合夥人、勤業管理顧問公司總經理、德勤中國客戶及市場主管合夥人及華鴻創投集團總經理等，具備為美國伊利諾州及中華民國會計師。主要專長為企業策略，企業營運架構規劃，電子化解決方案設計與導入與企業組織重整及變革促進。 (2) 未有公司法第30條各款情事。	本公司於選任獨立董事時逐項填具資格條件檢查表，檢視其專業資格條件暨相關工作經驗。所有獨立董事於選任前二年及任職期間皆符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條獨立性規範：	1
詹宏志		(1) 為審計委員會成員，臺灣大學經濟系畢業，為台灣著名作家、編輯、出版人，亦是PChome Online網路家庭出版集團和城邦文化創辦人，亦是PChome Online網路家庭董事長，引領該公司成為全台首屈一指的綜合網路服務商集團，提供電子商務、網路金融服務及入口網站等網路服務。 (2) 未有公司法第30條各款情事。	1. 本人、配偶、二親等以內親屬皆無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 2. 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)均無持有公司普通股股份。	2
李伊俐		(1) 為審計委員會成員，畢業於台灣大學財務金融系及羅格斯大學企管碩士，擁有多年外資銀行嚴謹風險管理經驗及具備事業經營實務，協助本公司更多元、創新年輕之思維。 (2) 未有公司法第30條各款情事。	3. 本人皆無擔任與本公司有特定關係公司(如「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條」第1項5~8款)之董事、監察人或受僱人。 4. 本人最近2年皆無因提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	-
吳志偉		(1) 為審計委員會成員，曾擔任瑞士信貸銀行股份有限公司台灣區首席執行長、渣打國際商業銀行股份有限公司台灣區執行董事長及新竹國際商業銀行股份有限公司總經理多年，並曾擔任國泰建設(股)公司獨立董事，具擁有多金融管理經營實務，且對不動產開發亦有監督經驗，能提供董事會監督及專業意見。 (2) 未有公司法第30條各款情事。		1

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(四) 董事會多元化及獨立性：

1. 董事會多元化政策：請參閱第3-40~3-41頁。

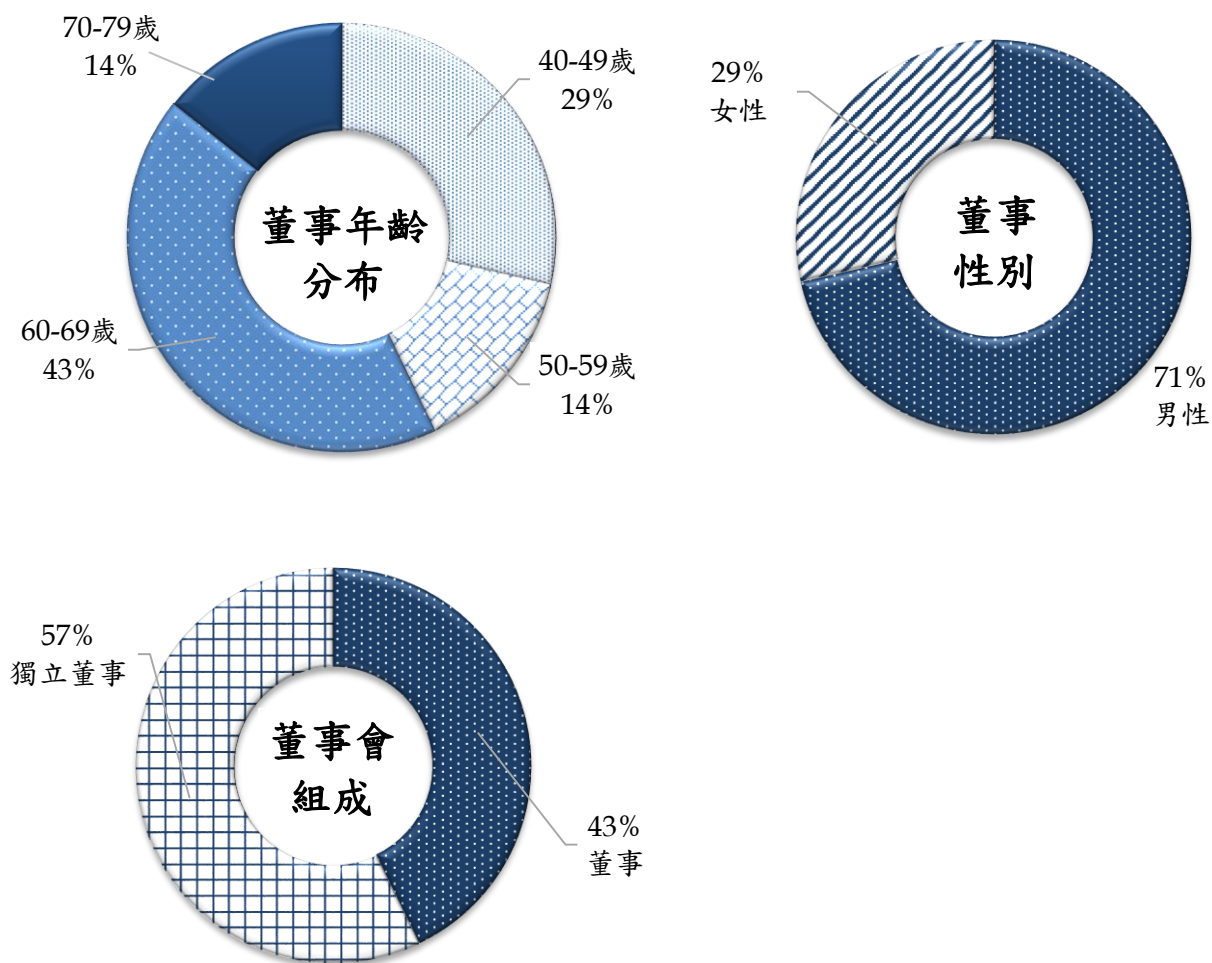
2. 董事會獨立性：

(1) 本公司本屆(第14屆)董事會由7位董事所組成，董事成員均具備在法律、財務、會計、數位科技資訊、行銷、產業及事業經營等領域之豐富經驗與專業，均是個別獨立行使董事職權。

(2) 7位董事中，4位為獨立董事，占全體董事席次之57%，超過全體董事之1/2。

(3) 本公司全體董事(7位)間具有配偶及二親等以內親屬關係者為2位(周俊吉董事及周耕宇董事長，彼此間為父子關係)，故本公司符合「證券交易法」第26條之3第3項及第4項之規定。

本公司基於董事於各領域之豐富經驗與專業經歷，並透過超過全體董事半數席次之外部獨立董事秉持客觀角度指導監督，本公司致力持續確保董事會具有獨立性且有效提升公司治理效能。



(五) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113 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
總 經 理	中 華 民 國	陳 麗 心	女	111/06/21	511,446	0.07%	-	-	-	-	本公司數位智能中心副總經理 本公司仲介事業處副總經理 本公司資訊部協理 中興大學企業管理學系碩士在職專班	(註2)	-	-	-
轉 型 長	英 國	周 耕 宇	男	109/01/01	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	本公司數位智能中心副總經理 本公司數據應用發展部協理 本公司仲介事業處協理 卡內基美隆大學娛樂科技中心碩士	(註2)	董事	周俊吉	父子
倫 東 任 人 長	中 華 民 國	楊 百 川	男	103/08/01	79,170	0.01%	-	-	-	-	輔仁大學企業管理學系副教授 輔仁大學商學所博士	無	-	-	-
總 經 理 室 副 總 經 理	中 華 民 國	周 莊 雲	男	99/01/01	365,566	0.05%	22,094	-	-	-	本公司策略長 本公司行銷部協理 台灣大學商學研究所碩士	無	-	-	-
總 稽 核	中 華 民 國	周 素 香	女	103/08/01	812,981	0.11%	-	-	-	-	本公司財務長 政治大學經營管理—高階財金班 EMBA 政治大學地政系學士	無	-	-	-
財 務 公 司 治 理 主 管 長	中 華 民 國	陳 志 樞	男	111/06/21	47,762	0.01%	-	-	-	-	本公司財務部協理 勤業眾信聯合會計師事務所審計部經理 東吳大學會計學研究所碩士	(註2)	-	-	-
數 位 共 事 務 經 理 長	中 華 民 國	王 獻 志 (註 3)	男	112/12/01	-	-	-	-	-	-	德安資訊股份有限公司技術長 交通大學資訊管理博士	無	-	-	-
公 司 總 經 理 部 理	中 華 民 國	林 俊 安	男	107/11/01	-	-	-	-	-	-	蘋果日報採訪調度執行副總經理 遠東科技大學機械材料系學士	無	-	-	-
品 牌 發 展 處 理 副 總 經 理	中 華 民 國	蘇 守 仁	男	107/04/01	196,302	0.03%	583,094	0.08%	-	-	本公司代銷事業部副總經理 本公司仲介事業處副總經理 淡江大學數學系學士	(註2)	-	-	-
仲 介 事 業 處 副 總 經 理	中 華 民 國	信 泓 凌	男	105/07/01	529	-	16,773	-	-	-	上海信義房屋中介諮詢有限公司總經理 真理大學電子資料處理科副學士	無	-	-	-
總 經 理 室 副 總 經 理	中 華 民 國	馮 其 義	男	99/01/01	2,088	-	-	-	-	-	北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 台北科技大學商業自動化與管理研究所 EMBA	無	-	-	-
代 辦 業 務 處 理 總 經 理	中 華 民 國	李 少 康	男	100/01/01	12,373	-	186,996	0.03%	-	-	本公司仲介事業處副總經理 台灣科技大學企業管理研究所EMBA	無	-	-	-
人 力 資 源 部 協 理	中 華 民 國	馮 昌 俊	男	112/01/01	-	-	-	-	-	-	燐坤實業股份有限公司人力發展部協理 美國密西根州立大學旅館管理學系碩士	無	-	-	-
法 制 室 協 理	中 華 民 國	劉 韋 德 (註 4)	男	101/03/01	460	-	-	-	-	-	客戶服務部執行協理 中道法律事務所律師 台灣大學法律系學士	無	-	-	-
會 計 部 協 理	中 華 民 國	吳 曉 真	女	111/07/26	17,437	-	29,055	-	-	-	淡江大學國際貿易系學士 義上房產管理諮詢(上海)有限公司總經理 理	(註2)	-	-	-
總 經 理 室 協 理	中 華 民 國	張 旭	男	107/02/01	-	-	262,899	0.04%	-	-	海洋大學河海工程學學士 參奇數位股份有限公司Tutor ABC 平 台運營副總經理 台灣大學戲劇學系學士	(註2)	-	-	-
數 位 智 能 中 心 協 理	中 華 民 國	林 隆 呈	男	112/02/15	-	-	-	-	-	-	陽明交通大學資訊管理研究所碩士 安泰人壽保險股份有限公司工程師 中央大學資訊管理研究所碩士	無	-	-	-
數 位 智 能 中 心 協 理	中 華 民 國	江 元 麒	男	95/10/01	249,958	0.03%	-	-	-	-	陽明交通大學資訊管理研究所碩士 安泰人壽保險股份有限公司工程師 中央大學資訊管理研究所碩士	無	-	-	-
資 服 資 安 管 理 部 協 理	中 華 民 國	許 乾 豪	男	109/01/01	-	-	-	-	-	-	長頌科技股份有限公司系統分析師 元智大學資訊管理研究所碩士	無	-	-	-
關 企 幕 僚 服 務 部 協 理	中 華 民 國	左 心 強	男	109/01/01	1,000	-	-	-	-	-	圓圓互動股份有限公司創辦人	無	-	-	-

參、公司治理運作情形

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
轉 型 辦 公 室 協 理	中 華 民 國	施 閔 堯 (註 4)	男	110/10/01	6,000	-	-	-	-	-	陽明交通大學 EMBA 元智大學資訊傳播系研究所碩士 本公司創新研發部執行經理 精誠資訊股份有限公司產品經理 亞洲大學生物資訊所碩士	無	-	-	-
仲 介 產 品 部 執 行 經 理	中 華 民 國	溫 家 政	男	110/10/01	-	-	-	-	-	-	中國信託商業銀行經理 大同大學資訊經營管理系碩士	無	-	-	-
經 價 部 協 理	中 華 民 國	邱 千 惠	女	111/09/01	82,958	0.01%	-	-	-	-	信義不動產顧問股份有限公司執行協理 信義不動產估價師聯合事務所總所長 政治大學地政學系碩士	無	-	-	-
契 約 部 協 理	中 華 民 國	張 艾 玲	女	111/10/01	-	-	379	-	-	-	信義地政士事務所所長 政治大學地政學系學士	無	-	-	-
數 據 應 用 發 展 部 執 行 經 理	中 華 民 國	張 玄 江 (註 4)	男	112/07/01	10,033	-	-	-	-	-	創新研發部執行經理 大潤發流通事業股份有限公司資料探勘 處處長	無	-	-	-
不 動 產 企 研 室 執 行 經 理	中 華 民 國	楊 國 昌 (註 4)	男	112/07/01	33	-	-	-	-	-	代銷部代銷組展組經理 中國文化大學市政暨環境規劃學系碩士	無	-	-	-
居 家 服 務 部 協 理	中 華 民 國	陳 瀚 文 (註 5)	男	113/02/19	-	-	-	-	-	-	鴻聲電子(股)公司歐林事業部總經理 美國德州大學 EMBA	無	-	-	-
業 務 企 劃 部 協 理	中 華 民 國	張 雅 喬 (註 4)	女	112/07/01	-	-	-	-	-	-	本公司轉運辦公室執行經理 中正大學政治研究所(公共行政組)碩士	無	-	-	-
客 戶 服 務 部 協 理	中 華 民 國	王 玉 燕 (註 4)	女	112/07/01	-	-	-	-	-	-	中華大學資訊工程學系學士	無	-	-	-
業 務 服 務 部 協 理	中 華 民 國	陳 世 強	男	105/02/01	20,267	-	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理 成功大學建築工程學系學士	無	-	-	-
總 經 理 室 協 理	中 華 民 國	洪 正 龍	男	110/01/01	-	-	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理 成功大學建築工程學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	林 武 雄	男	94/10/01	11,988	-	927	-	-	-	東吳大學微生物學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	郭 禮 偉	男	108/06/01	389	-	-	-	-	-	中興大學農藝系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	陳 毓 權	男	106/03/06	6,000	-	5,100	-	-	-	本公司仲介事業處協理 輔英科技大學環境工程與科學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	李 明 山	男	106/10/01	1,000	-	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理 淡江大學西班牙語文學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	陳 世 曜	男	101/04/01	-	-	2,138	-	-	-	銘傳大學統計系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	王 惠 平	男	97/01/01	116,000	0.02%	-	-	-	-	政治大學 EMBA	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	張 登 榮	男	97/04/01	107,690	0.01%	-	-	-	-	明新工專工管科副學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	劉 育 榮	男	108/05/07	91,991	0.01%	20,695	-	-	-	有無科技(股)公司副總經理 政治大學商學院碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	蘇 上 堯	男	99/09/01	1,016	-	-	-	-	-	輔仁大學企業管理系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	陳 進 堂	男	100/07/01	21,595	-	-	-	-	-	逢甲大學合作經濟系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	張 家 榮	男	100/01/01	47,711	0.01%	262	-	-	-	嘉義大學土木工程學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	張 偉 祥	男	101/01/01	61,988	0.01%	-	-	-	-	台灣科技大學管理研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	洪 建 煥	男	101/10/01	-	-	8,386	-	-	-	北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 (註 2) 世界新聞專校報業行政科副學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	余 和 安	男	103/04/01	93,723	0.01%	65,985	0.01%	-	-	南亞工專紡織科副學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	劉 東 園	男	103/08/01	1,147	-	22,558	-	-	-	逢甲大學環境科學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	葉 宗 富	男	105/02/01	62,005	0.01%	-	-	-	-	樹德科技大學休閒事業管理系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	張 俊 達	男	106/01/01	3,976	-	-	-	-	-	銘傳大學管理研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	何 胤 瑜	男	106/06/16	366,000	0.05%	4,824	-	-	-	本公司代銷事業部協理 中興大學地政系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中 華 民 國	許 玲 綾	女	107/04/01	4,664	-	-	-	-	-	本公司居家服務部協理 台灣大學進修推廣學院管理碩士學分班	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 協 理	中華民國	陳 建 宇	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	大葉大學工業工程系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	吳 國 鵠	男	107/08/01	-	-	-	-	-	-	實踐大學服裝設計系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	林 根 弘	男	108/01/01	-	-	7,000	-	-	-	銘傳大學會計系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	方 浩 銓	男	108/01/01	-	-	-	-	-	-	南台科技大學行銷管理研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	魏 世 芳	男	108/07/01	-	-	-	-	-	-	中興大學高階經理人班(企管管理組)碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	王 聖 憲	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	成功大學創意產業設計研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	許 順 吉	男	109/01/01	4,000	-	-	-	-	-	中正大學企業管理系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	邱 嘉 鈴	女	110/01/01	-	-	-	-	-	-	義守大學國際商務系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	陳 鴻 明	男	110/01/01	-	-	524	-	-	-	成功大學都市計畫研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	鄭 望 聰	男	110/01/01	-	-	39,569	0.01%	-	-	文化大學資訊科學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	王 憲 正	男	110/01/01	28,210	-	-	-	-	-	元智大學資訊傳播研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	盧 漢 寶	男	110/07/01	66,846	0.01%	-	-	-	-	東南技術學院機械科副學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	陳 昱 曉	女	111/01/01	2,232	-	-	-	-	-	本公司任生活發展部協理 台北大學經濟系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	林 家 正	男	111/01/01	-	-	116,978	0.02%	-	-	中華大學工業管理學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	張 嘉 洋	男	111/01/01	-	-	16	-	-	-	亞東技術學院電子工程系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	詹 智 偉	男	111/01/01	31,366	-	-	-	-	-	中山醫藥大學醫事技術學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	洪 振 祐	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	台灣大學園藝學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	林 慶 龍	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	雲林科技大學資訊管理系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	周 清 源	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	中華醫事科技大學環境與安全衛生工程 系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	楊 景 淵	男	111/07/01	2,930	-	-	-	-	-	中山大學物理系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	邱 香 幗	女	111/08/01	-	-	-	-	-	-	義上房產管理諮詢(上海)有限公司總經理 理 上海交通大學安泰經濟管理學院工商管理碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	李 佳 諭	女	112/01/01	382	-	-	-	-	-	玄奘大學新聞學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	邱 創 顯 (註 5)	男	113/01/01	4,000	-	-	-	-	-	中山大學應用數學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	蔡 政 良 (註 5)	男	111/05/01	-	-	25,508	-	-	-	本公司轉型辦公室協理 Fidelity Property Consultant Holding Sdn. Bhd.執行經理 美商保德信人壽人力資源部專案經理 成功大學統計學研究所碩士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	林 士 凱 (註 5)	男	113/01/01	-	-	-	-	-	-	台灣大學政治學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	孫 國 豪 (註 5)	男	113/01/01	-	-	-	-	-	-	台灣大學工商管理學系學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	中華民國	陳 世 光 (註 5)	男	113/01/01	-	-	-	-	-	-	明新科技大學資訊管理學系學士	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核發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八章(第8-10-8-20頁)。

註3：王獻志副總經理於112年12月1日新任為本公司數位智能中心主管。

註4：客戶服務部劉韋德協理於112年7月轉任法制室，客戶服務部由王玉燕協理擔任部門主管，轉型辦公室張雅翕執行經理晉升為業務企劃部協理，創新研發部施閱堯執行經理晉升協理並調任轉型辦公室數位賦能工作流負責人，創新研發部張玄江執行經理晉升為數據應用發展部部門主管，代辦部楊國昌協理晉升為執行經理，並調任不動產企研室主管。

註5：仲介事業處邱創顯及孫國豪執行經理於113年1月1日晉升為協理，公共事務部林士凱執行經理及業務企劃部陳世光執行經理於113年1月1日晉升為協理，並調任仲介事業處，轉型辦公室蔡政良協理調任仲介事業處，陳瀚文協理於113年2月19日新任居家服務部主管。

註6：不動產企研室蘇啟榮協理於112年6月30日退休改聘為顧問而解任、業務服務部張靜枝協理及仲介事業處周俊榮協理於112年7月1日調任本公司其他職位而解任。

註7：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長非為同一人、互為配偶或一親等親屬。

(六) 一百一十二年度支付董事、總經理及經理人之報酬（個別揭露姓名及酬金方式）

1. 一般董事及獨立董事之酬勞

單位：新台幣千元																				
職稱		姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金			A、B、C、D、E、F及領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金						
			報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註1)		業務執行費用(D)(註2)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		薪資、獎金及特支費等(E) (註3)		退職退休金(F)		員工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	
董事長		周耕宇 (註8)	-	-	934	934	-	-	934	0.05%	934	5,178	99	99	-	-	-	-	6,218	6,218
			-	-	1,676	1,676	-	-	1,676	0.10%	1,676	-	-	-	-	-	-	-	0.35%	0.35%
董事		信義(股)公司 代表人：陳麗心 (註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,822	18	18	-	-	-	-	1,676	1,676
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.10%	0.10%
董事		周俊吉	-	-	-	-	849	849	0.05%	849	-	-	-	-	-	-	-	-	8,847	8,847
			-	-	-	-	1,950	1,950	0.11%	1,950	-	-	-	-	-	-	-	-	0.50%	0.50%
獨立董事		顏滿有	1,200	-	700	700	50	849	0.05%	849	-	-	-	-	-	-	-	-	849	849
			1,200	-	700	700	35	1,935	0.11%	1,935	-	-	-	-	-	-	-	-	0.05%	0.05%
獨立董事		唐宏志	1,200	-	700	700	35	1,935	0.11%	1,935	-	-	-	-	-	-	-	-	1,950	1,950
			1,200	-	700	700	45	1,945	0.11%	1,945	-	-	-	-	-	-	-	-	0.11%	0.11%
獨立董事		李伊俐	1,200	-	700	700	45	1,945	0.11%	1,945	-	-	-	-	-	-	-	-	1,945	1,945
			1,200	-	700	700	50	1,950	0.11%	1,950	-	-	-	-	-	-	-	-	0.11%	0.11%
獨立董事		吳志偉	1,200	-	700	700	50	1,950	0.11%	1,950	-	-	-	-	-	-	-	-	1,950	1,950
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.11%	0.11%
前董事長		信義(股)公司 代表人：劉元智 (註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	3,093	122	122	-	-	-	-	-	3,215	3,215
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.18%	0.18%
合計			4,800	4,800	5,410	5,410	1,029	11,239	0.64%	11,239	17,093	239	239	-	-	-	-	-	28,585	28,585
			-	-	-	-	1,029	1,029	0.04%	1,029	-	-	-	-	-	-	-	-	1,62%	1,62%

註1：本公司董事會於113年2月26日通過112年度董事酬勞計新台幣(下同)5,410仟元，擬於113年5月22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113年2月26日通過並將於同年5月22日股東常會報告之112年度員工酬勞中，預計分派予董事兼任經理人之金額。

註5：稅後純益係指112年度個體財務報告之稅後純益。

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

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

註8：112年10月27日法人董事信義股份有限公司董事長，另指派陳麗心小姐擔任代表行使董事職權；同日董事會亦一致推舉並通過，由周耕宇副董事長擔任本公司董事長。

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

本公司之獨立董事酬金主要分為董事報酬、董事酬勞及執行業務費用。獨立董事之董事報酬每月100仟元，係依獨立董事對本公司營運參與程度及貢獻價值暨其他上市公司通常水準，其金額授權由董事會議定之，議定時，各獨立董事針對其個別報酬討論時，均迴避不參與表決，因其考量其他上市公司通常水準，與本公司之獲利水準較無關連性，惟本公司獨立董事報酬尚屬合理水準；董事酬勞則係年度終了後，依本公司章程規定，按當年度獲利不超過一定比例分派之董事酬勞。獨立董事之酬勞另參考其他上市公司之獨立董事通常之整體薪酬水準(含董事報酬及董事酬勞)以及董事會及其功能性委員會之參與程度而定。執行業務給付之薪資係獨立董事出席董事會等會議之車馬費每次5仟元，依實際出席情形支給。

一般董事及獨立董事酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	112 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 1,000,000 元	周俊吉、周耕宇、信義(股)公司代表人：陳麗心、信義(股)公司代表人：劉元智		周俊吉	
1,000,000 元(含)~ 2,000,000 元(不含)	顏漏有、詹宏志、李伊俐、吳志偉、信義(股)公司		顏漏有、詹宏志、李伊俐、吳志偉、信義(股)公司	
2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)	-		信義(股)公司代表人：劉元智	
3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	-		-	
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	-		周耕宇、信義(股)公司代表人：陳麗心	
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	-		-	-
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	-		-	-
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	-		-	-
50,000,000 元(含)~ 100,000,000 元(不含)	-		-	-
100,000,000 元以上	-		-	-
總計	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)公司及其代表人，以及 112 年 10 月 27 日法人董事信義股份有限公司請辭本公司董事長，同時將行使本公司董事職權之代表人由劉元智先生代表改派為陳麗心小姐。

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 四項總額及占稅後 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		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金
		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	股票 金額	現金 金額	財務報告內 所有公司 股票 金額	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 表內所 有公司	
總經理	陳麗心																	
轉型長	周耕宇																	
倫理長兼任人資長	楊百川																	
總經理室副總經理	周莊雲																	
總稽核	周素香																	
財務長兼任公司治理主管	陳志桓																	
公共事務部副總經理	林俊安	31,415	31,415	1,215	1,215	28,670	28,670	149	-	149	-	61,449	61,449	-	-	-	-	36
品牌發展處副總經理	蘇守仁																	
仲介事業處副總經理	信泓浚																	
總經理室副總經理	馮其義																	
代銷業務處副總經理	李少康																	
數位長	王獻志 (註5)																	

註1：包含總經理之配車租金、油資與保養費。

註2：係指經董事會於113年2月26日通過並將於同年5月22日股東常會報告之112年度員工酬勞中，預計分派予總經理及副總經理之金額。

註3：稅後純益係指112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。

註5：王獻志副總經理於112年12月1日新任為本公司數位長。

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	112 年度	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 1,000,000 元	王獻志	王獻志
1,000,000 元(含)~ 2,000,000 元(不含)	-	-
2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)	林俊安	林俊安
3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	周素香、馮其義、陳志桓	周素香、馮其義、陳志桓
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	周耕宇、陳麗心(註 1)、信泓浚、 楊百川、周莊雲、蘇守仁、李少康	周耕宇、陳麗心(註 1)、信泓浚、 楊百川、周莊雲、蘇守仁、李少康
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	-	-
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	-	-
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	-	-
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	12	12

註1: 總經理之酬金包含本公司提供之配車租金、油資與保養費。

註2: 王獻志副總經理於 112 年 12 月 1 日新任本公司數位長。

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

113 年 3 月 31 日

職 稱	姓 名	股票金額 (仟 元)	現金金額 (仟 元)	總計 (仟 元) (註 1)	總額占稅後純益 之比例(%) (註 2)
總 經 理	陳 麗 心	-	887	887	0.05%
轉 型 長	周 耕 宇				
倫 理 長 兼 任 人 資 長	楊 百 川				
總 經 理 室 副 總 經 理	周 莊 雲				
總 稽 核	周 素 香				
財 務 長 兼 任 公 司 治 理 主 管	陳 志 桓				
公 共 事 務 部 副 總 經 理	林 俊 安				
品 牌 發 展 處 副 總 經 理	蘇 守 仁				
仲 介 事 業 處 副 總 經 理	信 泓 浚				
總 經 理 室 副 總 經 理	馮 其 義				
代 銷 業 務 處 副 總 經 理	李 少 康				
人 力 資 源 部 協 理	馮 昌 俊				
法 制 室 協 理	劉 韋 德				
會 計 部 協 理	吳 曉 真				
總 經 理 室 協 理	張 旭				
數 位 智 能 中 心 協 理	林 隆 呈				
數 位 智 能 中 心 協 理	江 元 麒				
資 服 資 安 管 理 部 協 理	許 乾 豪				
關 企 募 僚 服 務 部 協 理	左 心 強				
行 銷 部 協 理	劉 大 成				
轉 型 辦 公 室 協 理	施 閔 堯				
仲 介 產 品 部 執 行 經 理	溫 家 政				
鑑 價 部 協 理	邱 千 惠				
契 約 部 協 理	張 艾 玲				
數 據 應 用 發 展 部 執 行 經 理	張 玄 江				
不 動 產 企 研 室 執 行 經 理	楊 國 昌				
業 務 企 劃 部 協 理	張 雅 翕				
客 戶 服 務 部 協 理	王 玉 燕				
業 務 服 務 部 協 理	陳 世 強				
總 經 理 室 協 理	洪 正 龍				
仲 介 事 業 處 協 理	林 武 雄				
仲 介 事 業 處 協 理	郭 禮 偉				

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	陳 毓 禮				
仲介事業處協理	李 明 山				
仲介事業處協理	陳 世 曜				
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	劉 育 榮				
仲介事業處協理	蘇 上 堯				
仲介事業處協理	陳 進 堂				
仲介事業處協理	張 家 榮				
仲介事業處協理	張 偉 祥				
仲介事業處協理	洪 建 煥				
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	葉 宗 富				
仲介事業處協理	張 俊 達				
仲介事業處協理	何 胤 諭				
仲介事業處協理	許 玲 綾				
仲介事業處協理	陳 建 宇				
仲介事業處協理	吳 國 雋				
仲介事業處協理	林 根 弘				
仲介事業處協理	方 浩 銓				
仲介事業處協理	魏 世 芳				
仲介事業處協理	王 聖 憲				
仲介事業處協理	許 順 吉				
仲介事業處協理	邱 嘉 鈴				
仲介事業處協理	陳 鴻 明				
仲介事業處協理	鄭 堡 聰				
仲介事業處協理	王 憲 正				
仲介事業處協理	盧 漢 寶				
仲介事業處協理	陳 昱 曉				
仲介事業處協理	林 家 正				
仲介事業處協理	張 嘉 洋				
仲介事業處協理	詹 智 偉				
仲介事業處協理	洪 振 祐				
仲介事業處協理	林 慶 龍				
仲介事業處協理	周 清 源				
仲介事業處協理	楊 景 淵				
仲介事業處協理	邱 香 幗				
仲介事業處協理	李 佳 諭				
仲介事業處協理	蔡 政 良				

註1: 係指董事會於113年2月26日通過並將於同年5月22日股東常會報告之112年度員工酬勞，其中預計分派予經理人之金額。

註2: 稅後純益係指112年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以113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。

註4: 本表不包含於113年晉升之經理人。

- (七) 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	
	112 年度	111 年度	112 年度	111 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	75,903	98,968	75,903	100,271
總額占個體財務報告稅後純益比例	4.31%	8.1%	4.31%	8.2%

本公司及合併報表所有公司於112年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金較111年度分別減少23,065仟元及24,368仟元(減少幅度分別約為23%及24%)，主要係部分高階經理人112年度退休所致，另因112年度本公司個體財務報告稅後純益較111年度成長44%，故總額占個體財務報告稅後純益比例較111年度明顯減少。

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，其金額授權由董事會議定之，議定時，各獨立董事針對其個別報酬討論時，均迴避不參與表決。112年度董事報酬係經董事會議定之獨立董事報酬。因其考量其他上市公司通常水準，與本公司之獲利水準較無關連性，惟本公司獨立董事報酬尚屬合理水準。非獨立董事之董事則未領取董事報酬。

II. 董事酬勞：係年度終了後，依本公司章程規定，按當年度獲利一定比例分派之董事酬勞。112年度董事酬勞業經113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112年獲利之0.24903%，計5,410仟元，主要係與本公司之淨利及經營績效連結外，獨立董事之酬勞另參考其他上市公司之獨立董事通常之整體薪酬水準(含董事報酬及董事酬勞)以及董事會及其功能性委員會之參與程度以及擔任之職務而定；非獨立董事之董事領取之董事酬勞則考量獨立董事之酬勞水準、平時參與公司營運給予之指導程度以及董事會參與程度與其擔任之職務，惟本公司之創辦人周俊吉董事則未領取董事酬勞。

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，主要係出席本公司董事會之車馬費，依實際出席情形支給。

- (3) 董事之酬金均於每屆董事改選時，重新評估其他上市公司通常水準，以及與公司績效連結之合理性後，加以調整與規劃。

2. 總經理及副總經理酬金

因應組織發展所需，本公司修正高階主管聘任及酬金制度，自112年7月1日起，改採「委任經理人制度」，訂定「高階經理人酬金辦法」，依各高階經理人工作職掌內容與其經驗與專業能力，且參考外部市場酬金水準，重新核定各高階經理人之職等及酬金內容。

- (1) 本公司總經理及副總經理酬金包括薪資(固定報酬)、退職退休金、獎金(含特支費)：

I. 薪資(固定報酬)：由本公司依總經理及副總經理職級與績效，參考外部市場薪資水準，予以核定之月薪，並依公司經營成效及個人績效表現決定是否調薪。因應高階經理人酬金制度調整，重新調整各高階經理人之酬金結構，部分高階經理人固定報酬調增(占總經理及副總經理全數月薪合計數之7.8%)。

II. 退休金：112年度之退休金費用係依法針對選擇適用新制退休金條例之高階經理人，提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶，同時針對選擇適用舊制退休金辦法及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，依精算假設計算高階經理人之舊制退休金費用。

高階經理人改採「委任經理人制度」後，原採新制退休金辦法之高階經理人，仍依原先方式辦理。原適用舊制退休金辦法之高階經理人選擇保留舊制退休年資，並自適用「委任經理人制度」後，依本公司辦法繼續計算年資；亦得選擇結清舊制退休年資後，自願提繳每月固定報酬6%至勞保局退休金個人帳戶，本公司則依自願提繳之相同金額提撥之。

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、再經董事會通過之業務高階經理人各類績效獎金，主要與本公司之盈餘及所賦予之人才(例如區店主管培育人數)、品質(例如客戶滿意度)、績效(例如人均成件及營收獲利目標達成情形等)關鍵績效指標為核定依據；另，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，與全體同仁分享公司經營成果；此外，本公司對於總經理及副總經理全體另訂有長期價值貢獻獎金相關規定，以激勵高階經理人注重並達成本公司長期發展之目標與願景，由薪酬委員會提出長期價值貢獻獎金建議，再經董事會通過。

因應高階經理人酬金制度調整，並加強團隊合作，各高階經理人之獎金分為短期績效獎金及長期價值貢獻獎金，由薪酬委員會及董事會依各高階經理人設定之(1)個人能力優化面向、(2)團隊人才培育面向、(3)單位績效成果所設定目標之達成情形，在公司營業利益一定比例之總短期績效獎金下，依其指標達成情形，由薪酬委員會核定考核係數後，送交董事會核定後發放。長期價值貢獻獎金則依所有高階經理人設定之人才、品質、績效及環境等四大面向之長期經營成果三年目標達成情形，於三年後核發長期價值貢獻獎金。長期經營成果目

標包含正式同仁及店長離職率、新人轉正率、客戶淨推薦值、業績目標、成件目標外，亦包含溫室氣體碳排減量目標為每年減碳4.2%及再生能源使用比率三年後達到40%。上述相關ESG指標占長期價值貢獻獎金之權重達50%以上。

112年度獎金高於111年度，主要係因112年度本公司(不含子公司)營業利益較111年度增加，因而相關年終獎金及短期績效獎金較111年度增加。

IV.其他相關薪資包含總經理配車租金或折舊以及配車油資與保養費。

V. 員工酬勞：係依本公司章程規定，每年就獲利提撥不低於1%做為員工酬勞，並依本公司員工酬勞分派辦法進行分配。高階經理人預計領取之112年度員工酬勞為149仟元，較111年度增加20%，主要係本公司112年度個體財務報告稅前利益較111年度增加43%。

(2) 本公司以外之其他合併報表所有公司支付本公司總經理及副總經理酬金：無。

(3) 本公司之高階經理人酬金制度(包含年度固定報酬調整及績效獎金等)，每年均由薪酬委員會提請建議予董事會，由董事會核定之，薪酬委員會及董事會亦會每年參酌各功能之高階經理人市場薪酬水準，以評估其合理性。

3. 其他經理人酬金：

(1) 本公司其他經理人係指非副總經理以上(含)之經理人，其酬金包括薪資、退職退休金、獎金及員工酬勞：

I. 由本公司依各其他經理人之職級與績效，並參考外部市場薪資水準，予以核定之月薪，並依公司經營成效及個人績效表現決定是否調薪。112年度幕僚單位之其他經理人平均調高月薪2.7%，業務單位之其他經理人則平均調高月薪1.2%。

II. 退休金：係依法針對選擇適用新制退休金條例之其他經理人，提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶，同時針對選擇適用舊制退休金辦法及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，依精算假設計算其他經理人之舊制退休金費用。

III. 獎金：係指與本公司盈餘緊密關連之年終獎金，以及業務單位之其他經理人所管理之業務區盈餘為計算依據之業務區盈餘獎金。另，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，與全體同仁分享公司經營成果。

IV. 本公司其他經理人分派之員工酬勞，係依本公司章程規定，每年就獲利提撥不低於1%做為員工酬勞，並依本公司員工酬勞分派辦法進行分配。

(2) 本公司以外之其他合併報表所有公司支付本公司其他經理人酬金：無。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

本公司 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，董事會共開會 3 次，所有董事均親自出席。

本公司 112 年度董事會共開會 9 次，每次董事會至少皆有 2 席以上獨立董事出席，平均出席率為 92%，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
董事長	周耕宇	9	-	100%	112/10/27 董事會推舉周耕宇副董事長為新任董事長。
董事	信義(股)公司代表人：陳麗心	2	-	100%	112/10/27 法人董事信義股份有限公司改派陳麗心小姐代表行使董事職權。應出席次數 2 次。
董事	周俊吉	9	-	100%	無。
獨立董事	顏漏有	9	-	100%	無。
獨立董事	詹宏志	7	2	78%	112/02/22、112/05/30 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	李伊俐	8	1	89%	112/01/18 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	吳志偉	9	-	100%	無。
前董事長	信義(股)公司代表人：劉元智	5	2	71%	112/07/25、112/08/30 委託周耕宇副董事長出席。 112/10/27 法人董事信義股份有限公司改派陳麗心小姐代表行使董事職權。應出席次數 7 次。
合計		58	5	92%	

其他應記載事項：

1. 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：

(1) 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。

(2) 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 112 年度董事會決議事項均無反對保留意見，詳如第 3-94 至第 3-100 頁 112 年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。

2. 董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	議案	迴避情形
112/01/18	本公司 112 年適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。
	本公司高階經理人 111 年度年終獎金暨年度績效獎金案。	劉元智董事長於 111 年 1 月 1 日至 111 年 6 月 20 日擔任本公司總經理而於該期間屬高階經理人，周耕宇副董事長現為高階經理人而離席未參與討論與表決。

	本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。	周耕宇副董事長、周俊吉董事及顏漏有獨立董事為台灣地方創生基金會之關係人而離席未參與討論及表決。
112/02/22	本公司高階經理人 111 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	劉元智董事長於 111 年 1 月 1 日至 111 年 6 月 20 日擔任本公司總經理而於該期間屬高階經理人，周耕宇副董事長現為高階經理人而離席未參與討論與表決。
112/04/26	本公司 111 年度董事酬勞發放案。	討論個別董事酬勞時，該名董事進行利益迴避。
	本公司高階經理人 111 年度員工酬勞案。	周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。
112/05/30	本公司高階經理人任用制度暨酬金辦法修正案。	周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。
112/07/25	本公司委任經理人薪酬核敘案。	周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。
112/08/30	本公司之子公司擬向關係人取得使用權資產案。	周耕宇副董事長及周俊吉董事為本案之利害關係人，因此利益迴避而離席未參與討論與表決。
112/12/27	本公司 113 年適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	周耕宇董事長及陳麗心董事為高階經理人而離席未參與討論及表決。

3. 董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	112年1月1日至112年12月31日	(1) 董事會及個別董事成員之績效評估 (2) 功能性委員會之績效評估	董事會及各功能性委員會內部自評、董事會成員自評	(1) 董事會績效評估：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任或持續進修、內部控制、董事會對ESG之關注與推動。 (2) 個別董事成員績效評估：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 (3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成、功能性委員會職責認知、內部控制。

董事會績效評估及董事自我評估制度之執行情形，請另參閱第 3-39 頁「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」說明。

4. 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：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99年度另成立薪酬委員會，協助董事會執行薪酬管理機能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，將建議之候選人名單提交董事會，並以112年成立永續發展委員會為目標。本公司以「企業倫理」為經營核心，關注永續經營與發展的課題，因此於112年10月正式成立「企業倫理暨永續發展委員會」，協助董事會督導本公司企業倫理落實與永續發展規劃及執行等的相關議題。

本公司審計委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業倫理暨永續發展委員會於112年度通過之相關議案，請參閱(二)審計委員會運作情形、(三)薪酬委員會之相關資訊、(四)提名委員會及(五)企業倫理暨永續發展委員會之相關資訊。

(二)審計委員會運作情形

本公司審計委員會除了執行相關法令所規定之監察人職權外，旨在協助董事會履行其監督公司財務報表之允當表達、簽證會計師之選(解)任及獨立性與績效、公司內部控制之有效實施、公司遵循相關法令及規則及公司存在或潛在風險之管控為目的。審計委員會審議的事項主要包括：

1. 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度；
2. 內部控制制度有效性之考核；
3. 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序；
4. 涉及董事自身利害關係之事項；
5. 重大之資產或衍生性商品交易；
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證；
7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券；
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬；
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免；
10. 第一季、第二季、第三季及年度財務報告；
11. 其他公司或主管機關規定之重大事項。

審計委員會為履行其職責，依組織章程規定有權進行任何適當的審核及調查，並且與公司內部稽核人員、簽證會計師及所有員工間皆有直接聯繫之管道。審計委員會也有權聘請及監督律師、會計師或其他顧問，協助審計委員會執行職務。

1. 本公司113年1月1日至3月31日止審計委員會共開會2次，所有委員均親自出席。
- 本公司112年度審計委員會共開會9次，平均出席率為92%，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
委員 (召集人)	顏漏有	9	-	100%	無。
委員	詹宏志	7	2	78%	112/02/22、112/05/30委託其他委員出席。

委員	李伊俐	8	1	89%	112/01/18 委託其他委員出席。
委員	吳志偉	9	-	100%	無。
合計		33	3	92%	

其他應記載事項：

審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

A.證交法第 14 條之 5 所列事項：

B.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 A 及 B 項之說明如第 3-26 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。

2.獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	議案	迴避情形
112/01/18	本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。	顏漏有獨立董事為台灣地方創生基金會之關係人而離席未參與討論及表決。

3.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，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核閱或年度查核之重點、發現與建議，彼此溝通與互動情形良好。112 年度獨立董事與內部稽核主管透過審計委員會及座談會溝通次數共 11 次，與會計師透過審計委員會及座談會溝通次數共 8 次，溝通情形如下：

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
112/01/18	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
112/02/22	座談會	總稽核、簽證會計師	1.稽核室內控自評作業與內部稽核執行報告 2.會計師向公司治理單位溝通預先核准非確信服務	1.主席對內控自評作業與稽核室的內部評核執行表示肯定：(1)藉由外部顧問與持續系統優化及 E 化，以提升與改善內控作業的效果及效率；(2)稽核計劃以風險為基礎與透過增加對營運的瞭解及收集高階主管對企業風險的意見；(3)稽核室的品質評核作業已執行第一步內部評核，未來持續精進評核項目。 2.吳志偉委員表示預准的項目中若有不常發生，例如併購的盡職調查，實際委任時可能有不同考量，故應先確認預先核准政策僅是同意簽證會計師可執行列舉非確信服務，但實際委任仍應視個案評估結果及經核准程序後辦理；主席表示(1)考量信義房屋過去經驗，需個別核准的項目不多，故請會計師參考過去經驗，於預先核准非確信服務清單中，列舉未來一年可能服

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
	審計委員會	總稽核		務，再提審計委員會通過(2)因目前為預先核准政策第一年執行，先採每年審核、授權預先核准非確信服務項目於一年內有效，未來再視情形提交審計委員會與管理單位討論是否延長授權時間。
			內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
			111 年度內部控制制度聲明書	本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。
112/03/29	審計委員會	簽證會計師	111 年合併財務報表及個體財務報表編造案	本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。
			內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
			112 年第 1 季財務報表核閱結果溝通	無意見，洽悉。
112/04/26	座談會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
			112 年第 1 季財務報表核閱結果溝通	無意見，洽悉。
			內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
	審計委員會	總稽核	112 年第 1 季集團重大風險管理報告	1. 主席詢問人資部門有關人員離職面談程序及具體了解其離職原因情形，由周素香總稽核進行回覆。 2. 經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。
			112 年第 1 季合併財務報告	簽證會計師列席報告 112 年第 1 季合併財務報告之核閱結論。本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
			內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
112/05/30	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
112/07/25	座談會	簽證會計師	112 年第 2 季財務報表核閱結果溝通	無意見，洽悉。
			內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
			112 年第 2 季集團重大風險管理報告	無意見，洽悉。
	審計委員會	簽證會計師	112 年第 2 季合併財務報告案	簽證會計師列席報告 112 年第 2 季合併財務報告之核閱結論。本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
			風險管理政策修正案	本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
			內部稽核業務報告	1. 詹宏志委員建議稽核室應儘早敦促權責部門完成「代銷接待中心保險評估標準」訂定並提報下次董事會。由周素香總稽核回覆。 2. 主席建議上開評估標準應儘早訂定與施行。
112/08/30	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
112/10/27	座談會	總稽核	稽核室 112 年度業務執行情形及 113 年度工作規劃報告	3. 經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。 1. 詹宏志委員表示，建議公司可評估優化調整集團整體轉投資之管理架構，以利未來經營及減少風險。 2. 吳志偉委員表示規劃查核計劃時，除內部稽核資源有限外，也應考量受查單位有其權責業務需執行，故稽核業務對其配合時間上應取得平衡。 3. 主席表示：(1)集團各事業群發展的轉投資管理架構調整可再擇合適會議進行討論；(2)持續朝以風險導向的稽核計劃進行規劃，建議著重稽核計劃與風險評估的結果連結；(3)以「作為營運單位夥伴」及各事業群最高主管的風險考量，透過獨立客觀的角度協助營運單位，發揮稽核價值。 4. 周素香總稽核回覆：(1)稽核計劃朝「減量重質」原則進行，部分項目可合併於同一稽核專案；(2)持續致力於從源頭導正，如協助各單位優化內控制度及自主稽核；同時藉由科技運用及稽核經驗累積，使稽核業務符合經營重點並以風險為基礎及減少確認性查核。
		簽證會計師	會計師 112 年第 3 季財務報表核閱結果及 112 年度財務簽證查核規劃事項溝通	無意見，洽悉。
	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 詹宏志委員表示，針對契約審查管理作業不合規比例偏高，建議應進行一次全面普查。周素香總稽核回覆將研擬普查作業及稽核室複核。 2. 主席指示此案後續之稽核結果提報審計委員會，並徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。
		簽證會計師	112 年第 3 季合併財務報表案。	簽證會計師列席報告 112 年第 3 季合併財務報告之核閱結論。本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
		總稽核	本公司 113 年度集團重大風險項目提案暨 112 年第三季執行情形案	1. 主席指示，風險管理報告中不動產開發事業的重大風險管控指標有多項未達標，專責單位應提出更有效力之行動改善計劃。由周素香總稽核回覆。 2. 本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，無異議照案通過，並提董事會決議。
112/12/27	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 主席與吳志偉委員均表示，各部門的報銷費用均應依公司統一訂定的請款作業辦法辦理，不應為特定單位訂定專用作業辦法。由周素香總稽核回覆。

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
				2. 主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉，並提董事會報告。
			本公司 113 年稽核計劃案	本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。

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

審計委員會 屆次及日期	議案內容	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	審計委員會決議結果	公司對審計委員 會意見之處理
第 6 屆 第 09 次 112/01/18	1. 本公司之子公司間資金貸與案。	✓	無	1.顏漏有委員為台灣地方創生基金會之董事而離席未參與討論及表決第 5 案。 2.針對第 1 案：主席詢問因資金規劃而伴隨集團組織調整，規劃後之大陸相關子公司營運與定位是否符合集團發展，以及是否洽詢稅務專家評估整體稅務影響，由陳志桓財務長回覆。 3.除上述第 1 點及第 2 點外，第 1-5 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司之子公司間不動產交易案。	✓	無		
	3. 本公司擬取消為子公司提供背書保證案。	✓	無		
	4. 本公司之子公司擬申請衍生性金融商品交易額度暨本公司為其向金融機構申請避險額度提供背書保證案。	✓	無		
	5. 本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。	✓	無		
第 6 屆 第 10 次 112/02/22	1. 本公司 111 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。	✓	無	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。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過，第 1-3 案並提 112 年股東會決議。
	2. 本公司 111 年度營業報告書編造案。	✓	無		
	3. 本公司 111 年度盈餘分派案。	✓	無		
	4. 本公司 112 年度會計師委任及簽證公費案。	✓	無		
	5. 本公司擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。	✓	無		
	6. 本公司 111 年度內部控制制度聲明書作成案。	✓	無		
	7. 本公司之集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法修正案。	✓	無		

審計委員會 居次及日期	議案內容	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	審計委員會決議結果	公司對審計委員 會意見之處理
第6屆 第11次 112/03/29	1. 本公司擬預先核准112年度委任簽證會計師事務所提供之非確信服務清單。	✓	無	1. 針對第2案： (1) 李伊俐委員詢問資本重置基金等之運用及預算編列方式，以及對於受委託管理方，限制其在臨近區域從事業務情形，由陳志桓財務長及周君鴻專案經理回覆說明。 (2) 吳志偉委員詢問本案相關合約是否委請律師等專家協助洽談及複核合約條件，由陳志桓財務長及顧問覆初期已委請全球知名旅館經營顧問及從事旅館經營之專業人士針對合約內容提供意見，並委請國內、馬來西亞及新加坡律師協助洽談、複核合約或提供意見。 (3) 主席詢問全案之投資報酬率及回收期間，以及關於品質控制之終止合約合理性，由蘇宜傑副總經理、陳志桓財務長、周君鴻專案經理與顧問回覆說明。 2. 除上述第1點外，第1-3案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司之子公司擬與他人簽訂委託經營管理合約案。	✓	無		
	3. 本公司之子公司擬提供擔保品為本公司及其他子公司背書保證案。	✓	無		
第6屆 第12次 112/04/26	1. 本公司112年第1季合併財務報告案。	✓	無	第1-2案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司之子公司擬提供擔保品為本公司背書保證案。	✓	無		
第6屆 第13次 112/05/30	本公司之子公司擬投資不動產開發案。	✓	無	1. 吳志偉委員詢問財務單位對於本案預計稅前淨利率之看法。由陳志桓財務長回覆。 2. 主席詢問(1)預計之開案時程；(2)本案形成之背景；(3)潛在開發之基地位於生活機能佳且發展成熟的社區，雖開發風險較低，應說明其計算淨現值(NPV)	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。

審計委員會 居次及日期	議案內容	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	審計委員會決議結果	公司對審計委員 會意見之處理
				所使用折現率之合理性。分別由陳志桓財務長及信義開發鄭人豪副理回覆。 3. 本案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	
第 6 屆 第 14 次 112/07/25	1. 本公司 112 年度第 2 季合併財務報告案。	✓	無	第 1-2 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司「風險管理政策」修正案。	✓	無		
第 6 屆 第 15 次 112/08/30	本公司之子公司擬向關係人取得使用權資產案。	✓	無	本案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	1. 本公司 112 年度第 3 季合併財務報告案。	✓	無	1. 針對第 2 案： (1) 主席指示，在先前多次報告中均顯示子公司不動產開發事業的重大風險管控情況皆多數未達標，本次亦未明顯改善，專責單位應提出更有效力之行動改善計劃。由周素香總稽核回覆。 (2) 本案經主席徵詢全體出席委員無異見後，無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
第 6 屆 第 16 次 112/10/27	2. 本公司「113 年度集團重大風險項目」擬案暨 112 年第 3 季執行情形。	✓	無		
	3. 本公司之子公司間資金貸與及背書保證案。	✓	無		
	4. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	✓	無		
	5. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓	無	2. 除上述外，第 1、3-5 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	
		✓	無		
第 6 屆 第 17 次 112/12/27	1. 本公司 113 年稽核計劃案。	✓	無	1. 針對第 2 案：	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司及其子公司間暨本公司之子公司間資金貸與案。	✓	無	(1) 詹宏志委員表示，鑒於大陸房地產市場的變動，應再深入了解上海信義和蘇州信義未來的營運規劃和機會點。	
	3. 本公司之子公司擬申請投資金融機構發行美元債券之額度案。	✓	無	(2) 主席指示應安排上海信義房屋中介諮詢有限公司及蘇州信義置業房產經紀有限公司於下次審計委員會及董事會提報其未來營運計劃。	
	4. 本公司之簽證會計師事務所擬提供本公司之子公司非確信服務案。	✓	無		

審計委員會 居次及日期	議案內容	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	審計委員會決議結果	公司對審計委員會 意見之處理
				(3)本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，無異議照案通過，並提董事會決議。 2.針對第3案： (1)李伊俐委員詢問(A)將部分原設定為擔保品之定存改投資美元金融債券，對於擔保成數之影響；(B)以113至115年每年降息3碼預估投資收益影響數，若未來並未如期發生降息，預期之投資收益將如何變化；(C)此交易對於本公司以新台幣表達之財務報表所呈現之匯率影響情形，以及以公允價值評價之美元金融債券於財務報表之評價與表達情形。上開詢問由陳志桓財務長答覆，並且將於未來出具財務報表時，報告上開美元金融債券之評價情形 (2)主席表示集團資金調度與融資日益重大且複雜，因此財務處應於每次財務模型報告時，針對重大資金調度及投資，提供整體說明報告予審計委員會。 (3)本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，無異議照案通過，並提董事會決議。 3.除上述外，第1及4案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	

(三)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. 具激勵性獎勵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，並由李伊俐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	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行 公司薪資報酬委員 會成員家數	備註
獨立董事 (召集人)	李伊俐	參閱第3-7頁-(三)董事專業資格相關內容	本公司之獨立董事於選任前二年及任職期間皆符合「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6條獨立性規範： 1. 本人、配偶、二親等以內親屬皆無擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 2. 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)均無持有公司普通股股份。 3. 本人皆無擔任與本公司有特定關係公司(如「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6條第1項5~8款)之董事、監察人或受僱人。 4. 本人最近2年皆無因提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	-	-
獨立董事	詹宏志			2	-
獨立董事	顏漏有			1	-
獨立董事	吳志偉			1	-

註1：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註2：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考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6條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

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：111 年 5 月 30 日至 114 年 5 月 18 日。
- (3) 出席情形：本公司 113 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。112 年度薪酬委員會共開會 8 次，平均出席率 91%，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	李伊俐	7	1	88%	112/01/18 委託其他委員出席。
委員	詹宏志	6	2	75%	112/02/22、112/05/30 委託其他委員出席。
委員	顏漏有	8	-	100%	無。
委員	吳志偉	8	-	100%	無。
合計		29	3	91%	

其他應記載事項：

- (1) 董事會如不採納或修正薪酬委員會之建議，應敘明董事會召開日期、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。
- (2) 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。

(4) 112 年度薪酬委員會對於董事會重大議案之意見，及公司對薪酬委員會意見之處理如下：

薪酬委員會 屆次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過， 而經全體董事 2/3 以 上同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
第 5 屆 第 04 次 112/01/18	1. 本公司 112 年適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	無	陳志桓財務長於本案討論時未參與討論及迴避表決；本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，除周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司 111 年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。	無	陳志桓財務長於本案討論時未參與討論及迴避表決；本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，劉元智董事長於 111 年 1 月 1 日至 111 年 6 月 20 日擔任本公司總經理而於該期間屬高階經理人，且周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經全體出席董事同意通過。

薪酬委員會 屆次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過， 而經全體董事 2/3 以 上同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
第 5 屆 第 05 次 112/02/22	1. 本公司 111 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。	無	第 1-2 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過，第 1 案並提 112 年股東會報告。
	2. 本公司高階經理人 111 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	無		提交董事會討論，劉元智董事長於 111 年 1 月 1 日至 111 年 6 月 20 日擔任本公司總經理而於該期間屬高階經理人，且周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經全體出席董事同意通過。
第 5 屆 第 06 次 112/04/26	1. 本公司 111 年度董事酬勞發放案。	無	除討論個別委員之董事酬勞時，該名委員進行利益迴避外，本案經主席徵詢其餘出席委員意見無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，除討論個別董事酬勞時，該名董事分別利益迴避外，其餘出席董事同意通過。
	2. 本公司高階經理人 111 年度員工酬勞案。	無	1. 陳志桓財務長說明高階經理人可獲分派之金額均依「員工酬勞分派暨入股辦法」辦理與核計而得，應無須另經薪酬委員會審核且其金額不具重大性，建議未來此案可免提請薪酬委員會及董事會決議。 2. 由於陳志桓財務長為高階經理人，因利益迴避而離席未參與討論及表決。 3. 本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並同意修正「員工酬勞分派暨入股辦法」時，再提案核議。	1. 除周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經其餘出席董事同意通過。 2. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會決議情形，由於高階經理人可獲分派之金額均依「員工酬勞分派暨入股辦法」辦理與核計而得，應無須另經薪酬委員會審核且其金額不具重大性，故建請同意未來此案可免提請薪酬委員會及董事會決議，於未來修正「員工酬勞分派暨入股辦法」時，再提案核議。 3. 本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過，並同意薪酬委員會之建議。

薪酬委員會 屆次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過， 而經全體董事 2/3 以 上同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
第 5 屆 第 07 次 112/05/30	本公司高階經理人任用制度暨酬金 辦法修正案。	無	1. 顏漏有委員表示，新辦法應可解決過去所存在的問題，且較具彈性及計算方式更加清楚，肯定此辦法之修改方向。顏漏有委員另詢問：(1)與高階主管說明與溝通新辦法時，其表達哪些主要不同的意見及考量點；(2)設定之短期及長期 KPI 之差別為何。上述題由陳志桓財務長答覆。 2. 陳志桓財務長為高階經理人，因利益迴避而離席未參與討論及表決。 3. 本案經主席徵詢其餘出席委員意見無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，除周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經其餘出席董事同意通過。
第 5 屆 第 08 次 112/07/25	本公司委任經理人薪酬核敘案。	無	1. 顏漏有委員建議酌修委任契約書之部分文字，並建議將高階經理人每年得免予處理事務天數之核決由董事會調整為由董事會授權董事長為之。 2. 詹宏志委員詢問有無高階經理人對於「僱傭關係」將轉為「委任關係」有不同之意見或想法，以及吳志偉委員詢問同業之高階經理人之模式，由陳志桓財務長答覆。 3. 陳志桓財務長為高階經理人，因利益迴避而離席未參與討論及表決。 4. 本案經主席徵詢其餘出席委員意見無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，除周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經其餘出席董事同意通過。

薪酬委員會 屆次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過， 而經全體董事 2/3 以 上同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
第 5 屆 第 09 次 112/08/30	本公司擬訂定高階經理人 KPI 案。	無	1. 吳志偉委員詢問各高階經理人之工作職掌皆不盡相同，而本案之團隊長期績效 KPI 主要以仲介業務處相關為主，而未包含集團部分各事業單位，因此該等 KPI 的完整性與攸關性是否不足。上述提問由陳麗心總經理及陳志桓財務長回覆。 2. 顏漏有委員表示，經說明後可以理解解公司之核心事業為仲介業務處，仲介業務相關之 KPI 占比較高應屬合理，但亦應規劃設計加入部份個人之 KPI 比率；部分指標之現況與目標差距較大，有何具體之行動方案。 3. 主席建議各高階經理人之工作職掌不同，可影響之範疇亦不同，可調整各 KPI 之權重，使擬訂之 KPI 更符合公司遠景及個人之範疇。 4. 上述主席及顏漏有委員之提問分別由陳麗心總經理及陳志桓財務長回覆。 5. 陳麗心總經理及陳志桓財務長為高階經理人，因利益迴避而離席未參與討論及表決。 6. 本案經主席徵詢其餘出席委員意見無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，除周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經其餘出席董事同意通過。
第 5 屆 第 10 次 112/10/27	本公司委任高階經理人之酬金案。	無	經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
第 5 屆 第 11 次	本公司 113 年適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	無	陳志桓財務長於本案討論時未參與討論及迴避表決；本案經全體出	提交董事會討論，除周耕宇董事長及陳麗心董事為高階經理人而離席未

薪酬委員會 居次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過， 而經全體董事 2/3 以 上同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
112/12/27			席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	參與討論與表決、列席人員周素香總經理及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，經其餘出席董事同意通過。

(四)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 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共 5 名成員組成，112 年度召開提名委員會 4 次；提名委員會於 112 年提案修正公司治理守則、審查本公司數位長之提名及審核董事進修課程之規劃。

提名委員會每年將至少召開會議 1 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，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) 修訂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	專業資格與經驗	兼任其他公開發行公司 提名委員會成員家數	備註
獨立董事 (召集人)	詹宏志	長年擔任上市公司董事長，具豐富人才遴選經驗及組織管理能力。	-	
獨立董事	顏漏有	長年擔任全球大型會計師事務所合夥人及管理顧問公司高階主管，具豐富人才遴選經驗、人脈及組織管理能力。	-	
獨立董事	李伊俐	長年擔任上櫃公司總經理，具豐富人才遴選經驗及組織管理能力。	-	
獨立董事	吳志偉	長年擔任全球大型銀行台灣區執行長及執行董事，具豐富人才遴選經驗及組織能力。	-	
董事	周俊吉	本公司之創辦人，且長年擔任本公司董事長或總經理，具豐富人才遴選經驗及組織管理能力。	-	

2. 提名委員會運作情形資訊

(1) 本公司之提名委員會委員計 5 人。

(2) 本屆委員任期：111 年 05 月 30 日至 114 年 5 月 18 日。

(3) 出席情形：本公司 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，提名委員會共開會 1 次，所有委員均親自出席。112 年度提名委員會共開會 4 次，平均出席率 90%，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	詹宏志	3	1	75%	112/02/22 委託其他委員出席。
委員	顏漏有	4	-	100%	無。
委員	周俊吉	4	-	100%	無。
委員	李伊利	3	1	75%	112/01/18 委託其他委員出席。
委員	吳志偉	4	-	100%	無。
合計		18	2	90%	

其他記載事項：

- (1) 董事會如不採納或修正提名委員會之建議，應敘明董事會召開日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對提名委員會意見之處理：無此情形。
- (2) 提名委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明提名委員會日期、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。

(4) 112 年度提名委員會對於董事會重大議案之意見，及公司對提名委員會意見之處理如下(其中未包含於 12 月 27 日召開之會議，僅有報告事項，而無討論事項)：

提名委員會 屆次及日期	議案內容	未經提名委員會通過， 而經全體董事 2/3 以上 同意之議決事項	提名委員會決議結果	公司對提名委員會意見之處理
第 3 屆 第 02 次 112/01/18	本公司「公司治理守則」修正案。	無	經全體出席委員無異議照案通過，並 提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事 同意通過。
第 3 屆 第 03 次 112/02/22	本公司 112 年度董事進修課程規 劃案。	無	本案經全體出席委員一致同意將「建 構永續淨零的未來建築」及「全球經貿 局勢演變下之大陸產業布局新思維」 列為本年度董事進修課程之選項，並 以「董事會如何訂定 ESG 永續治理策 略」做為課程之備案選擇，本案經全體 出席委員同意通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事 同意通過。

提名委員會 屆次及日期	議案內容	未經提名委員會通過， 而經全體董事2/3以上 同意之議決事項	提名委員會決議結果	公司對提名委員會意見之處理
第3屆 第04次 112/10/27	本公司委任高階經理人案。	無	經全體出席委員無異議照案通過，並 提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事 同意通過。

(五)企業倫理暨永續發展委員會相關資訊：

本公司本於「信義人、信義公司、信義社會」，持續推動永續活動，從「善盡企業社會責任，成就世界級服務業」，更響應國內外倡議。本公司期望本於「企業倫理」，以「合宜的對待關係」公平地對待客戶、同仁、股東、社會、環境、供應商等重大利害關係人，兼顧其權益的平衡，並使本公司於獲取適當利潤，藉此得以永續經營與發展。於112年10月27日設置「企業倫理暨永續發展委員會」，亦即本公司係以「企業倫理」為根本基礎下，思考並致力於兼顧本公司之重大利害關係人權益。

企業倫理暨永續發展委員會由本公司董事長擔任主席暨召集人，其他成員為2名獨立董事及2名高階經理人，共5名成員組成，企業倫理暨永續發展委員會每年將至少召開會議2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) 審查公司永續發展方向、策略及目標與年度計畫，並擬定相關管理方針及具體推動計畫；
- (2) 審查及監督企業倫理及永續發展執行情形與成效追蹤；
- (3) 其他經董事會決議由本委員會辦理之事項；
- (4) 修訂本委員會之組織規程。

1. 企業倫理暨永續發展委員會成員資料

身分別	姓名	條件	專業資格與經驗	兼任其他公開發行公司 永續發展委員會成員家數	備註
委員(召集人)	周耕宇		本公司之董事長兼轉型長，具第一線業務人員經驗及歷練幕僚單位，同時具有卓越的數位科技能力。專業背景涵蓋了營運管理、領導決策、產業知識、企業永續等多方面，致力於以創新思考引領傳統產業邁向新的境界，未來將繼續領導信義房屋，共同打造永續發展的願景。	-	
委員	顏編有		本公司之獨立董事，擁有長期擔任全球大型會計師事務所合夥人和管理顧問公司高階主管的豐富經歷，具備企業營運管理、領導決策、危機處理、產業知識等各項專業能力，以及擔任過多間上市公司之獨立董事，了解企業永續發展之重要性。	1	

身分別	姓名	條件	專業資格與經驗	兼任其他公開發行公司 永續發展委員會成員家數	備註
委員	吳志偉		本公司之獨立董事，憑藉卓越的建設工程監督、財務分析和策略購併能力，以及在多家上市公司擔任獨立董事的豐富經驗，了解企業永續發展的重要性。曾擔任國內知名建設業標準企業國泰建設(股)公司的獨立董事，藉由其對於建設業之高監督標準與實務經驗及 ESG 方面之思維，將有助於本公司推動永續發展方面的表現。	-	
委員	楊百川		本公司的倫理長兼人資長，擁有豐富的專業經歷。曾擔任輔仁大學管理學院 AACSB 認證推動執行長、中華企業倫理教育協進會理事，以及輔仁大學學務長等要職，展現卓越的領導才能。其專業背景包括企業倫理導向的決策思維以及人力資源管理制度的建構等，致力於推動企業內部的倫理價值觀。	-	
委員	周莊雲		本公司負責推動永續發展之主管，憑藉多年在永續領域的深耕，負責推動 ESG 相關議題，不僅熟悉最新的國際永續標準和法規，更能夠敏銳洞察全球永續發展趨勢，能為本公司提供專業的建議。	-	

2. 企業倫理暨永續發展委員會運作情形資訊

(1) 本公司之企業倫理暨永續發展委員會委員計 5 人。

(2) 本屆委員任期：112 年 10 月 27 日至 114 年 5 月 18 日。

(3) 出席情形：本公司 113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，企業倫理暨永續發展委員會共開會 1 次，所有委員均親自出席。112 年度企業倫理暨永續發展委員會共開會 1 次，平均出席率 100%，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	周耕宇	1	-	100%	無。
委員	顏漏有	1	-	100%	無。
委員	吳志偉	1	-	100%	無。
委員	楊百川	1	-	100%	無。
委員	周莊雲	1	-	100%	無。
合計		5	-	100%	

其他記載事項：

(1) 董事會如不採納或修正企業倫理暨永續發展委員會之建議，應敘明董事會召開日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對企業倫理暨永續發展委員會意見之處理：無此情形。

(2) 企業倫理暨永續發展委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明企業倫理暨永續發展委員會日期、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。

(4) 112 年度企業倫理暨永續發展委員會於 12 月 27 日召開之會議，僅有報告事項，而無討論事項。

(六)公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司訂有「公司治理守則」，已置於本公司投資人關係網站及公開資訊觀測站。本公司董事會並於111年1月及3月通過「公司治理守則」修正案，復於112年1月再次修正該守則。本公司定期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。 (http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)
二、公司股權結構及股東權益			
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		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		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		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「關係人相互間財務業務相關作業辦法」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		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，本公司每年至少一次對董事、經理人及受僱人辦理「內部重大訊息處理程序」及相關法令之教育宣導，對新任董事、經理人及受僱人則於上任後2個月內提供教育宣導。此外，已於公司內網設定每月月初由系統自動彈出「內部重大訊息相關宣導事項」，供內部人共約74人，共計888人次，於逐項勾選且詳閱及了解後，方能繼續使用電腦，其內容包括內部重訊定義、保密作業、內線交易違規之罰則以及處理方式，以達到教育宣導之效。 本公司於111年度財報公告30日前，以及112年季度財報公告15日前，由議事單位以信件方式提醒董事及內部人禁止該期間交易本公司股票，避免董事及經理人誤觸規範。

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																																																																																																																																																																
三、董事會之組成及職責																																																																																																																																																																
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V	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，除設定兼任公司經理人之董事不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，其中女性董事比率宜達董事席次三分之一，全體董事平均年齡不超過65歲。 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)與技能及產業經歷等。 為達到公司治理之理想目標，董事會應具備下列能力：(1)營運判斷能力；(2)會計財務分析能力；(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 rowspan="2">多元化 核心項目 董事 姓名</th><th rowspan="2">性別</th><th colspan="6">專業知識與技能</th><th colspan="6">符合能力與經驗</th><th rowspan="2">風險 管理</th><th rowspan="2">環境 永續</th></tr><tr><th>法律</th><th>會計</th><th>產業</th><th>財務</th><th>行銷</th><th>科技</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 管理</th></tr><tr><td>周耕宇</td><td>男</td><td></td><td></td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>陳麗心</td><td>女</td><td></td><td></td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td></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><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><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><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>李伊俐</td><td>女</td><td></td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>吳志偉</td><td>男</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>劉元智(舊任)</td><td>男</td><td></td><td></td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td><td></td><td></td><td>✓</td><td>✓</td></tr></table> 董事會成員均應至少具備上述8項能力與能力中之6項。 本公司董事共7席(包含2席女性董事)，其中，為提升董事會成員之多元化及年輕化，已於108年藉由董事會全面改選，遴選未滿50歲李伊俐女士為本公司獨立董事成員。李伊俐獨立董事畢業於哈佛大學商學院總裁班及美國羅格斯大學企管所，擁有多年外資銀行嚴謹風險管理經驗及具備事業經營實務，協助本公司更多元、創新年輕之思維。 110年法人股東信義股份有限公司改派代表人，周耕宇董事取代周王美文董事，周耕宇董事相對年輕且具資訊管理數位科技相關專業領域經驗，並已於本公司歷練多年，具房屋中介管理等相關經驗，以董事身份進入經營決策階層，協助積極推動本公司數位轉型計畫，也使董事會更年輕化。本公司具有員工身分之董事，共計2名，占比28.6%。			多元化 核心項目 董事 姓名	性別	專業知識與技能						符合能力與經驗						風險 管理	環境 永續	法律	會計	產業	財務	行銷	科技	經營 管理	領導 決策	產業 知識	人才 培育	績效 評估	財務 管理	周耕宇	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	陳麗心	女			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	周俊吉	男	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	顏漏有	男		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	詹宏志	男		✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	李伊俐	女		✓		✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	吳志偉	男		✓	✓	✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	劉元智(舊任)	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓
多元化 核心項目 董事 姓名	性別	專業知識與技能						符合能力與經驗						風險 管理	環境 永續																																																																																																																																																	
		法律	會計	產業	財務	行銷	科技	經營 管理	領導 決策	產業 知識	人才 培育	績效 評估	財務 管理																																																																																																																																																			
周耕宇	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓																																																																																																																																																	
陳麗心	女			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓																																																																																																																																																	
周俊吉	男	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																	
顏漏有	男		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																	
詹宏志	男		✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																	
李伊俐	女		✓		✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																	
吳志偉	男		✓	✓	✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																	
劉元智(舊任)	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓																																																																																																																																																	

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							
(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？			為因應本公司之業務發展，本公司於109年設定以「第14屆董事會成員中具有不動產開發產業或觀光旅遊產業背景或經驗之獨立董事」為目標。本公司業已於111年改選董事會時，遴選擔任國泰建設(股)公司獨立董事之吳志偉先生擔任本公司獨立董事，藉由其對於建設業之高監督標準與實務經驗，俾利於本公司之子公司不動產開發之發展。 另2席獨立董事均為在企業管理、法律、財務金融、會計及事業經營具豐富經驗之產學界賢達的顏漏有先生及詹宏志先生擔任，尤其顏漏有先生在企業轉型議題著墨甚深，而詹宏志先生則為電商與平台經營之先驅，因此借重董事在各領域之專業，另外，逾總席次半數之獨立董事亦可確保議事運作之客觀性與獨立性。 由於劉元智董事長個人健康因素而提早退休，因此周耕宇副董事長於112年由董事會選任為董事長，周耕宇董事長於111年5月開始擔任本公司董事，加上長期於本公司歷練，對於公司事務已相當熟悉。 為因應本公司之業務發展，本公司於112年以「建立潛在優質獨立董事人選之人才庫」以及「第15屆及第16屆董事會成員各再增加1名女性董事或女性獨立董事，使女性董事超過1/3」為目標。本公司於112年已提前新增1名女性董事，董事成員中已有2名女性董事，達董事席次占比29%。本公司將於113年積極尋找合適之女性董事或女性獨立董事，以因應114年之第15屆董事會全面改選作業。 本公司目前獨立董事人數超過全體董事席次的1/2，獨立董事之任期分布情形如下： <table><tr><td>3年(含)以下</td><td>超過3年、6年(含)以下</td><td>超過6年、9年(含)以下</td></tr><tr><td>1人</td><td>1人</td><td>2人</td></tr></table>	3年(含)以下	超過3年、6年(含)以下	超過6年、9年(含)以下	1人	1人	2人
	3年(含)以下	超過3年、6年(含)以下	超過6年、9年(含)以下						
1人	1人	2人							
	V		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					
			功能性委員會 委員姓名	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會 (自願設置)	企業倫理暨永續發展委員會 (自願設置)	
			周耕宇	-	-	-	✓(主席)	
			顏漏有	✓(主席)	✓	✓	✓	
			詹宏志	✓	✓	✓(主席)	-	
			李伊俐	✓	✓(主席)	✓	-	
			吳志偉	✓	✓	✓	✓	
			周俊吉	-	-	✓	-	
			楊百川	-	-	-	✓	
			周莊雲	-	-	-	✓	
			一、提名委員會每年至少召開會議一次，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. 修訂本公司之公司治理實務守則。 二、企業倫理暨永續發展委員會每年至少召開會議二次，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. 審查公司永續發展方向、策略、目標與年度計畫，擬定相關管理方針及具體推動計畫； 2. 審查及監督企業倫理及永續發展執行情形與成效追蹤； 3. 其他經董事會決議由本委員會辦理之事項； 4. 修訂本委員會之組織規程。 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： https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/committees 。					

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	
(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		無 本公司已於104年底訂定「董事會績效評估辦法」，藉由每年向董事會及其功能性委員會成員發出績效自評問卷，定期進行董事會自我績效評估，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，並運用於個別董事之薪酬及做為提名續任之參考。本公司【董事會】自評請詳第3-21頁說明。 本公司議事單位業於112年12月27日董事會及其功能性委員會報告當年度董事會及其功能性委員會績效內部自評作業結果，並將自評結果與改善行動公布於本公司網站。 本公司「董事會績效評估辦法」另規定至少每3年需委由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊於年度結束時，執行董事會績效評估。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。 本公司最近一次董事會及其功能性委員會外部績效評估： 本公司112年度董事會及其功能性委員會外部績效評估係由獨立機構社團法人中華公司治理協會劉文正及王淮二位執行委員所率領之團隊，實地訪談董事及獨立董事、功能性委員會召集人與議事單位，該外部評估結果業已提報112年12月27日董事會，並將建議事項與改善行動公布於本公司網站。 1. 評估方式：由中華公司治理協會先以書面審查本公司提供評估所需檢視之相關文件及公開資訊，並於112年9月22日由具獨立性之執行委員劉文正及王淮等組成評估小組組成評估小組至本公司進行實地訪評，與本公司副董事長、獨立董事、總經理、公司治理主管及稽核主管等人訪談。 2. 該外部機構之獨立性：中華公司治理協會為獨立專業的公司治理輔導與評量機構，其範圍橫跨各類型產業，亦涵蓋不同股權結構及董事會成員組合之公有事業、上市櫃公司及一般公開發行及非公開發行公司。 3. 【董事會】績效評估分別就董事會之組成、指導、授權、監督、溝通、內部控制及風險管理、董事會自律及其他（董事會會議、支援系統等）等8大構面並就各指標執行情形進行實地訪評，審視本公司現行董事會及功能性委員會之運作情形，針對關鍵議題提供更適切且具價值之優化建議，出具專業客觀之評估報告，以作為後續強化董事會職能參考。 4. 評估結果： (1) 信義房屋董事會長期秉持「信義立業，止於至善」的經營理念，每月透過全公司同仁共同參與的經營理念研討會議，將企業倫理相關議題持續深化精益求精，建構誠信、信義

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			摘要說明 的企業文化。 (2) 信義房屋董視董事會組成之專業與多元性，獨立董事之遴選依據公司發展策略所需尋求適任人選。獨立董事占董事會席次過半，四位獨立董事皆積極任事，主動參與公司營運各項議題，與管理階層互動密切，積極參與貢獻所長。 (3) 信義房屋董視董事會關注企業永續發展各項議題，優於法令規範時程，自願編製「2022氣候相關財務揭露報告TCFD Report」，揭露氣候治理相關資訊，提高資訊透明度。 (4) 信義房屋訂有「初任董事會或其功能性委員會成員講習辦法」，積極落實初任董事講習。 (5) 信義房屋董視董事會重視公司治理，已連續九年獲得公司治理評鑑上市公司排名前5%，更多次主動參與公司治理制度評量並獲得認證，充分展現持續提升公司治理與董事會效能之企圖心。 上開外部績效評估建議之精進優化方向： 1. 建議信義房屋每屆董事會定期檢視董事會績效自評指標，增加督導與策略指導面向議題及其比重(同時統整基本法遵題目並減少其比重)，以及加強開放性意見填寫。 2. 建議信義房屋除思考新委員會職責、組成外，亦藉機同步檢視現有兩個功能性委員會之階段性定位、職能及分工，以期提升委員會間之協同作業及整體董事會運作效能。 3. 建議信義房屋內部稽核主管之績效考核，可參酌審計委員會之意見，以強化審計委員會對內部稽核之督導職能。 改善計畫： 1. 本公司將參考協會的建議，逐步重新檢討自我評估問卷的題目與比重。本公司將根據產業特性、委員會職責功能，以及發展需求，適度地調整題目，以期更符合本公司的需求和目標。 2. 目前本公司的四個功能委員會運作已能有效滿足本公司營運之需求，然而鑑於營運環境的不斷變化和未來的發展挑戰，本公司將隨時檢視並進行必要的評估及調整，以確保功能委員會的運作能支持公司的長期目標發展。 3. 稽核主管之績效考核與薪酬原係提交成員與審計委員會相同之薪酬委員會審查。本公司稽核主管之112年度績效考核業於113年初增加先提報審計委員會。 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。 https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/directorate/operation-status

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	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		本公司每年至少評估一次簽證會計師獨立性與適任性，主要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、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」，以評估會計師之獨立性。 3.自112年起，每年另外取得會計師出具之13項審計品質指標(Audit Quality Indicators AQI)，供做評估簽證會計師獨立性與適任性之參考。 會計師於針對其接受本公司委任簽證工作前，提供其事務所及其團隊在五大構面之AQI情形：(1)專業性指標(如查核經驗、訓練時數、流動率、專業支援)、(2)品質控管指標(如會計師負荷、查核能力、案件品質管制複雜情形、品管支援能力)、(3)獨立性(如非審計服務)及客戶熟悉度、(4)外部監督情形、(5)創新能力等情形進行評估，確認會計師及其事務所之查核經驗及訓練時數、查核團隊人員穩定度、品質控管投入資源均優於同業平均水準，近年外部檢查無缺失，且近年來持續優化推動數位審計，以提高審計品質。 4.將評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為本公司委任簽證會計師之參考。 最近二年度評估結果分別於112年2月22日及113年2月26日提報董事會，做為委任會計師之參考，112年度之「會計師適任性、獨立性評核表」如第3-101頁所示。

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	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		無 摘要說明 (一)本公司已於108年4月經董事會通過由財務主管陳志桓執行協理(目前晉升為財務長)兼任公司治理主管，其具備中華民國會計師資格且於公開發行公司從事財務等管理工作經驗達10年以上；另安排由2位人員負責協助公司治理業務之推行。公司治理主管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七天前提供會議資料。 (2)公司發布重大訊息後即時通知董事會成員。 (3)提供每月內部業務主管會議資料與每季產業動向予獨立董事並定期轉知公司相關論壇供其與會。 (4)規劃並辦理每年董事會及其功能性委員會時程與股東會日期等會議相關事宜。 (5)製作董事會及其功能性委員會以及股東會議事錄且於會後二十天內提供。 (6)協助董事遵循法令規定。 (7)安排董事進修課程及集團重要營運據點之參訪活動。 (8)協助董事會及其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、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、以及對公司內外說明公司治理實施成果等。 (12)向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任職期間內資格是否符合相關法令規章之檢視結果。 (13)辦理董事異動相關事宜。 (二)112年度業務推展情形如下，上述公司治理推展內容，每年定期於董事會報告相關業務推展內容，112年2月已提報董事會報告「111年度業務推展情形與112年度計畫」。 (1)公司發布重大訊息後，均即時通知董事會成員。 (2)辦理「到府授課」之董事進修課程6小時，並依董事個別需求，安排其他董事進修課程。 (3)為董事投保董事責任保險，最近一期投保金額3,000仟美元，投保期間為：112/07/15~113/07/15。 (4)協助安排獨立董事在無經營團隊陪同下與簽證會計師及稽核主管之溝通會議，112年度增加召開次數至4次，溝通情形如第3-23頁，會議摘要並公布於本公司網站投資人關係之公司治理專區。 (5)112年3月、5月、8月及11月召開共4次線上法說會，法說會詳公司網站重播服務，亦可至

評估項目	運作情形		與上市櫃公司 治理實務 守則差異 情形及原因																						
	是	否																							
		摘要說明 公開資訊觀測站查詢最近期法說會資料。 (6)完成112年度董事會及其功能性委員會以及股東會之議事錄製作。 (7)完成112年度董事會及其功能性委員會自我績效評估，評估結果業已揭露於公司網站及第3-43頁。 (8)完成陳麗心董事之初任董事講習。 (9)完成獨立董事任職期間內獨立性及資格檢視結果並向董事會報告。 (10)完成董事會成員之工商登記及相關公告揭露事宜。 (三)對本公司內部同仁之公司治理宣導： 以內部人持股轉讓零違規為目標，除每月定期發送通知及要求內部人通報持股異動外，並持續發送相關規定及常見違規態樣給所有內部人，其餘請詳第3-39頁之二、公司股權結構及股東權益第(四)項說明。 (四)本公司之公司治理主管進修情形 112年度公司治理主管-陳志桓(108年4月8日就任)進修情形如下： <table><tr><th>進修日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>進修時數</th><th>當年度進修總時數</th></tr><tr><td>112/4/27</td><td>臺灣證券交易所</td><td>上市櫃公司永續發展行動方案宣導會</td><td>3</td><td rowspan="5">15</td></tr><tr><td>112/9/19</td><td rowspan="4">中華公司治理協會</td><td>全球破交易機制運行下企業破權與破資產管理因應</td><td>3</td></tr><tr><td>112/9/21</td><td>AI 轉型：迎接真正“電腦”時代</td><td>3</td></tr><tr><td>112/11/29</td><td>建構永續淨零的未來建築</td><td>3</td></tr><tr><td>112/12/12</td><td>第19屆(2023)公司治理國際高峰論壇——開創治理新局 提升企業價值</td><td>3</td></tr></table>	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數	112/4/27	臺灣證券交易所	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3	15	112/9/19	中華公司治理協會	全球破交易機制運行下企業破權與破資產管理因應	3	112/9/21	AI 轉型：迎接真正“電腦”時代	3	112/11/29	建構永續淨零的未來建築	3	112/12/12	第19屆(2023)公司治理國際高峰論壇——開創治理新局 提升企業價值	3
進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數																					
112/4/27	臺灣證券交易所	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3	15																					
112/9/19	中華公司治理協會	全球破交易機制運行下企業破權與破資產管理因應	3																						
112/9/21		AI 轉型：迎接真正“電腦”時代	3																						
112/11/29		建構永續淨零的未來建築	3																						
112/12/12		第19屆(2023)公司治理國際高峰論壇——開創治理新局 提升企業價值	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									
			112年度公司治理同仁進修情形如下：									
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V				姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數		
											蘇珮宜	112/9/21
						112/11/29	建構永續淨零的未來 建築	3				
						徐楓淇	112/9/21	中華公司治理協會	AI 轉型：迎接真正“電腦”時代	3		9
							112/11/22	證券暨期貨市場發展基金會	112 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3		
							112/11/29	中華公司治理協會	建構永續淨零的未來 建築	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			
			利害關係人	主要關注議題	公司溝通管道與回應管道	公司主要回應處理與施策
			客戶	● 服務品質及創新 ● 顧客隱私	● 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、客戶外撥關懷等多元客戶反映意見管道	本公司為了解客戶對於服務的感受，以便即時改善，並做為未來服務精進的依據，而成立客戶服務中心，設置專線傾聽客戶意見，亦設置免付費0800客戶意見專線，及成立網路服務平台，以便客戶使用不同管道提供意見，廣納客戶的建言，協助客戶解決服務上的問題與需求，此外，本公司並訂定「信義企業集團服務品質調查暨不滿意案件處理辦法」，將各類調查方式、客情蒐集管道及各級客戶案件處理程序制度化，瞭解及處理客戶意見，以提升公司整體之服務品質，達成客戶滿意之目標。
			員工	● 職涯發展規劃與薪資福利 ● 職場健康與安全	● 連絡窗口：02-2755-7666 #41729 人力資源部 馮協理 ● 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、信義招募官網/專線及信箱	● 積極培育員工，提高新人轉正率。 ● 深耕重點大學深化產學合作計畫。 ● 持續優化教育訓練並提升數位課程品質支持關係企業發展。 ● 推動完整職能發展體系。 ● 疫情緊急應變措施保護同仁安全。 ● 取得ISO 45001職業安全衛生管理系統認證。 ● 健康/生育補助/彈性福利/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，請參閱第5-19頁至5-23頁及公司網站。 (https://csr.sinyi.com.tw/employee/system-2.php) ● 員工安全與健康之工作環境施策說

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	
			● 市場形象 ● 公司治理情形 ● 公司經營績效 ● 法規遵循	明，請參閱第5-23頁。 ● 人權管理政策與具體方案，請參閱公司網站。 (https://csr.sinyi.com.tw/employee/apeal.php) ● 112年度舉辦4次線上法說會。 ● 優於法令規定時限公布季度及年度財務報告。 ● 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，不定期發布新聞稿或召開記者會說明。 ● 專責之投資人關係窗口處理投資人來信詢問及回覆，並將投資人問答彙總提報董事會知悉。 ● 透過各項資料之即時發送、溝通會議召開，致力提升董事會議事成效。 ● 完成IR網站全新改版，持續提升資訊揭露透明度。
			投資人 ● 連絡窗口： 02-2755-7666#42602 財務部 蘇專案經理 ● 股東會、線上法說會、公司年報、投資人信箱、投資人資訊網站、審計委員會申訴建言信箱，以及利害關係信箱	● 參考 LBG (London Benchmarking Group)架構與計算方式，統計本公司之社會投入與產出。 ● 持續推動社區一家計畫與社區營造活動。 ● 信義公益基金會共好計畫募集建立高齡點子庫，累積迄今7,606個好點子，支持101個社區推動活躍老化方案。 ● 社區一家計畫累積迄今已協助3,227個社區圓夢(112年新增214個社區)，邁入第19年的社區一家計畫，累計提案數
			社會 ● 企業永續經營 ● 企業公益影響力	● 連絡窗口： 02-2755-7666#10940 公益事業推動組 黃執行經理 ● 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

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	
			環境 ● 溫室氣體管理 ● 綠色低碳服務 ● 能源管理 ● 提升環境影響力 ● 法規遵循	14,970件。 ● 信義學堂以企業倫理為主軸，辦理人文生活、社區關懷、環境關懷、居住空間、幸福家庭等六大系列講座。112年因疫情趨緩，恢復實體講座辦理，共執行81場講座，共7,760人次參與。 ● 通過AED安心場所/優良哺集乳認證，發揮社會據點功能。
			● 連絡窗口： 02-2755-7666#25457 永續發展辦公室 陳協理 ● 企業永續信箱及網站	● 主要施策 -溫室氣體管理 ✓ 提升能源效率 ✓ 增加再生能源使用比例 ✓ 重點供應商溫室氣體盤查 -綠色低碳服務 ✓ 持續推動服務碳足跡減量與查證 ✓ 優化服務無紙化及碳排放減量各項專案 -取得查證與標章 ✓ 持續取得各類ISO及永續相關標章 -提升環境影響力 ✓ 承諾/簽署/通過國內外倡議 ✓ 回覆CDP氣候變遷問卷 ● 執行成效 -溫室氣體管理 ✓ 執行成效請參考 https://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php -綠色低碳服務 ✓ 執行成效請參考

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	
			https://csr.sinyi.com.tw/environment/carbon-footprint.php -取得查證與標章 ✓ 精進環境相關管理系統，通過ISO 14001 環境管理系統、ISO 50001 能源管理系統、ISO 46001 水資源管理系統查證 ✓ 提升破管理及水資源管理，通過ISO 14064-1 溫室氣體盤查查證、16處營運據點碳中和、落實節水措施並通過ISO 14046 水足跡查證 ✓ 查證證書請參考 https://csr.sinyi.com.tw/certificate/verification-report.php -提升環境影響力 ✓ 連續16年獲得台北市政府民間企業綠色採購標準單位 ✓ 參加國內外氣候倡議：如通過科學減量目標倡議(SBTi) 致力於1.5°C目標審核；導入氣候相關財務揭露(TCFD) 並獲得第三方查證等級5+；優秀；109年起主動回應CDP氣候變遷問卷；參加共組台灣淨零行動聯盟，並獲得淨零標章「綠級」 ✓ 推廣呼應SDGs之永續門市，舉辦永續活動並通過ISO 20121 永續活動管理系統查證	

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 ● ISO 20400永續採購 ● 採購工作倫理 ● 綠色採購 ● 連絡窗口： 02-2755-7666#22676 永續發展辦公室 沈專案經理 ● 綠色採購、供應商會議 ● 112年持續取得ISO 20400永續採購並通過BSI查證，將供應商的永續性納入管理規範與流程之中。112年年度採購金額達一百萬元以上的重點供應商共計188家，落實檢核173家，檢核比例達92%，合格率為100%。 ● 邀請重點供應商於合約簽訂之時一併簽署信義企業集團之「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」，排除自身也發行永續報告書之先進廠商，簽署率達成 100%。此外，亦邀請重點供應商填寫「永續供應鏈年度自評表」，另確保集團採購窗口皆知悉並要求簽署工作倫理準則，有效提升雙方的採購倫理及永續意識。 ● 針對上下游重點供應商進行溫盤，加速推動綠色供應鏈，共同承諾2030年淨零宣言。 ● 112年度綠色採購金額36,834仟元；連續16年榮獲台北市政府頒發之民間企業綠色採購標竿單位。	
六、公司是否委任專業股務代理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，由其辦理有關股東會及股東之股務工作等相關事宜。	無
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		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。(https://www.sinyi.com.tw/investors/)	無
(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	V		(一)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。 (https://www.sinyi.com.tw/investors/en)	無

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？			(二)本公司之網站(www.sinyi.com.tw)由財務部、公共事務部、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；分別於112年3月、5月、8月及11月召開4次法說會，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。 (https://www.sinyi.com.tw/investors/shareholder-services/investor-conference)
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		(一)本公司自104年起即提前於每季終了後一個月內公告該季經董事會通過之財務報表(法令規定45天內)，且提前於次年度2月底公告年度財務報表(法令規定3個月內)。 (二)每月營運情形依法令規定於每月十日前(含)申報上月份營運情形。
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、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)？	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，協助每位同仁擁有平衡的工作與生活；對外則透過台灣地方創生基金會、信義文化基金會、信義公益基金會、信義學堂、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，協助員工與管理階層及董事進行雙向溝通，並且每季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.調整股東會召開日期與時間： 為歡迎股東踴躍參加股東會，規劃每年避免於熱門日期召開股東會，於每年5月底前且避開接近報稅截止期限之日期召開股東會，並將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。 2.提供英文版本之財務業務資訊： 於99年出具英文財務報表；於100年起，同步發布中文及英文重大訊息；於103年建置英文網站，並於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。 3.於101年起股東會採行逐案票決及董事選舉採候選人提名制。 4.自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。

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 5.除召開實體股東會外，自111年起，率先同步使用「視訊輔助股東會平台」，提供股東另一種參與股東會之便利方式。 6.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、及公開資訊觀測站。 7.在本公司投資人網站上放置股東會當天的影音檔，使得無法參加實體或線上股東會的股東在事後也能了解當日的會議內容。 (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，主動邀請其簽署永續條款承諾書，以尊重其員工之基本勞動人權保障。 4.本公司訂定「信義集團及相關企業採購工作倫理準則」，要求各單位涉及採購之人員需確實遵守該準則；另外並訂定「信義企業集團正常經營行為規範」，發函要求合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此尋找認同誠信經營之供應商夥伴。 (四) 利害關係人之權利： 本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東、社會、自然環境及供應商，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，需針對六大利害關係人之影響進行評估。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。 (五) 董事進修之情形： 本公司董事已完成112年度董事進修課程，每位董事至少6小時，平均7.9小時，進修情形如下： <table><tr><th>職稱/姓名</th><th>進修日期</th><th>主辦單位</th><th>課程名稱</th><th>時數</th><th>進修符合規定(註)</th></tr><tr><td rowspan="2">董事長/ 周耕宇</td><td>112/9/21</td><td rowspan="2">中華公司治理協會</td><td>AI 轉型:迎接真正“電腦”時代</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td>112/11/29</td><td>建構永續淨零的未來建築</td><td>3</td><td>是</td></tr></table>	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)	董事長/ 周耕宇	112/9/21	中華公司治理協會	AI 轉型:迎接真正“電腦”時代	3	是	112/11/29	建構永續淨零的未來建築	3	是	
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)														
董事長/ 周耕宇	112/9/21	中華公司治理協會	AI 轉型:迎接真正“電腦”時代	3	是														
	112/11/29		建構永續淨零的未來建築	3	是														

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									
			董事/信義(股)公司代表人： 陳麗心	112/1/12	中華公司治理協會	AI 轉型：迎接真正“電腦”時代 建構永續淨零的未來建築 2024 全球經濟展望與產業趨勢 第六屆GCSF全球企業永續論壇	3	是				
				112/11/29			3	是				
				112/12/5			3	是				
			112/12/15	台灣永續能源研究基金會	1	是						
			112/12/22	中華公司治理協會	3	是						
			112/9/21	中華公司治理協會	AI 轉型：迎接真正“電腦”時代 建構永續淨零的未來建築	3	是					
			112/11/29			3	是					
			112/10/13	台灣金融研訓院	3	是						
			112/9/21	中華公司治理協會	3	是						
			112/11/14	台灣永續能源研究基金會	3	是						
			112/3/27	中華民國工商協進會	3	是						
			112/9/21	中華公司治理協會	AI 轉型：迎接真正“電腦”時代 建構永續淨零的未來建築	3	是					
			112/11/29			3	是					

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					
			獨立董事/ 吳志偉	112/3/10	中華公司治理協會	2023 總體經濟展望	3	是
				112/7/27	中華民國公司經營暨永續發展協會	營業秘密保護及內線交易防制與因應之道	3	是
				112/8/14	中華公司治理協會	全球財經局勢變動下企業之因應與對策	3	是
				112/9/21		AI 轉型：迎接真正“電腦”時代	3	是
				112/10/26	中華民國公司經營暨永續發展協會	企業永續治理-性別平權與多元決策	3	是
			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) 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7-4頁。 (七) 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。該程序亦已於111年度完成修正，以符合實務所需與法令規定。 (八) 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，客戶服務部並透過服務品質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。 本公司於112年度正式實行「淨推薦值(NPS)」制度，除原調查對象設定為簽立契約型之委託及成交客戶外，增加擴大調查潛在經營的買賣方客戶及成交客戶的關懷電訪次數，本公司重視每一位接洽及服務客戶的感受，期以更嚴格標準及更貼心服務來帶領產業一同提高服務水準。					

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	
		(九) 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，投保期間112/07/15~113/07/15。 (十) 本公司101年至105年度參加中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量，於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，110年及112年分別再度參加中華公司治理協會舉辦之公司治理評量，並取得CG6013(2021)及CG6014(2023)特優之殊榮。 (十一) 董事會成員及重要管理階層接班規畫 1. 董事成員遴選 本公司多年前即以高標準公司治理、企業傳承的角度經營，於93年便引進獨立董事制度、96年設立審計委員會，98年成立薪酬委員會，102年獨立董事人員亦超過董事會成員7位之半數而達到4人，並且很早即實施獨立董事之任期最高不超過9年，以避免損及獨立董事之獨立性。本公司進一步於106年成立提名委員會，協助公司審查董事之專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）及專業技能（如營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力、決策能力），同時亦審查高階經理人之晉用資格；許多作法均走在政府法令要求之前，循序漸進地推行董事會效能優化之進程。 本公司董事成員除具備專業背景及專業技能外，亦應具備對公司經營規劃及所營事業之專長，為使董事會成員提升專業，不斷精進，考量在各董事之專業能力以外之範圍，選擇涵蓋與公司產業性質相關之財務、風險管理、業務、商務、會計、企業社會責任或內部控制制度、財務報告責任相關課程，每人每年至少安排6小時以上進修課程，以確保董事會成員具相當程度之產業知識及獲取新知。 本公司於多年前前啟動董事長接班計畫，培育公司內部高階經理人安排進入董事會並且使其熟悉董事會運作，平時並擴大其對集團各營運單位之參與度與工作輪調、外派等經驗，最終於108年5月全面改選董事會後，於同月順利由周俊吉董事長交棒予本公司前總經理暨副董事長薛健平先生，創辦人周俊吉先生則擔任本公司董事。 為加速本公司推動數位轉型且能讓董事會成員更加了解及指導，本公司之法人董事信義(股)公司於110年8月改派周耕宇為其新代表人，取代周王美文副董事長之董事席次，成為法人董事代表人。周耕宇董事於本公司歷練業務及幕僚單位多年，資歷完整，對於仲介業	

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	
			務、數據應用等工作均相關嫻熟，近年亦投入心力於本公司之數位轉型計畫。周耕宇董事於111年5月19日以自然人身分當選為本公司第14屆董事會董事。 因應高階經理人及董事接班計畫，本公司第13屆董事會屆滿，遴選對風險管理及不動產開發管理經驗之吳志偉先生擔任獨立董事，並於111年5月19日由信義股份有限公司擔任董事長，並指派時任總經理之劉元智先生擔任代表人，代表其行使董事長職權，前一任董事長薛健平先生亦順利完成交棒；另於111年9月27日董事會成員推舉周耕宇董事為副董事長。 由於劉元智董事長個人健康因素而提早退休，因此周耕宇副董事長於112年獲董事會選任為本公司董事長，其自111年5月起擔任董事，加上長期於本公司歷練，對於公司事務已相當熟悉。 因應擔任本公司之法人董事代表人劉元智董事長退休，本公司之法人董事辭任董事長，但仍擔任本公司董事，並於112年10月改派陳麗心小姐為其代表人執行本公司董事職權，女性董事占比提升至29%。 為因應本公司永續發展，本公司於112年已建立「獨立董事人才資料庫」。 2. 重要管理階層之接班規畫 本公司強調高階經理人除了應具備一定的專業技能外，其言行並需高度符合「該做的事、說到做到」的信義理念且確實落實執行。本公司計有10餘名高階經理人，負責組織內相關業務，並以工作輪調與外派方式、一對一經驗傳授與輔導，透過經營理念研討會議及全面倫理管理委員會議等，深化對信義經營理念之認知與培養其經營管理之各項技能，藉此從中遴選接班梯隊的重要成員。 因應集團組織發展與成長動能，本公司除對外招募優秀高階經理人外，亦將持續積極培育具潛力之中、高階經理人，加強個別輔導與工作交流，並且適時予以工作輪調與外派計畫，從中遴選全方位之人才，有計畫、有目標地強化未來經營團隊。本公司近年重要管理階層接班計畫進程如下： (1) 本公司於 105 年自高階經理人中，遴選薛健平總經理擔任集團平台事業執行長，並將本公司總經理一職交棒予前居家服務事業副總經理劉元智先生。集團平台事業執行長薛健平先生並於 108 年 5 月擔任本公司董事長。本公司於 111 年 5 月 19 日股東會進行董事會

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否 摘要說明	
		全面改選，由信義股份有限公司擔任本公司董事長，並由其指派劉元智先生為法人代表，行使董事長權利。前董事長薛健平先生於112年1月退休。 (2) 本公司已於108年培育一位業務副總經理，並於109年1月1日布達，該業務副總經理於111年擔任子公司信義全球資產管理股份有限公司之總經理。 (3) 周耕宇協理擔任數位智能中心之數據應用發展部之部門主管，由數位智能中心主管陳麗心副總協助培育，自109年11月起更派至轉型辦公室(在此之前，為了更了解業務單位之運作，以促使數位轉型更接地氣，並曾接任業務區主管)，協助劉元智總經理推動數位轉型專案。經過3年的歷練後，周耕宇於110年10月晉升為數位智能中心主管並擔任轉型長。 (4) 本公司於111年6月21日經提名委員會審查總經理室陳麗心副總經理資格後，同意並提報董事會通過其擔任本公司總經理；同日，亦經提名委員會及董事會同意通過財務部陳志桓執行協理擔任本公司財務長。 (5) 本公司持續自業務區主管中選擇數個區主管進行重點培育，參與總公司專案與施策之訂定，其中遴選3位資深區主管擔任總經理特助。 (6) 本公司為強化公司策略重點及施策溝通與推動，以及做好人才培育，於112年將原仲介事業處改分成3個運營處，並由重點培育之總經理特助擔任或協助部分運營處主管。 (7) 為使公司整體營運更有效率與成效，並使區主管成為全方位之經營者，本公司規定接任區主管前，需至幕僚單位進行歷練。而113年初亦有1位幕僚主管轉調業務區主管，使得經營團隊之訓練與培育管道更為多元。	
九、本公司於112年榮獲第九屆公司治理評鑑針對928家受評上市公司「上市組排名前百分之五」的佳績，已連續九屆獲此殊榮(僅8家上市公司)，第九屆未得分情形如下： (一) 一般性題型： 1. 公司年報未揭露總經理及副總經理之個別酬金。 2. 未自願公布四季財務預測報告。 (二) 額外加分題： 1. 本公司未有政府機關或單一法人組織及其子公司占董事會席次達三分之一以上。 2. 本公司董事會女性董事未達1/3。 3. 本公司未設立專職之公司治理主管。 4. 本公司之智慧財產管理計劃未取得台灣智慧財產管理系統 (TIPS) 或類似之智慧財產管理系統驗證。 本公司將持續精進相關作為，包含規劃持續優化智慧財產管理作業，以及早取得台灣智慧財產管理系統 (TIPS) 之驗證。			

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 本公司於112年參加中華公司治理協會舉辦之公司治理評量CG6014(2023)認證，獲得最高等級「特優」認證之肯定，尚需再精進之作為包含： 1.本公司訂有「利害關係人對審計委員會建言及申訴辦法」，並於公司網站設置審計委員會申訴及建言信箱。建議本公司申訴及建言信箱建置過濾垃圾信件機制，並由獨立董事直接收取並處理過濾後之信件。 2.本公司董事會已訂定董事及重要經理人薪資報酬之政策、制度、標準及結構之適當性，確保其與公司願景、目標及股東之長期利益相一致。 3.本公司內部稽核主管之薪酬提交薪酬委員會審議，再提交董事會決議。建議本公司內部稽核主管之年度目標設定及年度績效考評，參酌審計委員會之意見，以強化審計委員會對內部稽核之督導職能。 4.建議本公司考量將部分短期間置資金投入綠色金融商品，強化本公司對綠能產業、節能設備綠色債券之支持。 5.建議本公司訂定書面之供應商管理政策(含ESG各面向)及供應商評估機制，並落實執行。 針對上述建議，(1)本公司已完成由4位獨董直接收取信件之設定，(2)本公司高階經理人薪酬制度均每年提報董事會，惟最近一次薪酬制度修改幅度大，以致延至112年7月方完成修正，未來亦將採每年重新檢視，(3)112年度之稽核主管年度績效評核業經113年1月之審計委員會審核。除上述已完成之事項外，其他建議事項亦將納入本公司未來計劃中。

(七)推動永續發展情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會督導情形？	V		無
(一)企業倫理暨永續發展委員會-董事會之功能性委員會 112年10月成立董事會轄下功能性委員會「企業倫理暨永續發展委員會」，針對重大議案先行審議與查核，強化董事會的決議品質。此委員會由董事長、兩位獨立董事、兩位高階主管(副總經理)組成，每季召開一次。 (二)全面倫理管理委員會(TEM委員會) 1.成立緣起與董事會授權：本公司於98年成立全面品質管理(Total Quality Management, TQM)委員會，於102年更名為「全面倫理管理委員會」(Total Ethical Management Committee, TEM委員會)，經董事會授權為本公司內部最高階的永續發展推動組織，由董事長、董事、總經理、副總經理等高階主管組成。統籌並檢視永續發展策略、目標、績效與達成進度。定期召開會議討論集團願景與重要施策，以及不定期召開重大性議題討論。由永續發展辦公室擔任管理單位。 2.董事會督導：TEM委員會每年定期至少一次向董事會報告永續推動計畫，並由董事會監督各項計畫，以確保將企業永續落實於營運每一環節，維護利害關係人權益。TEM委員會指派永續發展辦公室於112年12月27日向企業倫理暨永續發展委員會及董事會報告本公司於112年永續發展在利害關係人各面向之推動落實情形，以及113年預計推展計畫，針對永續發展之策略，係「以企業倫理為基礎，針對六大利害關係人做該做的事，並且說到做到，進而實踐永續發展」。企業倫理暨永續發展委員會對於所報告之永續發展策略，提出建議如下： (1)因應未來的人才環境，本公司應審慎規劃人才策略，了解同仁離職真因，亦可尋求外部顧問公司協助，藉此提出真正有效的改善方案。 (2)為評估本公司同仁離職率情形，建議取得不動產經紀業同業之員工離職率資訊，藉以比較分析本公司之離職率是否異常，據以提出相應對策。 (3)永續發展推動計畫報告資料雖然係對外評比結果之呈現，但應從實質管理層面意涵，依照平時針對不同族群設定不同員工離職率KPI進行管控之結果進行說明，並制定改善策略，以利董事會及委員會能了解更細部之剖析。 3.「TEM委員會」運作模式與成效： (1)統籌全公司永續發展方向的目標和擬定； (2)進行ESG績效和目標達成度檢視，並於每年底向董事會報告ESG(環境environment、社會social、公司治理governance)績效及未來策略目標；			

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明
			(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)永續報告書之編撰及呈報董事會審核發行； (5)協助與利害關係人對話； (6)集團永續發展之核心； (7)決議集團重大風險與風險負責人(Risk Owner)，控管與監督風險情況。風險負責人由高階主管擔任，負責辨識風險議題並與風險管理執行單位討論承接管理目標，以強化集團內跨事業、跨部門之管理與後續監督，使資源可以更有效運用來統籌控管。 (三)ESG跨事業推動委員會 112年增設「ESG跨事業推動委員會」，由集團四大事業單位(仲介、代銷、開發、觀光旅遊)之代表，以及ESG專業代表組成，並由永續發展辦公室擔任召集人，原則上每月召開1次會議。其承接功能性委員會指導決議，推動執行相關工作，並作為各事業單位ESG推動之交流及整合平台，統籌集團永續發展方向、擬定策略與目標，定期向TEM委員會及功能性委員會報告永續推動計畫與成效，並由董事會監督績效與目標達成度。 (四)永續發展辦公室 「永續發展辦公室」，專責推動執行永續相關職務，最高主管為總經理。永續發展辦公室擔任「TEM委員會」及「ESG跨事業推動委員會」之管理單位，並定期向企業倫理暨永續發展委員會及董事會報告永續發展成果。 (五)網站揭露核心政策、目標計畫與具體成效 集團永續發展之核心政策與112年具體成效及113年目標計畫皆已揭露於本公司投資人關係網站或信義企業永續網： - 投資人關係網站：https://www.sinyi.com.tw/investors/csr - 信義企業永續網：https://csr.sinyi.com.tw
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		(一)本揭露資料涵蓋公司於112年1月至112年12月間在主要據點之永續發展績效表現。風險評估邊界以本公司及其位於台灣之子公司(如信義開發股份有限公司(下稱信義開發)等)為主。 (二)本公司就永續發展之重大性原則，進行重要議題相關風險評估，並依據評估後之風險，訂定相關風險評估政策如下：
			無

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			重大議題	
			風險評估項目 風險管理政策或策略 1. 本公司致力於環境保護，積極因應客戶需求研發各式綠色創新服務，如推出「DocuHouse」產品，將買賣屋流程所需的文件線上化，同時支援遠距簽、手機簽跟平板簽等不同的客戶需求模式，將紙張用量降至最低，而「DiNDON智能賞屋」AI講房功能、「我家有多夯」結合實價登錄與房屋熱度，既提升客戶服務效率與品質、讓服務更即時，更大幅減少行銷用紙及廢棄物、降低對環境衝擊，也降低服務作業成本，進而大幅提高企業競爭力。 2. 同時，本公司積極推動各項環境相關查證，持續取得查證聲明書或符合性聲明：ISO 14064-1溫室氣體盤查、ISO 14067碳足跡、PAS 2060碳中和、ISO 14046水足跡、ISO 14001環境管理系統^{註1}、ISO 50001能源管理系統、ISO 46001水資源效率管理系統、ISO 20400永續採購指南標準。 3. 本公司子公司信義開發(股)公司透過建築資訊模型系統(BIM)實現資源效率最大化，以減少浪費，並大幅降低重工的發生。此外，建物事前的材料溯源管理與興築過程中的詳實生產履歷，確保建築品質與安全。112年，信義開發與成功大學進行產學合作，執行「嘉品」案建築各階段的碳排放量盤查及減碳潛力評估，包括蘊含碳排的評估、攜手供應商共同進行減碳。預計於113年，評估「嘉品」案	

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			建築案之使用碳排，將藉由BIM學生軟體進行能源模擬，以提升減碳及用電效能，進一步爭取相關能效評級。 1. 本公司以「信義人、信義公司、信義社會」為目標，長年推動「社區一家」計畫(獲得第九屆總統文化獎)，並透過信義志工的力量，深入台灣的偏遠鄉鎮，有計劃地引導社區改變為里仁為美的居住環境。本公司以先義後利的理念，滿足社區居民居住方面之各類需求，深耕社區服務，讓社區因為有信義而更好。 2. 在社區一家基礎下，為發展完善的台灣地方創生生態系，本公司自110年起由本公司與社會賢達共同成立台灣地方創生基金會，邀請台灣的大型企業、中小企業、創投、天使投資人等有意願及能力提供資金、技術、通路，乃至於財務管理協助予有志投入地方創生人士，並媒合雙方對接，透過以人為本的精神，結合地方創生與新創，復興地方產業、創造就業人口及促進人口回流。 3. 信義開發股份有限公司於新莊「嘉學案」接待中心旁，設立社區共好的空間「OUR-Space」社造體驗館，平均每月吸引超過300位民眾前來體驗，期盼每位來館的住戶與民眾，均能感受我們與在地共同串聯起的美好人際情誼與友善社區氛圍。此外，信義開發透過線上與線下平台持續經營，一般民眾與各建築住戶之社區營造，期能落實信義開發之ESG理念。	
			社會 社會關懷與和諧	

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			職業安全	本公司及子公司每年定期舉行消防演練和工安教育訓練，培養員工緊急應變和自我安全管理的意識與能力，取得ISO 45001職業安全衛生管理系統認證(有效期間自110年8月至113年8月)。
			法令遵循與透明資訊	致力於落實公司治理，將「誠信倫理」核心價值深植董事會及全體員工，並落實於公司營運各環節。以「持續走在法令之前」自我期許，保障股東知的權利，精進董事會效能及多元化、設置席次超過1/2之獨立董事席次及設立公司治理主管，持續精進公司治理作為，以成為公司治理標竿企業為目標。
			公司治理	1. 112年新設立本公司董事會之第四個功能性委員會「企業倫理暨永續發展委員會」，強化企業倫理為基礎下，精進永續發展作為。 2. 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規、制度發展與政策。 3. 為董事投保董事責任險。 4. 建立初任董事會及其功能性委員會成員講習制度。
			強化董事職能	本公司每年向董事會報告重要利害關係人與其關心之重要議題。建立各種溝通管道，積極溝通以減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人及代理發言人處理並負責回應。
			加強利害關係人溝通	(三)本公司每年從各種管道收集資訊，以了解反映組織的經濟、環境和社會顯著衝擊的各項議題，或實質上影響利害關係人的評估和決策。本公司亦收集外部利害關係人回饋之意見、研究永續經營趨勢和全球挑戰，如聯合國永續發展目標，以了解潛

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
			在機會和主要風險。我們也從內部經營團隊與各功能單位營運過程中，透過社群監控系統、內部專家訪談等方式蒐集關注議題。
三、環境議題			
(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		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，包含(1)要求需做好資源回收工作；(2)鼓勵同仁養成隨手關燈習慣；(3)除特殊情形外，分店招牌每日需於晚上十點前熄燈；(4)總部大樓會議室設置自動感應開關燈系統，亦於每日中午熄燈1小時，避免不必要的浪費；(5)夏日冷氣亦設定於26度，同仁於晚上及假日有加班需求者，需事先提出空調系統申請。 本公司注重營運與環境資源的互動，因此主動積極導入並持續取得各項環境相關查證聲明書：本公司每年進行ISO 14064-1溫室氣體盤查；104年起進行碳足跡盤查，且自105年起取得服務碳足跡標籤，並導入ISO 50001能源管理系統查證；106年提早達成碳標籤宣告之目標，取得減碳標籤，亦通過ISO 20121永續性活動管理系統查證；107年起持續取得PAS 2060碳中和查證聲明書、ISO 14046水足跡查證聲明書、ISO 14001環境管理系統查證；110年起導入ISO 20400永續採購指南標準；111年起持續通過ISO 46001水資源效率管理系統查證。除持續通過環境相關查證外，亦因提前達成碳標籤減量承諾而於109年通過環保署(現環境部)碳標籤及減碳標籤展延，並在110年榮獲環保署(現環境部)低碳產品獎勵特優獎肯定。 本公司持續參與CDP (Carbon Disclosure Project) 揭露，第二度獲得氣候變遷問卷最高級別「A級」(110、112年)，並且通過科學基礎減量目標倡議(SBTi)「致力於1.5°C減碳目標」。111-112年連續兩年取得淨零標準「綠級」。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		本公司因應能源節約與提升效率議題，遵循公司「永續發展政策」，於99年起進行總部大樓溫室氣體盤查，並於103年起持續通過查證，更於106年起將105年度的盤查擴大至全分店據點，進行全信義房屋溫室氣體盤查及管理；同時，亦重新檢視相關能源政策及管理程序，落實全面採用節能環保標準產品。我們主動導入ISO管理系統查證，成為全球第一家通過ISO 50001能源管理系統之房仲業者。 有鑑於此，訂定相關目標為：短期策略目標(112年)為溫室氣體碳排放量(類別1+2)每年減少4.2%、每筆不動產仲介服務碳排放量每年減少1%；中期策略目標則為至119年(2030)溫室氣體碳排放量(類別1+2)較基準年減少90%、每筆不動產仲介服務碳排放量較基準年減

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因																											
	是	否	摘要說明																												
			少45% (基準年：106年(2017))、100%使用再生能源。詳細目標請參閱本公司之永續網 https://csr.sinyi.com.tw/environment/index.php#future 相關目標與達成情形彙整如下表，最新資訊充分揭露於本公司永續網： 溫室氣體盤查(http://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php) 服務碳足跡(https://csr.sinyi.com.tw/environment/carbon-footprint.php) <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="3">111 年(2022)</th><th colspan="2">106 年(2017) (基準年)</th><th>119 年 (2030)</th></tr><tr><th>實績</th><th>目標</th><th>達成 情形</th><th>實績</th><th>增減</th><th>目標</th></tr><tr><td>服務碳足跡--每筆 不動產仲介服務碳 排放量(公斤 CO₂e)</td><td>208.11</td><td>較去年 ↓ 1 %</td><td>↑ 9.4 % (未達標)</td><td>428.26</td><td>↓ 51.4 %</td><td>較基準年 ↓ 45 %</td></tr><tr><td>溫室氣體碳排放量 (類別 1+2) (公噸 CO₂e)</td><td>5,974</td><td>較去年 ↓ 4.2 %</td><td>↓ 5.9 % (達標)</td><td>6,507</td><td>↓ 8.2 %</td><td>較基準年 ↓ 90 %</td></tr></table> 身為永續的實踐者，信義房屋期許成為服務業的環保先鋒，因此本公司加入環境部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。 在具體落實低碳服務上，積極推行全面契據E化(無紙化作業)，採用視訊簽約及綠色創新服務研發，推出「DocuHouse」產品，將買賣屋流程所需的文件線上化，同時支援遠距簽、手機簽跟平板簽等不同的客戶需求模式，將紙張用量降至最低，而「DiNDON」智能賞屋」AI講房功能、「我家有多夯」結合實價登錄與房屋熱度，既提升客戶服務效率與品質、讓服務更即時，更大幅減少行銷用紙及廢棄物、降低對環境衝擊，也降低服務作業成本，進而大幅提高企業競爭力。97年至112年累計綠色採購金額逾4.94億元。分店持續推動綠色行動服務(例如：二手書交流、公設免費更換LED燈泡、廢電池回收、免費更換紗窗、贈送節水小物)。 除了上述的本公司溫室氣體盤查及服務碳足跡資訊之外，本公司之部分子公司為建設公司，於大陸及台灣推出嚴選建築案，承襲信義立業之精神，亦致力於提升資源之利用效率，因此，推出之建築案均採用「建築資訊模型」(Building Information Modeling，簡稱BIM)進行設計構圖，以大量地減少設計階段以及後續承造廠商興建時發生的錯誤，並降低對		111 年(2022)			106 年(2017) (基準年)		119 年 (2030)	實績	目標	達成 情形	實績	增減	目標	服務碳足跡--每筆 不動產仲介服務碳 排放量(公斤 CO ₂ e)	208.11	較去年 ↓ 1 %	↑ 9.4 % (未達標)	428.26	↓ 51.4 %	較基準年 ↓ 45 %	溫室氣體碳排放量 (類別 1+2) (公噸 CO ₂ e)	5,974	較去年 ↓ 4.2 %	↓ 5.9 % (達標)	6,507	↓ 8.2 %	較基準年 ↓ 90 %	
	111 年(2022)				106 年(2017) (基準年)		119 年 (2030)																								
	實績	目標	達成 情形	實績	增減	目標																									
服務碳足跡--每筆 不動產仲介服務碳 排放量(公斤 CO ₂ e)	208.11	較去年 ↓ 1 %	↑ 9.4 % (未達標)	428.26	↓ 51.4 %	較基準年 ↓ 45 %																									
溫室氣體碳排放量 (類別 1+2) (公噸 CO ₂ e)	5,974	較去年 ↓ 4.2 %	↓ 5.9 % (達標)	6,507	↓ 8.2 %	較基準年 ↓ 90 %																									

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			於環境資源之衝擊。	
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		因應目前國際社會的「氣候危機」，本公司透過內外溝通管道蒐集利害關係人關切議題，進行風險分析並探索發展契機。依據氣候相關財務揭露(TCFD)架構：治理、策略、風險管理、指標和目標四大構面，鑑別出氣候變遷對企業經營之風險與機會、分析財務面與非財務面影響，制定永續策略及環境目標並規劃因應措施、積極落實各項綠色節能方案。透過每年由外部機構查證機制進行成效評估，藉此更系統化推動綠色事務，將綠色節能行動再升級。本公司於110年起遵循TCFD建議，揭露與氣候相關的財務訊息。經獨立第三方查核與氣候相關的財務揭露的成熟度模型為[第五級Plus：優秀]等級。 1. 治理 董事會作為風險管理最高監督單位，將氣候變遷帶來的衝擊列入公司重大風險之一，透過風險管理機制，管理氣候變遷風險與機會相關議題。本公司TEM委員會是內部最高階ESG推動組織，負責推動執行氣候管理相關計畫，永續發展辦公室每年向董事會呈報與氣候相關之經營績效，並由董事會監督。董事會定期檢視ESG影響、績效及策略目標；遵循危機管理作業流程，即時降低偶發氣候事件造成的經營威脅。 2. 策略 本公司將氣候變遷納入企業永續經營重大風險之一，並積極與世界接軌，將「邁向永續淨零」永續原則化作具體行動，制定119年(2030)達成淨零排放目標，開展環境保護面向各項行動方案。透過整合內外部資源，支持低碳和可再生能源發展，推動綠色轉型和氣候韌性服務。 3. 風險管理 因應在營運過程的各種氣候相關實體風險與轉型風險，本公司每年重新評估氣候相關風險的衝擊與影響，檢視企業經營機會並研議相應對策及因應作為，採系統性方法納入年度計畫執行作業。董事會為風險管理最高監督單位，負責審查年度風險管理報告、執行報告及稽核報告，以確保氣候相關風險管理制度有效推行。本公司風險等級是依據衝擊嚴重性及發生機率進行評估，鑑別出氣候的高風險因子為「過度到低排放技術(低碳服務)」、「強化排放量報導義務」、「增加能源成本」及「極端天氣	無

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
		事件的嚴重性和頻率增加」。 建築與營建業的高碳排放若能成功達成低碳、甚至零碳建築，對於淨零目標則將有大幅進步。本公司之子公司信義開發積極推動營建業的碳排放降低，以實現低碳甚至近零建築。112年，新莊「嘉學」案已取得綠建築鑽石級候選證書，LCBA（低碳建築）鑽石級候選證書也已掛件申請，展現了信義開發在永續發展上不斷追求精進。此外，並兼顧六大關係人的合宜對待關係，實現預先、預備及預防之概念，透過共融預建築成為產業ESG標竿，象徵著公司119年(2030)願景目標的實踐起點。 4. 指標和目標 因應氣候變遷挑戰所衍生轉型契機，本公司期許帶領客戶邁向低碳綠色經濟轉型，以減緩氣候衝擊。為具體實踐並暢行永續之路，積極推動相關事務，訂定綠色管理策略目標： (1)以106年(2017)為基準年，「服務碳足跡-每筆不動產仲介服務碳排放量」每年減少1%、「溫室氣體碳排放量(類別1和類別2)」每年減少4.2%、「人均用水量」每年減少1%；(2)以106年(2017)為基準年，在119年(2030)達成「服務碳足跡-每筆不動產仲介服務碳排放量」減少45%、「溫室氣體碳排放量(類別1和類別2)」減少90%、「人均用水量」減少30%；(3)在119年(2030)綠電使用量達100%。 5. 行動方案與期程 本公司持續開展各項氣候變遷相關行動方案並研議執行期程。除了每年持續進行服務碳足跡查證，並優化客戶服務APP，減少交通運輸碳排放；持續推動組織碳中和門市計畫、每年進行組織型環境查證(溫室氣體、水足跡、能源管理系統、環境管理系統、水資源管理系統)、推廣社區永續環境教育(信義學堂、社區環境講座、環境復育)活動、實踐「循環經濟-推出借用物品服務」、持續研發綠色行銷工具以減少紙張耗用、參與國際永續環境倡議(CDP、TCFD、SBTi、Net Zero 2030/2050倡議、地球一小時)。 本公司之子公司於108年購入馬來西亞沙巴外海的環灘島(Mengalum Island)，將打造成全球第一個「零碳島」。迄今持續在島上和周邊海域進行生態復育，同時規劃新型態的旅遊模式，並布局自然碳匯。 本公司氣候變遷風險與機會分析之詳細說明，已揭露於本公司永續網： http://csr.sinyi.com.tw/environment/risks-opportunities.php	

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因																																															
	是	否	摘要說明																																																
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定公司節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		本公司每年進行ISO 14064-1溫室氣體查證與ISO 14046水足跡查證，同時也蒐集廢棄物管理情形，如下表： <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="3">111年 (2022)</th><th>110年 (2021)</th><th>106年(2017) (基準年)</th></tr><tr><th>實績</th><th>去年同期比</th><th>基準年 比</th><th>實績</th><th>實績</th></tr><tr><td>GHG (1+2) 排放量 (公噸CO₂e)</td><td>5,974</td><td>-5.9%</td><td>-8.2%</td><td>6,347.8</td><td>6,507</td></tr><tr><td>CDP 排放密集度 (公噸CO₂e/百萬元)</td><td>0.593</td><td>24.2%</td><td>-37.3%</td><td>0.477</td><td>0.945</td></tr><tr><td>全年用水(度)</td><td>74,964</td><td>2.7%</td><td>1.2%</td><td>73,026</td><td>74,111</td></tr><tr><td>全年用水密集度 (度/百萬元)</td><td>7.439</td><td>35.5%</td><td>-30.9%</td><td>5.492</td><td>10.762</td></tr><tr><td>(總部)廢棄物排放量 (公斤)</td><td>7,904</td><td>-33.9%</td><td>-36.7%</td><td>11,954</td><td>12,494</td></tr><tr><td>(總部)廢棄物排放量密 集度 (公斤/百萬元)</td><td>0.784</td><td>-12.8%</td><td>-56.8%</td><td>0.899</td><td>1.814</td></tr></table>		111年 (2022)			110年 (2021)	106年(2017) (基準年)	實績	去年同期比	基準年 比	實績	實績	GHG (1+2) 排放量 (公噸CO ₂ e)	5,974	-5.9%	-8.2%	6,347.8	6,507	CDP 排放密集度 (公噸CO ₂ e/百萬元)	0.593	24.2%	-37.3%	0.477	0.945	全年用水(度)	74,964	2.7%	1.2%	73,026	74,111	全年用水密集度 (度/百萬元)	7.439	35.5%	-30.9%	5.492	10.762	(總部)廢棄物排放量 (公斤)	7,904	-33.9%	-36.7%	11,954	12,494	(總部)廢棄物排放量密 集度 (公斤/百萬元)	0.784	-12.8%	-56.8%	0.899	1.814	無
	111年 (2022)				110年 (2021)	106年(2017) (基準年)																																													
	實績	去年同期比	基準年 比	實績	實績																																														
GHG (1+2) 排放量 (公噸CO ₂ e)	5,974	-5.9%	-8.2%	6,347.8	6,507																																														
CDP 排放密集度 (公噸CO ₂ e/百萬元)	0.593	24.2%	-37.3%	0.477	0.945																																														
全年用水(度)	74,964	2.7%	1.2%	73,026	74,111																																														
全年用水密集度 (度/百萬元)	7.439	35.5%	-30.9%	5.492	10.762																																														
(總部)廢棄物排放量 (公斤)	7,904	-33.9%	-36.7%	11,954	12,494																																														
(總部)廢棄物排放量密 集度 (公斤/百萬元)	0.784	-12.8%	-56.8%	0.899	1.814																																														
近三年資訊充分揭露於本公司永續網： 溫室氣體盤查(http://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php)、 水資源管理(http://csr.sinyi.com.tw/environment/water-resources.php)及 廢棄物管理情形(http://csr.sinyi.com.tw/environment/waste.php)。 由於信義房屋為服務業，廢棄物主要為同仁日常服務產生廢棄物，未有生產製程的有毒廢棄物。本公司透過溫室氣體查證與揭露，計算出組織產生固體和液體廢棄物處理產生的碳排放量，占間接溫室氣體排放源約1%，因此並未列為本公司重大性議題，處理方式按照各地政府規定處理。 本公司以環境永續作為企業永續經營之重要基礎，透過整合內外部資源投入，推廣環																																																			

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
		境永續價值與理念，發揮企業影響力，提升企業機會與產業競爭力，盼達成119年(2030)「每筆不動產中介服務碳排放量減少45%、溫室氣體碳排放量減少90%、人均用水量減少30%；基準年：106年(2017)」與「100%使用綠電」目標。 1. 本公司自導入ISO 14064-1溫室氣體查證、ISO 14067碳足跡查證、ISO 50001能源管理系統查證、PAS 2060碳中和查證、ISO 14046水足跡查證及ISO 14001環境管理系統查證及ISO 46001水資源效率管理系統後，每年仍持續進行前述各項查證。除持續通過ISO環境相關查證外，更因109年通過行政院環保署(現環境部)碳標籤及減碳標籤展延，於110年榮獲環保署(現環境部)低碳產品獎勵特優獎肯定。此外，為響應國際環境倡議，本公司於110年參與Net Zero 2030/2050倡議，承諾2030淨零排放目標，並於111年起連續兩年獲得淨零標章「綠級」；持續參與碳揭露專案(Carbon Disclosure Project, CDP)；此外，亦於110、112年氣候變遷問卷榮獲「A級」最高等級成績；另通過科學基礎減量目標倡議(SBTi)「致力於1.5°C減碳目標」。 2. 公司節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策： 本公司長期以來將永續發展視為己任，積極落實企業社會責任。我們遵循「邁向永續淨零」永續原則開展環境保護面向兩大策略主軸：「低碳服務」及「生態效益」，透過整合內外部資源投入，推廣環保意識與環境復育行動，持續減少碳足跡與提升能資源使用效率，強化企業機會與產業競爭力。本公司持續推動環境永續政策與管理措施，包含： (1) 透過碳足跡盤查，我們發現服務用紙在服務階段碳足跡佔比最高，因此本公司以減少服務用紙量作為綠色目標之一。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，本公司推出了互動看屋、數位派報、Top Agent App、社群平台生活圈(IG、Line@、FB粉絲團)、DINDON智能派報服務、線上委託、不動產說明書電子簽章等，既提升客戶服務效率與品質、讓服務更即時，更大幅減少行銷用紙及廢棄物、降低對環境衝擊，同時降低服務作業成本。 (2) 房仲業雖非屬於高用水行業且水資源耗用主要為同仁日常使用，但本公司因應利害關係人對用水課題重視，將水資源列入重要議題，增加對應重大主題並持續關注全球水資源管理發展趨勢。透過每年定期盤查，持續追蹤管理並	

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
		掌握水資源對公司營運風險影響與發展機會。本公司用水量大部分為同仁日常使用，少部分為來訪客戶使用，並未有生產製程所產生的廢汙水，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。為確保用水安全，亦定期進行水質檢驗、查檢並維護管路。透過管理水資源使用數據，與每年執行ISO 14046水足跡查證，更於111年導入ISO 46001水資源效率管理系統，展現本公司對水資源管理之重視。為持續提升水資源使用效率，本公司訂定用水減量目標，期望119年(2030)人均用水量能再減少30%(基準年：106年(2017)人均用水量為18.65度)。 (3)本公司透過每年ISO 14001環境管理系統與ISO 50001能源管理系統查證，通盤檢視以找出公司精進的方向與機會、調整環境管理方案和目標。109年於示範門店裝設智慧能源管理系統、110年總部大樓更換冷卻水塔；此外，近兩年持續汰除耗能冷氣設備為節能機種，期望藉此符合利害關係人對環境面向之關注、協助公司提升環境績效、減少環境災害風險與負面衝擊，促進公司永續發展，達成保護環境之目標。 (4)本公司自導入ISO 20121永續性活動管理系統查證後，期望透過舉辦永續活動，對內藉此帶動所有信義分店籌辦活動時皆能依循永續精神及永續條款、準則，全程考量利害關係人所關切的議題；對外發揮信義影響力，向客戶、同仁、供應商、社會大眾等利害關係人宣導永續發展觀念與意識，確保永續消費與生產模式，讓永續觀念種子成長茁壯。 (5)本公司藉由分店發展社區環保綠色服務，鼓勵同仁從服務過程檢視社區住戶所需、發揮綠色創意，如環保搬家、環保回收活動、舊物循環利用減廢等方案，幫助社區綠化環境，提升生活品質，從分店擴散在地共好精神。此外，本公司亦動員同仁化身為信義志工，從事淨灘、清理埤塘等廢棄物清理，並且透過「社區一家計畫」，鼓勵各社區提出綠色環保提案，藉此美化在地環境，與社區居民共享綠色生活。 (6)在廢棄物管理方面，由於本公司為服務業，廢棄物主要為日常營運廢棄物，並未有製造過程的有毒廢棄物，因此廢棄物管理非本公司之重大性議題。惟本公司仍致力於廢棄物減量工作，全面落实餐後廚餘回收及其他各項資源回收，由專業清潔回收公司統一處理，為環境盡一份心力。	

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因								
	是	否									
四、社會議題											
(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	無 本公司自成立以來，始終秉持著「以人為本」的信義精神，認同並自願遵循「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、「聯合國國際勞工組織」等國際公認之人權標準，杜絕任何侵犯及違反人權的行為，有尊嚴的對待及尊重所有同仁，通過「信義房屋人權承諾」，尊重人權公約所訂定之保障，並公布於本公司網站，請詳： https://res.sinyi.com.tw/investors/uploads/majorinternalpolicies/Human_Rights_Commitment_of_Sinyi_Realty_Inc.pdf 信義企業集團守則亦明確表示「信義」係每位同仁因共同的理念、文化所凝聚而成為重要的企業價值，每位同仁在信義房屋皆有平等機會，不因種族、性別、信仰、婚姻、國籍而有任何形式之歧視，信義房屋在員工相關政策上落實平等及自由原則，達成以人為本的理念實踐。此外，本公司亦要求供應商及合作夥伴之營運活動，確保不侵犯基本人權，均能獲得公平有尊嚴對待。 基如上述，本公司之人權管理政策及具體方案與實施情形如下： <table><tr><th>人權管理政策</th><th>具體方案及實施情形</th></tr><tr><td>提供安全與健康的工作環境</td><td> - 詳第 5-23 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全的保護措施」相關說明。 - 同仁健康守護專責單位：幸福健康管理中心。 </td></tr><tr><td>協助員工維持身心健康及工作生活平衡</td><td> - 推行「EAP 同仁協助方案」。 - 中午休息 1.5 小時，給予同仁充足午休時間。 - 公費健康檢查。 - 執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸等。 - 推行彈性福利「信福幣」制度。 - 推行彈性工時制度。 - 醫師臨場服務為同仁健康把關。 - 舉辦員工春旅及補助員工成立各類社團。 </td></tr><tr><td>落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策</td><td> - 新進業務同仁享有前 6 個月之保障月薪 5 萬元。 - 完整及暢通之升遷管道，晉升沒有雙黃線。 </td></tr></table>		人權管理政策	具體方案及實施情形	提供安全與健康的工作環境	- 詳第 5-23 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全的保護措施」相關說明。 - 同仁健康守護專責單位：幸福健康管理中心。	協助員工維持身心健康及工作生活平衡	- 推行「EAP 同仁協助方案」。 - 中午休息 1.5 小時，給予同仁充足午休時間。 - 公費健康檢查。 - 執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸等。 - 推行彈性福利「信福幣」制度。 - 推行彈性工時制度。 - 醫師臨場服務為同仁健康把關。 - 舉辦員工春旅及補助員工成立各類社團。	落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	- 新進業務同仁享有前 6 個月之保障月薪 5 萬元。 - 完整及暢通之升遷管道，晉升沒有雙黃線。
人權管理政策	具體方案及實施情形										
提供安全與健康的工作環境	- 詳第 5-23 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全的保護措施」相關說明。 - 同仁健康守護專責單位：幸福健康管理中心。										
協助員工維持身心健康及工作生活平衡	- 推行「EAP 同仁協助方案」。 - 中午休息 1.5 小時，給予同仁充足午休時間。 - 公費健康檢查。 - 執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸等。 - 推行彈性福利「信福幣」制度。 - 推行彈性工時制度。 - 醫師臨場服務為同仁健康把關。 - 舉辦員工春旅及補助員工成立各類社團。										
落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	- 新進業務同仁享有前 6 個月之保障月薪 5 萬元。 - 完整及暢通之升遷管道，晉升沒有雙黃線。										

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因																											
	是	否																												
				摘要說明																										
		<table><tr><td></td><td> • 實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。 • 要求招募團隊於聘僱流程均依勞基法等法令辦理，不因種族、性別、年齡等各方面而發生歧視。 • 業務新人需均參加職場平權課程。 • 落實休假制度並調整所有分店業務同仁出勤時間，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。 • 102年起即將供應商人權條款列入公司制式合約中，並與時俱進的依國際趨勢法規編修。永續條款已合併修訂為「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」，邀請所有重點供應商簽訂。 </td></tr><tr><td>依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題</td><td></td></tr><tr><td>禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令</td><td></td></tr><tr><td>將永續發展承諾落入與供應商的合約之內，並落實 ESG 相關面向的實地稽核</td><td></td></tr></table>		• 實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。 • 要求招募團隊於聘僱流程均依勞基法等法令辦理，不因種族、性別、年齡等各方面而發生歧視。 • 業務新人需均參加職場平權課程。 • 落實休假制度並調整所有分店業務同仁出勤時間，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。 • 102年起即將供應商人權條款列入公司制式合約中，並與時俱進的依國際趨勢法規編修。永續條款已合併修訂為「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」，邀請所有重點供應商簽訂。	依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題		禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令		將永續發展承諾落入與供應商的合約之內，並落實 ESG 相關面向的實地稽核																					
	• 實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。 • 要求招募團隊於聘僱流程均依勞基法等法令辦理，不因種族、性別、年齡等各方面而發生歧視。 • 業務新人需均參加職場平權課程。 • 落實休假制度並調整所有分店業務同仁出勤時間，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。 • 102年起即將供應商人權條款列入公司制式合約中，並與時俱進的依國際趨勢法規編修。永續條款已合併修訂為「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」，邀請所有重點供應商簽訂。																													
依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題																														
禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令																														
將永續發展承諾落入與供應商的合約之內，並落實 ESG 相關面向的實地稽核																														
為深耕員工對於自身權益的了解，協助維持身心健康及工作平衡，執行新進人員全面落實教育訓練，112年度相關訓練時數及人次如下：																														
<table><tr><th rowspan="2">議題相關課程</th><th colspan="3">新進人員訓練</th></tr><tr><th>每次課程時數 (小時)</th><th>開班總時數 (小時)</th><th>總人次</th></tr><tr><td>幕僚新人認識 信義的薪獎福利制度(線上)</td><td>0.5</td><td>12</td><td>119</td></tr><tr><td>人事薪獎福利 (線上+實體)</td><td>1.5</td><td>91</td><td>1,012</td></tr><tr><td>認識信義經營理念 (線上+實體)</td><td>1</td><td>70</td><td>1,131</td></tr><tr><td>職場健康管理 (線上+實體)</td><td>0.5</td><td>28</td><td>1,125</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>201</td><td>3,387</td></tr></table>				議題相關課程	新進人員訓練			每次課程時數 (小時)	開班總時數 (小時)	總人次	幕僚新人認識 信義的薪獎福利制度(線上)	0.5	12	119	人事薪獎福利 (線上+實體)	1.5	91	1,012	認識信義經營理念 (線上+實體)	1	70	1,131	職場健康管理 (線上+實體)	0.5	28	1,125	合計		201	3,387
議題相關課程	新進人員訓練																													
	每次課程時數 (小時)	開班總時數 (小時)	總人次																											
幕僚新人認識 信義的薪獎福利制度(線上)	0.5	12	119																											
人事薪獎福利 (線上+實體)	1.5	91	1,012																											
認識信義經營理念 (線上+實體)	1	70	1,131																											
職場健康管理 (線上+實體)	0.5	28	1,125																											
合計		201	3,387																											

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因								
	是	否									
			摘要說明								
			為全面落实提升同仁職業安全觀念，職安室邀請專家製作職業安全衛生線上課程1小時並列為必修項目，相關訓練時數及人次如下： <table border="1"> <tr> <th>議題相關課程</th><th>每次時數</th><th>新進人員訓練 人次</th><th>在職人員訓練 人次</th></tr> <tr> <td>職業安全衛生管理</td><td>1</td><td>1,032</td><td>5,030</td></tr> </table> 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。 本公司以「三高」思維打造優質薪資環境的「高薪資」，創建多元服務事業的「高發展」，規劃幸福職場的「高關懷」。本公司發行內部數位貨幣「信福幣」，讓同仁自行選擇使用符合需求的福利，同時，亦提高每位同仁的福利預算，自選福利除原有項目外，像是學習成長、健康維護、家庭照顧、環境保護等項目，更放大大倍率鼓勵同仁均衡發展，讓同仁有彈性與空間打造自己的幸福。本公司期待透過這個制度的實施，提升同仁對公司之組織認同及滿意度，並能更專注於工作表現，完成自己與客戶的家業夢想。 1. 薪酬：本公司之年終獎金制度係將本公司之稅後營業利益1/3為基礎，於考量其年資與年度績效考核情形後，分配予全體同仁，以激勵所有同仁為共同目標努力。員工酬勞則係依本公司章程規定，於本公司當年度獲利不低於1%計算之。除經理人之薪酬制度詳如第3-18頁外，其餘同仁之主要薪資制度如下： (1) 全體同仁：112年將全體同仁之伙食津貼調高為2,400元。 (2) 業務同仁部分：本公司對於新進業務同仁提供每月5萬元之保障，為期6個月，使其安心學習、落實服務基本功。對於正式業務同仁係採高薪低獎制度，112年度一級專員(含)以下同仁每月本薪調加500元，避免業務同仁追求高比例獎金而從事損及客戶權益之行為；業務及分店盈餘獎金除個人獎金外，並設置一定之比例為團體獎金，以鼓勵業務同仁及主管注重合作分工精神。為激勵分店業務人員向上成長及在本公司長期發展，另設置績優業務同仁留任獎金，於年度終了後達到一定業績標準者，得於繼續於本公司服務滿二年後領取留任獎金。 (3) 幕僚同仁部分：其薪酬係根據同仁所擔任之職責、職務、特殊專業能力及物價指數等各面向規劃。本公司每年均參與市場薪酬調查，每年度參考市場薪資水準及	議題相關課程	每次時數	新進人員訓練 人次	在職人員訓練 人次	職業安全衛生管理	1	1,032	5,030
議題相關課程	每次時數	新進人員訓練 人次	在職人員訓練 人次								
職業安全衛生管理	1	1,032	5,030								
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		無								

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
		公司整體獲利狀況，視同仁之績效表現，依本公司「幕僚同仁年度薪資調整及晉升提報作業要點」進行晉升與調薪作業。112年度幕僚同仁調薪率平均約為3%。 2. 休假及其他福利：本公司之休假制度主要係依勞動基準法訂定；其他福利除上述之「信福幣」外，亦鼓勵同仁在本公司完整職涯並成就人生身分的轉換，不分別皆有第二胎生育補助新台幣12萬元，表現優異之同仁亦得被提名參加公費海外獎勵旅遊。此外，所有同仁購售屋亦享有仲介服務費優惠，如購買集團子公司興建之建築房屋，亦享有員工價格優惠等福利。相關員工福利請詳第5-19頁「勞資關係」之說明。 3. 職場多元化與平等： 本公司自成立以來，始終秉持著「以人為本」的信義精神，創造職場性別平等更優質的工作環境，112年度女性職員平均占比達41.47%，女性主管平均占比為21.73%，女性高階主管占比為20%。 本公司對於同一職級且資歷相當同仁之薪資，並不因其性別而所有不同，尤其是新進之業務同仁之月薪均為5萬元，其未來之薪資高低則視其績效表現，依本公司之薪獎制度計發，亦不因性別而異；幕僚之薪資亦依其專業能力、資歷以及績效表現決定，其性別並不影響年薪。本公司女性與男性月薪報酬比：主管職為1:0.93；同仁為1:1.12。	
(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	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及給予經費補助，同時持續推動「EAP員工協助方案」。 此外，本公司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. 優化勤假等各項制度，樂活工作。 (1) 監控分析工時狀況，降低過勞風險。 (2) 落實三節休假政策：實施全台分店三節休假新政策，工作生活平衡。 (3) 辦理給薪志工假，結合公益活動提升員工向心力。 2. 人身安全暨設施設備保全：	無

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
		(1) 成立職業安全衛生委員會，並設置職業安全衛生管理員，依照法規及證照需求每年受訓至規定時數，職業安全衛生業務主管則由人力資源部主管擔任。 (2) 制定「分店門市突發事件緊急應變流程」、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；針對因輪值夜歸同仁交通費用補助。 (3) 每半年定期舉辦消防安全講習；每月於月會播放交通安全法規宣導短片；每季發信宣導全員工及各單位注意用電安全；利用定期會議及郵件宣導工作安全及性騷擾防治措施。 (4) 112年舉辦5場以分店秘書為對象之自動體外心臟除顫器(AED)及CPR訓練。 (5) 新進同仁職場健康及工作安全教育訓練。 (6) 全面加裝分店樓梯止滑條，各分店均配有滅火器。 (7) 112年度失能傷害頻率(FR，即每百萬工時中，發生失能傷害的總人次數-不計COVID-19)為10.26，較111年度減少0.99；112年度失能傷害嚴重率(SR，即每百萬工時中，發生失能傷害的總損失日數-不計COVID-19)為54，較111年度減少29；112年職業災害共計130件(不計COVID-19)，共計130人次，占112年底員工總人數4,899人之2.65%。 I. 持續提供業務區交通安全宣導資料，以利業務單位進行宣導，強化同仁安全駕駛及防衛駕駛觀念，進而降低交通事故之發生。 II. 針對嚴重事故，由總務行政組通知區主管主動進行關懷。 III. 提案全體業務同仁配戴全罩式安全帽。 IV. 推動分店聚焦經營分店所在之社區，改以行走或腳踏車做為交通工具，減少長途帶看而導致之交通事故。 (8) 112年無發生火災件數。 3. 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、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。 (4) 取得相關認證： I. 行政院衛生福利部國民健康署「健康職場自主認證健康促進標章」(認證有效	

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
(四) 公司是否為員工建立有效之 職涯能力發展培訓計畫？	V	期間：111/01-113/12)。 II. 臺北市政府衛生局「優良哺集乳室認證」展延(認證有效期間:112/9-115/8)。 III. 舉辦各類球類活動與運動，獲教育部體育署頒發「運動企業認證」。 IV. 取得ISO 45001職業安全衛生管理系統認證。 本公司提供完整的培育系統，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；111年起推出學習地圖學分制及專業認證制度檢測同仁專業能力，引導同仁持續精進專業，112年導入個人發展計畫(IDP)並搭配職能評測機制，因應個人能力及職涯需求，由直屬主管與同仁一對一進行適性發展；此外導入企業倫理的信念發展相關訓練教材內容，厚植信義理念。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。 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。同仁亦可針對提升工作能力的外訓課程提出申請，由公司進行派訓或給予半數之訓練費用補助。此外同仁得透過彈性福利制度之多元學習補助發展多元能力。 為協助學生在畢業前即做好充分準備，同時拓展延攬優秀人才機會，本公司與多所重點經營學校進行產學合作，包含：(1)課程業師、(2)專題演講、(3)校園活動贊助、(4)應屆畢業生說明會、(5)校園徵才博覽會等，此外於105年起推出「全時實習生計劃」，提供優渥薪資與完整培訓，讓實習生可獲得從態度、理念到實務面的體驗學習，了解房地產中介業務之流程，讓同學提前與企業接軌，藉以紮根人才培訓。	無
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V	1. 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」供人員遵循，部分行銷文件需經本公司客戶服務部審查後，方得以對外行銷；此外，現今行動設備普及，行銷方式已從傳統紙本走向以數據、影片、直播等各式數位行銷方式吸引客戶，為使同仁遵循廣告行銷法令，將數據影片等多媒體廣告納入審查基準，確保多元廣告行銷之適法性。本公司要求業務同仁需誠實對待客戶，不得有虛偽隱瞞等情事，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，使其他同仁以資警惕。 2. 為保護個人資料，針對向當事人蒐集、利用、處理、建檔、刪除、銷毀等程序加以明訂外，公司內部亦成立個人資料保護組織，專司資料保護與遵守個人資料保護法相關具體施策之落實執行，使公司各階層人員均能熟悉各項規定及相關法令。 3. 本公司及其子公司主要為房屋仲介服務業，服務本身與客戶之健康與安全較無直接	無

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
		關係，惟介紹予客戶之房屋物件前，需針對該物件進行不動產調查，確定該建物是否否有結構安全之虞，並且利用資料庫或派人進行查檢，了解是否氣離子或輻射過高之虞、該建物或其社區是否發生非自然身故事件及其週遭嫌惡設施狀況，並充分記錄於不動產說明書中，且要求業務同仁詳實講解不動產說明書，以維護客戶之權益與購入後之居住品質，不動產說明書之記載符合內政部發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規定；從事一手房之預售時，亦依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」進行銷售，且要不得有廣告不實之情事。部分子公司為不動產開發業，對於房屋建築之材料與施工品質均需維持一定之品質，堅持提供完整的「建物生產履歷」，嚴禁偷工減料之情事，並採用綠建材，兼顧環境永續與消費者健康。建築設計時，亦需考量通風換氣情形，打造良好的居住環境。 4. 本公司為了解客戶對於服務的感受且服務量提高，提升並統一集團各單位服務能力，設置免付費0800客戶意見專線，及成立網路服務平台，以便客戶使用不同管道提供意見，廣納客戶的建言，協助客戶解決服務上的問題與需求，並訂定「信義房屋服務品質調查暨不滿意案件處理辦法」及「客戶資料管理辦法」，將各類調查方式、客情蒐集管道及各級客戶案件處理程序制度化，瞭解及處理客戶意見，以提升公司整體之服務品質，達成客戶滿意之目標。	
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V	本公司依循國際法規(如UN Global Compact、ILO、Universal Declaration of Human Rights)以及國際標準(ISO 9001、ISO 26000、ISO 20400...等)，並以公司經營理念作為供應鏈管理政策訂定之基礎，期許在提供市場產品與服務時，能與供應商共同創造、保護及促進經濟、社會、環境的永續發展，並透過資源分享與供應商共好，以期能達成「與企業倫理有約」的供應鏈管理。 我們在選商之始，除了品質、交期、成本的考量之外，並請重點供應商填寫ESG自評表，關注其永續面向的作為。我們於110年導入ISO 20400永續採購並於111年持續通過BSI查證，將ESG精神融入採購的管理準則以及風險評估當中，將ESG內涵融入採購選商、管理、與風險評鑑的採購流程當中。 在環境方面，我們採購具有綠建材標章、環保、省水等標章的原物料及產品，將綠色採購原則納入採購政策，連續16年榮獲台北市府頒發之民間企業綠色採購標竿單位，並與供應商共同促進低碳營運的轉型。在社會方面，我們邀請重點供應商100%承諾並簽約時一併簽署「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」。專案合作期間針對供應商的職業安全衛生、人權(合理工時與薪資、保險...等)議題進行稽核訪視，了解其落實度及困難，並交流最新規範與趨勢，共同研擬改善之道。我們也盤查重點供應商中屬本	無

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
(七) 公司是否評估社區之風險或機會並採行具體的相應措施及其實施成效?	V	公司可控範圍內共計98家之工傷情形，計有11起工傷事件。其中10件皆為上下班交通事故；1件為公出時在政府機關公廁滑倒。 在公司治理方面，各單位採購人員100%簽署採購倫理準則，同時提供企業倫理辦公室做為供應商申訴檢舉的管道。本公司強調公平營運、反貪腐，與供應商共同提升誠信治理並創造永續價值。 為了提升供應商永續績效，本公司與夥伴合作，提供資源，開班授課帶領微小企業認識與實施ESG相關作為。第一屆在112年完成培訓，之後將評估邀請我們的重點供應商參與第二屆培訓，發揮正面的ESG影響力，與供應商共好。此外，本公司優化「永續供應鏈自評表」，首批邀請年度採購金額一千萬以上的供應商計有19家填寫，檢視其營運日常對ESG各面向產生的正、負面衝擊。其中有三家本身已出具報告書的永續夥伴免填之外，自評表總共回收有效份數12份，比例達75%；受評廠商皆通過ESG面向上的評核。 本公司經營業務係以提供房屋仲介服務為主，而非生產實體商品，因此對社區造成的危害，相對不顯著；相反而言，因為服務模式係讓業務同仁深入社區服務居民，發現其未被滿足之居住需求，小至紗窗修繕、擔任學校交通導護，大至協助社區各項慶典活動、舉辦全國繪畫比賽，從認識人、被認識到被信任，逐步成為社區居民的好鄰居以及不可或缺的一員，並協助479個社區辦理社區區權會，提供親力親為的人力支援，也因此社區民眾在購屋時，能夠想到本公司同仁所提供之房仲服務，進而成就其家業夢想。 本公司分店自主性舉辦各類捐血等公益活動，112年由全台分店(含雙北、桃園市、新竹市、台中市、台南市及高雄市)共有1,076人參與，共募集1,502袋血；而本公司永續門市台北市大直重劃店也自主申聯周邊其他分店與社區，於市民活動中心前廣場舉辦「掏寶做公益」二手市集，並將當天義賣所得24,711元全數捐給陽光社會福利基金會，幫助燒燙傷患者及顏損者。 本公司長期深耕社區、協助鄰里，全台直營店近3,500名同仁，於112年中元節期間，協助分店周遭社區辦理普渡，包括流程引導、帶念祝禱文、布置場地等等，並且提供涼扇、冰水以及超過8,000頂帳篷等物資，總共協助超過3,000棟社區順利完成普渡。本公司永續門市亦舉辦生態觀察體驗營與自然科學活動、踢足球等親子同樂活動，吸引逾20名附近居民參與。本公司於112年舉辦全台繪畫比賽，遍布六都、新竹縣市及彰化市，共有12,991人次參與，實體繪畫親子同樂會共130場。	無

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
		此外，本公司自93年推動社區一家計畫以來，鼓勵全民積極投身於地方人文教育、環境生態、產業發展、社福醫療與社區治安等多元領域，帶動了地方整體發展，更重要的是凝聚了無數人心。社區一家計畫達成全台368個鄉鎮市區100%提案率的里程碑，其中於112年共贊助214個社區提案，更多具體推動內容揭露於本公司永續報告書以及社區一家網站(網址: https://www.taiwan4718.tw/index_last.php)。	
(八) 公司是否投入資源支持國內文化發展，及其支持方式與成果？	V	1. 本公司自93年推動社區一家計畫，並於112年贊助214個社區提案，贊助金額23,894千元，其中包含參加農村再生及文化局村落計畫、活化社區內古道來提供地方創生，支持宜蘭唸歌文化傳承等國內文化發展，相關推動內容揭露本公司社區一家網站。社區一家計畫於106年獲得「總統文化獎」，至今仍持續推動中。 2. 本公司於110年以新台幣27,300千元，與社會賢達等人共同捐助30,000千元，成立台灣地方創生基金會，做為橋接地方產業振興、地方人文地產景全方位發展與各項資源(資本、科技、人才等)的大平台，並支持該基金會112年度預算支出共計6,750千元，截至112年底止，遍佈全台累計共有約250組地方創生團隊加入。此外，亦有來自台灣北中南東與離島的地方獻聲者共121位，共搜集超過600分鐘團隊故事。更多地方創生故事可參訪台灣地方創生基金會網站。 3. 本公司於100年成立對外開放的信義學堂，經常舉辦人文生活、社會關懷等各項免費講座，即使於疫情升溫期間，仍透過線上方式繼續舉辦優質講座，讓居民均有機會接觸藝文活動，112年度總投入成本約1,400千元。本公司於103年捐贈予台北市政府的「幾米月亮公車」，為台北市信義區知名的裝置藝術，均有本公司指派專人負責維護，平均每年吸引至少5萬人以上免費參觀。 4. 本公司長期支持推廣藝文發展活動，於112年以現金贊助「曾宇謙與水藍音樂會」、「新古典室內樂團文學音樂劇場-笠山之歌」、「阮劇團《熱天酣眠》」、「第五屆台北大師星秀音樂節」、「灣聲樂團新年音樂會」、「綠光劇團-清明時節」等藝文活動，金額共約5,020千元。以阮劇團《熱天酣眠》為例，本公司邀請嘉義市當地4所學校及在地民眾共600人前往觀賞，讓嘉義的民眾也能享有不輸北部的優質文化資源。	無
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？			五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？
本公司112年度出版之「2022信義房屋永續報告書」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。依循AA1000ASv3 Type 1標準，經查證後，本報告符合GRI通用準則2021與SASB準則，中度保證等級。報告資訊揭露方向亦與「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」及聯合國全球盟約、ISO 26000 社會責任指引等國際標準相呼應。氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 另發行TCFD報告書，並取得符合性聲明，成熟度模型為[第五級Plus：優秀]等級。			本公司112年度出版之「2022信義房屋永續報告書」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。依循AA1000ASv3 Type 1標準，經查證後，本報告符合GRI通用準則2021與SASB準則，中度保證等級。報告資訊揭露方向亦與「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」及聯合國全球盟約、ISO 26000 社會責任指引等國際標準相呼應。氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 另發行TCFD報告書，並取得符合性聲明，成熟度模型為[第五級Plus：優秀]等級。

推動項目		執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
		是	否	
報告書管理方式如下：				
內部稽核	☒ 董事會檢視ESG(環境、社會、治理)績效與策略目標			
	☒ 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			
	☒ 稽核單位覆核相關資訊之可靠性及符合相關規範			
	☒ 財務數據：【勤業眾信(Deloitte)】			
外部查證	☒ 環境數據：ISO 14001、ISO 14046、ISO 14064-1、ISO 14067、ISO 46001、ISO 50001、PAS 2060【BSI 英國標準協會】，參與CDP (Carbon Disclosure Project) 氣候變遷問卷。			
	☒ 永續數據與管理系統：依循AA1000ASv3 Type 1標準，符合GRI通用準則2021及SASB準則；通過TCFD符合性查核。ISO 45001、ISO 20400、ISO 20121、ISO 27001【BSI 英國標準協會】、ISO 9001【TÜV NORD】			
各查證聲明書可參閱 http://csr.sinyi.com.tw/certificates/verification-report.php				
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 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99年12月董事會通過訂定本公司「企業社會責任實務守則」，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。112年1月18日董事會通過修正上開守則，並更名為「永續發展實務守則」，於同年5月提報股東常會同意。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 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，112年獲永續相關獎項如下： ●連續6年榮獲GCSA全球企業永續獎之永續報告書獎(Sustainability Reporting)-金獎。 ●第9度獲頒TCSA台灣企業永續獎之「十大永續典範企業獎(服務業組)」，永續報告獲不動產及營造業第1類白金級肯定。 ●第19屆《遠見》ESG企業永續獎，因連續獲「綜合績效(原年度大調查)」首獎三次，名列為遠見ESG年度榮譽榜；並以「推動永續共榮生態圈—引地方創生為養分，永續社區發展」計畫拿下傑出方案-公益推動組的首獎。 ●取得中華公司治理協會CG6014(2023)公司治理制度評量之「特優」認證。 ●連續17年榮獲《天下雜誌》天下永續公民獎，並獲得第一屆「天下人才永續獎」。 ●連續9年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ●獲行政院國家永續發展委員會頒發「國家永續發展獎」。				
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，以推動永續發展為己任，並獲得社會認可。未來本公司及子公司將持續傳遞永續發展的核心價值，朝永續經營的目標邁進，達成「以企業倫理共創永續好生活，成為世界級服務業」的願景。 其他更多相關資訊，請參閱： 第貳單元-第三、榮耀紀實				

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
信義官網-卓越榮耀(https://www.sinyicity.com/glory.php)。 信義企業永續網(http://csr.sinyi.com.tw/)。			

註 1：ISO 14001 環境管理系統有效期間自 110 年 7 月至 113 年 7 月。

信義房屋氣候相關資訊

氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理：董事會為氣候變遷管理最高監督單位，負責審查年度風險管理報告、執行報告及稽核報告，以確保氣候相關風險管理制度有效推行。全面倫理管理委員會(Total Ethical Management Committee, TEM 委員會)，是信義房屋內部最高階的ESG 推動組織，負責推動執行氣候管理相關計畫，每年向董事會呈報與氣候相關之經營成效，並由董事會監督。董事會定期檢視ESG 影響、績效及策略目標；遵循危機管理作業流程，即時降低偶發氣候事件造成的經營威脅。本公司董事會自111年起每季檢視溫室氣體盤查及查證進度。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	氣候風險與機會對企業短、中、長期之影響：管理期程定義：短期(1年)、中期(~2030年)、長期(2030~2050)。經分析氣候相關風險對財務與非財務面衝擊，重要氣候風險為「過渡到低排放技術(低碳服務)」、「強化排放量報導義務」、「增加能源成本」及「極端天氣事件的嚴重性和頻率增加」；重要氣候機會為「減少紙張用量」、「開發低碳產品和服務」及「參與可再生能源項目並採用節能措施」，進而訂定五大策略面向「氣候治理與資訊揭露」、「綠色房仲好生活(氣候韌性服務)」、「低碳營運管理」、「永續淨零影響力」及「自然與生物多樣性」。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	極端氣候事件及轉型行動對財務之影響：極端氣候事件如颱風、突發性強降雨等，可能影響物件品質，並導致分店營運中斷、同仁交通及工作安全受到影響，並降低帶看、成交的機會，財務衝擊約新台幣2.5億元。此外，轉型風險包含強化排放量報導義務，將增加營運及減碳設備置成本以及購買再生能源成本，共約新台幣2,991萬元；過渡到低排放技術(低碳服務)則可能導致消費者對舊有服務需求減少而使營收降低約新台幣10億元。轉型機會如低碳商品或服務，以推廣DiNDON智能賞屋等綠色服務為例，約帶來每年新台幣3,000萬元之潛在收入；而推動契據無紙化、降低紙張使用量亦可減少材料成本每年約新台幣387萬元。
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	氣候風險整合於整體風險管理制度：本公司將氣候風險與各項營運風險整合於整體風險管理系統之中，以標準化流程定期進行鑑別、評估與管理。各部門鑑別相關風險，並於年度計畫與季檢討會議進行審議。董事會將氣候變遷帶來的衝擊列入公司重要風險之一。董事會是風險管理的最高監督單位，負責審核年度風險管理報告、風險執行報告和審查報告，確保風險管理制度的有效實施。由TEM委員會任命的執行團隊擔任風險負責人，管理風險目標和相關政策。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	情境分析：信義採用 SSP5-8.5 及 NZE+NDCs 分析兩種氣候情境的實體風險與轉型風險。 (1) SSP5-8.5：參考 IPCC AR6 之 SSP5-8.5 情境以及台灣氣候變遷評估資訊與調適知識平台 (TCCIP) 推估該情境於台灣之氣候變遷情況，公司將面臨強強颱風數量及颱風降雨增加、年雨量及降雨強度增加、年平均溫度上升所帶來之實體風險。 (2) NZE+NDCs：參考國際能源總署 (IEA) 淨零排放情境、巴黎協定的升溫 1.5°C 目標及台灣 2050 淨零排放路徑，以 2050 年淨零排放、邁入低碳經濟與能源去碳化所面臨之轉型風險和機會。

項目	執行情形
	詳細請參閱TCFD報告書https://csr.sinyi.com.tw/report/index.php
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	轉型計畫及指標與目標：因應「氣候緊急狀態」下氣候變遷挑戰所衍生轉型契機，本公司期許帶領客戶邁向低碳綠色經濟轉型，以減緩氣候衝擊。依據風險與機會分析結果訂定五大策略面向「氣候治理與資訊揭露」、「綠色房仲好生活(氣候韌性服務)」、「低碳營運管理」、「永續淨零影響力」及「自然與生物多樣性」，展開行動方案並訂定指標與目標，包含溫室氣體排放(類別1+2)每年減少4.2%、至119年(2030)減少90%(基準年：106年(2017))；服務碳足跡每年減少1%、至119年(2030)減少45%(基準年：106年(2017))；人均用水量每年減少1%、至119年(2030)減少30%(基準年：106年(2017))；119年(2030)100%使用再生能源。
7.若使用內部破定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	111年已著手研議內部破定價方案，當各分店碳排放超過基準值時，則予以計算碳排放費用，若低於基準值，則給予優惠，以驅動分店主動減碳。本方案尚在研議中。
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用破抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	減碳目標範疇及進度：信義房屋之組織溫室氣體盤查(ISO 14064-1)涵蓋100%營運活動之直接排放與間接排放，減碳目標為每年溫室氣體(類別1+2)排放減少4.2%。111年較110年減少5.9%，較基準年106年減少8.2%，達成目標。111年溫室氣體盤查成效，請參考https://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php。本公司111年度使用再生能源進行破中和，使本公司獲得可再生電力環境屬性權性，降低了電力產生之碳排放量，預計透過使用再生能源進行破中和，使本公司獲得可再生電力環境屬性權性，降低了電力產生之碳排放量，預計逐步達成2030年100%再生能源之目標。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於1-1及1-2)。	1. 溫室氣體盤查及確信情形 信義房屋自103年起每年由BSI英國標準協會台灣分公司進行查證(ISO 14064-1)，取得查證證明書，並逐年增加涵蓋範圍，以及其他環境管理相關ISO之導入與查證。 2. 溫室氣體排放量減量目標：請參閱第3-87頁之表1-2。 3. 策略及具體行動計畫：請參閱第3-87頁之表1-2。

1-1最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO₂e)、密集度(公噸 CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

1. 資料涵蓋範圍

組織邊界設定涵蓋本公司信義大樓、行政中心、信義代銷及全分店位置，信義大樓地理位置範圍主要為台北市信義區信義路五段100號，所有管理設施，總坪數為7,163.55坪，組織範圍場址內扣除區域為承租企業：玉山銀行、安聯人壽及關係企業：安信建經、安新建經、信義代書、信義開發、信義不動產估價師聯合事務所等，其餘所包含之排放源，皆為本公司所完全擁有，組織邊界設定採用營運控制（權）設定，對於本公司所管理或營運控制下之設施，以其方法彙總其設施層級溫室氣體排放量與移除量。

2. 111-110年(2022-2021)溫室氣體排放量分別為5,974.2、6347.8(公噸 CO₂e)、排放密集度分別為0.593、0.477(公噸 CO₂e/百萬元)。

註1：直接排放量範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源、能源間接排放量範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放及其他間接排放量範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源。

註2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註3：溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書（Greenhouse Gas Protocol, GHG Protocol）或國際標準組織（International Organization for Standardization, ISO）發布之 ISO 14064-1。

註4：溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品服務或營業額計算，惟至少應敘明以營業額（新臺幣百萬元）計算之數據。

1-2溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

1. 溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標與達成情形

信義房屋依據科學方法學訂定119年(2030)溫室氣體減量目標並通過SBTi審核符合1.5°C路徑，展開淨零轉型策略，並設定短中期目標，與溫室氣體排放減量相關項目包含：

- (1) 服務碳足跡（每筆不動產仲介服務碳排放量）112年較前一年減少1%、119年(2030)較基準年(106年(2017))減少45%。
- (2) 人均用電碳排放量 112年較前一年減少4.2%、119年(2030)較基準年(106年(2017))減少100%。
- (3) 溫室氣體排放量(類別1+2) 112年較前一年減少4.2%、119年(2030)較基準年(106年(2017))減少90%。
- (4) 再生能源使用比例 112年16%、119年(2030)100%。

2. 策略及具體行動計畫

(1) 信義房屋為達成淨零轉型，發展五大策略面向「氣候治理與資訊揭露」、「綠色房仲好生活(氣候韌性服務)」、「低碳營運管理」、「永續淨零影響力」及「自然與生物多樣性」，整合內外資源，結合數位轉型與綠色轉型以創綠色服務回應市場對低碳經濟及氣候韌性的需求，同時支持再生能源發展，響應國內外氣候倡議，發揮永續影響力。

(2) 信義房屋屬於不動產服務業，根據ISO 14064-1:2018盤查結果，以能源間接排放(類別2)為大宗，佔類別1+2排放量九成以上，故溫室氣體減量以提高能源績效為主，行動方案包含導入ISO 50001，系統化降低能耗、提高能源效率；同時逐步提高低碳或零碳能源比例，擴大再生能源轉供範圍，從總部大樓至分店。

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理。

註2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第10條第2項規定之令，資本額100億元以上之公司應於114年完成113年度合併財務報告之盤查，故基準年為113年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

(八)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

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														
一、訂定誠信經營政策及方案																
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理層積極落實經營政策之承諾？	V		為深化誠信經營之企業文化及健全發展，董事會於99年度決議通過訂定「誠信經營守則」，並於109年修正該守則，且公布於公司內部及外部網站，做為落實誠信經營之依循，同時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，企業倫理辦公室每年定期一次向董事會報告誠信經營之推動計劃及執行現況，並針對缺失提出建議及改善追蹤。本公司董事會成員及高階管理層均依上開守則簽署遵循誠信經營政策之聲明書。													
	V		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，由企業倫理辦公室彙總不合宜之行為，將結果向董事會報告。本公司每年將同仁是否存在不誠信作為，除由人資部依規定予以懲處並公告於內部網站，另作成案例加強宣導。 對於「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二款行為之防範措施說明如下： <table><tr><td>不誠信行為</td><td>防範措施或規範</td></tr><tr><td>行賄及收賄。</td><td>訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中包含不得收受客戶或供應商之不當餽贈。</td></tr><tr><td>提供非法政治獻金。</td><td>依本公司「請款管理辦法」規定，任何金額之捐贈均需經董事長核准。</td></tr><tr><td>不當慈善捐贈或贊助。</td><td>同上。</td></tr><tr><td>提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。</td><td>訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書以及「採購工作倫理準則」，嚴禁左列事項，並要求主管需負督導之責。</td></tr><tr><td>侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。</td><td>訂有「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」，每位同仁均需簽署「內部資料保護暨遵守個人資料保護法承諾書」。</td></tr><tr><td>從事不公平競爭之行為。</td><td>訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中對同業之行為守則</td></tr></table>	不誠信行為	防範措施或規範	行賄及收賄。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中包含不得收受客戶或供應商之不當餽贈。	提供非法政治獻金。	依本公司「請款管理辦法」規定，任何金額之捐贈均需經董事長核准。	不當慈善捐贈或贊助。	同上。	提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書以及「採購工作倫理準則」，嚴禁左列事項，並要求主管需負督導之責。	侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。	訂有「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」，每位同仁均需簽署「內部資料保護暨遵守個人資料保護法承諾書」。	從事不公平競爭之行為。
不誠信行為	防範措施或規範															
行賄及收賄。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中包含不得收受客戶或供應商之不當餽贈。															
提供非法政治獻金。	依本公司「請款管理辦法」規定，任何金額之捐贈均需經董事長核准。															
不當慈善捐贈或贊助。	同上。															
提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書以及「採購工作倫理準則」，嚴禁左列事項，並要求主管需負督導之責。															
侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。	訂有「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」，每位同仁均需簽署「內部資料保護暨遵守個人資料保護法承諾書」。															
從事不公平競爭之行為。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中對同業之行為守則															
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？			無													

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因				
	是	否	摘要說明					
			<table><tr><td></td><td>規定，需與同業公平競爭。</td></tr><tr><td>產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。</td><td>本公司訂有「立業宗旨」，致力於利害關係人之權益保障與均衡，對於服務客戶，訂有「各店業務規範」，明定銷售帶看安全規定、斡旋及收費等各類合宜與不合宜行為。</td></tr></table>		規定，需與同業公平競爭。	產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。	本公司訂有「立業宗旨」，致力於利害關係人之權益保障與均衡，對於服務客戶，訂有「各店業務規範」，明定銷售帶看安全規定、斡旋及收費等各類合宜與不合宜行為。	
	規定，需與同業公平競爭。							
產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。	本公司訂有「立業宗旨」，致力於利害關係人之權益保障與均衡，對於服務客戶，訂有「各店業務規範」，明定銷售帶看安全規定、斡旋及收費等各類合宜與不合宜行為。							
(三)公司是否於防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？	V		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，將之納入員工績效考核制度中定期評核與懲處，並將部分違規情事做為案例進行宣導，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，亦可透過法制室、創辦人信箱、企業倫理辦公室信箱或聯絡稽核室等申訴管道反映，由專人處理。	無				
二、落實誠信經營								
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		本公司訂有「集團採購辦法」，設有專責單位負責採購詢價、比價、議價、簽約、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之廠商往來。	無				
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		本公司設置「企業倫理辦公室」，專責誠信經營之推動，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，並積極建構與整信義理念之方法論，使同仁易於了解及日常實踐；本公司透過每月管理變革、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。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，112年12月由企業倫理辦公室向董事會報告。	無				
(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		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。	無				
(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據	V		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。112年度對於同仁可能發生之不誠信行為，由權責單位補強相關辦法及內部控制流程，並由稽核單位查核是否遵循，列為	無				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因																								
	是	否	摘要說明																									
以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？			內部控制制度查核之一部分。	無																								
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		本公司於101年1月正式設「倫理長」一職，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。此外，本公司亦利用每月月會由創辦人向全體同仁闡述本公司誠信及先義後利等經營理念，並將經營理念影片與月會影片置放於公司內部網站，供同仁點閱及彼此分享。 112年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部訓練課程如下： <table><tr><th>課程名稱</th><th>時間</th><th>上課對象</th><th>主辦單位</th></tr><tr><td>幕僚主管理念實踐工作坊</td><td>一年三次，每次2小時</td><td>信義房屋幕僚組主管</td><td>企業倫理辦公室</td></tr><tr><td>經營理念與實務研討</td><td>每月一梯，每次3小時</td><td>信義房屋區主管</td><td>業務企劃部</td></tr><tr><td>認識信義經營理念</td><td>每月4梯，每梯1小時</td><td>信義房屋業務幕僚新人</td><td>人力資源部</td></tr><tr><td>認識信義經營理念</td><td>兩個月1梯，每梯1小時</td><td>信義房屋分店秘書新人</td><td>人力資源部</td></tr><tr><td>信義管理學</td><td>每季1梯，每梯3小時</td><td>信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)</td><td>人力資源部</td></tr></table>		課程名稱	時間	上課對象	主辦單位	幕僚主管理念實踐工作坊	一年三次，每次2小時	信義房屋幕僚組主管	企業倫理辦公室	經營理念與實務研討	每月一梯，每次3小時	信義房屋區主管	業務企劃部	認識信義經營理念	每月4梯，每梯1小時	信義房屋業務幕僚新人	人力資源部	認識信義經營理念	兩個月1梯，每梯1小時	信義房屋分店秘書新人	人力資源部	信義管理學	每季1梯，每梯3小時	信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)	人力資源部
課程名稱	時間	上課對象	主辦單位																									
幕僚主管理念實踐工作坊	一年三次，每次2小時	信義房屋幕僚組主管	企業倫理辦公室																									
經營理念與實務研討	每月一梯，每次3小時	信義房屋區主管	業務企劃部																									
認識信義經營理念	每月4梯，每梯1小時	信義房屋業務幕僚新人	人力資源部																									
認識信義經營理念	兩個月1梯，每梯1小時	信義房屋分店秘書新人	人力資源部																									
信義管理學	每季1梯，每梯3小時	信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)	人力資源部																									
三、公司檢舉制度之運作情形																												
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		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「法制室」為主要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(0800-211-922)或服務專線、24小時線上客服，以及E-mail(sinyi@sinyi.com.tw)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)以及利害關係人關係信箱(csr@sinyi.com.tw)，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																									

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	
			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。辦法詳本公司投資人關係網站： https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies
(二)公司是否訂定之受理檢舉事項調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		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，檢舉人以需具體陳述人事時地物，並署名，匿名檢舉者，原則上不予受理。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。完成檢舉程序後，其相關檢舉資料應以密件歸檔備查，並保存5年。
(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		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。 本公司於113年2月向董事會呈報112年度檢舉事件及其處理情形，112年度收到並處理之檢舉案件計16件，其中7件經調查無不法，除部分持續調查中，餘視情節輕重，予以被檢舉者予以記過或免職之處分，涉及違反法令者，則依法送辦。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司每年由企業倫理辦公室向董事會報告誠信經營推動情形，112年度之誠信推動情形及113年度之實施計畫業於112年12月27日董事會中提報，並且將112年度檢舉事件及處理情形放置於公司網站。本公司誠信經營守則業已揭露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」專區。 (https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies)及 (https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/ethics)
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：			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99年12月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於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，復於109年度進行第二次修正後，且於110年5月提報股東常會。本公司定期依該守則檢視執行情形並據

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	
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) 本公司於107年獲得「全球最具商業道德企業獎」(World's Most Ethical Companies)，該年度共有3M、Intel、GE、Dell、Microsoft、L'ORÉAL等全球知名企業共135家企業入選，亦是該獎項已進行12年的評選中，首度獲選上榜之台灣企業。 (四) 其他更多有關資訊請參閱信義企業永續網站。(http://csr.sinyi.com.tw/index.php)。			

(九)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(<https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies>)，供社會大眾、投資人及股東查詢。

(十)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 97 年度通過中華公司治理協會「CG6003」公司治理評量認證後，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；本公司分別於 110 年及 112 年再度取得中華公司治理協會公司治理評量「CG6013」及「CG6014」之特優認證。
2. 100 年及 101 年(第八屆及第九屆)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 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。
3. 104 至 112 年度連續 9 年榮獲證交所頒發公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」，為逾 900 家上市公司中，僅 8 家公司連續 9 年獲此殊榮。

(十一)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書

信義房屋股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：113 年 2 月 26 日

本公司 112 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制，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」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，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 112 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 113 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。

信義房屋股份有限公司



董事長：周耕宇



簽章

總經理：陳麗心



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。

(十二)112 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。

(十三)112 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. 112 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

本公司於 112 年 5 月 18 日召開 112 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 111 年度營業報告書及財務報表案。	無。
2. 承認本公司 111 年度盈餘分派案。	經 112 年度股東常會授權之董事長於 112 年 5 月 18 日決定同年 6 月 12 日為除息基準日，本公司業於同年 7 月 6 日發放現金股利，每股現金股利新台幣 1.2 元。
3. 承認本公司「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」修正案。	修正後辦法業已公告於本公司網站，並依修正後辦法辦理。

2. 112 年度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 14 屆 第 11 次 112/01/18	1. 本公司 112 年度預算案。 2. 本公司之子公司間資金貸與案。 3. 本公司之子公司間不動產交易案。 4. 本公司擬取消為子公司提供背書保證案。 5. 本公司之子公司擬申請衍生性金融商品交易額度暨本公司為其向金融機構申請避免額提供背書保證案。 6. 本公司 112 年適用高階經理人薪酬獎金辦法高階主管名單案。 7. 本公司 111 年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。 8. 本公司「公司治理守則」修正案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2-5 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 顏漏有獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第 6 及 7 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 詹宏志獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查 8 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 4. 詹宏志獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 12 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 5. 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
	9. 本公司「董事會議事規則」及「永續發展實務守則」修正案。 10. 本公司擬捐贈國立政治大學案。 11. 本公司擬持續贊助推動社區一家計畫案。 12. 本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。 13. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及新增案。			
	決議結果： 1. 第6案因周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避。 2. 第7案因劉元智董事長(111年1月1日至111年6月20日擔任本公司總經理)及周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避。 3. 第12案周耕宇副董事長、周俊吉董事及顏漏有獨立董事因利益迴避而離席未參與討論及表決。 4. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。	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14屆 第12次 112/02/22	1. 本公司111年度合併財務報告及個體財務報告編造案。 2. 本公司111年度營業報告書編造案。 3. 本公司111年度盈餘分派案。 4. 本公司112年度會計師委任及簽證公費案。 5. 本公司擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則案。 6. 本公司111年度內部控制制度聲明書作成案。 7. 本公司之集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法修正案。 8. 本公司112年度董事進修課程規劃案。 9. 本公司111年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 10. 本公司召開112年股東常會相關事項案。 11. 本公司高階經理人111年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-7案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 顏漏有獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查第8案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第9及11案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 4. 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： 1. 第111案因劉元智董事長(111年1月1日至111年6月20日擔任本公司總經理)及周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避外，本案經代理主席李伊俐獨立董事徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。 2. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。			
第14屆 第13次 112/03/29	1. 本公司擬預先核准112年度委任簽證會計師事務所提供之非確信服務清單。 2. 本公司之子公司擬簽訂委託經營管理合約案。 3. 本公司之子公司擬提供擔保品為本公司及其他子公司背書保證案。 4. 本公司擬發行國內無擔保普通公司債，發行總額上限不超過新台幣50億元整。 5. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及新增案。 6. 本公司擬向金融機構申請開立銀行存款帳戶案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1、2及3案情形，除第1案王攀發會計師於說明後，因利益迴避而離席未參與討論及表決外，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1案王攀發會計師於說明後，因利益迴避而離席未參與討論及表決外，所有議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。			
第14屆 第14次 112/04/26	1. 本公司112年第1季合併財務報表案。 2. 本公司之子公司擬提供擔保品為本公司背書保證案。 3. 本公司111年度董事酬勞案。 4. 本公司高階經理人111年度員工酬勞案。 5. 本公司擬向金融機構申請授信額度新增案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1及2案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第3案情形，於討論個別董事酬勞時，各該董事離席而未參與討論與表決外，餘經其他出席委員無異議照案通過。 3. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第4案情形，由於高階經理人可獲分派之金額均依「員工酬勞分派暨入股辦法」辦理與核計而得，應無須另經薪酬委員會審核且其金額不具重大性，故建議請同意未來此案可免提請薪酬委員會及董	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
		事會決議，於未來修正「員工酬勞分派暨入股辦法」時，再提案核議。經全體出席委員無異議照案通過。 4. 其它議案：無。		
	決議結果：除第3案討論董事之個別酬勞時，該董事進行利益迴避，以及第4案因周耕宇副董事長為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。			
第14屆 第15次 112/05/30	1. 本公司之子公司擬投資不動產開發案。 2. 本公司高階經理人任用制度暨酬金辦法修正案。 3. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。 4. 本公司擬由票券金融公司承銷本公司免保證商業本票案。	1. 顏漏有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. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會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。 3. 其它議案：無。	無	無
	決議結果：除第2案因周耕宇副董事長為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其他出席董事意見無異議照案通過。			
第14屆 第16次 112/07/25	1. 本公司112年度第2季合併財務報告案。 2. 本公司「風險管理政策」修正案。 3. 本公司委任經理人薪酬核敘案。 4. 本公司擬由票券金融公司承銷本公司免保證商業本票案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-2案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會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. 其它議案：無。	無	無
	決議結果：除第3案因周耕宇副董事長為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其他出席董事意見無異議照案通過。			
第14屆 第17次 112/08/30	1. 本公司之子公司擬向關係人取得使用權資產案。 2. 本公司擬訂定高階經理人 KPI 案。 3. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約案。	1. 顏漏有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. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會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。 3. 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： 1. 第 1 案因周耕宇副董事長及周俊吉董事為本案之利害關係人，因此利益迴避而離席未參與討論與表決外，全部議案經主席徵詢其他出席董事意見無異議照案通過。 2. 第 2 案因周耕宇副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員陳麗心總經理、周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避。 3. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。			
第 14 屆 第 18 次 112/10/27	1. 推舉本公司董事長案。 2. 本公司 112 年第 3 季合併財務報告案。 3. 本公司「113 年度集團重大風險項目」提案暨 112 年第 3 季執行情形。 4. 本公司之子公司間資金貸與及背書保證案。 5. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。 6. 本公司擬資金貸與子公司案。 7. 本公司擬設立董事會之功能性委員會案。 8. 本公司委任第一屆企業倫理暨永續發展委員會委員案。 9. 本公司委任高階經理人暨其酬金案。 10. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2-6 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 詹宏志獨立董事及李伊俐獨立董事分別代表提名委員會及薪酬委員會審查第 9 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 其它議案：無。	無	無
第 14 屆 第 19 次 112/12/27	決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 1. 本公司 113 年度預算案。 2. 本公司 113 年稽核計劃案。 3. 本公司及其子公司間暨本公司之子公司間資金貸與案。 4. 本公司之子公司擬申請投資金融機構發行美元債券之額度案。 5. 本公司之簽證會計師事務所擬提供本公司之子公司非確信服務案。 6. 本公司 113 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2-5 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第 6 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 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	獨立董事反對 或保留意見	公司對獨立董事 意見之處理
	7. 本公司擬向金融機構申請授信額度新增及續約案。			
第 14 屆 第 20 次 113/02/02	決議結果：除第 6 案因周耕宇董事長及陳麗心董事為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其他出席董事意見無異議照案通過。 1. 本公司之子公司為本公司及本公司之子公司提供背書保證之擔保品種類調整案。 2. 本公司擬捐贈財團法人信義文化基金會案。 3. 本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。 4. 本公司「會計制度」修正案。 5. 本公司稽核主管 112 年度績效評核案。 6. 本公司 112 年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。 7. 本公司擬向金融機構申請授信額度新增及調整與免保證商業本票承銷金額調整案。 8. 本公司「董事會議事規則」修正案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-5 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第 6 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 其它議案：無。	無	無
	決議結果： 1. 第 2 案周耕宇董事長及周俊吉董事因利益迴避而離席未參與討論及表決。 2. 第 3 案周耕宇董事長、周俊吉董事及顏漏有獨立董事因利益迴避而離席未參與討論及表決。 3. 第 5 案列席人員周素香總稽核因利益迴避而離席未參與討論。 4. 第 6 案因周耕宇董事長及陳麗心董事為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員周素香總稽核及陳志恒財務長亦為高階經理人而離席迴避。 5. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。			
第 14 屆 第 21 次 113/02/26	1. 本公司 112 年度合併財務報告及個體財務報告編造案。 2. 本公司 112 年度營業報告書編造案。 3. 本公司 112 年度盈餘分派案。 4. 本公司 113 年度會計師委任及簽證公費案。 5. 本公司擬預先核准 113 年度委任簽證會計師事務所提供之非確信服務清單。 6. 本公司 112 年度內部控制制度聲明書作成案。	1. 顏漏有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. 詹宏志獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查第 7 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 詹宏志獨立董事及李伊俐獨立董事分別代表提名委員會及薪酬委員會審查第 8 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
	7. 本公司 113 年度董事進修課程規劃案。 8. 本公司委任高階經理人暨其酬金案。 9. 本公司 112 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 10. 本公司高階經理人 112 年度獎金及 109 年度長期價值貢獻獎金核定案。 11. 本公司高階經理人 113 年度目標酬金訂定案。 12. 本公司召開 113 年股東常會相關事項案。	4. 李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第 9-11 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 5. 其它議案：無。		
第 14 屆 第 22 次 113/03/21	決議結果： 1. 第 4 案及第 5 案王攀發及施錦川會計師於說明後，因利益迴避而離席未參與討論及表決。 2. 第 10 案及第 11 案因周耕宇董事長及陳麗心董事為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員周素香總稽核及陳志桓財務長亦為高階經理人而離席迴避。 3. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。		無	無
決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。				

註 1：本公司董事會全部決議事項均予以列示。

註 2：本公司董事會於 112 年 10 月 27 日經出席董事一致推舉並通過，由周耕宇副董事長擔任本公司第 14 屆董事會董事長。

(十四)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。

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	劉元智	111/6/21	112/10/27	法人董事-信義股份有限公司因其指派行使本公司董事職職之代表人劉元智先生健康因素而請辭董事長，另改派陳麗心小姐擔任代表行使董事職權。

(十六)本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：

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

四、簽證會計師公費資訊

本公司經針對會計師獨立性及適任性進行評估後，於 112 年 2 月 22 日經董事會通過委任勤業眾信聯合會計師事務所王攀發會計師及施錦川會計師為 112 年度簽證會計師。

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所 名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合 會計師事務所	王攀發 施錦川	112/01/01~112/12/31	8,880	831	9,711	註

註：本公司 112 年度審計公費計新台幣(下同) 8,880 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 831 仟元主要係稅務簽證費用 560 仟元、境外子公司協調維繫之服務公費 21 仟元及受控外國企業制度(CFC)專案稅務諮詢費用 250 仟元。

(一)112 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及審計品質指標 (AQIs)。	■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	■符合□不符合	-

評核內容	評核結果	備註
禮物之情事。		
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	-

註：自 112 年起，本公司於評估簽證會計師之適任性及獨立性時，尚需檢視與評估會計師提供之審計品質指標(Audit Quality Indicators AQI)，內容包括專業性、獨立性、品質控管、監督、創新能力等 5 大構面、13 項指標，大致涵蓋審計品質攸關之項目，以協助本公司審計委員會於選任簽證會計師時，更有效客觀地評估會計師事務所及查核團隊之審計品質。

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

(三) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，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、112年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比率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	112 年度		113 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
董事長兼任轉型長	周 耕 宇	-	-	-	-
董事兼任總經理	信義股份有 限 公 司	-	-	-	-
	信義股份有 限公司代表 人：陳麗心 (註 2)	-	-	-	-
董 事	周 俊 吉	-	-	-	-
獨 立 董 事	詹 宏 志	-	-	-	-
獨 立 董 事	顏 漏 有	-	-	-	-
獨 立 董 事	李 伊 俐	-	-	-	-
獨 立 董 事	吳 志 偉	-	-	-	-
倫理長兼任人資長	楊 百 川	-	-	-	-
總經理室副總經理	周 莊 雲	-	-	-	-
總經理室副總經理	馮 其 義	-	-	-	-
總 稽 核	周 素 香	-	-	-	-
財務長兼任公司治理主管	陳 志 桓	-	-	-	-
數 位 長	王 獻 志	-	-	-	-
公共事務部副總經理	林 俊 安	-	-	-	-
品牌發展處副總經理	蘇 守 仁	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	信 泓 浚	-	-	-	-
代銷業務處副總經理	李 少 康	-	-	-	-
總經理室協理	張 旭	-	-	-	-
人力資源部協理	馮 昌 俊	-	-	-	-
法 制 室 協 理	劉 韋 德	-	-	-	-
會 計 部 協 理	吳 曉 真	-	-	-	-
數位智能中心協理	林 隆 呈	2,000	-	(3,000)	-
數位智能中心協理	江 元 麒	-	-	-	-
資服資安管理部協理	許 乾 豪	-	-	-	-
關企幕僚服務部協理	左 心 強	-	-	-	-
行 銷 部 協 理	劉 大 成	-	-	-	-
轉型辦公室協理	施 閔 堯	3,000	-	-	-
仲介產品部執行經理	溫 家 政	-	-	-	-
鑑 價 部 協 理	邱 千 惠	-	-	-	-
契 約 部 協 理	張 艾 玲	-	-	-	-
數據應用發展部執行經理	張 玄 江	-	-	-	-
不動產企研室執行經理	楊 國 昌	-	-	-	-
居家服務部協理	陳 瀚 文 (註 1)	-	-	-	-
業務企劃部協理	張 雅 翕	-	-	-	-
客戶服務部協理	王 玉 燕	-	-	-	-
業務服務部協理	陳 世 強	-	-	-	-

職 稱	姓 名	112 年度		113 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
總 經 理 室 協 理	洪 正 龍	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	林 武 雄	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	郭 禮 偉	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	陳 毓 禮	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	李 明 山	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	陳 世 曜	-	-	-	-
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	劉 育 榮	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	蘇 上 堯	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	陳 進 堂	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	張 家 榮	1,000	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	張 偉 祥	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	洪 建 煥	-	-	-	-
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	葉 宗 富	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	張 俊 達	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	何 胤 諭	-	-	(74,000)	-
仲 介 事 業 處 協 理	許 玲 綾	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	陳 建 宇	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	吳 國 雋	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	林 根 弘	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	方 浩 銓	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	魏 世 芳	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	王 聖 憲	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	許 順 吉	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	邱 嘉 鈴	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	陳 鴻 明	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	鄭 堡 聰	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	王 憲 正	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	盧 漢 寶	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	陳 昱 曉	11,232	-	(9,000)	-
仲 介 事 業 處 協 理	林 家 正	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	張 嘉 洋	(436,342)	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	詹 智 偉	31,366	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	洪 振 祐	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	林 慶 龍	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	周 清 源	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	楊 景 淵	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	邱 香 幗	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	李 佳 諭	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	邱 創 顯 (註 1)	-	-	-	-
仲 介 事 業 處 協 理	蔡 政 良	-	-	-	-

職 稱	姓 名	112 年度		113 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	林 士 凱 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	孫 國 豪 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳 世 光 (註 1)	-	-	-	-
前 董 事 長	劉 元 智 (註 2)	-	-	-	-
前不動產企研室協理	蘇 啟 榮 (註 2)	-	-	-	-
前業務服務部協理	張 靜 枝 (註 2)	-	-	-	-
前仲介事業處協理	周 俊 榮 (註 2)	-	-	-	-

註1: 僅揭露到任後新增減股數。

註2: 法人董事-信義股份有限公司(指派行使職務代表人:劉元智先生)112 年 10 月 27 日請辭本公司董事長，另於同日指派陳麗心小姐擔任代表行使董事職權。本公司不動產企研室蘇啟榮協理因退休改聘為顧問而解任、業務服務部張靜枝協理及仲介事業處周俊榮協理因調任本公司其他職位而解任，故僅揭露解任前新增減股數。

八、持股比率占前十名之股東，其相互間之關係資料

113年3月31日；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	210,238,285	28.53%	-	-	-	-	宇濤(股)公司 信業(股)公司 周俊吉 周君濤 周耕宇 周君衡	董事長為二親等以內親屬 對該公司採權益法之投資公司 法人董事代表 董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬	無
信義(股)公司代表人：周俊吉	9,378,622	1.27%	3,613,239	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 信業(股)公司 周君濤 周耕宇 周君衡	法人董事代表 董事長為二親等以內親屬 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
宇濤(股)公司	208,937,108	28.36%	-	-	-	-	信義(股)公司 信業(股)公司 周俊吉 周君濤 周耕宇 周君衡	董事長為二親等以內親屬 對該公司採權益法之投資公司 董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬 法人董事代表 董事長為二親等以內親屬	
宇濤(股)公司代表人：周耕宇	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周君濤 周君衡 信義(股)公司 宇濤(股)公司	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬 法人董事代表	
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	38,845,386	5.27%	-	-	-	-	無	無	
周君衡	22,468,641	3.05%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 信業(股)公司 周俊吉 周君濤 周耕宇	董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周君濤	21,667,797	2.94%	-	-	-	-	信義(股)公司	董事長為二親等以內親屬	

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	
							宇鴻(股)公司 信業(股)公司 周俊吉 周耕宇 周君衡	董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周耕宇	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇鴻(股)公司 信業(股)公司 周俊吉 周君鴻 周君衡	董事長為二親等以內親屬 法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
信業(股)公司	9,381,169	1.27%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇鴻(股)公司 周俊吉 周耕宇 周君鴻 周君衡	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 法人董事代表 董事長為二親等以內親屬 董事長為二親等以內親屬	
信業(股)公司 代表人：周俊吉	9,378,622	1.27%	3,613,239	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇鴻(股)公司 信業(股)公司 周君鴻 周耕宇 周君衡	法人董事代表 董事長為二親等以內親屬 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	9,378,622	1.27%	3,613,239	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇鴻(股)公司 信業(股)公司 周君鴻 周耕宇 周君衡	法人董事代表 董事長為二親等以內親屬 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	
國泰世華銀行託管皆添有限公司投資專戶	7,278,430	0.99%	-	-	-	-	無	無	
花旗託管挪威中央銀行投資專戶	6,311,887	0.86%	-	-	-	-	無	無	

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率情形：

單位：股、%

轉投資事業 (註1)	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
SINYI LIMITED	57,277,000	100.00%	-	-	57,277,000	100.00%
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	333,248,785	100.00%	-	-	333,248,785	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%
恆義智能科技(股)公司	1,200,000	80.00%	300,000	20.00%	1,500,000	100.00%
有無科技(股)公司	1,500,000	100.00%	-	-	1,500,000	100.00%
安信建築經理(股)公司	7,650,000	51.00%	450,000	3.00%	8,100,000	54.00%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	250,537,766	100.00%	-	-	250,537,766	100.00%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	8,200,000	100.00%	-	-	8,200,000	100.00%
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	14,390	100.00%	-	-	14,390	100.00%
京美旅行社有限公司	-	100.00%	-	-	-	100.00%
承景企業股份有限公司	50,000	100.00%	-	-	50,000	100.00%
樂屋國際資訊(股)公司	2,580,745	22.51%	2,448,570	21.36%	5,029,315	43.87%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	12,000,000	100.00%	-	-	12,000,000	100.00%
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	500,000	100.00%	-	-	500,000	100.00%
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	62,000,000	100.00%	-	-	62,000,000	100.00%
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註3)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
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	-	-	80,000	100.00%	80,000	100.00%
信義置業(股)公司	-	-	80,000	100.00%	80,000	100.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	-	51,935,839	100.00%	51,935,839	100.00%
上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海執信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%
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	2,216,239	100.00%	2,216,239	100.00%
上海商拓投資管理顧問有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
信義房屋不動產株式會社	-	-	16,000	100.00%	16,000	100.00%
信義房屋物業管理株式會社	-	-	600	100.00%	600	100.00%
東京信義不動產(股)公司	-	-	500,000	100.00%	500,000	100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	-	-	31,506,209	100.00%	31,506,209	100.00%
信義置業(香港)有限公司	-	-	29,640,200	100.00%	29,640,200	100.00%

轉投資事業 (註1)	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
信義置業(上海)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%
華韻裝修工程(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
昆山鼎先貿易有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI ESTATE LTD.	-	-	148,510,749	100.00%	148,510,749	100.00%
信義置地(香港)有限公司	-	-	147,010,749	100.00%	147,010,749	100.00%
久信置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.(註2)	-	-	5,741,100	100.00%	5,741,100	100.00%
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	-	-	11,110,100	100.00%	11,110,100	100.00%
上海昶苑實業有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
論衡企業管理諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
聯岳交通(股)公司	-	-	2,620,000	100.00%	2,620,000	100.00%
信義置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINHONG ADMINISTRATION SDN. BHD.(註3)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI ELITE LIMITED(註3)	-	-	-	100.00%	-	100.00%

註1：上表係列示截至112年底止，本公司、公司之董事、經理人及本公司直接或間接控制之事業對本公司採用權益法之同一轉投資事業之持股數及綜合持股比率。

註2：係持有特別股。

註3：截至112年底止，該子公司已設立但尚未注資。

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：

113年3月31日

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

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源(最近年度及截至 113 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
107/6	10	1,000,000	10,000,000	736,847	7,368,465	盈餘轉增資 853,465 仟元	無	107.07.10 臺證上一 字第 10701074420 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	736,846,500	263,153,500	1,000,000,000	上市公司股票

(二) 股東結構

113 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	3	90	120	18,167	18,381
持有股數	1,728,000	2,903,147	476,491,238	40,557,863	215,166,252	736,846,500
持股比例	0.24%	0.39%	64.67%	5.50%	29.20%	100.00%

(三) 股權分散情形

113 年 3 月 31 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	5,110	1,148,568	0.17%
1,000 至 5,000	8,977	19,261,506	2.61%
5,001 至 10,000	1,862	13,846,994	1.88%
10,001 至 15,000	789	9,731,759	1.32%
15,001 至 20,000	394	7,027,841	0.95%
20,001 至 30,000	418	10,261,826	1.39%
30,001 至 40,000	185	6,424,968	0.87%
40,001 至 50,000	133	6,044,316	0.82%
50,001 至 100,000	259	18,057,989	2.45%
100,001 至 200,000	130	18,225,966	2.47%
200,001 至 400,000	63	17,077,118	2.32%
400,001 至 600,000	20	10,049,468	1.36%
600,001 至 800,000	11	7,171,811	0.97%
800,001 至 1,000,000	6	5,119,582	0.70%
1,000,001 以上	24	587,396,788	79.72%
合 計	18,381	736,846,500	100.00%

註：截至 113 年 3 月 31 日止，本公司未發行特別股。

(四) 主要股東名單(股權比例占前十名之股東)

113 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		210,238,285	28.53%
宇澔股份有限公司		208,937,108	28.36%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶		38,845,386	5.27%
周君衡		22,468,641	3.05%
周君澔		21,667,797	2.94%
周耕宇		20,307,354	2.76%
信業股份有限公司		9,381,169	1.27%
周俊吉		9,378,622	1.27%
國泰世華銀行託管皆添有限公司投資專戶		7,278,430	0.99%
花旗託管挪威中央銀行投資專戶		6,311,887	0.86%
合 計		554,814,679	75.30%

(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			111 年度	112 年度	截至 113 年度 3 月 31 日止(註 4)
每股市價 (元)	最高		37.15	30.15	30.90
	最低		26.60	26.70	28.80
	平均(註 1)		32.44	28.83	29.60
每股淨值 (元)	分配前		16.04	16.84	-
	分配後		14.84	(註 2)	-
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	追溯調整前	736,847	736,847	-
		追溯調整後	736,847	(註 2)	-
	每股盈餘(元)	追溯調整前	1.66	2.39	-
		追溯調整後	1.66	(註 2)	-
每股股利	現金股利(元)		1.2	1.6(註 2)	-
	無償配股(元)	盈餘配股	-	-(註 2)	-
		資本公積配股	-	-(註 2)	-
	累積未付股利		-	-	-
投資報酬 分析(註 3)	本益比		19.25	12.07	-
	本利比		26.63	18.03(註 2)	-
	現金股利殖利率		3.76%	5.55%(註 2)	-

註 1：平均市價係按各年度成交值與成交量計算。

註 2：俟 113 年股東常會決議後定案。

註 3：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 4：截至年報刊印日止尚未有最近一季經會計師核閱之每股盈餘及每股淨值資料，每股市價則為截至年報刊印日止之當年度資料。

(六) 公司股利政策與執行狀況

1. 本公司股利政策，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 112 年度盈餘分派案業於 113 年 2 月 26 日經董事會擬議分派現金股利新台幣(以下同) 1,178,954,400 元，按本公司截至 113 年 2 月 26 日實際流通在外股數 736,846,500 股計算，每股配發現金股利 1.6 元(每位股東獲配之股利計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入)。
- (2) 依本公司公司章程規定，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%，112 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 21,724,295 元及 5,410,000 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 113 年度財務預測且未辦理無償配股，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1. 依本公司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公司章程，以稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞之利益為基礎，員工酬勞按章程比例計算，董事酬勞依前一年度比例估列。年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如年度股東常會決議以股票發放之員工酬勞，按決議金額除以股東會決議日前一日之收盤價（考量除權除息之影響後）決定股數。

董事會通過之擬分派員工酬勞及董事酬勞等資訊：

- (1) 分派員工酬勞及董事酬勞金額：本公司於 113 年 2 月 26 日董事會決議通過分派員工酬勞 21,724,295 元及董事酬勞 5,410,000 元，與 112 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 112 年度無配發員工股票酬勞。

3. 上年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發情形：

本公司董事會於 112 年 2 月 22 日決議 111 年度可分配盈餘中分配員工酬勞 15,259,669 元及董事酬勞 5,310,000 元，與 111 年度帳列於成本及費用之金額相同。

(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 108-1 期無擔保公司債
發行（辦理）日期		108.11.28
面 額		NT\$1,000,000
發行及交易地點		台灣
發 行 價 格		按面額 100%發行
總 額		NT\$900,000,000
利 率		年利率 1.25%
期 限		10 年期，到期日：118/11/28
保 證 機 構		無
受 託 人		玉山商業銀行股份有限公司信託部
承 銷 機 構		玉山商業銀行股份有限公司
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 徐文亞、賴冠仲會計師
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：自發行日起屆滿一次還本。
未 償 還 本 金		NT\$900,000,000
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 108/03/25 給予本公司信用評等等級為：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

註：中華信用評等公司於 113 年 3 月 19 日給予本公司信用評等等級為 twA

- 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 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。

伍、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

(1)房屋仲介業務方面：

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等相關事業，從事不動產之居間仲介及代銷及其相關業務，服務項目包括中古屋之住宅、辦公室、廠房、土地、停車位等產品之買賣租賃仲介，以及整批預售屋、餘屋、個別新成屋之代銷，另包含履約保證與租賃代管等業務；因業務需要而於台灣主要都會區設立逾478處之直營營業處所，並透過成立子公司而將服務據點擴及大陸上海、蘇州、日本東京、大阪及馬來西亞吉隆坡，提供更多不動產買賣租賃的優質服務。

(2)不動產開發業務方面：

本公司跨足不動產開發事業，透過成立子公司信義開發股份有限公司(下稱信義開發)、信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)及久信置業(無錫)有限公司(下稱久信置業)從事不動產開發、住宅興建與租售事業，開發興建之產品主要為一般住宅及部分商辦樓層。截至112年底止，上海信義置業位於上海市嘉定區之首推案「信義嘉庭」除剩餘部分車位外，住宅1,109戶皆已完成交屋；位於無錫市的久信置業「山水嘉庭」案住宅商品共608戶，累計已銷售及交屋皆近7成；信義開發位於板橋之「嘉和」案共144戶已完成交屋；位於板橋之「嘉品」案住宅產品114戶已預售完銷，預計於114年底前完工開始交屋並認列營業收入；位於新莊之「嘉學」案共100戶，112年累計已銷售達75%，預計於117年底前完工開始交屋並認列營業收入。

截至112年底，本公司及其子公司之合併營業收入14,205佰萬元，房屋仲介及代銷等相關業務產生之營業收入計11,540佰萬元，占合併營業收入之81%，不動產開發相關之營業收入計2,665佰萬元，占合併營業收入之19%。

(3)觀光事業業務方面：

本公司以房屋仲介事業為核心，藉由民生必需的「居住」相關產業為連結，跨足上游不動產開發產業，基於全球對於生活品質的提升與休閒旅遊的追求與日俱增，而馬來西亞沙巴州自然觀光資源豐富和可及性，具良好發展前景，且土地之取得成本相對台灣低廉，鑑此，本公司將業務經營觸角拓展至沙巴地區之觀光旅遊產業，由本公司之子公司 Sin Chiun Holding Sdn. Bhd. (下稱信群)於108年購得位於沙巴地區之離島-環灘島(Pulau Mengalum)大部分土地，預計作為零碳島之觀光開發，現階段主要以投入相關海洋及島上及周圍海洋環境復育之長期前置作業與基礎建設之規劃。此外，本公司透過另一子公司 Zhancheng Tourism Development Sdn. Bhd. (下稱展誠)於111年底取得沙巴本島馬林松(Melinsung)地區約25.545公頃之瀕海土地，計劃開發興建五星級度假酒店，並業與國際知名酒店品牌洲際酒店集團簽訂委託經營管理合約，該度假酒店未來將可與隔海相望之環灘島連成一氣，共同發展觀光旅遊業務。截至112年底止，展誠業已取得該開發案之建築開發及興建許可，並著手動工興建，預計於116年完工開幕。

2. 計劃開發之新服務

(1)房屋仲介業務方面：

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。本公司致力於使 O2O (Online to Offline) 服務更為完整，同時結合店人高效虛擬行動特助(Top Agent3)與次世代智能協助平台(Super Agent)，快速整合客戶資訊需求及服務歷程，掌握市場行情趨勢，建立持續性的客戶經營脈絡，並透過整合 AI 應用場景全面提升配案及帶看等服務效率。

面對全台不動產經紀競爭市場衝擊與 ESG 永續發展趨勢，本公司專注於房地產科技 PropTech 科技，優化「AI 智能配案」、DinDON 智能賞屋並搭建「數據中台」有效整合線上線下數據串接，持續優化「成交客戶會員制」功能，讓買賣屋服務流程更有效率；將買賣屋流程所需文件線上化之「DocuHouse」，係同時支援遠距簽、手機簽跟平板簽等不同的客戶需求模式，將紙張用量降至最低，有效提升整體買賣屋流程的作業效率，可同時滿足無接觸服務、減碳、減少紙張用量的目的，此功能將會擴大推廣使用；「我家有多夯」則綜合相關統計以及網路搜尋熱度，來計算屋主房屋的夯度，利用地圖式畫面的提供予屋主參考，讓「賣房子」所需知道的資訊更加透明；此外，本公司亦與銀行合作共創數位創新服務，串聯線上導流申貸專屬服務，提供客戶一站式整合體驗，推出「信義助您安心成家」協助用戶找到最合適的房貸方案，簡化申貸程序之複雜度。

(2)不動產開發業務方面：

為持續經營不動產開發業務並達成集團永續淨零排放目標，信義開發將112年訂為「共融預建築元年」，透過碳盤查及永續建築工法、取得綠建築標章、鑽石級或黃金級綠建築證書、智慧建築認證等作法，打造台灣 ESG 標竿建案。

位於板橋區之「嘉品」案已銷售一空且在施工階段，位於新莊副都心之「嘉學」案已於112年9月中旬進行預售，該等建案均在公設及住宅家中導入 E 化節能硬體設施與智慧化能源管理，並持續深化推展社區營造的相關活動，植入社區共好的理念與善念的種子，打造當地具濃厚文化氛圍的傳世建築及推動社造體驗館與講座，宣傳將於場館舉辦的社區營造體驗課程及講座，透過系列活動住戶間相互認識，拉近鄰里關係，進而帶動社區共造繁榮景象。

此外，無錫之「山水嘉庭」案持續強化社區營造，透過積極尋找社群內公共話題，以凝聚群體共識、推動業主志願者湧現，進而達成資源資訊共用、鄰里互助分享等形式升級及形塑信義品牌“幸福生活”共創者之定位。該案以現房實景狀態持續進行銷售，對誠買客戶提供深度沉浸式賞屋體驗，結合已購客戶轉介活動，致力促進建案完銷目標。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展：

(1)房屋仲介方面：

國內政府自101年8月起正式施行實價登錄制度，大幅提升不動產交易資訊透明化，至今實價已成為民眾購屋時重要的參考依據，業者也透過加值實價資訊提供客戶專

業的行情參考；110年7月起，財政部房地合一稅2.0及內政部實價登錄2.0正式上路實施後，房地產交易資訊更為透明、即時，同時防杜預售屋投機炒作，達到買方、賣方及房仲三方資訊公開透明化。112年1月通過平均地權條例修法，禁止預售屋轉售、私法人購買住宅許可制、重罰炒房行為等，市場已回歸以自用剛性需求為主。

在消費環境方面，在實際購屋前，以網路瀏覽尋找合適物件已成為消費者看屋主流，加上疫情影響下，非接觸相關服務如線上看屋、視訊簽約等已廣為購屋民眾所接受。

隨著邁入新的5G 世代，數位工具與新興科技運用，房仲服務客戶的工具與流程，也因此產生變化。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、大陸房仲產業，網路資訊工具也並未取代經紀人的角色，更因提供客戶更有效率的服務與體驗，而鞏固其市場占有率，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甚至是 AI 科技，將不斷運用在房市交易上，提升效率。

111年全球疫情趨緩，各國走向後疫情時代，經濟活動逐步回歸常軌，但同一時間受到俄烏戰爭、全球原物料及物價上漲，以及各國大幅升息等經濟利空因素影響，房市買氣開高走低，全台建物買賣移轉棟數減少8.6%，達到31.8萬棟，為近6年來首度衰退。112年上半年延續前一年度低迷氛圍，下半年則受到政府房貸政策激勵，呈現開低走高現象，下半年年增14.1%，因此市場感受下半年房市交易暢旺，並不會有當下房市是近4年最差感受；全年移轉棟數30.7萬棟，年減3.5%。由於整體環境對房市支撐力道減退，預估在近期經濟表現疲弱、通膨預期降溫、政策打擊炒房等因素匯聚下，未來房價看法漸趨保守，並持續以自用需求為房市主軸。

大陸地區在疫情加重經濟衰退的情形下，自111年3月後急轉直下，成交量迅速萎縮，房產掛牌量大幅上升，隨之價格也呈現明顯下降趨勢，整體房市交易近幾年表現處於低谷。大陸政府定調房產政策方針從上半年度的穩定轉變為下半年度的刺激，政府逐步放寬房市調控政策，包含於下半年實施「認房不認貸」、優化住房信貸政策和調整普通住房標準等，促進房產市場活躍。上海二手房住宅市場短暫出現明顯起色，112年度成交量達近17.7萬元，同比增加近13%；蘇州二手房市場進入高存量時代，在當地政府全面取消限購的強力放寬調控政策下，二手房成交量約6.5萬套，同比增長26%，回到101年及111年水準。預計113年大陸政府將會繼續延續房市調控策略，更甚擴大取消房產購屋限制，供需走向仍將維持以價換量的趨勢平衡市場。

日本地區因延續111年國人赴日置產風潮，112年仍有持續加溫的現象，隨台灣人對日本旅遊之喜愛度逐年增加，加上日圓貶值及借貸成本低之影響，使得國人赴日置產風潮更盛，有意願購買日本房地產的人數仍居高不下，較111年增加約2成。

(2)不動產開發方面：

展望113年，總統大選後推動市場經濟正向發展，台灣經濟外溫內熱、股市交易表現不凡，廠商、業主與買賣雙方普遍對房市買氣及交易動能等客觀指標看法均持穩健樂觀態度。

在現今推案競爭激烈下，不動產開發商更需憑藉產品的獨特性、優質性及開發商之品牌力，方能獲得消費者的青睞。開發商對於建築的品質更需嚴格掌握，亦需掌控

建案時程進度及把握銷售的節奏。

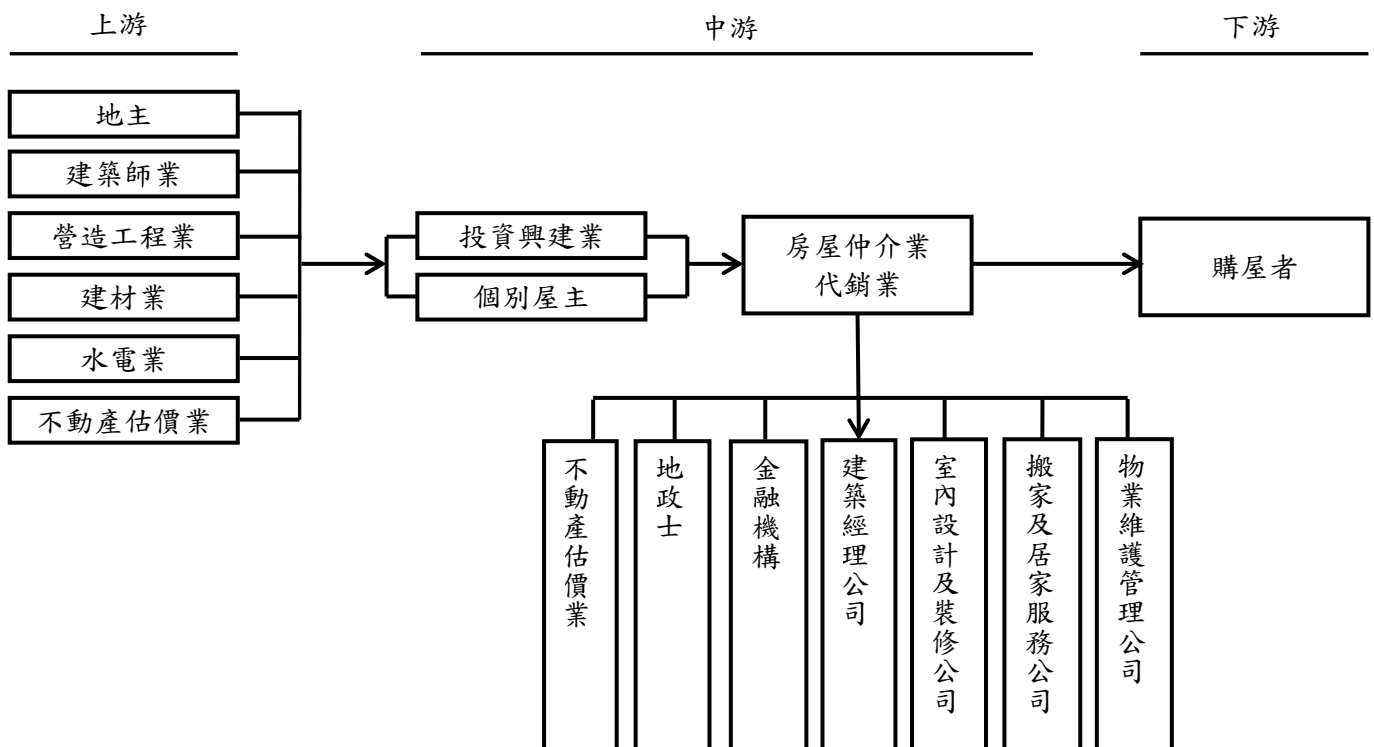
隨著 ESG 議題的發酵，向來為碳排占比高的建築行業，面臨轉型的議題，減碳、低碳當道，搭配建築生產履歷，已逐漸成為當代建築，不管在預鑄工法(裝配式施工)、建築模擬技術(Building Information Modeling, BIM)，從一開始的建築規劃設計、建材選用、工法導入綠建築及碳足跡元素的各項永續建築工法，再到建案全生命周期之碳排放量計算與監管，乃至於減碳標籤、低碳/能效標章的取得，均顯示 ESG 建築已逐漸受到市場青睞與重視。

(3)觀光旅遊方面：

根據馬來西亞觀光局統計，112年的後疫情時代，馬來西亞觀光市場恢復已超過疫情前的水準，達到2,650萬人次，位居東南亞國家之冠，且當年度的觀光收入約達新台幣3,200億元。沙巴州為馬來西亞著名的旅遊聖地，自然資源豐富，得益於其古老雨林的豐富生物多樣性和世界知名的潛水勝地，生態旅遊是該地區最主要的旅遊模式。本公司基於環保意識及永續發展的經營方針，將致力於利用沙巴當地天然環境的特性，維護當地已經發展成熟的天然資源，並恢復因人為因素而受損的自然環境。

2. 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代銷及不動產開發事業，茲將不動產相關行業之產業關聯圖示如下：



3. 產品發展趨勢及競爭情況

(1) 房屋仲介服務方面：

A. 產品發展趨勢：

根據本公司統計，使用行動裝置進入本公司官網之消費者占近八成，可見線上賞屋已成為主流，房屋仲介業者為了靈活因應消費者行為的改變，也致力於將數位科技運用於購售屋行程，以利能不受時間、位置限制即時掌握物件周遭生活機能與社區環境介紹、成交行情等，也可以透過專人在線問答，進而減少無效的帶看，提升經營效率；而可線上查詢之實價登錄制度，也讓房市交易資訊透明度大幅提升。

由於房屋買賣交易具有金額大、頻率低的特性，交易安全性是客戶最關心的議題，因此本公司及其子公司經營仲介代銷業務係以提供可確保消費者於購售屋交易流程中的安全、迅速與合理的服務為基礎，持續不斷提供各類的服務保障。本公司仲介事業從初期的不動產說明書、買賣價金履約保證等四大保障，到凶宅保障、蟲蛀保障等，更於112年推出全新履約保證價金信託制度，透過履約信託專戶的資金監管與銀行履約保證，為房屋交易做更嚴密的保護，為國內房屋交易提供更高規格的保障。

也因為房屋買賣為一般消費者人生重要之決策，因此消費者對業務同仁的信任極為重要，本公司及子公司正是經營「信任」的公司，從商圈耕耘到社區服務，讓分店的角色更多元化，同仁融入社區居民的生活、成為社區的好幫手，從日常生活的服務與互動中自然而然取得社區居民的信任，提供社區全方位的服務。

本公司及其子公司亦持續不斷精進消費者的購售屋體驗，優化線上線下的服務串聯與整合，尤其在看屋 app 的流程改善及減碳無紙化作業，讓消費者賞屋更加便利、有效率，共同為地球環境盡一份心力。

B. 產品競爭情形：

據市場統計112年主要品牌的房仲業者增加134店，仍維持正成長，但增長速度減緩，新展店以加盟品牌業者為主，對應房地產市場交易量仍維持盤整，全年房市交易量約30萬棟，並以自用型客戶為主，大型房仲集團仍取得市場主要市占率。

【國內主要房仲公司之營業店數變動一覽表】

單位：店數

仲介公司	經營型態	112 年	111 年	110 年	109 年	108 年
信義房屋	直營	478	495	487	465	450
其他品牌	直營+加盟	3,532	3,381	3,078	2,782	2,611
合計		4,010	3,876	3,565	3,247	3,061

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、大家房屋、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、台慶不動產、永義房屋、台灣房屋、全國不動產與東森房屋)。

受惠於日圓近年表現疲軟、相當低的借貸成本、旅遊市場復甦而提升飯店業需求，吸引投資客赴日購買房產，國際機構投資也看好日本房市的表現，甚至部分機構法

人分析指出，日本東京房價在112年成長率呈現2位數成長，似乎走出「迷失的30年」，東京圈成交量也達到約2.8萬套，預計113年將可望再成長。而日本向來為台灣民眾海外置產的熱門地區。而114年世界博覽會預計在大阪夢洲舉辦，估計將帶動上兆日元的經濟量能，大阪近年推案之預售屋也受到國人的青睞。

(2)不動產開發產品方面：

A.產品發展趨勢：

112年上半年度雖持續受國際通膨、升息壓力等總體經濟及政府打炒房措施影響，但下半年度平均地權條例正式上路，降低房市政策不確定性，並在推出新青安優惠貸款的刺激效應下，帶動剛性自用買氣回升，市場倒吃甘蔗逐漸穩定回溫。建築原物料上漲對於新房之總價提供支撐，在消費者普遍仍感受到經濟壓力下，房市需求雖以剛性自用為主，但產品型態則以低總價小坪數為當道之需。

建案個別表現方面，不動產開發商若具品牌口碑，大部分個案房價將優於競品。強調較佳的產品規劃、建物品質、室內空間尺度仍受到自住客青睞。上述各類產品若於基地區位好的情況下，皆有熱銷表現。

無錫市二手房市場供大於求，以致屋主以價換量求售，使得112年度成交量逾4萬套，同比成長25%；一手房成交量反而僅約2萬套，同比減少16%，主要為改善型產品，各行政區之成交表現差異性大，房產流動性會隨著未來預期的不確定性增加進一步減弱。

B.產品競爭情形：

在台灣不動產開發市場方面，建商品牌已然成為消費者購屋的重要指標，具品牌效益之建商，長期經營消費者且在產品規劃、優質建築品質下，產品價格仍優於區域其他競案，市場產品走向 M 型化態勢明顯。

另一方面，在缺乏新案的舊市區，因生活機能成熟且少競品下，新屋需求大於供給，其價格及銷況仍有不錯表現，且不限於是否為品牌建商產品，反而回歸到產品本身及區域環境是否符合客戶需求。而在新案輩出的重劃區，由於基地皆具一定規模，且產品坪數及環境氛圍同質性高，故在多選擇的情況下，排除地理位置差異過大因素，品牌效益重要性提升，成為房價高低關鍵，若推出之產品能符合目標客群之需求，則能立即反應在銷況上，其銷速與景氣榮景時的狀況不遑多讓。

本公司之子公司之開發事業團隊將以經營品牌及符合消費者需求為導向，推出宜居之優質產品，定期舉辦社造活動，提供消費者美好居住環境。開發事業團隊亦已導入 BIM 等數位科技與創新，融入永續元素於建築設計內，做好每個細節，並推廣數位創新應用來提升生產力。

大陸房地產市場，從中央到地方陸續推出多項出臺政策，主要方向包含金融政策的支持（穩主體、穩需求）、限購鬆綁、加大城中村改造的力度、提高剛需保障性住房的數量等，眾多出臺政策顯示追求銷量的標準型產品已經不再是市場的主流，而產品不單指產品，大陸信義開發事業注重產品與工程品質，從服務社區更要融入城市，對未來生活場景化提前預想，因地制宜運用改善思維貫穿服務細節，打造獨特產品居住機能品質差異性。

(三)技術及研發概況

1. 本公司於110年起設有轉型長一職，統籌轉型辦公室運作，負責數位轉型策略規劃之發展推動，透過資料蒐集研究分析與數據驗證，結合跨單位轉型溝通宣傳與協作，以鞏固本業、建立居住生態圈，深化品牌影響力。
2. 本公司設有數位智能中心，掌握數位科技發展趨勢，持續研發精進客戶服務及作業系統工具。此外，大數據分析除了運用在數位精準行銷、提升交易服務效能之外，也將研究居住生活產業消費趨勢，發展創新服務並優化客戶服務體驗，為了數位轉型發展，內部進行數位自有產品技術團隊的培植，從雲端服務的導入，到自有 App 技術的研發團隊，朝向技術自主的模式，才能應對一日千里的數位變革浪潮。此外，本公司也導入 Devops 的軟體工程技術，讓開發與維運具有完整的自動化流程串接，提升發展速度。透過數據中台的發展，厚植 AI 與大數據發展的核心基礎，讓服務數據與歷史的產業資源，進行整合，進一步催生內部配案、策略助攻等專案。
3. 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」、「四大保障」、「凶宅安心保障服務」、「蟲蛀保障服務」，並於112年推出全新「履約保證價金信託」服務制度，透過履約信託專戶的資金監管，為房屋交易做更嚴密的保護，為消費者打造完善的購屋防護網。
4. 在科技應用與創新方面，透過「DiNDON 智能賞屋」服務，讓消費者能3D 線上賞屋、720度全景看屋以及3D 變裝模擬，完整且清楚以 AI 智慧顯示房內格局尺寸，做為未來裝潢的參考。此外，亦推出「智能推薦」與「智能配案」服務、「一站式找房/找房貸」及「我家有多夯」等分別針對買方及賣出之服務優化工具。112年與銀行夥伴跨業共創數位創新服務，串聯線上導流申貸專屬服務，提供客戶一站式整合體驗，推出「信義助您安心成家」，不僅為不動產科技生態圈應用中之創新，並借助科技力量，呼應節能減碳，在永續議題上以身作則。
5. 藉由人工智慧 AI 提升房仲業效率，112年內部導入生成式 AI 產品「Sinyi GPT」科技工具，協助一線同仁提高效率、強化服務品質，以全新的數位工作模式，更即時且具有溫度的服務客戶。
6. 為了達到淨零排放的目標，推出 DocuHouse 產品，將買賣屋流程所需的文件線上化，使紙張用量降至最低，有效提升整體買賣屋流程的作業效率；再新增不動產說明書平板審閱與簽核，作為業務無紙化簽署文件的開端。
7. 兩岸不動產開發事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，已完成 BIM 設計工具與資訊交換平台導入，運用於現有開發設計中，隨著人才培育的成熟，信義開發團隊進一步成立 BIM 專案小組，致力於 BIM 的技術推進協調與任務溝通。於111年第四季完成「嘉和」案之3D 竣工模型，降低2D 資訊溝通上差異，後續將萃取嘉和案之成果，應用於「嘉品」案施工及「嘉學」案，以減少施工性上的不確定性，提高專案品質。此外，持續各部門人員外訓及內訓培育與使用，同時參與外部單位交流吸收新的觀念。

(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，113年將透過理念深化，由處、區主管當責及良好對待，支持協助下一階夥伴，以能力成長與長期發展為起點，從觀念至行為展現自信與信心，對焦理念到願景，充分理解策略重點意涵與具體施策內容，合作分工、共創資源，全員展現熱情信義樣貌，由下而上齊心推動經營成果。

i.處主管引領區、店主管由自身做起，具備正確理念、態度、能力與知識，從各級主管關鍵職能的成長與齊備，建立各區、店，良好對待關係與人才培育成長環境。

ii.協助同仁探索家業夢想，點燃同仁工作熱情與成長動能，支持與培育品格、能力、熱忱的專業服務人才，透過各級夥伴能力成長，使客戶滿意進而帶動經營成果。

iii.以客戶需求為出發，了解客戶家業夢想，精進服務流程，提高服務標準，持續追求客戶認同與推薦。

iv.深耕 D1(該分店經營責任範圍)經營，有共識與行動促進合作分工，提升行程動能與優化工作效能，成為在地服務專家。

(2)在代銷事業方面，在112年升息、平權地權條例修法、大選、營建成本墊高等多重因素影響下，透過「全房產2.0」及「價值創造」的雙引擎帶動，維持精準的來人成交比，成功達到1+1>2的策略優勢。全房產2.0係創新的「線上賞屋」與強效的精準分店通路、數位網路行銷，以及針對個案的差異化策略與價值創造包裝，不僅創造產品價值，也獲建商信任，並因此獲頒「台灣安心代銷評鑑金獎」、「旺旺中時房產金牌獎-行銷策略卓越獎」。

信義代銷內部將持續透過「人才培育」、「買方創價」、「精進全房產」、「建商經營」四大專案，持續為代銷新商業模式提供動能與創新。

信義代銷在以人為本的企業理念與永續環保的 ESG 趨勢下，持續關注目標買方需求，並跟隨集團 ESG 的腳步開拓綠色新商機，以 C2B 方式，開發首購、首換之剛性需求產品及聚焦成熟商圈，並與品牌建商共同攜手邁入 ESG 領域。

(3)在大陸地區，上海、蘇州仲介業務單位以聚焦特定小區經營作為經營方向，集中門店分布與人力持續優化業務結構，改善店面經營品質及降低經營成本；並依據兩地市場需求聚焦核心地理位置，鎖定特定客戶(主營商圈剛需剛改客)提供價值服務。

(4)因應日本大型建商預計於114~117年都將有大規模之再開發計畫，隨著日本信義長期深耕日本關東及關西兩大會區房地產有成，已成為國人赴日置產的房仲顧問首選，效法日本極致服務的職人精神，致力於提供消費者專業且有溫度的服務體驗，在台日鏈的厚實基礎上，未來將著重於服務在地日本籍客戶之開發及成交，透過一條龍服務，串接及滿足台日籍客戶的購售屋供需。短期內將著重於培育能同時提供台日客戶服務的店長，並組建新型態的團隊，使日本信義不只提供房仲及租賃代管服務予台灣客戶，更將深入觸及與耕耘日本客戶，做為日本信義在日本當地的品牌力與服務力。與此同時，因應大阪地區業務之成長，日本信義也將於113年成立大阪新的營業課。

- (5)在開發事業方面，無錫「山水嘉庭」案位於山水城最核心位置，緊鄰長廣溪國家級濕地公園，周邊自然生態資源豐富、頂尖高校聚集，形成高學歷高收入客群的聚集地。然而，面臨大陸房市近年的不景氣及建案競品的削價競爭，開發事業持續積極構思提供誠買客戶沈浸式賞屋體驗，以充分感受有別於他案的舒適且友鄰的居住感受，以提高銷售去化的速度。已完銷之「嘉品」案將持續加強工程品質與進度的控管外，透過不定期舉辦社造活動，締造住戶入住前對於社區的美好生活日常體驗。新莊「嘉學」案已於112年9月中旬推案銷售，在信義品牌的加持與產品設計符合市場所需下，截至113年3月底止，全案100戶業已預售98%，其中住宅產品已完銷。
- (6)本公司之子公司展誠於111年購買位在馬來西亞沙巴本島之馬林松(Melinsung)地區之濱海土地，已於112年積極展開規劃及建築設計，並與國際知名酒店品牌洲際酒店集團簽訂委託經營管理合約，且已取得酒店建築開發核准及興建許可，113年將進行工程發包及動工興建，預計於116年度酒店開幕營運。

2. 長期業務計畫：

- (1)本公司仲介事業為實現西元2030年「以企業倫理共創永續好生活，成為世界級服務業」願景，訂定未來三年期之營運目標與重點策略，以持續實踐企業倫理為核心，對同仁、客戶、股東、社會、環境、供應商六大利害關係人發揮正向影響力。

對內方面，首重建立良善的對待關係並塑造同仁自我價值，建立多元包容的組織文化，以提高同仁對組織的認同度及歸屬感，同時激發同仁主動積極的學習精神與工作熱情，提升其善用AI科技之技能，並設計具引領性的薪獎福利，支持同仁長期發展。

此外，考量本公司品牌力在各地區的差異性，除持續深化社區關係外，將強化在地品牌力，優化區域性品牌經營策略。面對環境議題，將提升分店節能減碳意識，有效降低電量使用；以數位方式輔助提升能源使用效率，減少營運過程的耗用；同時規劃加大升級成為永續門市數量，以深化社區影響力，與同仁及客戶共同打造美好生活。

- (2)在代銷事業方面，藉由提供買方創價及全房產優質銷售策略得宜，信義代銷持續與建商深化合作程度。為了兼顧六大利害關係人權益，將以「ESG 價值創造，提供買方宜居生活及建商永續發展，成為代銷業的領航者」作為願景，未來發展方向將以推動「綠建築推案」、「行動接待中心」、「社區營造提案」、「建構多元、公平與共融職場環境」等策略，持續為買方和建商創造價值。

- (3)開發事業為高碳排產業，因此，開發事業團隊將朝向永續建築為長期發展目標，就新建案土地所在位置、周邊環境、面積、建物設計、建材、低碳工法導入適宜之綠建築及碳足跡指標。此外，信義開發將112年訂為「共融預建築元年」，宣示要透過永續建築工法、引進社區營造等作法，打造台灣ESG標竿建案。藉由回應信義企業集團創立以來的企業倫理初心，兼顧六大關係人的合宜共生關係，達到共融目的目標，未來的建案均會秉持「預先、預備、預防」的概念進行規劃設計，以面對包含高齡化等未來環境的變遷，同時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。而大陸不動產開發事業仍專注於山水嘉庭案之銷售，並且持續審慎關注大陸不動產開發產業之發展趨勢，於山水嘉庭銷售達一定程度後，再評估未來新開發項目。

(4)馬林松酒店做為信義集團第一個度假酒店，全案將以「如期、如質、如預算」的原則下，著重設計劃規劃與建築品質，打造五星級酒店的硬體設施，並與洲際酒店充分合作，提供客戶超越預期的住宿旅遊體驗。而本公司之子公司購入環灘島共約300多公頃的土地使用權，目前正在進行週遭海洋生態與島上部分復育工作，以提升當地生態多樣性為主，預計採取低密度開發並形塑高端住宿產品，朝向打造一座「零碳島」的目標邁進，成為富有觀光價值又能兼顧環保生態議題的島嶼。由於該島面積廣大，預計將採取分區開發方式。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品之銷售區域

本公司提供不動產居間仲介服務予一般社會大眾，並無特定或主要銷售對象，故較難依銷售對象區分產品類別。就主要服務分布區域而言，本公司台灣都會區為主，包含台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、彰化市、台南市及高雄市；本公司提供代銷業務服務予建商，主要服務分布區域以台灣都會區為主，包含台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市及高雄市等六都；大陸地區子公司主要於所在之上海、蘇州以直營方式經營分店；日本地區子公司目前以接待兩岸三地華人赴日本購置不動產，以及滿足「海外華人」及「在日華人」客戶於日本購屋、置產需求為主。

政府自111年起加強打炒房相關管制措施，包括平均地權條例修法通過，造成交易量明顯下滑，但112年新青安房貸政策推出之後，明顯激勵自住首購需求出籠。此外，本公司整合直營門市通路與集團資源，推出之「全房產」服務，在一間門市就可提供區域預售案、新成屋、中古屋，甚至是海外的不動產相關資訊，可一站滿足民眾購買各式不動產的需求。

本公司之不動產開發子公司已完售上海市嘉定區「信義嘉庭」案、新北市板橋江翠重劃區信義「嘉和」及「嘉品」案之住宅產品。整體而言，113年將主力放置於無錫市濱湖區「山水嘉庭」案餘屋銷售及交屋，另，新莊副都心區「嘉學」案截至113年3月底止，全案100戶業已預售98%，其中住宅產品已完銷。

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，視為二手市場交易規模，據此推估近3年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為6.78%~8.31%。本公司之代銷業務在「全房產」通路與網路的加持下，聚焦雙北市、桃園、台中區域經營，112年度推案量排名位居北台灣代銷前五名。海外地區子公司之成交量占該地區市場交易量比重不大。

久信置業之無錫市「山水嘉庭」案全案住宅套數共608套，其備案簽約均價排名在112年度無錫市每坪單價約人民幣3萬元以上之項目建案中為第9名。信義開發「嘉和」戶數共144戶，已於112年初全數交屋，「嘉品」戶數共114戶已110年完銷，目前興建中，而「嘉學」案可售戶數為100戶，惟占市場份額不大。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

112年全台建物買賣移轉棟數為30.7萬棟，連續兩年出現衰退，但不同於前一年度的開高走低，移轉規模呈現開低走高，致使移轉規模即便較前一年度縮減，但市場氛圍明顯較前一年度樂觀。房市景氣由高檔進入修正期，整體房市投資退場、自住當道，房屋交易以中古屋為大宗。

北市住宅屋齡老舊，加上人口持續快速老化，危老改建風潮興盛，且不動產繼承狀況日漸普遍，至於近年台商回台投資設廠的熱潮，帶動地方就業發展與置產定居需求，雙北以外區域房市交易熱絡，不過也因為房價漲勢過大，市場已經有降溫跡象。

從需求面來看，自用需求成為市場主軸，根據聯徵中心112年購屋貸款的統計資料，30-45歲年齡區間者總計占比持續超過五成，其平均購買總價在1,200-1,320萬元之間，購屋總價持續提升，面積介於41-45坪，偏向標準三房+車位的基本家庭格局，反映出首購、換屋的自用買盤較為穩定。

成熟都會區的住宅屋齡老化，加上購屋負擔居高不下，人口持續透過捷運外移至周邊衛星城市，不過市中心的老舊建物仍延續先前的改建風潮，累計台北市危老改建已核准七百餘件，越來越多的危老案已經在台北市預售推案。而受到半導體廠商持續在台擴大投資，市場興起一波跟著大廠走的投資風潮。不過科技業投資也吸引過多資金進入房市，加上政策積極打擊投機，科技業投資題材區域已見居高思危，房市有快速退燒的趨勢。

在大陸市場方面，112年7月房產供需關係發生重大變化之後，房產政策從穩健轉向刺激，政府祭出一系列出臺寬鬆政策來穩定房產市場。113年大陸政府“兩會”進一步明確設定GDP增長5%、增加保障房供應（房產市場雙軌制）及推進新型城鎮化等方向，因此可以預見未來房產市場將逐步趨於穩定，相較先前房產的行政限制（主要是大城市）將在113年基本解除，促使房產市場負面情緒得到緩解。然而受限於總體經濟仍顯現疲軟態勢，消費者受經濟下行影響增加未來不確定性，整體消費動力仍顯不足，房市進而轉為買方市場、存量市場與剛性需求及改善的市場，一手房對於二手房的衝擊將明顯減弱。由於保障房的不斷推出及售房數量遠遠大於購房人群，因此113年房產市場將呈現區域化、結構化及以價換量的特徵，因此房仲業經營模式將受到較大挑戰，如何快速轉換經營模式，專注買方需求形塑配案等，成為重要課題。

在日本市場方面，依據調研機構112年首都圈不動產流通市場動向之報告所示，東京都23區房市仍是呈現價量均漲的局勢。近年日本新屋預售之供給量仍維持低檔，在建築成本高漲之情形未有效舒緩的情形下，且因工資上漲緣故，加上東京都人口連年增長，以供需面來看，價格不易鬆動，預期113年房市價格仍將維持高檔表現。

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. 品牌形象佳及消費者認同度高

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，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。大陸開發事業方面，無錫「山水嘉庭」案承繼上海「信義嘉庭」案融入社區營造文化，加上對建案品質之堅持，更獲得入住客戶讚揚與肯定，形成品牌有效認知及塑造良好口碑；於新北市板橋區推出的「嘉和」案、「嘉品」案及「嘉學」案，也因有品牌的加持以及展現出之品質與工法，推案價格雖普遍高於同區域之競品，但仍取得良好的預售佳績。

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，可進行統一採購，且由規模經濟所產生的各項成本優勢，可反映在各項勞務與設備採購的議價空間上，因此不論是行銷廣告費用、分店硬體設備、各項活動支出等均能取得較優惠的價格。

C.企業資源的有效整合

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

D.關係企業間相互合作的綜效

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合作的綜效，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管理(股)公司(下稱信義全球資產)及日本信義等業務單位，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。此外，兩岸開發團隊於不動產開發後，均可透過兩岸之代銷單位或分店進行銷售，形成不動產一條龍的服務。

E.服務創新的能力

本公司致力於房地產科技 PropTech 發展，將 AI 人工智慧導入服務中，以顧客導向領先業界研發推出 AI 智能配案，透過 AI 與整合大數據並導入雲端技術，運用快速高效運算優勢搭建數據中台，藉由大數據解析買方客戶線上需求，輔以數位工具將配案資訊提供業務進行線下服務，結合新科技解決物件媒合時間的痛點，對內協助業務提升服務效率、對外幫助客戶加速完成買賣屋歷程，加速媒合買賣客戶成交。在疫情期間，更發展線上簽委託及線上簽約等數位化服務功能，朝數位房仲持續邁進。

以新技術持續優化消費者買賣房屋體驗，為協助客戶尋覓最適切的房貸方案，本公司攜手結合協力銀行合作，進一步串聯線上導流申貸服務，提供成交物件且符合申貸專案資格的客戶於官方網站或 App 使用線上房貸試算功能，掌握申貸優惠條件參考資訊，即可於本公司會員專區一鍵確認前往申貸銀行平台申辦，致力將繁雜申貸程序數位化，聚焦一站式房貸數位服務，齊力打造共創居住服務生態圈。

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，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。開發事業團隊平時除自行舉辦相關之不動產開發相關課程，進行部門間之交流，亦由集團人資單位舉辦理念營，

凝聚同仁的理念共識。

本公司針對幕僚人員打造推出 MA 儲備幹部計畫，因應集團事業發展，透過計劃性培訓，發展成為綜合性策略人才。從109年啟動數位轉型計畫開始，本公司不僅擴展數位團隊規模，更重新設計數位人才所期待並願意長期發展的職場環境，希望讓人才能夠充分成長與發揮，並於112年榮獲「最佳 IT 雇主獎」殊榮。

(2)發展遠景之有利因素

A.政策抑制炒房、有利房市健全發展

有鑑於房價走揚，市場出現部分投資與投機行為，政府四度提出選擇性信用管制措施，以防止資金流向非自用型的投資行為；此外，更修法實施平均地權條例以及實價登錄2.0，112年修法通過禁止預售屋紅單轉讓交易，重罰炒房行為，抑制短期投機買賣，相繼推出新青安優惠房貸政策加持剛性買氣需求，有利房市經濟健全發展。

B.都會區房屋屋齡偏高、換屋及都更需求強勁

全台有超過一半住宅為30年以上老屋，其中台北逾30年老屋占比達72%，因此對應設備老化的換屋需求，以及都市更新迫切性與日俱增。針對都更與危老政策的推動，本公司之子公司安信建築經理股份有限公司亦提供「全案管理服務」，協助地主自建更新；對於中大型量體的開發案，信義開發則提供「全案服務」，參與開發案或協助地主進行不動產開發。

C.數位創新

藉由數位化、大數據、AI 人工智慧等技術應用，推動不動產科技的發展，提高企業效率和競爭力，並改變仲介服務產業的運作方式，提供客戶新銳優化之數位體驗，並開創了嶄新的商業模式。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策

A.房地產市場持續盤整，仲介產業經營競爭

平均地權條例業經修正通過，市場不確定因素淡化，但由於房價短期居高不下，預期房市將進入盤整期，對照房仲業家數仍持續增加，產業競爭態勢加劇，房仲業需有更差異化的服務，才能爭取服務機會。因應措施如下：

- a. 同仁招募：本公司為目前國內唯一採全部直營之大型房屋仲介公司，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，目的即是以優良人力提供客戶優質之服務，相對於不限學經歷或以業績為導向的房屋仲介業者，本公司更能提供一致高品質與穩定的服務。
- b. 人才培育：房屋仲介業乃是一個以人為主的產業，本公司在經營管理上首重人才指標，並透過學習環境的優化加速新人培育，同時完善同仁福利，建構結合經營理念、教育訓練、組織制度為一體之優良服務系統，以提供客戶高品質的服務。
- c. 拓展服務價值鏈：本公司整合居家服務、修繕、租賃等業務，將公司服務範疇從仲介擴向居住生活服務；同時推動社區服務，盡可能去滿足社區內住戶各種生活需求，一方面藉由提高客戶接觸及服務頻率以提前獲得客戶信任，另一方面也可探索新的服務模式。

- d. 數位創新：本公司研發精進同仁作業及客戶服務之系統工具，建構線上線下整合的服務流程數位環境，加速同仁作業及客戶線上服務效率，未來可藉此更快速的透過 AI、大數據及行動化的整合創新，發展創新服務並持續提升服務品質及效率。
- e. 全房產服務：本公司除了長期經營北台灣代銷市場之外，更整合直營門市通路與集團資源，推出「全房產」服務，並在分店門市提供區域預售案、新成屋、中古屋的相關資訊，可滿足民眾需求，提升精準來人成交比。

B. 少子化及產業流動率偏高

台灣核心勞動力受少子化影響逐漸老化，勞動力短缺成為長期趨勢，包括科技製造業開放徵才科系條件，與餐飲/旅宿/觀光產業調高薪資搶才，勞動市場人才相當競爭，對此本公司提供新人前半年保障月薪5萬、30天工作鑑賞期（離職加發5萬轉職金）、113年修訂店長獎酬及績優同仁長期發展獎金等制度高薪待遇，同時推動員工持股信託補助、彈性福利信福幣、第二胎生育獎勵12萬等多元福利，提高人才招募誘因，也會持續與時俱進優化具競爭力薪酬福利及培訓發展制度，與員工共創有安全感又具挑戰性的職涯舞台。

由於產業特性，經紀人員普遍有高工時、工作辛勞、業績壓力大等因素影響，因此流動率一向偏高，使得本公司需長期投注大量人力及資源於新進人員之招募。本公司已建立與推動異常離職率預警與改善檢討機制，為能更迅速傾聽同仁聲音、打造信任與成長的環境，自112年起調整「組織認同與工作滿意度調查」機制，由每兩年調查一次調整為每季抽樣調查，以快速瞭解組織氛圍，並於每季回應同仁需求。本公司落實業務經紀同仁休假制度視為重要施策，並提供完善之薪獎與升遷制度，同時搭配「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。

C. 高房價及興建成本攀高，不利後續開發事業發展

近年受到地緣政治、通貨膨脹及缺工問題影響，營建開發成本節節攀升。另一方面，台灣預售屋價格連年上漲，薪資水準追不上房價，房價所得比偏高，交易量不易大幅成長。

信義開發將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。除合建之不動產開發模式外，亦將整合集團各項資源，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。信義開發同時將以經營品牌及符合消費者需求為導向，推出宜居之優質產品，提供消費者美好居住環境。團隊亦已導入建築模擬技術(BIM)等數位科技與創新，融入永續元素於建築設計內，規劃符合市場需求，產品、總價皆有競爭力之建築產品。

D. 觀光產業疫情後仍面臨挑戰

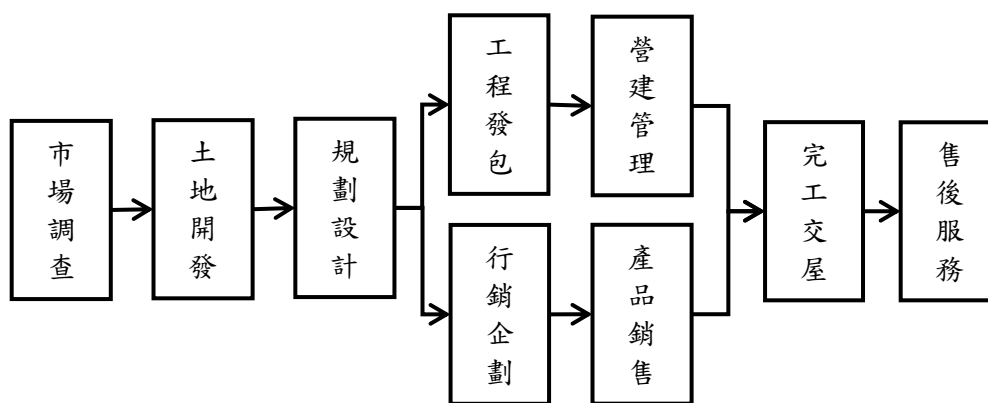
過去三年期間各國因新冠疫情影響，所實施的邊境管制，造成東馬沙巴之觀光旅遊事業的業務進展因此延遲，所幸隨著新冠流感化，國際貿易與觀光旅遊回復常軌，但仍有許多後續問題需要解決，譬如觀光旅遊業之從業人口流失，短期內仍需持續增補，以因應疫情鬆綁後的大量服務人力需求。本公司之觀光旅遊事業群亦積

極調整原有之經營模式，以降低疫情造成的影響，優先致力於環境保育，積極投入環灘島之復育計畫，提升生態多樣性，以 ESG 為核心不斷創新、落實。隨著在沙巴本島增購土地，規劃開發興建五星級觀光酒店或渡假村，未來可與隔海相連之環灘島，共同發展觀光旅遊業務，提高整體觀光旅遊事業之經濟規模及採購效率。

(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、上海信義置業及久信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、旅館、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、上海信義置業及久信置業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：有專責之開發評估人員建置完善開發通路，以雙北地區為主，優先以現行基地周圍向外開拓，以發揮經營管理等綜合效益，以與地主合建、參與都市更新或參與捷運聯合開發案等合建為基礎之開發案為主，並以購地為輔，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。另信義開發「全案服務」發展方向，預計朝向單一或少數或法人地主來提供不同之合作方式，積極擴大服務範疇。 大陸地區：主要參與由地方政府透過招標、拍賣、掛牌或協議等方式公開出讓以取得土地。雖然大陸政府持續祭出出房市寬鬆政策，但近年大陸房地產市場仍處於低迷，基於風險管理考量，後續大陸開發事業將更審慎評估以改善型產品的地塊作為未來評估土地開發機會。

主要原料	說 明
營造工程及材料供應狀況	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導，以確保工程品質。信義開發之「嘉品」案已於 109 年遴選優質營造廠商，並完成統包工程合約簽訂，因此近年營業工程成本上漲對該建案影響不大。而後續之「嘉學案」則因應原物料上漲及大環境下缺工缺料影響，已慎選營造廠商並積極洽談承包條件，本公司將持續關注營建工程市場變化，透過成本與進度控管，減少營建成本的波動風險。建案成本上漲也已適當反映於建案產品之銷售價格上。 大陸地區：採邀請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(下稱鼎先貿易)或華韻裝修(上海)有限公司(下稱華韻裝修)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，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；代銷事業占合併營收10%，且過去一年之前十大合作建商，各該營收占比均小於1%；子公司信義開發、上海信義置業及久信置業以不動產開發及租售為主要營業項目，信義開發之「嘉品」案處於興建階段，僅有總包工程合約商；截至112年底，信義開發、上海信義置業及久信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，故亦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	112 年度				111 年度			
	進貨廠商名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨廠商名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
信義開發	久舜營造(股)公司	182,193	77%	無	久舜營造(股)公司	228,547	49%	無
	鏡鋁工程(股)公司	21,568	9%	無	久年營造(股)公司	124,023	27%	無
	久年營造(股)公司	19,908	8%	無	鏡鋁工程(股)公司	58,438	13%	無
	其他	13,310	6%	無	其他	55,006	11%	無
	合計	236,979	100%		合計	466,014	100%	
上海信義置業	上海第七建工集團有限公司	3,790	100%	無	上海第七建工集團有限公司	7,286	100%	無
	合計	3,790	100%		合計	7,286	100%	

子公司名稱	112 年度				111 年度			
	進貨廠商名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨廠商名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
久信置業	上海第七建工集團有限公司	85,069	46%	無	上海第七建工集團有限公司	61,066	39%	無
	昆山鼎先貿易有限公司	63,824	35%	本公司間接持股100%之子公司	昆山鼎先貿易有限公司	44,349	29%	本公司間接持股100%之子公司
	其他	35,598	19%	無	其他	49,564	32%	無
	合計	184,491	100%		合計	154,979	100%	

上表二年度進貨增減變動原因，主要係：

1. 信義開發之建案「嘉和」案於111年度完工，因而於112年向該案總包商久年營造(股)公司之採購貨減少；「嘉品」案仍屬在建工程，依工程進度施工，112年度採購金額低於111年度。
2. 上海信義置業之「信義嘉庭」案及久信置業之「山水嘉庭」案已完工，因此相關之工程採購金額逐工程進度遞減，惟112年久信置業因結算主要工程承包商之多數工程款項，故金額較111年增加。

(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、上海信義置業及久信置業以不動產開發及租售為主要營業項目，截至112年底止，最近二年度生產量值如下：

單位：戶、個；新台幣仟元

量值	112 年度						111 年度					
	個案名稱	產量				產值	個案名稱	產量				產值
		酒店	商鋪	住宅	車位			酒店	商鋪	住宅	車位	
		(棟)	(間)	(戶)	(個)			(棟)	(間)	(戶)	(個)	
主要商品	嘉和	-	-	-	-	-	嘉和	-	-	144	146	2,150,236

註1：產量係於完工年度認列總建戶（車位）數，產值係於完工年度計入個案之總成本。

註2：信義開發之「嘉和」案係台灣地區銷售個案，於111年度完工。信義開發之「嘉品」案及「嘉學」案均屬在建工程。大陸開發事業之「信義嘉庭」案及「山水嘉庭」案係分別於106年及110年完工。

(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、上海信義置業及久信置業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、個；新台幣仟元

主要商品	量值	112 年度			111 年度				
		個案名稱	銷量		銷值	個案名稱	銷量		銷值
			住宅 (戶)	車位 (個)			住宅 (戶)	車位 (個)	
住宅、車位	信義嘉庭	-	37	18,843	信義嘉庭	-	102	49,316	
	山水嘉庭	44	20	735,139	山水嘉庭	99	238	1,592,092	
	嘉和	94	92	1,910,944	嘉和	50	54	1,026,768	
	合計	138	149	2,664,926	合計	149	394	2,668,176	

註：銷值為當年度實際交屋認列收入金額；「信義嘉庭」及「山水嘉庭」案係大陸地區銷售個案，信義開發之「嘉和」案係台灣地區之銷售個案。信義開發之「嘉品」案及「嘉學」案，均屬在建工程中，尚未實際交屋，惟截至 112 年 12 月底止，「嘉品」案業已完銷，「嘉學」案則已銷售 75%。

(七)不動產仲介服務業之關鍵績效指標：

本公司之關鍵績效指標為市占率的提升，本公司近三年度房屋買賣仲介之市場占有率約在 6.78%~8.31%。

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		112 年底	111 年底	當年度截至 112 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	161	165	166
	業 務 人 員	4,005	4,217	3,897
	幕 僚 人 員	1,266	1,387	1,256
	合 計	5,432	5,769	5,319
平 均 年 歲		35.8	35.1	35.7
平 均 服 務 年 資		7.4	6.8	7.6
學 歷 分 布 比 例	博 士	0.1%	0.0%	0.1%
	碩 士	8.5%	8.4%	8.7%
	大 學 、 大 專	91.0%	90.9%	90.7%
	高 中	0.3%	0.5%	0.4%
	高 中 以 下	0.1%	0.2%	0.1%

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，亦為同仁投保團體保險(壽險、意外險、癌症、住院醫療險)，及為業務單位外勤同仁投保機車任意第三人責任保險。

(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；並於公司內網首頁建構「健康管理系統」專區，協助同仁為健康把關，112年度共瀏覽人數約9,000人次(累計340,000人次)；並設置健康評量專區，由健康管理師進行彙整統計，針對高風險同仁提供相關輔導管道資訊以協助其改善。111年度本公司獲得行政院衛生署國民健康局為期三年之「健康職場自主認證健康促進標章」及112年度台北市政府衛生局「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。112年設置臨場醫師服務每月4次，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112年底，聘僱視障按摩師共18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，以線上宣導健康知識。
- E.本公司總部大樓裝設有自動體外心臟除顫器(AED)，並提供 AED 線上教學 APP，教導同仁如何使用，以備不時之需。
- F.為強化職安衛制度管理，已於110年8月導入 ISO45001職業安全衛生管理系統並通過驗證，111年8月通過系統稽核，有效期限至113年8月。本公司亦協助子公司依法建立各項職業安全衛生管理規章，112年完成在職同仁線上教育訓練計5,030人次。本公司另為業務同仁之機車投保任意第三人責任險，提供同仁更充足的保障。為鼓勵同仁佩戴全罩式安全帽，補助集團同仁購買全罩式安全帽，112年共計1,138人使用，補助金額超過459萬元。
- G.為推動菸害防制措施，自110年9月起實施「工作時間內」全面禁菸，全面保障同仁工作健康。
- H.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，故編制成立自衛消防編組，平時均定期進行消防演練，112年度於總部大樓共舉辦1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，112年度共計通報次數351次。

(3)旅遊方面：

本公司於108年起，推行「信福幣」之彈性福利制度，福委會每年補助每人4,500元舉辦部門旅遊活動併入彈性福利額度中，供同仁自由運用。112年員工旅遊共計3,337人參加，補助金額14,968仟元，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：

本公司除舉辦羽球競賽、壘球競賽、籃球競賽，由各單位分別組成數支球隊，透過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。福委會更提供社團每季社團活動補助金，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112年度共計123個社團，共舉辦約189場次活動，補助金額1,232仟元。

(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，112年總諮詢使用率約為4.8%，使用人次共計300人次。

2. 員工進修訓練情形：

(1)員工訓練：

本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。另針對幕僚同仁的能力提升提供專業課程供同仁選修。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研習營，藉由定期主題研討、集眾志、實務演練、實務分享的學習。112年度本公司及子公司員工訓練(不含外訓、證書相關訓練)如下：

項目	課程類型	班次數	總人次	總人時數	總費用(仟元)
一般同仁	實體	1,324	40,233	92,536	23,609
	數位	537	130,902	104,722	
基層主管	實體	43	1,872	9,734	2,710
	數位	57	8,873	408,158	
中高階主管	實體	18	1,372	3,567	3,926
合計		1,979	183,252	618,717	30,245

(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，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約1,825仟元。

(3)多元學習：

公司關注同仁多元化及終身學習，實施彈性福利制度補助同仁多元學習上課與購買書籍，包含不動產專業類、管理技能類、資訊電腦類、金融理財類、證照類、語言學習類等課程，甚至樂器類、廚藝類亦可，讓同仁工作之餘也能針對自己的興趣進行學習，帶來知能成長。

(4)數位學習：

隨著數位科技與隨身3C裝置普及化，除了教室課程，本公司亦打造內部數位學習平台，結合創新科技應用，不斷提升微學習課程的數量和品質，優化學習體驗與成效，不受空間、時間的限制自主學習。112年為支持同仁自發性學習，增加許多線上影片課程，提供同仁自我選修。

3. 員工退休制度：

本公司配合法令規定，按月為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，112年度新制退休金提撥數為195,242仟元，舊制退休金提撥數為12,460仟元，112年12月底之累計舊制退休金餘額為616,818仟元，該餘額已符合法令規定，足以支應113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，112年度共有73人獲得此獎勵，發放780萬元，截至112年底止，已有810人獲得此項獎勵，累計已發放金額8,880萬元。

5. 勞資之間協議情形與各項各項員工權益維護措施情形：

本公司建置完善勞資關係規章制度，定期召開勞資會議，於內部網站設有防治員工職場不法侵害之舉報申訴信箱，提供員工多元順暢溝通管道，藉以即時回饋員工意見。本公司有關勞資關係之措施，均經勞資雙方充分協議溝通，尚無勞資爭議發生。

(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16大類，近500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布於內部網站，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」、「信義房屋同仁績效評核辦法」。針對不同職務對象分別於每月、每季、每半年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，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」，並建置電子請假及加班申請系統，員工請假及加班皆需線上申請，以加速簽核流程，真正落實職務代理人制度。為保護同仁健康，本公司全面實施彈性工時上班制度，避開尖峰時段的通勤人潮，兼顧同仁工作與生活及健康。

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，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。本公司另定期舉辦營業秘密相關議題之研討，使所有同仁保有一定營業秘密之意識。

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，另制訂「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「防治職場不法侵害網頁」向同仁宣導相關資訊，且設置職場不法通報專線及反映信箱，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：

種類	項目	說明
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、失能、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生育、疾病、傷害事故時，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、燒燙傷病房保險、癌症醫療險及職業災害險。
	同仁自費加保	● 加保內容包含員工定期壽險、員工及配偶子女意外傷害險、配偶及子女意外醫療險、配偶子女及父母住院醫療險、配偶及子女癌症醫療險等。
	機車任意第三人責任保險	● 為業務單位外勤同仁駕騎之機車向產險公司投保任意第三人責任險，投保機車逾 4,000 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。112 年於總部大樓共舉辦 1 次消防安全演練。 ● 定期於每月對同仁宣導交通安全守則，強化在職同仁及分店新人安全駕駛及防衛駕駛觀念。 ● 落實工作環境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。

種類	項目	說明
		● 全面加裝分店樓梯止滑條。
	打造綠色健康職場	● 設置公司內部溝通使用之 app，並於公司內網設置個人化之「健康管理中心」。 ● 依法禁止於辦公場所吸煙，強化節能減碳方案，並拍攝菸害防制影片於公司每月月會撥放，提升環境健康意識。上班時間內全面禁菸，以保障同仁健康。 ● 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、定期消毒等。112 年度共消毒 25 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。112 年總諮詢使用率約為 4.8%，使用人次共計 300 人次。

六、資通安全管理

(一)現行資通安全實施情形：

1. 風險管理架構及資源投入：

本公司資訊安全之權責單位為資服資安管理部，負責訂定內部資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動與落實，並每年至少一次向董事會報告資訊安全執行計畫與執行情形，以確保內部資安管理機制持續有效運作，資服資安管理部旗下網管資安組共3名同仁負責全集團資訊安全規劃、技術導入與相關的稽核事項，以維護及持續強化資訊安全。資服資安管理部於112年12月27日向董事會報告112年資訊安全風險目前達成狀況、現有控制具體作法及改善措施與成果，以及113年資訊安全風險目標與資訊安全改善規劃。

組織運作模式採用 PDCA (Plan-Do-Check-Act) 循環式管理，建構完整的資安管理系統，以有效防範資訊安全事件發生，確保達成資訊安全目標，並持續優化改善。本公司於111年導入 ISMS 資訊安全管理系統，並於同年11月通過 ISO27001 資訊安全國際認證，其有效期限自111年12月19日至114年10月31日。

本公司於111年成立資安管理委員會，由公司高階主管擔任召集人，各部門主管擔任資安委員，負責推動、審查、決議資安相關之議題，並定期召開會議，檢視相關議題之策略規劃、控制措施及執行情形，以確保其有效運作與持續改進。

2. 資通安全政策：

- 加強集團資訊系統及網路環境安全，防止電子機密資料洩漏。
- 建立資訊安全事件應變處理程序，避免傷害擴大。
- 辦理資安教育訓練，強化全體同仁對資訊安全之認同與防護知識。
- 推動資訊安全管理制度，落實集團資訊安全管理作業，並定期檢討執行成效，達成全面資訊安全之目的。

3. 具體管理方案：

類型	說明	相關作業
權限管理	人員帳號、權限管理與系統操作行為之管理措施。	● 人員帳號權限管理與審核 ● 人員帳號權限定期盤點
存取管控	人員存取內外部系統及資料傳輸管道之控制措施。	● 內/外部存取管控措施 ● 機敏資料外洩管控 ● 操作行為軌跡記錄
外部威脅	內部潛在弱點、中毒管道與防護措施。	● 主機/電腦端點防護及更新措施 ● 郵件與網路威脅監控 ● 網站弱掃及原碼檢測
系統可用性	系統可用狀態與服務中斷時之處置措施。	● 系統/網路可用狀態監控及通報機制 ● 服務中斷之應變措施 ● 資訊備份措施、本/異地備份機制 ● 定期災害復原演練
教育訓練	進行全員資安教育訓練與不定期社交工程釣魚郵件測試，以提升資安意識，使資安的運作在落實到每一位員工身上。	● 112年針對一般員工施行1小時以上資安通識教育訓練，核心資訊人員3小時以上進階資安課程訓練。 ● 定期辦理社交工程釣魚信件演練，112年以提升員工資安意識共進行3次演練，超過15,000人次參與。 ● 112年公告資訊安全相關宣導共8次。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因資通安全事件所受之損失：無。

七、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	112/04/01 ┆ 114/04/01 (註 1)	代為本公司客戶辦理成交履約保證相關事宜。
履約保證契約	玉山銀行	112/04/20 ┆ 113/04/20	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。
履約保證契約	玉山銀行	112/05/02 ┆ 113/05/02	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。
信託契約	玉山銀行	111/07/13 ┆ 114/12/31	本公司之子公司安信建築經理公司與玉山銀行簽訂信託契約，將仲介成交之成屋買賣契約中之價款，由買賣雙方存入信託專戶並依約撥付，以為信託財產之管理。
信託合約	台新銀行	107/09/18 ┆ (註 2)	本公司之子公司安新建築經理公司與台新銀行簽訂信託契約，將仲介成交之成屋買賣契約中之價款，由買賣雙方存入信託專戶並依約撥付，以為信託財產之管理。
自地委建工程施工合約 (註 3)	上海建工七建集團有限公司	103/05/10 ┆ 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。(「信義嘉庭」案第二期)
自地委建工程施工合約 (註 3)	上海建工七建集團有限公司	107/09/03 ┆ 110/06/11	本公司之子公司久信置業委託上海建工七建集團有限公司就所標得無錫 XDG-2016-37 號地塊進行自地委建工程。(「山水嘉庭」案)
自地委建工程施工合約	久年營造股份有限公司	108/09/24 ┆ (註 3)	本公司之子公司信義開發與久年營造股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建工程。(「嘉和」案)
自地委建工程施工合約	久舜營造股份有限公司	109/08/04 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與久舜營造股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建工程。(「嘉品」案)
自地委建機電工程合約	鎰鋁工程股份有限公司	108/12/27 ┆ (註 3)	本公司之子公司信義開發與鎰鋁工程股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建機電工程。(「嘉和」案)
自地委建機電工程合約	鎰鋁工程股份有限公司	110/01/04 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與鎰鋁工程股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建機電工程。(「嘉品」案)

註 1：訂有兩年期滿自動續約之限制條款。

註 2：自動續約之契約關係，除簽訂雙方一方要求終止。

註 3：工程已完工，惟仍待後續並待結算追加減及驗收付款，且合約亦具有工程保固之效力。

註 4：工程進行中，合約有效期至工程項目竣工驗收合格。

陸、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	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註1)
		112年	111年	110年	109年	108年	
流動資產		19,606,944	22,110,107	21,384,030	20,318,608	20,721,029	-
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產-非流動		130,923	180,074	234,726	296,506	349,958	-
不動產、廠房及設備		3,985,116	3,800,121	3,504,681	3,505,519	3,495,635	-
使用權資產		4,745,579	4,742,488	4,822,700	5,021,018	4,320,872	-
投資性不動產		2,263,537	1,934,534	2,174,234	2,220,711	2,255,011	-
無形資產		47,734	44,056	59,936	94,759	97,281	-
其他資產		401,243	1,259,297	740,485	404,351	430,997	-
資產總額		31,181,076	34,070,677	32,920,792	31,861,472	31,670,783	-
流動負債	分配前	7,952,231	11,132,132	8,532,006	7,762,948	4,866,062	-
	分配後(註2)	-	12,016,348	10,595,176	9,015,587	5,750,278	-
非流動負債		10,696,606	10,993,065	11,823,069	12,443,540	15,816,690	-
負債總額	分配前	18,648,837	22,125,197	20,355,075	20,206,488	20,682,752	-
	分配後(註2)	-	23,009,413	22,418,245	21,459,127	21,566,968	-
歸屬於母公司業主之權益		12,408,205	11,818,983	12,435,474	11,529,291	10,876,370	-
股本		7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	-
資本公積		63,790	63,790	63,896	63,896	63,896	-
保留盈餘	分配前	6,222,243	5,342,727	6,064,680	4,869,622	4,031,323	-
	分配後(註2)	-	4,458,511	4,001,510	3,616,983	3,147,107	-
其他權益		(1,246,293)	(955,999)	(1,061,567)	(772,692)	(587,314)	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		124,034	126,497	130,243	125,693	111,661	-
權益總額	分配前	12,532,239	11,945,480	12,565,717	11,654,984	10,988,031	-
	分配後(註2)	-	11,061,264	10,502,547	10,402,345	10,103,815	-

註1：截至年報刊印日止，113年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2：係依據次年度股東會決議之情形填列，113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	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註1)
	112 年	111 年	110 年	109 年	108 年	
營業收入	14,204,918	13,723,726	18,792,321	13,061,441	12,438,032	-
營業毛利	3,784,336	3,291,119	4,926,017	3,758,366	3,914,159	-
營業淨利	2,051,988	1,577,302	3,132,079	2,114,675	1,971,558	-
營業外收入及支出	317,836	84,723	96,862	71,849	85,128	-
稅前淨利	2,369,824	1,662,025	3,228,941	2,186,524	2,056,686	-
繼續營業單位 本期淨利	1,771,354	1,236,208	2,370,359	1,569,168	1,276,205	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	1,771,354	1,236,208	2,370,359	1,569,168	1,276,205	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)	(287,634)	224,453	(191,736)	(15,206)	(389,507)	-
本期綜合(損)益總額	1,483,720	1,460,661	2,178,623	1,553,962	886,698	-
淨利歸屬於 母公司業主	1,760,980	1,223,336	2,349,841	1,552,287	1,262,934	-
淨利(損)歸屬於非控制權益	10,374	12,872	20,518	16,881	13,271	-
綜合(損)益總額歸屬於母公司業主	1,473,515	1,446,785	2,158,822	1,537,137	873,591	-
綜合(損)益總額歸屬於非控制權益	10,205	13,876	19,801	16,825	13,107	-
每股盈餘	2.39	1.66	3.19	2.11	1.71	-

註1：截至年報刊印日止，113年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

3. 簡明個體資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註1)
		112年	111年	110年	109年	108年	
流動資產		4,410,118	3,292,326	2,388,866	1,958,307	1,969,195	-
採用權益法之投資		16,291,121	16,069,803	15,619,751	16,226,718	15,842,676	-
不動產、廠房及設備		3,320,073	3,307,586	2,868,183	2,863,390	2,787,335	-
使用權資產		2,820,962	2,948,536	2,876,567	2,779,714	2,539,100	-
投資性不動產		2,096,776	2,151,179	2,523,093	2,548,321	2,629,342	-
無形資產		37,478	36,794	49,217	38,848	36,674	-
其他資產		344,361	324,097	299,363	260,864	219,905	-
資產總額		29,320,889	28,130,321	26,625,040	26,676,162	26,024,227	-
流動負債	分配前	8,194,874	7,953,737	4,543,390	5,311,681	2,611,878	-
	分配後(註2)	-	8,837,953	6,606,560	6,564,320	3,496,094	-
非流動負債		8,717,810	8,357,601	9,646,176	9,835,190	12,535,979	-
負債總額	分配前	16,912,684	16,311,338	14,189,566	15,146,871	15,147,857	-
	分配後(註2)	-	17,195,554	16,252,736	16,399,510	16,032,073	-
股本		7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	-
資本公積		63,790	63,790	63,896	63,896	63,896	-
保留盈餘	分配前	6,222,243	5,342,727	6,064,680	4,869,622	4,031,323	-
	分配後(註2)	-	4,458,511	4,001,510	3,616,983	3,147,107	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	12,408,205	11,818,983	12,435,474	11,529,291	10,876,370	-
	分配後(註2)	-	10,934,767	10,372,304	10,276,652	9,992,154	-

註1：截至年報刊印日止，113年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2：係依據次年度股東會決議之情形填列，113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	最近五年度財務資料					當年度截至 113年3月31日 財務資料 (註1)
	112年	111年	110年	109年	108年	
營業收入	10,551,141	10,077,630	13,297,719	11,013,952	9,476,074	-
營業毛利	2,786,636	2,528,960	3,940,254	3,282,437	2,810,817	-
營業淨利	1,675,433	1,449,404	2,890,075	2,248,108	1,725,386	-
營業外收入及支出	469,862	55,994	572	(245,645)	(119,762)	-
稅前淨利	2,145,295	1,505,398	2,890,647	2,002,463	1,605,624	-
繼續營業單位 本期淨利	1,760,980	1,223,336	2,349,841	1,552,287	1,262,934	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	1,760,980	1,223,336	2,349,841	1,552,287	1,262,934	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)	(287,465)	223,449	(191,019)	(15,150)	(389,343)	-
本期綜合(損)益總額	1,473,515	1,446,785	2,158,822	1,537,137	873,591	-
每股盈餘	2.39	1.66	3.19	2.11	1.71	-

註1：截至年報刊印日止，113年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

(二) 最近五年度會計師及其查核意見

	112年度	111年度	110年度	109年度	108年度
會計師	王攀發、施錦川	王攀發、施錦川	徐文亞、王攀發	徐文亞、賴冠仲	徐文亞、賴冠仲
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 加強調事項

二、最近五年度財務分析

(一)合併財務報表

項目		最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 (註1)
		112年	111年	110年	109年	108年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	59.81	64.94	61.83	63.42	65.31	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	494.69	494.68	563.65	571.36	662.59	-
償債能力 (%)	流動比率	246.56	198.68	250.63	261.74	425.83	-
	速動比率	146.73	106.34	136.46	111.59	204.22	-
	利息保障倍數	14.47	11.55	22.54	14.11	12.23	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.83	9.36	10.42	9.77	10.25	-
	平均收現日數	37	39	35	37	36	-
	存貨週轉率(次)	0.22	0.22	0.35	0.06	0.08	-
	應付款項週轉率(次)	3.92	3.04	6.73	1.91	1.61	-
	平均銷貨日數	1,659	1,659	1,043	6,083	4,563	-
	不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率(次)	1.64	1.63	2.23	1.60	1.69	-
	總資產週轉率(次)	0.44	0.41	0.58	0.41	0.39	-
獲利能力	資產報酬率(%)	5.86	4.07	7.69	5.36	4.68	-
	權益報酬率(%)	14.47	10.09	19.57	13.86	11.57	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	32.16	22.56	43.82	29.67	27.91	-
	純益率(%)	12.47	9.01	12.61	12.01	10.26	-
	每股盈餘(元)	2.39	1.66	3.19	2.11	1.71	-
現金流量	現金流量比率(%)	42.62	-	82.42	45.79	119.65	-
	現金流量允當比率(%)	134.89	126.45	132.24	98.66	92.59	-
	現金再投資比率(%)	9.78	-	22.11	10.33	17.26	-
槓桿度	營運槓桿度	4.71	5.36	4.03	3.86	4.23	-
	財務槓桿度	1.09	1.11	1.05	1.09	1.10	-
最近二年度各項財務比率變動達20%說明： 說明1. 流動比率及速動比率同比分別增加24%及38%，主要係一年內到期之長期負債3,700佰萬元到期償還。 說明2. 利息保障倍數同比增加25%，主要係112年度稅前息前淨利成長。 說明3. 應付款項週轉率同比增加29%，主要係112年度除因子公司山水嘉庭及嘉和僅部分交屋，因而銷貨成本減少7%外，期末應付帳款減少32%係因子公司嘉和案交屋而應付工程款減少。 說明4. 除純益率同比增加38%外，112年獲利能力之相關財務比率均同比增加近44%，主要係112年度合併稅後淨利增加43%。 說明5. 現金流量比率及現金再投資比率增加，主要係112年度獲利增加，營業活動產生淨現金流入3,389佰萬元。							

註1: 截至年報刊印日止，113年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

(二)個體財務報表

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 113年3月31日 (註1)
		112年	111年	110年	109年	108年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	57.68	57.98	53.29	56.78	58.21	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	542.4	499.43	634.04	626.85	734.62	-
償債能力 (%)	流動比率	53.82	41.39	52.58	36.87	75.39	-
	速動比率	53.56	41.14	52.06	36.62	74.68	-
	利息保障倍數	14.55	10.68	23.77	14.12	12.34	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.76	10.01	10.89	10.19	11.14	-
	平均收現日數	34	36	34	36	33	-
	存貨週轉率(次)(註2)	-	-	-	-	-	-
	應付款項週轉率(次)(註2)	-	-	-	-	-	-
	平均銷貨日數(註2)	-	-	-	-	-	-
	不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率(次)	1.7	1.68	2.34	2.01	1.79	-
	總資產週轉率(次)	0.37	0.37	0.50	0.42	0.36	-
獲利能力	資產報酬率(%)	6.57	4.92	9.20	6.35	5.20	-
	權益報酬率(%)	14.54	10.09	19.61	13.86	11.56	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	29.11	20.43	39.23	27.18	21.79	-
	純益率(%)	16.69	12.14	17.67	14.09	13.33	-
	每股盈餘(元)	2.39	1.66	3.19	2.11	1.71	-
現金流量	現金流量比率(%)	23.95	10.26	89.55	60.10	85.14	-
	現金流量允當比率(%)	139.34	127.18	164.95	144.36	110.27	-
	現金再投資比率(%)	4.64	-	11.83	10.05	5.11	-
槓桿度	營運槓桿度	3.81	3.97	2.61	2.91	3.33	-
	財務槓桿度	1.10	1.12	1.05	1.07	1.09	-

最近二年度各項財務比率變動達20%說明：

說明1. 112年度流動比率及速動比率同比均增加30%，主要係於112年償還一年內到期之長期負債3,700佰萬元。

說明2. 112年度利息保障倍數同比增加36%，主要係112年度稅前息前淨利增加39%。

說明3. 112年獲利能力之相關財務比率除資產報酬率及純益率分別同比增加34%及37%外，其餘均高於前一年度近44%，其增加之原因均主要係稅後淨利增加44%。

說明4. 112年度現金流量比率同比增加133%，主要係112年度稅前獲利增加，因而營業活動淨現金流量增加141%，

說明5. 112年度現金再投資比率增加主要係112年度營業活動淨現金流入大於現金股利發放數。

註1: 截至年報刊印日止，113年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2: 本公司屬服務業，故不適用。

(三)財務比率定義及說明如下：

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＝ 勞務淨額／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)且未扣除備抵呆帳損失前之餘額。

(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、廠房及設備淨額與使用權資產淨額。

(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。(註1)

5.現金流量(註2)

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋使用權資產增加數＋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＋使用權資產毛額＋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)。

註1：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時已考量下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

註2：現金流量分析在衡量時已考量下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.使用權資產增加數係指每年實際取得數及IFRS16之租賃負債本金償還數。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。
- 6.使用權資產毛額係指扣除累計折舊前之使用權資產總額。

三、 審計委員會查核報告書：

信義房屋股份有限公司

審計委員會同意報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司 112 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見之查核報告。

另董事會決議本公司 112 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 112 年度財務報表、以及董事會決議並經本審計委員會查核之本公司 112 年度營業報告書以及盈餘分派議案，均符合相關法令規定，爰依公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致

信義房屋股份有限公司 113 年股東常會



審計委員會召集人：顏漏有

顏漏有

中 華 民 國 一 一 三 年 二 月 二 十 六 日

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 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 112 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：信義房屋股份有限公司



負責人：周耕宇



中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 112 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 112 年度之房地產銷售收入為 2,664,926 仟元，信義房屋股份有限公司及其子公司之收入認列會計政策，請參閱附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，信義房屋股份有限公司及其子公司依銷售合約約定發出交屋通知書，於交屋日認列銷貨收入，由於房地產銷售收入須符合前述條件後始得認列，其中信義開發股份有限公司之房地產銷售收入金額為 1,910,944 仟元，佔總房地產銷售收入比重 72%，故將信義開發股份有限公司房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

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

存貨之評價

信義房屋股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於民國 112 年 12 月 31 日之存貨餘額為 7,582,116 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

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

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

其他事項

信義房屋股份有限公司業已編製民國 112 及 111 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發



王攀發

會計師 施 錦 川



施錦川

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年12月31日		111年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
1100	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 5,477,434	18	\$ 8,310,286	25
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動（附註四及八）	451,140	2	386,213	1
1150	應收票據（附註四、九及二五）	100,335	-	76,667	-
1170	應收帳款（附註四、九、二五及三二）	1,250,304	4	896,903	3
1200	其他應收款（附註四、九及三二）	57,633	-	97,080	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二七）	62,892	-	9,796	-
1320	存貨（附註四、五、十及三三）	7,582,116	24	9,928,737	29
1476	其他金融資產—流動（附註十一及三三）	4,268,351	14	2,060,956	6
1479	其他流動資產（附註十八）	356,739	1	343,469	1
11XX	流動資產總計	19,606,944	63	22,110,107	65
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註四及七）	4,614	-	2,500	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註四及八）	130,923	1	180,074	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）	77,688	-	65,434	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、五、十四及三三）	3,985,116	13	3,800,121	11
1755	使用權資產（附註四、五及十五）	4,745,579	15	4,742,488	14
1760	投資性不動產（附註四、五、十六及三三）	2,263,537	7	1,934,534	6
1780	無形資產（附註四及十七）	47,734	-	44,056	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二七）	162,021	1	173,776	-
1920	存出保證金	129,875	-	144,631	-
1975	淨確定福利資產—非流動（附註四及二三）	17,952	-	-	-
1980	其他金融資產—非流動（附註十一及三三）	-	-	859,880	3
1990	其他非流動資產（附註十八及二五）	9,093	-	13,076	-
15XX	非流動資產總計	11,574,132	37	11,960,570	35
1XXX	資 產 總 計	\$ 31,181,076	100	\$ 34,070,677	100
代 碼	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十九及三三）	\$ 1,498,621	5	\$ 1,098,077	3
2130	合約負債（附註二五）	687,413	2	1,514,707	4
2150	應付票據	130	-	552	-
2170	應付帳款（附註二一）	413,018	1	607,472	2
2200	其他應付款（附註二二及三二）	3,771,112	12	3,003,058	9
2230	本期所得稅負債（附註四及二七）	514,081	2	339,853	1
2250	負債準備—流動（附註四）	1,563	-	2,070	-
2280	租賃負債—流動（附註四、十五及三二）	491,133	2	526,700	2
2320	一年內到期之長期負債（附註十九、二十及三三）	149,911	1	3,700,000	11
2399	其他流動負債（附註二二）	425,249	1	339,643	1
21XX	流動負債總計	7,952,231	26	11,132,132	33
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註二十）	900,000	3	900,000	3
2540	長期借款（附註十九及三三）	6,281,550	20	5,953,017	18
2550	負債準備—非流動（附註四）	11,188	-	10,763	-
2570	遞延所得稅負債（附註四及二七）	105,229	-	116,670	-
2580	租賃負債—非流動（附註四、十五及三二）	2,663,956	9	2,800,989	8
2640	淨確定福利負債—非流動（附註四及二三）	4,050	-	10,602	-
2645	存入保證金	27,244	-	33,206	-
2670	其他非流動負債（附註二二）	703,389	2	1,167,818	3
25XX	非流動負債總計	10,696,606	34	10,993,065	32
2XXX	負債總計	18,648,837	60	22,125,197	65
	歸屬於本公司業主之權益（附註二四）				
	股 本				
3110	普 通 股	7,368,465	24	7,368,465	22
3200	資本公積	63,790	-	63,790	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,896,935	9	2,762,813	8
3320	特別盈餘公積	955,999	3	1,061,567	3
3350	未分配盈餘	2,369,309	8	1,518,347	5
3300	保留盈餘總計	6,222,243	20	5,342,727	16
	其他權益				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,313,072)	(4)	(997,561)	(3)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	66,779	-	41,562	-
3400	其他權益總計	(1,246,293)	(4)	(955,999)	(3)
31XX	本公司業主權益總計	12,408,205	40	11,818,983	35
36XX	非控制權益（附註二四）	124,034	-	126,497	-
3XXX	權益總計	12,532,239	40	11,945,480	35
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 31,181,076	100	\$ 34,070,677	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周耕宇

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

信義房屋股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 112 年及 111 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		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二五、三二及三七）				
4100	銷貨收入	\$ 2,664,926	19	\$ 2,668,176	19
4610	勞務收入	<u>11,539,992</u>	<u>81</u>	<u>11,055,550</u>	<u>81</u>
4000	營業收入合計	<u>14,204,918</u>	<u>100</u>	<u>13,723,726</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註十、二三、二六及三二）				
5110	銷貨成本	1,997,406	14	2,159,325	16
5600	勞務成本	<u>8,423,176</u>	<u>60</u>	<u>8,273,282</u>	<u>60</u>
5000	營業成本合計	<u>10,420,582</u>	<u>74</u>	<u>10,432,607</u>	<u>76</u>
5900	營業毛利	<u>3,784,336</u>	<u>26</u>	<u>3,291,119</u>	<u>24</u>
	營業費用（附註九、二三、二六及三二）				
6200	管理費用	1,729,675	12	1,711,891	13
6450	預期信用減損損失	<u>2,673</u>	<u>-</u>	<u>1,926</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,732,348</u>	<u>12</u>	<u>1,713,817</u>	<u>13</u>
6900	營業淨利	<u>2,051,988</u>	<u>14</u>	<u>1,577,302</u>	<u>11</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二六）	246,083	2	124,330	1
7190	其他收入（附註二六及三二）	103,633	-	103,436	1
7590	其他利益及損失（附註四、十四、十六、二六及三二）	144,076	1	14,489	-
7050	財務成本（附註二六及三二）	(<u>175,956</u>)	(<u>1</u>)	(<u>157,532</u>)	(<u>1</u>)
7000	營業外收入及支出合計	<u>317,836</u>	<u>2</u>	<u>84,723</u>	<u>1</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,369,824	16	1,662,025	12
7950	所得稅費用（附註四及二七）	(<u>598,470</u>)	(<u>4</u>)	(<u>425,817</u>)	(<u>3</u>)
8200	本年度淨利	<u>1,771,354</u>	<u>12</u>	<u>1,236,208</u>	<u>9</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數（附註二三）	\$ 3,356	-	\$ 148,611	1
8316	透過其他綜合（損）益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價（損）益	23,363	-	(196,454)	(1)
8320	採用權益法認列之關聯企業之其他綜合（損）益之份額	1,854	-	(2,587)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用（附註二七）	(671)	-	(29,722)	-
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	(315,536)	(2)	304,605	2
8300	本年度其他綜合（損失）利益（稅後淨額）	(287,634)	(2)	224,453	2
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,483,720</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,460,661</u>	<u>11</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,760,980	12	\$ 1,223,336	9
8620	非控制權益	10,374	-	12,872	-
8600		<u>\$ 1,771,354</u>	<u>12</u>	<u>\$ 1,236,208</u>	<u>9</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,473,515	10	\$ 1,446,785	11
8720	非控制權益	10,205	-	13,876	-
8700		<u>\$ 1,483,720</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,460,661</u>	<u>11</u>
	每股盈餘（附註二八）				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 1.66</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 1.66</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



單位：新台幣千元

信義房屋股份有限公司
民國 112 年 12 月 31 日

代 碼	歸 屬	於	本	公 司	業	主 權 之 益										
						其 他	權 益 項 目	權 益	益							
股 普	通 股	資 本	公 積	保 留	盈 餘	盈 餘	未 分 配	盈 餘	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	未 實 現 (損) 益	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額	
A1	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,518,043	\$ 772,692	\$ 2,773,945	\$ 1,302,170	\$ 240,603	\$ 12,435,474	\$ 130,243	\$ 12,565,717						
B1	-	-	244,770	-	(244,770)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	288,875	(288,875)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(2,063,170)	-	-	-	-	(2,063,170)	-	-	(2,063,170)	-	(2,063,170)	-
M5	-	(106)	-	-	-	-	-	-	-	(106)	-	-	106	-	-	-
D1	-	-	-	-	1,223,336	-	-	1,223,336	-	1,223,336	-	-	12,872	1,236,208	-	-
D3	-	-	-	-	117,881	304,609	(199,041)	223,449	1,004	-	-	-	1,004	224,453	-	-
D5	-	-	-	-	1,341,217	304,609	(199,041)	1,446,785	13,876	-	-	-	13,876	1,460,661	-	-
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,728)	(17,728)	-	-
Z1	7,368,465	63,790	2,762,813	1,061,567	1,518,347	(997,561)	41,562	11,818,983	126,497	11,945,480	-	-	126,497	11,945,480	-	-
B1	-	-	134,122	-	(134,122)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	105,568	(105,568)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(884,216)	-	-	-	-	(884,216)	-	-	(884,216)	-	(884,216)	-
M5	-	-	-	-	(77)	-	-	-	-	(77)	-	-	77	-	-	-
D1	-	-	-	-	1,760,980	-	-	1,760,980	-	1,760,980	-	-	10,374	1,771,354	-	-
D3	-	-	-	-	2,829	(315,511)	25,217	(287,465)	(169)	(287,465)	-	-	(169)	(287,634)	-	-
D5	-	-	-	-	1,763,809	(315,511)	25,217	1,473,515	10,205	1,483,720	-	-	10,205	1,483,720	-	-
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,745)	-	-	(12,745)	(12,745)	-	-
Z1	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	(\$ 1,313,072)	\$ 66,779	\$ 12,408,205	\$ 124,034	\$ 12,532,239	-	-	\$ 124,034	\$ 12,532,239	-	-

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

董事長：周耕宇

信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,369,824	\$ 1,662,025
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	674,366	685,442
A20200	攤銷費用	26,481	32,647
A20300	預期信用減損損失	2,673	1,926
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產損失（利益）	386	(156)
A20900	財務成本	207,881	183,444
A21200	利息收入	(246,083)	(124,330)
A21300	股利收入	(9,967)	(13,079)
A22300	採用權益法之關聯企業損益份額	(17,359)	(16,896)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	3,182	2,860
A22700	處分投資性不動產（利益）損失	(15,185)	199
A23800	非金融資產減損損失	52,461	82,874
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(2,500)	45,244
A31130	應收票據	(23,668)	28,040
A31150	應收帳款	(356,074)	362,216
A31180	其他應收款	50,710	(4,618)
A31200	存 貨	1,766,359	(411,408)
A31240	其他流動資產	(13,270)	(112,008)
A32125	合約負債	(827,294)	(208,696)
A32130	應付票據	(422)	552
A32150	應付帳款	(194,454)	(204,368)
A32180	其他應付款	817,789	(785,340)
A32200	負債準備	(82)	(1,182)
A32230	其他流動負債	85,606	(37,833)
A32990	其他營業負債	(486,248)	(183,396)
A33000	營運流入產生之現金	3,865,112	984,159
A33100	收取之利息	234,820	125,469
A33300	支付之利息	(233,845)	(179,054)
A33500	支付之所得稅	(477,024)	(1,388,323)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	3,389,063	(457,749)

(接 次 頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 3,835)	(\$ 56,714)
B00020	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	10,000	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(210,640)	(134,166)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	446	987
B03700	存出保證金增加	-	(33,893)
B03800	存出保證金減少	2,999	-
B04500	購置無形資產	(30,186)	(16,805)
B05350	取得使用權資產	(261,684)	-
B05400	購置投資性不動產	(47,220)	(56,880)
B05500	處分投資性不動產價款	81,988	745
B06500	其他金融資產增加	(1,347,515)	(2,450,783)
B06700	其他非流動資產減少	3,983	190
B07600	收取之股利	16,927	13,576
BBBB	投資活動之淨現金流出	(1,784,737)	(2,733,743)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	386,088	1,098,077
C01300	償還公司債	(3,700,000)	-
C01600	舉借長期借款	30,805,605	16,744,893
C01700	償還長期借款	(30,338,387)	(13,434,520)
C03100	存入保證金減少	(5,962)	(5,038)
C03700	其他應付款—關係人增加	-	8,878
C03800	其他應付款—關係人減少	(23,867)	-
C04020	租賃負債本金償還	(516,260)	(509,862)
C04500	支付本公司業主股利	(884,216)	(2,063,170)
C05800	交付非控制權益現金股利	(12,745)	(17,728)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(4,289,744)	1,821,530
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(147,434)	133,629
EEEE	現金及約當現金淨減少	(2,832,852)	(1,236,333)
E00100	年初現金及約當現金餘額	8,310,286	9,546,619
E00200	年末現金及約當現金餘額	\$ 5,477,434	\$ 8,310,286

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 112 年及 111 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營業所多處，以增加服務據點，提高服務品質。本公司之子公司則從事房屋租售之居間仲介及其相關業務、不動產開發租售或休閒觀光業務。

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

本合併財務報告於 113 年 2 月 26 日經審計委員會同意並經董事會通過發布。

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「IFRS 會計準則」)

適用經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成信義房屋股份有限公司及子公司(以下簡稱合併公司)會計政策之重大變動。

- (二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	113 年 1 月 1 日(註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	113 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	113 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	113 年 1 月 1 日(註3)

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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 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」	未定
IFRS 17「保險合約」	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	112 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	114 年 1 月 1 日(註 2)

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報導期間生效。

註 2：適用於 114 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差。

截至合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、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 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(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，參閱附註十二、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、預付土地款及庫存商品。購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款。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。

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，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值變動之影響。

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。

自有之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。

帳列存貨之不動產係於營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

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，合併公司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值變動之影響。

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) 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

(十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產（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。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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。

(十五) 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、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。

強制透過損益按公允價值衡量之金融資產係合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

金融資產於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量，若該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其股利、利息及再衡量利益或損失係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註三一。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收款項、其他應收款、其他金融資產與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

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。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

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。

(十六) 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。負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量。

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。

(十七) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

勞務收入

勞務收入主係居間仲介及代銷之服務費收入，相關收入係於履約義務完成時認列。

房地產銷貨收入

中國地區房地產銷貨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，合併公司依銷售合約規定發出交房通知書，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分期付款款項係包含於合併資產負債表之合約負債項下。

(十八) 租 賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間、殘值保證下預期支付金額導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

（十九）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。

（二十）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。

(二一) 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

合併公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得(損失)，據以計算應付(可回收)之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅係於股東會決議年度認列。

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。

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映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. 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。

合併公司於發展重大會計估計值時，將通貨膨脹及市場利率波動可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

估計不確定性之主要來源

(一) 不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產之減損

不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產減損係按該等資產之可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格、未來現金流量或折現率之變動將影響該等資產可回收金額，可能導致合併公司需額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

(二) 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。待開發不動產存貨之估計重置成本可能為其淨變現價值之最佳可得估計數於評估之過程中，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計。

六、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 26,030	\$ 20,214
銀行支票及活期存款	3,426,163	8,158,940
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>2,025,241</u>	<u>131,132</u>
	<u>\$ 5,477,434</u>	<u>\$ 8,310,286</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
銀行存款	0%~5.62%	0%~4.55%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u> 之金融資產－非流動</u>		
非衍生金融資產		
國內有限合夥	<u>\$ 4,614</u>	<u>\$ 2,500</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	112年12月31日	111年12月31日
國內投資		
上市（櫃）股票	\$ 127,300	\$ 109,723
未上市（櫃）股票	<u>101,216</u>	<u>105,404</u>
小計	<u>228,516</u>	<u>215,127</u>

（接次頁）

(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
國外投資		
上市(櫃)股票	\$ 323,840	\$ 276,490
未上市(櫃)股票	<u>29,707</u>	<u>74,670</u>
小計	<u>353,547</u>	<u>351,160</u>
	<u>\$ 582,063</u>	<u>\$ 566,287</u>
流動	\$ 451,140	\$ 386,213
非流動	<u>130,923</u>	<u>180,074</u>
	<u>\$ 582,063</u>	<u>\$ 566,287</u>

合併公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
因營業而發生—總帳面金額	<u>\$ 100,335</u>	<u>\$ 76,667</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,260,549	\$ 909,433
減：備抵損失	(<u>10,245</u>)	(<u>12,530</u>)
	<u>\$ 1,250,304</u>	<u>\$ 896,903</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 12,192	\$ 929
其他	48,289	98,999
減：備抵損失	(<u>2,848</u>)	(<u>2,848</u>)
	<u>\$ 57,633</u>	<u>\$ 97,080</u>

(一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間約為 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，提列退款負債。合併公司收取仲介服務費

主要係自房屋履保價金信託專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，合併公司銷售建商興建之房地產而收取之代銷服務費係使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。合併公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

合併公司銷售房地產通常採用預收方式為之，且需於收足房屋款項後，方進行房地產過戶或移交予客戶，因此並無應收帳款。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法，按應收帳款存續期間預期信用損失認列備抵損失。應收帳款存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP（國內生產毛額）預測及產業展望。因合併公司之應收帳款信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

112 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~6%	24%~100%	
總帳面金額	\$ 1,137,910	\$ 91,012	\$ 85,302	\$ 29,524	\$ 26,229	\$ 1,369,977
退款負債（註 2）	(37,519)	(5,030)	(4,117)	(2,022)	(9,138)	(57,826)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(147)	(7)	(102)	(382)	(9,607)	(10,245)
攤銷後成本	<u>\$ 1,100,244</u>	<u>\$ 85,975</u>	<u>\$ 81,083</u>	<u>\$ 27,120</u>	<u>\$ 7,484</u>	<u>\$ 1,301,906</u>

111 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~0.3%	0%~5%	25%~100%	
總帳面金額	\$ 822,394	\$ 58,244	\$ 54,417	\$ 30,531	\$ 26,618	\$ 992,204
退款負債（註 2）	(27,448)	(3,971)	(3,742)	(2,508)	(6,104)	(43,773)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(133)	(2)	(63)	(201)	(12,131)	(12,530)
攤銷後成本	<u>\$ 794,813</u>	<u>\$ 54,271</u>	<u>\$ 50,612</u>	<u>\$ 27,822</u>	<u>\$ 8,383</u>	<u>\$ 935,901</u>

註 1：不包含已認列退款負債者。

註 2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	112年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 12,530	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	2,673	30,510
減：本期實際沖銷	(4,792)	(30,510)
外幣換算差額	(166)	-
期末餘額	<u>\$ 10,245</u>	<u>\$ 2,848</u>

	111年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 10,500	\$ 5,999
加：本期提列減損損失	1,926	-
減：本期實際沖銷	-	(3,151)
外幣換算差額	104	-
期末餘額	<u>\$ 12,530</u>	<u>\$ 2,848</u>

(二) 其他應收款

其他應收款－其他係代墊款、租金及資金貸與協力廠商等款項。

十、存 貨

	預計完工年度	112年12月31日	111年12月31日
開發中不動產			
新北市板橋區嘉品案	115 年前	\$ 2,218,215	\$ 1,889,819
新北市新莊區嘉學案	117 年前	1,093,122	1,078,966
待開發不動產			
高雄市楠梓區		1,279,557	-
新北市板橋區 (容積移轉用)		490	490
預付土地款			
高雄市楠梓區		-	1,276,880
商品存貨			
無錫市濱湖區信義嘉庭案		2,894,148	4,096,168
新北市板橋區嘉和案		-	1,470,522
上海市嘉定區山水嘉庭案		96,584	115,892
		<u>\$ 7,582,116</u>	<u>\$ 9,928,737</u>

112 及 111 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別 1,997,406 仟元及 2,159,325 仟元。銷貨成本於 112 及 111 年度分別包括存貨跌價損失 39,366 仟元及 72,414 仟元。

合併公司中之信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）為期建案能順利興建及交屋，而將在建土地及在建工程辦理信託登記之情形如下：

地號／工程名稱	受託人	受託期間
嘉品案	台新國際商業銀行	106/9/30～信託目的完成日止
嘉學案	玉山商業銀行	111/7/12～信託目的完成日止
高雄藍田中段 361 地號	玉山商業銀行	112/7/17～信託目的完成日止

上列信託契約係信義開發委託受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

合併公司設定抵押作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註三三。

十一、其他金融資產

	112年12月31日	111年12月31日
原始到期日超過 3 個月之		
定期存款	\$ 1,287,332	\$ 881,315
受限制資產	<u>2,981,019</u>	<u>2,039,521</u>
	<u>\$ 4,268,351</u>	<u>\$ 2,920,836</u>
流動	\$ 4,268,351	\$ 2,060,956
非流動	-	859,880
	<u>\$ 4,268,351</u>	<u>\$ 2,920,836</u>

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

	112年12月31日	111年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.02%～5.50%	0.002%～4.91%

(二) 受限制資產主要係子公司 Sinyi International Limited 提供存款供本公司向銀行借款及信義開發發行商業本票之擔保品、本公司不動產經紀營業保證金開立銀行保證函，以及信義開發預售房地產而存放於銀行預售專案信託帳戶之限制用途款項，請參閱附註十及三三。

用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
質押存款	0.51%~5.74%	0.25%~5%

十二、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			112年 12月31日	111年 12月31日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	100	100	
"	信義開發股份有限公司 (信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司 (信義全球)	不動產仲介經紀	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司 (恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	80	80	
"	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	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投資	100	100	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投資	100	100	
"	京美旅行社有限公司 (京美)	休閒觀光服務	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	100	(3)
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	100	(3)
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	100	(3)
"	承景企業股份有限公司 (承景)	投資	100	-	(6)
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	95	100	(5)
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司 (上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投資	-	100	(10)
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	(10)
"	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	100	
"	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	(7)
"	滁州智正房地產營銷策劃有限公司 (滁州智正)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	-	-	(1)、(10)
"	義上房產管理諮詢 (上海) 有限公司 (上海義上)	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	-	10	(2)、(4)、(10)
"	北京信義	房屋租售之居間仲介	5	-	(5)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			112年 12月31日	111年 12月31日	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司 (蘇州執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
科威香港	上海義上	房地產仲介服務、市調、行銷及管理諮詢	-	90	(2)、 (4)、(10)
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)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD. (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	100	
華韻裝修	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司 (論衡)	管理諮詢	100	4	(9)
"	信義置業(無錫)有限公司(信義無錫)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	100	-	(8)
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	信義房屋物業管理株式會社(日本物業)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	
"	東京信義不動產股份有限公司 (東京信義)	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	
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司 (上海信義置業)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	100	100	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司(久信置業)	房地產開發經營	100	100	
上海信義置業	信頁企業管理(上海)有限公司 (信頁企管)	房地產開發經營	-	100	(10)
"	論 衡	管理諮詢	-	96	(9)
信頁企管	信義置業(無錫)有限公司(信義無錫)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	-	100	(8)
有無科技	恆 義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	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	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	51	51	
SINJU	SINKANG	休閒觀光服務	-	-	(3)
"	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	投 資	100	100	(1)
SINYI MOREFUN	SINYI INFINITE LIMITED (INFINITE)	投 資	-	100	(10)
"	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投 資	100	100	(1)
"	SINYI UNIQUE LIMITED (UNIQUE)	投 資	-	100	(10)
INFINITE	ZHANSIN	休閒觀光服務	-	-	(3)
ELITE	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANYI)	休閒觀光服務	100	-	
UNIQUE	ZHANCHENG	休閒觀光服務	-	-	(3)

說明：

- (1) 合併公司於 109 年度設立之子公司，截至 112 年 12 月 31 日止尚未注資完成。
- (2) 科威房產管理諮詢（上海）有限公司於 111 年 9 月更名為義上房產管理諮詢（上海）有限公司。
- (3) 信義房屋於 111 年 11 及 12 月分別向 SINJU、INFINITE 及 UNIQUE 取得 SINKANG、ZHANSIN 及 ZHANCHENG 100% 之股權。
- (4) 上海信義分別於 111 年 10 月及 112 年 2 月辦理現金增資上海義上，持股比例分別為 10% 及 18%；科威香港未按持股比例增資，持股比例分別下降至 90% 及 82%。
- (5) 上海信義於 112 年 3 月辦理現金增資北京信義，持股比例為 5%；INANE 未按持股比例增資，持股比例下降至 95%。
- (6) 信義房屋於 112 年 6 月新增投資承景 100% 之股權。
- (7) 嘉興智正已於 112 年第二季完成註銷。
- (8) 華韻裝修於 112 年 6 月向信頁企管取得信義無錫 100% 之股權。
- (9) 上海信義置業於 112 年 7 月辦理撤資論衡，由華韻裝修持有該被投資公司 100% 之股權。
- (10) MAX SUCCESS、浙江信義、滁州智正、上海義上、信頁企管、INFINITE、UNIQUE 已於 112 年第三季完成註銷。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、採用權益法之投資

	112年12月31日	111年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 77,688</u>	<u>\$ 65,434</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	112年12月31日	111年12月31日
非上市（櫃）公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 17,636	\$ 16,213
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>60,052</u>	<u>49,221</u>
	<u>\$ 77,688</u>	<u>\$ 65,434</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	112年12月31日	111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%	23%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，其彙總資訊如下：

	112年度	111年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	\$ 17,359	\$ 16,896
其他綜合（損）益	<u>1,854</u>	<u>(2,587)</u>
綜合（損）益總額	<u>\$ 19,213</u>	<u>\$ 14,309</u>

合併公司對信邑室內設計股份有限公司持股比例低於 20%，惟經評估合併公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。

112 及 111 年度採用權益法之投資關聯企業及合併公司對其享有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。

十四、不動產、廠房及設備

自 用

	上 地	房屋及建築物	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 改 良	其 他 設 備	未 完 工 程 及 預 付 設 備 款	合 計
成 本								
112 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 3,090,961	\$ 637,441	\$ 10,800	\$ 458,934	\$ 675,390	\$ 113,522	\$ 36,724	\$ 5,023,772
增 添	-	-	1,902	22,187	53,955	7,098	125,498	210,640
處 分	-	-	(2,002)	(28,404)	(45,176)	(1,089)	-	(76,671)
來自存貨	-	99,576	-	-	-	-	-	99,576
重 分 類	-	-	-	-	10,829	32,541	(43,370)	-
淨兌換差額	-	(3,725)	(208)	(1,320)	(2,019)	(124)	(2,552)	(9,948)
112 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 733,292</u>	<u>\$ 10,492</u>	<u>\$ 451,397</u>	<u>\$ 692,979</u>	<u>\$ 151,948</u>	<u>\$ 116,300</u>	<u>\$ 5,247,369</u>
累 計 折 舊								
112 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ 225,274	\$ 7,002	\$ 359,895	\$ 535,340	\$ 96,140	\$ -	\$ 1,223,651
折舊費用	-	17,230	631	35,379	52,280	8,748	-	114,268
處 分	-	-	(1,940)	(27,649)	(42,368)	(1,086)	-	(73,043)
淨兌換差額	-	127	1,072	(2,231)	(1,562)	(29)	-	(2,623)
112 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 242,631</u>	<u>\$ 6,765</u>	<u>\$ 365,394</u>	<u>\$ 543,690</u>	<u>\$ 103,773</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,262,253</u>
112 年 12 月 31 日 淨 額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 490,661</u>	<u>\$ 3,727</u>	<u>\$ 86,003</u>	<u>\$ 149,289</u>	<u>\$ 48,175</u>	<u>\$ 116,300</u>	<u>\$ 3,985,116</u>

（接次頁）

(承前頁)

	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本								
111年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 596,899	\$ 11,474	\$ 444,736	\$ 666,691	\$ 109,805	\$ 4,580	\$ 4,667,931
增 添	-	-	405	37,721	49,469	3,491	43,080	134,166
處 分	-	-	(1,309)	(23,972)	(45,543)	-	-	(70,824)
來自投資性不動產	257,215	38,236	-	-	-	-	-	295,451
轉列為投資性不動產	-	-	-	-	-	-	(7,124)	(7,124)
重 分 類	-	-	-	-	3,872	160	(4,032)	-
淨兌換差額	-	2,306	230	449	901	66	220	4,172
111年12月31日餘額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 637,441</u>	<u>\$ 10,800</u>	<u>\$ 458,934</u>	<u>\$ 675,390</u>	<u>\$ 113,522</u>	<u>\$ 36,724</u>	<u>\$ 5,023,772</u>
累計折舊								
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 192,669	\$ 7,286	\$ 347,123	\$ 526,024	\$ 90,148	\$ -	\$ 1,163,250
折舊費用	-	17,700	854	34,833	51,596	5,974	-	110,957
處 分	-	-	(1,244)	(22,452)	(43,281)	-	-	(66,977)
來自投資性不動產	-	14,585	-	-	-	-	-	14,585
淨兌換差額	-	320	106	391	1,001	18	-	1,836
111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 225,274</u>	<u>\$ 7,002</u>	<u>\$ 359,895</u>	<u>\$ 535,340</u>	<u>\$ 96,140</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,223,651</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 3,090,961</u>	<u>\$ 412,167</u>	<u>\$ 3,798</u>	<u>\$ 99,039</u>	<u>\$ 140,050</u>	<u>\$ 17,382</u>	<u>\$ 36,724</u>	<u>\$ 3,800,121</u>

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	21~60 年
運輸設備	4~6 年
辦公設備	3~6 年
租賃改良	2~5 年
其他設備	3~15 年

(一) 合併公司 112 及 111 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三三。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
土 地	\$ 1,712,219	\$ 1,510,997
房屋及建築物	3,018,075	3,220,529
其他設備	15,285	10,962
	<u>\$ 4,745,579</u>	<u>\$ 4,742,488</u>

	112年度	111年度
使用權資產之增添	<u>\$ 623,949</u>	<u>\$ 405,945</u>
使用權資產之折舊費用		
土 地	\$ 20,960	\$ 19,837
房屋及建築物	521,026	536,559
其他設備	<u>4,545</u>	<u>4,865</u>
	<u>\$ 546,531</u>	<u>\$ 561,261</u>

(二) 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 491,133</u>	<u>\$ 526,700</u>
非 流 動	<u>\$ 2,663,956</u>	<u>\$ 2,800,989</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
房屋及建築物	0.93%~5.7%	0.93%~5.7%
其他設備	0.93%~2.05%	0.93%~1.62%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司之 SIN CHIUN 於 108 年度分批購入馬來西亞地區土地使用權，分別於 108 年 12 月及 109 年 8 月完成土地過戶之法定程序，其使用權利至 185 年 12 月 31 日。

合併公司之 ZHANCHENG 於 111 年度購入馬來西亞沙巴地區吧巴縣臨海土地之使用權，於 112 年 12 月前完成部分土地過戶之法定程序，其使用權利分別至 205 年 12 月 31 日至 1025 年 5 月 24 日。

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室、門市及員工宿舍使用，租賃期間為 1~42 年；另承租若干土地做為優化未來酒店對外通道用途，租賃期間為 10 年。於租賃期間終止時，合併公司對所租賃之土地、房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，合併公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

(四) 其他租賃資訊

合併公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十六。

	112年度	111年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 32,097</u>	<u>\$ 31,764</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 605,910</u>	<u>\$ 596,564</u>

合併公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃之若干辦公設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築物	合	計
<u>成 本</u>					
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,664,858	\$ 428,412	\$ 2,093,270		
增 加	38,297	8,923	47,220		
處 分	(73,000)	(10,995)	(83,995)		
來自存貨	-	383,224	383,224		
淨兌換差額	-	(8,530)	(8,530)		
112 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,630,155</u>	<u>\$ 801,034</u>	<u>\$ 2,431,189</u>		
<u>累計折舊及減損</u>					
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 18,323	\$ 140,413	\$ 158,736		
折舊費用	-	13,567	13,567		
處 分	(14,600)	(2,592)	(17,192)		
減損損失	8,541	4,554	13,095		
淨兌換差額	-	(554)	(554)		
112 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 12,264</u>	<u>\$ 155,388</u>	<u>\$ 167,652</u>		
112 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,617,891</u>	<u>\$ 645,646</u>	<u>\$ 2,263,537</u>		
<u>成 本</u>					
111 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,868,451	\$ 455,452	\$ 2,323,903		
增 加	54,659	2,221	56,880		
處 分	(1,037)	(163)	(1,200)		
轉列為不動產、廠房及設備	(257,215)	(38,236)	(295,451)		
來自不動產、廠房及設備	-	7,124	7,124		
淨兌換差額	-	2,014	2,014		
111 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,664,858</u>	<u>\$ 428,412</u>	<u>\$ 2,093,270</u>		

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築物	合	計
累計折舊及減損					
111年1月1日餘額	\$	8,480	\$	141,189	\$ 149,669
折舊費用		-		13,224	13,224
處分	(	207)	(	49)	(256)
轉列為不動產、廠房及設備		-	(	14,585)	(14,585)
減損損失		10,050		410	10,460
淨兌換差額		-		224	224
111年12月31日餘額	\$	<u>18,323</u>	\$	<u>140,413</u>	<u>\$ 158,736</u>
111年12月31日淨額	\$	<u>1,646,535</u>	\$	<u>287,999</u>	<u>\$ 1,934,534</u>

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃給付總額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
第1年	\$ 94,385	\$ 87,871
第2年	57,304	82,740
第3年	10,631	40,271
第4年	9,962	279
第5年	9,526	5
超過5年	190	-
	<u>\$ 181,998</u>	<u>\$ 211,166</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主建物	30~60年

投資性不動產於 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 5,087,067 仟元及 4,714,886 仟元，自用不動產於 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 6,971,781 仟元及 6,918,007 仟元，該公允價值係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。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。合併公司評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳面金

額，於 112 及 111 年度分別認列減損損失 13,095 仟元及 10,460 仟元，帳列其他利益及損失項下。

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，請參閱附註三三。

十七、無形資產

	112年12月31日	111年12月31日
特許權	\$ -	\$ -
商譽	-	-
系統軟體成本	47,734	44,056
專利權	-	-
	<u>\$ 47,734</u>	<u>\$ 44,056</u>

	特許權	商譽	系統軟體成本	專利權	合計
<u>成本</u>					
112年1月1日餘額	\$ 93,836	\$ 17,943	\$ 351,388	\$ 5,000	\$ 468,167
新增	-	-	30,186	-	30,186
處分及沖銷	-	-	(3,539)	-	(3,539)
淨兌換差額	(15)	-	(598)	-	(613)
112年12月31日餘額	<u>\$ 93,821</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 377,437</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 494,201</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
112年1月1日餘額	\$ 93,836	\$ 17,943	\$ 307,332	\$ 5,000	\$ 424,111
攤銷費用	-	-	26,481	-	26,481
處分及沖銷	-	-	(3,539)	-	(3,539)
淨兌換差額	(15)	-	(571)	-	(586)
112年12月31日餘額	<u>\$ 93,821</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 329,703</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 446,467</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,734</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 47,734</u>
<u>成本</u>					
111年1月1日餘額	\$ 84,578	\$ 28,456	\$ 341,099	\$ 5,000	\$ 459,133
新增	-	-	16,805	-	16,805
處分及沖銷	-	(10,513)	(6,679)	-	(17,192)
淨兌換差額	9,258	-	163	-	9,421
111年12月31日餘額	<u>\$ 93,836</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 351,388</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 468,167</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
111年1月1日餘額	\$ 84,578	\$ 28,456	\$ 282,205	\$ 3,958	\$ 399,197
攤銷費用	-	-	31,605	1,042	32,647
處分及沖銷	-	(10,513)	(6,679)	-	(17,192)
淨兌換差額	9,258	-	201	-	9,459
111年12月31日餘額	<u>\$ 93,836</u>	<u>\$ 17,943</u>	<u>\$ 307,332</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 424,111</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,056</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 44,056</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特許權	40年
系統軟體成本	2~5年
專利權	4年

十八、其他資產

	112年12月31日	111年12月31日
預付稅款	\$ 256,057	\$ 251,221
預付費用	46,531	32,794
留抵稅額	44,946	48,330
暫付款	9,205	11,124
催收款	9,093	6,104
預付使用權資產－土地	-	6,972
	<u>\$ 365,832</u>	<u>\$ 356,545</u>
流動	\$ 356,739	\$ 343,469
非流動	<u>9,093</u>	<u>13,076</u>
	<u>\$ 365,832</u>	<u>\$ 356,545</u>

預付稅款係子公司就各地區預售不動產交易支付稅務局之部分土地增值稅及預付營業稅等有關稅款。

十九、借款

短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 200,000	\$ 998,077
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	100,000	100,000
短期應付商業本票	1,200,000	-
減：短期應付商業本票折價	(<u>1,379</u>)	-
短期借款	<u>\$ 1,498,621</u>	<u>\$ 1,098,077</u>

合併公司之短期借款利率如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.59%	2.95%~2.98%
<u>無擔保借款</u>		
年 利 率	1.935%	1.965%
<u>短期應付商業本票</u>		
年 利 率	1.678%	—

尚未到期之應付短期票券如下：

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 300,000	\$ 345	\$ 299,655	1.678%	-	\$ -
國際票券	150,000	172	149,828	1.678%	-	-
中華票券	750,000	862	749,138	1.678%	-	-
	<u>\$ 1,200,000</u>	<u>\$ 1,379</u>	<u>\$ 1,198,621</u>			<u>\$ -</u>

上述短期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 4,170,800	\$ 4,145,903
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	1,721,471	1,507,183
長期應付商業本票	540,000	300,000
減：長期應付商業本票折價	(810)	(69)
	6,431,461	5,953,017
列為一年內到期部分	(149,911)	-
長期借款	<u>\$ 6,281,550</u>	<u>\$ 5,953,017</u>

合併公司之長期借款利率及到期日如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.52%~2.63%	1.48%~3.00%
到 期 日	115 年 9 月前 陸續到期	115 年 9 月前 陸續到期
<u>無擔保借款</u>		
年 利 率	1.67%~2.63%	1.451%~2.49%
到 期 日	117 年 5 月前 陸續到期	114 年 9 月前 陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>		
年 利 率	0.938%~1.908%	0.928%~0.938%
到 期 日	114 年 11 月前 陸續到期	114 年 2 月前 陸續到期

合併公司為充實營運資金所需，向銀行申請可循環動用之銀行借款及發行融資性商業本票。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

二十、應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 4,600,000
減：列為一年內到期部分	-	(3,700,000)
應付公司債	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ 900,000</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 (仟 元)	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
107年5月至112年5月	1,900,000	1.07%	到期一次還本，每年付息一次
107年7月至112年7月	1,800,000	1.05%	到期一次還本，每年付息一次
108年11月至118年11月	900,000	1.25%	到期一次還本，每年付息一次

二一、應付帳款

	112年12月31日	111年12月31日
應付工程款	<u>\$ 413,018</u>	<u>\$ 607,472</u>

二二、其他負債

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 3,771,112	\$ 3,003,058
其他負債	<u>425,249</u>	<u>339,643</u>
	<u>\$ 4,196,361</u>	<u>\$ 3,342,701</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 703,389</u>	<u>\$ 1,167,818</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 2,574,244	\$ 1,921,922
應付休假給付	179,420	166,543
應付廣告費	147,368	114,244
應付勞、健保費	103,306	97,280
應付員工酬勞及董事酬勞	28,393	24,191
應付勞務費	7,060	9,610
應付利息	4,316	28,760
其 他	<u>154,681</u>	<u>169,831</u>
	<u>\$ 3,198,788</u>	<u>\$ 2,532,381</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
代收買賣房地款	\$ 448,071	\$ 366,617
其他代收款	<u>122,538</u>	<u>72,876</u>
	<u>\$ 570,609</u>	<u>\$ 439,493</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
關係人借款	\$ -	\$ 23,803
應付利息	-	6,100
其 他	<u>1,715</u>	<u>1,281</u>
	<u>\$ 1,715</u>	<u>\$ 31,184</u>

1. 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。
2. 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。
3. 代收房地款主係上海信義、蘇州信義、日本信義及日本物業因仲介業務代買賣雙方保管之相關價款。
4. 代收款－成屋履保係安信及安新辦理房屋仲介業務相關之價金履約保證業務，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：

	112年12月31日	111年12月31日
代收款－成屋履保	\$ 13,423,922	\$ 9,818,356
應付利息	3,070	2,944
專戶存款	<u>(13,426,992)</u>	<u>(9,821,300)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，年利率分別為 0.51%～0.59% 及 0.385%～0.465%。

(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。

(二) 其他負債明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅及稅款	\$ 347,619	\$ 257,701
退款負債	48,688	37,669
其 他	<u>28,942</u>	<u>44,273</u>
	<u>\$ 425,249</u>	<u>\$ 339,643</u>
 <u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 694,251	\$ 1,161,714
退款負債	<u>9,138</u>	<u>6,104</u>
	<u>\$ 703,389</u>	<u>\$ 1,167,818</u>

應付營業稅及稅款係合併公司應納之營業稅及久信置業於大陸地區預售不動產所產生之應付稅款。

二三、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、信義全球、信義開發、有無科技、東京信義、聯岳交通及京美適用本國「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、恆義、承景、行義文化、大家建設、信義置業、聚英、SINJU、SINYI MOREFUN 及 ZHANSIN 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、安信及信義全球依我國「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、安信及信義全球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：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	\$ 611,953	\$ 648,559
計畫資產公允價值	(625,855)	(637,957)
提撥（剩餘）短絀	<u>(\$ 13,902)</u>	<u>\$ 10,602</u>
淨確定福利負債	\$ 4,050	\$ 10,602
淨確定福利資產	(17,952)	-
	<u>(\$ 13,902)</u>	<u>\$ 10,602</u>

淨確定福利（資產）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
111 年 1 月 1 日	<u>\$ 779,659</u>	<u>(\$ 603,862)</u>	<u>\$ 175,797</u>
服務成本			
當期服務成本	1,896	-	1,896
前期服務成本	740	-	740
利息費用（收入）	<u>3,896</u>	<u>(3,043)</u>	<u>853</u>
認列於損益	<u>6,532</u>	<u>(3,043)</u>	<u>3,489</u>

（接次頁）

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 (資 產) 負 債
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 47,951)	(\$ 47,951)
精算利益－財務假設 變動	(72,024)	-	(72,024)
精算利益－經驗調整	(28,636)	-	(28,636)
認列於其他綜合損益	(100,660)	(47,951)	(148,611)
雇主提撥	-	(16,340)	(16,340)
福利支付	(36,972)	33,239	(3,733)
111 年 12 月 31 日	<u>648,559</u>	<u>(637,957)</u>	<u>10,602</u>
服務成本			
當期服務成本	1,159	-	1,159
前期服務成本及清償損 失	-	-	-
利息費用 (收入)	<u>9,729</u>	<u>(9,695)</u>	<u>34</u>
認列於損益	<u>10,888</u>	<u>(9,695)</u>	<u>1,193</u>
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	-	(4,046)	(4,046)
精算損失－財務假設 變動	14,624	-	14,624
精算利益－經驗調整	(13,934)	-	(13,934)
認列於其他綜合損益	<u>690</u>	<u>(4,046)</u>	<u>(3,356)</u>
雇主提撥	-	(12,778)	(12,778)
福利支付	(48,184)	38,621	(9,563)
112 年 12 月 31 日	<u>\$ 611,953</u>	<u>(\$ 625,855)</u>	<u>(\$ 13,902)</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	112年度	111年度
營業成本	\$ 1,006	\$ 1,769
管理費用	<u>187</u>	<u>1,720</u>
	<u>\$ 1,193</u>	<u>\$ 3,489</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率	1.25%	1.5%
薪資預期增加率	2.25%~3.00%	2.25%~3.00%

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

	112年12月31日	111年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 14,615)	(\$ 16,176)
減少 0.25%	\$ 15,110	\$ 16,742
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 14,597	\$ 16,213
減少 0.25%	(\$ 14,195)	(\$ 15,747)

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。

	112年12月31日	111年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 13,167	\$ 16,527
確定福利義務平均到期期間	8.21~9.78年	9.07~10.18年

二四、權 益

(一) 股 本

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數（仟股）	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至 112 年 12 月 31 日已發行股本為 7,368,465 仟元，分為 736,847 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

	112年12月31日	111年12月31日
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
已失效認股權	<u>\$ 63,790</u>	<u>\$ 63,790</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權）得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司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。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二六之(八)員工酬勞及董事酬勞。
2. 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%。

3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分別於 112 年 5 月 18 日及 111 年 5 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 134,122	\$ 244,770	\$ -	\$ -
(迴轉) 特別盈餘公積	(105,586)	288,875	-	-
現金股利	884,216	2,063,170	1.20	2.80

5. 本公司 113 年 2 月 26 日董事會擬議 112 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	\$ 176,373	\$ -
特別盈餘公積	290,294	-
現金股利	1,178,954	1.6

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 5 月 22 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

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. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益係企業於原始認列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之非持有供交易金融資產未實現利益及損失，其認列於其他綜合損益。先前累計透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益，於處分投資標的時，不再重分類至損益。

(五) 非控制權益

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 126,497	\$ 130,243
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	10,374	12,872
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(25)	(4)
確定福利計畫再衡量數	(180)	1,260
相關所得稅	36	(252)
取得子公司股權價格與 帳面價值之差額(附註 十二)	77	106
子公司發放現金股利	(12,745)	(17,728)
期末餘額	<u>\$ 124,034</u>	<u>\$ 126,497</u>

二五、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註三七。

(二) 合約餘額

合併公司之合約負債係久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。房地產銷售在買賣雙方簽訂銷售合同，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之定金及分期付款款項，帳列於合約負債項下，於完成交房時，轉列至銷貨收入。

合併公司因居間仲介及代銷等提供勞務而滿足履約義務並認列收入，所收取之對價權利認列為應收帳款。

	112年12月31日	111年12月31日	111年1月1日
應收票據、應收帳款及催 收款(附註九及十八)	<u>\$ 1,359,732</u>	<u>\$ 979,674</u>	<u>\$ 1,370,155</u>
合約負債	<u>\$ 687,413</u>	<u>\$ 1,514,707</u>	<u>\$ 1,723,403</u>

二六、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

	112年度	111年度
利息收入		
銀行存款	\$ 244,918	\$ 120,499
其 他	<u>1,165</u>	<u>3,831</u>
	<u>\$ 246,083</u>	<u>\$ 124,330</u>

(二) 其他收入

	112年度	111年度
其他收入		
租金收入	\$ 93,666	\$ 90,357
股利收入	<u>9,967</u>	<u>13,079</u>
	<u>\$ 103,633</u>	<u>\$ 103,436</u>

(三) 其他利益及損失

	112年度	111年度
投資性不動產減損損失	(\$ 13,095)	(\$ 10,460)
透過損益按公允價值衡量之金 融資產(損失)利益	(386)	156
處分不動產、廠房及設備損失	(3,182)	(2,860)
處分投資性不動產利益(損失) (附註十六)	15,185	(199)
淨外幣兌換利益(損失)	103,756	(28,210)
採用權益法認列之關聯企業利 益份額	17,359	16,896
其 他	<u>24,439</u>	<u>39,166</u>
	<u>\$ 144,076</u>	<u>\$ 14,489</u>

(四) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	\$ 121,176	\$ 77,970
無擔保公司債利息	29,042	50,480
租賃負債之利息	57,553	54,938
其 他	<u>110</u>	<u>56</u>
	207,881	183,444
減：列入符合要件資產(存貨 —開發中不動產)成本之 金額	(31,925)	(25,912)
	<u>\$ 175,956</u>	<u>\$ 157,532</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化利率	1.73%~2.63%	1.73%~2.49%

(五) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
不動產、廠房及設備	\$ 114,268	\$ 110,957
使用權資產	546,531	561,261
投資性不動產	13,567	13,224
無形資產	<u>26,481</u>	<u>32,647</u>
	<u>\$ 700,847</u>	<u>\$ 718,089</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 587,405	\$ 587,575
管理費用	73,394	84,643
其他損失	<u>13,567</u>	<u>13,224</u>
	<u>\$ 674,366</u>	<u>\$ 685,442</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 4,342	\$ 4,628
管理費用	<u>22,139</u>	<u>28,019</u>
	<u>\$ 26,481</u>	<u>\$ 32,647</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 24,689	\$ 36,107
未產生租金收入	<u>139</u>	<u>118</u>
	<u>\$ 24,828</u>	<u>\$ 36,225</u>

(七) 員工福利費用

	112年度	111年度
薪資費用	\$ 6,364,213	\$ 6,072,142
勞健保費用	<u>471,659</u>	<u>476,113</u>
	<u>6,835,872</u>	<u>6,548,255</u>

(接次頁)

(承前頁)

	112年度	111年度
退職後福利		
確定提撥計畫	\$ 226,200	\$ 255,332
確定福利計畫(附註二三)	1,193	3,489
	<u>227,393</u>	<u>258,821</u>
其他員工福利費用	<u>235,517</u>	<u>201,537</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 7,298,782</u>	<u>\$ 7,008,613</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 6,315,438	\$ 6,140,681
管理費用	983,344	867,932
	<u>\$ 7,298,782</u>	<u>\$ 7,008,613</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定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。112 及 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 2 月 26 日及 112 年 2 月 22 日經董事會決議如下：

估列比例

	112年度	111年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.25%	0.35%

金 額

	112年度	111年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 21,724	\$ 15,260
董事酬勞	5,410	5,310

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。

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 113 及 112 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。

(九) 非金融資產減損損失

	112年度	111年度
投資性不動產(包含於其他利益及損失淨額)	\$ 13,095	\$ 10,460
存貨(包含於營業成本)	39,366	72,414
	<u>\$ 52,461</u>	<u>\$ 82,874</u>

二七、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：

	112年度	111年度
當期產生者		
當期所得稅	\$ 561,515	\$ 522,074
未分配盈餘加徵	21,422	25
土地增值稅	25,989	57,703
遞延所得稅	<u>12,372</u>	<u>(117,346)</u>
	<u>621,298</u>	<u>462,456</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	(9,990)	(74,114)
遞延所得稅	<u>(12,838)</u>	<u>37,475</u>
	<u>(22,828)</u>	<u>(36,639)</u>
認列於損益之所得稅	<u>\$ 598,470</u>	<u>\$ 425,817</u>

土地增值稅係依照中華民國所得稅法及中華人民共和國稅務法規之規定估列，惟實際之土地增值稅負債係由當地稅務機關核定，土地增值稅核定與原估列數之調整數於次一年度認列。

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,369,824</u>	<u>\$ 1,662,025</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 473,965	\$ 332,405
稅上不可減除之費損	41	74
免稅所得	(32,104)	(17,217)
未分配盈餘加徵	21,422	25
土地增值稅	25,989	57,703
未認列暫時性差異	40,952	39,718
當期產生未認列之虧損扣抵	37,285	34,586
受控外國企業所得稅	28,643	-
合併個體適用不同稅率之影響數	25,105	15,162
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	(22,828)	(36,639)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 598,470</u>	<u>\$ 425,817</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅費用

	112年度	111年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 671</u>	<u>\$ 29,722</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 62,892</u>	<u>\$ 9,796</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 492,685	\$ 314,519
應付土地增值稅	<u>21,396</u>	<u>25,334</u>
	<u>\$ 514,081</u>	<u>\$ 339,853</u>

(四) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

112 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					
備抵損失	\$ 1,265	\$ 210	\$ -	\$ -	\$ 1,475
負債準備	11,321	2,795	-	-	14,116
虧損扣抵	7,480	(7,480)	-	-	-
確定福利退					
休計畫	1,218	(400)	72	-	890
遞延收入	6,268	724	-	(109)	6,883
遞延廣告費	65,878	(27,854)	-	-	38,024
應付員工福					
利費用	65,843	7,642	-	-	73,485
其 他	14,503	12,645	-	-	27,148
	<u>\$173,776</u>	<u>(\$ 11,718)</u>	<u>\$ 72</u>	<u>(\$ 109)</u>	<u>\$162,021</u>

遞 延 所 得 稅 負 債	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	認 列 於 其 他 綜 合 損 益	年 底 餘 額
暫時性差異				
投資利益	\$ 86,056	(\$ 14,455)	\$ -	\$ 71,601
確定福利退休計畫	30,614	2,271	743	33,628
	<u>\$ 116,670</u>	<u>(\$ 12,184)</u>	<u>\$ 743</u>	<u>\$ 105,229</u>

111 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					
備抵損失	\$ 1,633	(\$ 368)	\$ -	\$ -	\$ 1,265
負債準備	16,409	(5,088)	-	-	11,321
虧損扣抵	37,580	(30,100)	-	-	7,480
確定福利退					
休計畫	3,358	27,582	(29,722)	-	1,218
遞延收入	19,165	(12,877)	-	(20)	6,268
遞延廣告費	60,466	5,412	-	-	65,878
應付員工福					
利費用	62,883	2,960	-	-	65,843
其 他	16,336	(1,833)	-	-	14,503
	<u>\$217,830</u>	<u>(\$ 14,312)</u>	<u>(\$ 29,722)</u>	<u>(\$ 20)</u>	<u>\$173,776</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	年底餘額
暫時性差異				
投資利益	\$ 210,853	(\$ 124,797)	\$ -	\$ 86,056
確定福利退休計畫	-	30,614	-	30,614
	<u>\$ 210,853</u>	<u>(\$ 94,183)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,670</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	112年12月31日	111年12月31日
<u>虧損扣抵</u>		
112 年度到期	\$ -	\$ 123,362
113 年度到期	119,624	130,686
114 年度到期	201,541	205,193
115 年度到期	261,266	261,266
116 年度到期	257,896	257,896
117 年度到期	217,414	47,184
118 年度到期	47,361	47,361
119 年度到期	30,597	32,432
120 年度到期	82,824	53,174
121 年度到期	7,831	7,831
122 年度到期	4,275	-
	<u>\$ 1,230,629</u>	<u>\$ 1,166,385</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 112 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
\$ 119,624	113
201,541	114
261,266	115
257,896	116
217,414	117
47,361	118
30,597	119
82,824	120
7,831	121
4,275	122
<u>\$ 1,230,629</u>	

(七) 所得稅核定情形

本公司、信義全球、聚英、恆義、安信、安新、有無科技、聯岳交通、大家建設、京美、行義文化、信義置業及東京信義營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 110 年度。

信義開發營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 109 年度。

二八、每股盈餘

單位：每股元

	112年度	111年度
基本每股盈餘	\$ 2.39	\$ 1.66
稀釋每股盈餘	\$ 2.39	\$ 1.66

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

	112年度	111年度
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 1,760,980	\$ 1,223,336

股 數

單位：仟股

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	801	697
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	737,648	737,544

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。

二九、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

112 年度

	112年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	其他	屬營業活動之 現金流量	112年12月31日
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 4,600,000	(\$ 3,700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	1,098,077	386,088	-	14,456	-	1,498,621
長期借款(含一年內到期部分)	5,953,017	467,218	-	11,226	-	6,431,461
存入保證金	33,206	(5,962)	-	-	-	27,244
租賃負債	3,327,689	(516,260)	623,949	(222,736)	(57,553)	3,155,089
其他應付款-關係人	23,803	(23,867)	-	64	-	-
	<u>\$ 15,035,792</u>	<u>(\$ 3,392,783)</u>	<u>\$ 623,949</u>	<u>(\$ 196,990)</u>	<u>(\$ 57,553)</u>	<u>\$ 12,012,415</u>

111 年度

	111年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	其他	屬營業活動之 現金流量	111年12月31日
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 4,600,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
短期借款	-	1,098,077	-	-	-	1,098,077
長期借款(含一年內到期部分)	2,617,989	3,310,373	-	24,655	-	5,953,017
存入保證金	38,244	(5,038)	-	-	-	33,206
租賃負債	3,448,990	(509,862)	405,945	37,554	(54,938)	3,327,689
其他應付款-關係人	14,770	8,878	-	155	-	23,803
	<u>\$ 10,719,993</u>	<u>\$ 3,902,428</u>	<u>\$ 405,945</u>	<u>\$ 62,364</u>	<u>(\$ 54,938)</u>	<u>\$ 15,035,792</u>

三十、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。

三一、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：

112 年 12 月 31 日

	帳 面 價 值	公 第 1 等 級	允 第 2 等 級	價 第 3 等 級	合 計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$ 900,000	\$ -	\$ 873,107	\$ -	\$ 873,107

111 年 12 月 31 日

	帳 面 價 值	公 第 1 等 級	允 第 2 等 級	價 第 3 等 級	合 計
<u>金融負債</u>					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$ 4,600,000	\$ -	\$ 4,552,040	\$ -	\$ 4,552,040

上述第 2 等級之公允價值衡量，係以第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

112 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 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				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 4,614	\$ 4,614
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 127,300	\$ -	\$ -	\$ 127,300
國內未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	101,216	101,216
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	323,840	-	-	323,840
國外未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	29,707	29,707
合 計	\$ 451,140	\$ -	\$ 130,923	\$ 582,063

111 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	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				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 2,500	\$ 2,500
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 109,723	\$ -	\$ -	\$ 109,723
國內未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	105,404	105,404
國外上市（櫃）有價證券－權益投資	276,490	-	-	276,490
國外未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	74,670	74,670
合 計	\$ 386,213	\$ -	\$ 180,074	\$ 566,287

112 及 111 年度無公允價值等級移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

112 年度

	透過損益按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產
期初餘額	\$ 2,500	\$ 180,074
本期新增	2,500	-
減資退回股款	-	(10,000)
認列於本期（損）益	(386)	-
認列於其他綜合（損）益	-	(38,470)
匯率變動	-	(681)
期末餘額	\$ 4,614	\$ 130,923

111 年度

	透過損益按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產
期初餘額	\$ -	\$ 234,726
本期新增	2,500	56,714
認列於其他綜合（損）益	-	(113,345)
匯率變動	-	1,979
期末餘額	\$ 2,500	\$ 180,074

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國外未上市（櫃）股票	市場比較法：係由評估標的類似企業，其股票於活絡市場之成交價格，該等價格所隱含之價值乘數及流動性折價進行評估而得。
國內未上市（櫃）股票及 有限合夥投資	以資產負債表為基礎，評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，就該個別評價標的之性質適當採用市場法評價，並同時考量流動性折減及控制權折減，已反映企業之整體價值。

合併公司公允價值衡量歸類為第 3 等級之權益工具投資，因無活絡市場公開報價而參考廣為市場參與者使用之評價、投資標的之淨資產價值及交易對手報價，因實務上無法充分掌握重大不可觀察輸入值與公允價值之關係，故未揭露量化資訊。

(三) 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 4,614	\$ 2,500
按攤銷後成本衡量之金融資產（註 1）	11,293,025	12,452,507
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	582,063	566,287
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註 2）	13,735,837	16,457,096

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款（含催收款）、其他應收款、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、短期借款、長期借款（包含一年以內到期之長期負債及應付公司債）、長期應付獎金（帳列其他非流動負債）及存入保證金等按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憑證、應收票據及帳款、應付票據及帳款、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市場風險（包括匯率風險、利率風險及其他價格風險）、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、利率變動風險以及其他價格風險。

(1) 匯率風險

合併公司從事部分外幣交易產生匯率變動風險。合併公司匯率風險之管理係基於從事衍生性金融商品交易處理程序規範下，使用外幣衍生性金融商品合約來規避非新台幣計價之貨幣性資產與負債以及部分預期交易可能產生之匯率風險，以確保曝險保持在可接受之水準。

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三五。

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。

	112年度				111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	\$ 43,740	\$ 4,614	\$ 47,180	\$ 2,164	\$ 60,109	\$ 3,672	\$ 9,150	\$ 681
損益影響數	35,092	17	3,142	414	17,733	49	619	7

(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：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 6,128,592	\$ 2,987,968
金融負債	7,952,900	8,251,423
具現金流量利率風險		
金融資產	165,000	64,000
金融負債	4,032,271	6,751,163

利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與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。市場年利率每上升／下降 1%，將使 112 及 111 年分別增加／減少現金流出 38,673 仟元及 66,872 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資國內外上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，112 及 111 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 46 仟元及 25 仟元，112 及 111 年度稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金

融資產公允價值之變動而增加／減少 5,821 仟元及 5,663 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及不動產開發租售等業務，客戶為有購屋／售屋需求之一般社會大眾，從事居間仲介之服務費收入亦主要透過房屋履約保證制度收取，因此應收帳款之信用集中風險並不重大。

財務信用風險

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

3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	112年12月31日	111年12月31日
無擔保銀行借款額度		
（含商業本票發行額度）		
－已動用金額	\$ 3,321,471	\$ 1,907,183
－未動用金額	13,776,939	10,609,477
	<u>\$17,098,410</u>	<u>\$12,516,660</u>

（接次頁）

(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
有擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額度)		
－已動用金額	\$ 4,610,800	\$ 5,143,980
－未動用金額	<u>7,449,000</u>	<u>3,348,123</u>
	<u>\$ 12,059,800</u>	<u>\$ 8,492,103</u>

非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

112 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於1個月	1個月～1年	1年～5年	5年以上
無附息負債	\$ 130	\$ 4,184,130	\$ 721,495	\$ -
租賃負債	46,641	500,121	1,906,659	1,025,407
浮動利率工具	6,780	320,954	3,913,525	-
固定利率工具	<u>6,791</u>	<u>1,455,669</u>	<u>2,566,334</u>	<u>910,310</u>
	<u>\$ 60,342</u>	<u>\$ 6,460,874</u>	<u>\$ 9,108,013</u>	<u>\$ 1,935,717</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於1個月	1個月～1年	1年～5年	5～10年	10～20年
租賃負債	\$ 46,641	\$ 500,121	\$ 1,906,659	\$ 940,761	\$ 84,646
固定利率工具	<u>6,791</u>	<u>1,455,669</u>	<u>2,566,334</u>	<u>910,310</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 53,432</u>	<u>\$ 1,955,790</u>	<u>\$ 4,472,993</u>	<u>\$ 1,851,071</u>	<u>\$ 84,646</u>

111 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於1個月	1個月～1年	1年～5年	5年以上
無附息負債	\$ 552	\$ 3,580,627	\$ 1,194,920	\$ -
租賃負債	48,623	535,409	1,983,160	961,504
浮動利率工具	12,069	1,222,680	5,768,310	-
固定利率工具	<u>4,798</u>	<u>3,751,493</u>	<u>346,105</u>	<u>922,227</u>
	<u>\$ 66,042</u>	<u>\$ 9,090,209</u>	<u>\$ 9,292,495</u>	<u>\$ 1,883,731</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5~10年	10~20年
租賃負債	\$ 48,623	\$ 535,409	\$ 1,983,160	\$ 902,053	\$ 59,451
固定利率工具	4,798	3,751,493	346,105	922,227	-
	<u>\$ 53,421</u>	<u>\$ 4,286,902</u>	<u>\$ 2,329,265</u>	<u>\$ 1,824,280</u>	<u>\$ 59,451</u>

三二、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
財團法人信義公益基金會	實質關係人
財團法人台灣地方創生基金會	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	本公司之董事（註）
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
北京世邦信義非融資性擔保有限公司	實質關係人
信義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
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
和德昌股份有限公司	本公司董事為該公司董事
Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人

註：信義股份有限公司於 112 年 10 月 27 日辭任本公司董事長，但仍擔任本公司董事。

(二) 營業收入

	112年度	111年度
勞務收入		
本公司董事為該公司董事	\$ 4,131	\$ 7,885
對本公司間接採權益法之法人股東	53	-
	<u>\$ 4,184</u>	<u>\$ 7,885</u>

(三) 應收關係人款項

	112年12月31日	111年12月31日
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 14</u>	<u>\$ 646</u>

(四) 其他應付款項－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 1,715</u>	<u>\$ 31,184</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸 予 對 象	112年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 23,803</u>	<u>\$ -</u>	-	<u>\$ -</u>

貸 予 對 象	111年度			
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 24,332</u>	<u>\$ 23,803</u>	-	<u>\$ -</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 119,786	\$ 143,935
其他長期員工福利	<u>6,441</u>	<u>12,995</u>
	<u>\$ 126,227</u>	<u>\$ 156,930</u>

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿 2 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) 其他關係人交易

1. 租金收入

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,556	\$ 7,451
本公司之董事	57	57
對本公司採權益法之法人		
股東	57	57
對本公司間接採權益法之		
法人股東	57	57
關聯企業	34	34
	<u>\$ 7,761</u>	<u>\$ 7,656</u>

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

2. 其他利益

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 770	\$ 1,395
對本公司間接採權益法之		
法人股東	190	286
	<u>\$ 960</u>	<u>\$ 1,681</u>

其他利益主要係合併公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

3. 勞務成本

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 3,068</u>	<u>\$ 3,861</u>

4. 管理費用

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 21,436</u>	<u>\$ 20,177</u>

勞務成本及管理費用主要係合併公司支付上述關係人提供代書和管理諮詢等服務及租金支出。

5. 承租協議

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 9,527</u>	<u>\$ -</u>
	112 年度	111 年度
利息費用		
實質關係人	<u>\$ 123</u>	<u>\$ 19</u>

合併公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協商議定，租金支出方式為每月或每年一期。

6. 其他應收款

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,170	\$ 1,001
對本公司間接採權益法之		
法人股東	<u>-</u>	<u>50</u>
	<u>\$ 1,170</u>	<u>\$ 1,051</u>

7. 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業		
Treasure Sage Sabah		
SDN. BHD.		
(Malaysia)	<u>\$ 244,950</u>	<u>\$ -</u>

使用權資產主要係 ZHANCHENG 向上述關係人購置及承租土地使用權與房屋，請參閱附註三六之附表五。

8. 預付使用權資產－土地

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,972</u>

預付使用權資產－土地主要係 ZHANCHENG 向上述關係人購置土地使用權預付款項，請參閱附註三六之附表五。

三三、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：

	112年12月31日	111年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,125,647	\$ 4,125,647
建築物	351,626	344,004
其他金融資產－質押定存、活存	2,981,019	2,039,521
存 貨	4,590,894	2,968,785
	<u>\$12,049,186</u>	<u>\$ 9,477,957</u>

三四、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) 本公司分別為香港信義置業、安信及 SINYI INTERNATIONAL 申請融資額度提供之背書保證為 50,663 仟元、2,600,000 仟元及 204,188 仟元；久信置業為昆山鼎先貿易向供應商進貨提供之背書保證為 18,355 仟元；SINYI INTERNATIONAL 分別為本公司及信義開發申請融資額度提供之背書保證為 5,219,850 仟元及 675,510 仟元，信義置業（香港）為本公司申請融資額度提供之背書保證為 1,289,610 仟元，請參閱附註三六之附表二。
- (四) 合併公司於 112 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款及土地使用權分別為 1,117,946 仟元及 88,186 仟元。
- (五) 久信置業於 112 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 30,678 仟元。久信置業為大陸房地產業者，依當地實務所需，為購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由久信置業收取，倘購屋者違約，久信置業僅需將已

預收之房款返還銀行，據此並不會使久信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，前揭久信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。

三五、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

112 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 1,092,630		4.327		\$ 4,727,809		
日 圓	4,381,959		0.2172		951,761		
美 金	153,657		30.705		4,718,029		
馬 幣	33,360		6.682		222,921		

非貨幣性項目

人 民 幣	6,866		4.327		29,707		
日 圓	1,490,978		0.2172		323,840		

金 融 負 債

貨幣性項目

人 民 幣	81,769		4.327		353,814		
日 圓	2,257,781		0.2172		490,390		

111 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金 融 資 產							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 1,493,694		4.408		\$ 6,584,202		
日 圓	3,206,147		0.2324		745,109		
美 金	88,687		30.710		2,723,568		
馬 幣	11,723		6.972		81,729		

(接次頁)

(承前頁)

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	16,940		4.408	\$	74,670	
日 圓		1,189,715		0.2324		276,490	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		130,047		4.408		573,247	
日 圓		1,626,317		0.2324		377,956	

合併公司主要承擔美元、人民幣、日圓及馬幣之外幣匯率風險。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：

	112年度			111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	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)	\$ 5,906	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 35,333)	新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)
美 元	31.1548 (美元：新台幣)	9,725	29.8045 (美元：新台幣)	(51,846)	美 元	31.1548 (美元：新台幣)
人 民 幣	4.3956 (人民幣：新台幣)	75,487	4.4218 (人民幣：新台幣)	58,963	人 民 幣	4.3956 (人民幣：新台幣)
日 圓	0.2221 (日圓：新台幣)	83	0.2275 (日圓：新台幣)	231	日 圓	0.2221 (日圓：新台幣)
馬 幣	6.8348 (馬幣：新台幣)	17,644	6.7728 (馬幣：新台幣)	(225)	馬 幣	6.8348 (馬幣：新台幣)
港 幣	3.9795 (港幣：新台幣)	(5,089)	3.8055 (港幣：新台幣)	-	港 幣	3.9795 (港幣：新台幣)
		<u>\$ 103,756</u>		<u>(\$ 28,210)</u>		

三六、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。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表六)
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)

(四) 主股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表十)

三七、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及觀光旅遊事業等業務，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

觀光旅遊事業

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下：

	112年度							
	不動產仲介		不動產開發租售		觀光旅遊事業		部門間沖銷	合計
	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他		
來自外部客戶收入	\$ 10,801,653	\$ 733,346	\$ 2,004,610	\$ 753,981	\$ 4,994	\$ -	\$ -	\$ 14,298,584
部門間收入	166,351	44,745	-	12,383	667	9,509	(233,655)	-
部門收入	<u>\$ 10,968,004</u>	<u>\$ 778,091</u>	<u>\$ 2,004,610</u>	<u>\$ 766,364</u>	<u>\$ 5,661</u>	<u>\$ 9,509</u>	<u>(\$ 233,655)</u>	<u>14,298,584</u>
投資性不動產租金收入								(93,666)
合併營業收入								<u>\$ 14,204,918</u>
部門(損)益	<u>\$ 1,711,323</u>	<u>\$ 14,275</u>	<u>\$ 493,931</u>	<u>(\$ 52,222)</u>	<u>\$ 1,532</u>	<u>(\$ 115,319)</u>	<u>\$ 67,306</u>	\$ 2,120,826
投資性不動產營運利益								(68,838)
合併營業利益								<u>\$ 2,051,988</u>
部門資產	<u>\$ 11,395,538</u>	<u>\$ 8,585,800</u>	<u>\$ 7,279,454</u>	<u>\$ 5,538,112</u>	<u>\$ 13,923</u>	<u>\$ 2,063,873</u>	<u>(\$ 3,773,312)</u>	\$ 31,103,388
採用權益法認列之投資								77,688
資產合計								<u>\$ 31,181,076</u>

	111年度							
	不動產仲介		不動產開發租售		觀光旅遊事業		部門間沖銷	合計
	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他	國內	大陸及其他		
來自外部客戶收入	\$ 10,482,576	\$ 570,884	\$ 1,117,122	\$ 1,641,409	\$ 2,090	\$ -	\$ -	\$ 13,814,081
部門間收入	100,764	34,291	348	30,438	45	-	(165,886)	-
部門收入	<u>\$ 10,583,340</u>	<u>\$ 605,175</u>	<u>\$ 1,117,470</u>	<u>\$ 1,671,847</u>	<u>\$ 2,135</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 165,886)</u>	<u>13,814,081</u>
投資性不動產租金收入								(90,355)
合併營業收入								<u>\$ 13,723,726</u>
部門(損)益	<u>\$ 1,508,829</u>	<u>(\$ 195,262)</u>	<u>\$ 216,026</u>	<u>\$ 37,878</u>	<u>(\$ 867)</u>	<u>(\$ 96,415)</u>	<u>\$ 161,243</u>	\$ 1,631,432
投資性不動產營運利益								(54,130)
合併營業利益								<u>\$ 1,577,302</u>
部門資產	<u>\$ 10,791,599</u>	<u>\$ 11,174,948</u>	<u>\$ 8,128,626</u>	<u>\$ 14,251,143</u>	<u>\$ 9,587</u>	<u>\$ 1,677,941</u>	<u>(\$ 12,028,601)</u>	\$ 34,005,243
採用權益法認列之投資								65,434
資產合計								<u>\$ 34,070,677</u>

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

(二) 產品別及勞務別之資訊

合併公司業務主要為房屋租售之居間仲介業務、代銷業務與住宅及大樓開發業務，相關資訊如下：

	112年度	111年度
房屋租售仲介收入	\$ 10,088,107	\$ 9,752,261
代銷服務收入	1,446,891	1,301,199
開發業務銷售收入	2,664,926	2,668,176
其 他	4,994	2,090
	<u>\$ 14,204,918</u>	<u>\$ 13,723,726</u>

(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收入金額，未達收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 112 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	提供資金用途	擔保名稱	品對個別對象價值	資金貸與總額	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 2,052,709	\$ 1,000,000	\$ 446,908	1.62%	短期融通資金	\$ -	-	營運資金周轉	-	\$ 3,722,461 (註一)	\$ 4,963,282 (註一)	8,890
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	10,000	5,000	5,000	1.67%	"	-	"	"	-	3,722,461 (註一)	4,963,282 (註一)	69
0	"	有無科技股份有限公司	"	"	2,000	2,000	-	-	"	-	"	"	-	3,722,461 (註一)	4,963,282 (註一)	-
1	信義置業(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	360,045 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	610,607 (註二)	915,910 (註二)	3,599
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司	浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	81,000 (千元) 22,225 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	-	-	9
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	5,000 (千元) 253,365 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	-	-	2,839
2	"	滁州雅展功能農業科技有限公司	"	否	57,000 (千元) 29,604 (人民幣)	-	-	6%	"	-	"	"	-	-	-	-
3	錫洲企業管理諮詢(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	是	6,660 (千元) 933,450 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	111,690 (註六)	167,535 (註六)	33,965
4	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	250,000 (千元)	130,000	130,000	1.67%	"	-	"	"	-	291,741 (註七)	486,235 (註七)	2,016
5	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	2,394,990 (美金) 78,000 (千元)	2,363,210 (美金) 76,965 (千元)	2,363,210 (美金) 28,000 (千元) 350,000 (千元)	0%	" (註十三)	-	"	"	-	959,094 (註八)	11,988,676 (註八)	14,060
5	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	226,975 (美金) 7,000 (千元)	214,925 (美金) 7,000 (千元)	49,128 (美金) 1,600 (千元)	0%	" (註十三)	-	"	"	-	959,094 (註八)	11,988,676 (註八)	-
6	信置企業管理(上海)有限公司	信置置業(上海)有限公司	"	"	1,778,000 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	-	-	-
7	久信置業(無錫)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	181,734 (人民幣) 42,000 (千元)	181,734 (人民幣) 42,000 (千元)	175,080 (人民幣) 40,000 (千元)	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	1,200,791 (註十)	2,001,318 (註十)	7,447
7	"	信置置業(上海)有限公司	"	"	1,426,845 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	1,200,791 (註十)	2,001,318 (註十)	34,256
7	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	321,000 (千元) 12,981 (人民幣)	12,981 (人民幣) 3,000 (千元)	-	4.75%	" (註十三)	-	"	"	-	1,200,791 (註十)	2,001,318 (註十)	-
8	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	24,564 (美金) 800 (千元)	24,564 (美金) 800 (千元)	24,564 (美金) 800 (千元)	0%	" (註十三)	-	"	"	-	31,715 (註十一)	47,572 (註十一)	-
9	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	30,705 (美金) 1,000 (千元)	29,170 (美金) 950 (千元)	29,170 (美金) 950 (千元)	0%	" (註十三)	-	"	"	-	70,000 (註十二)	87,500 (註十二)	-

- 註一：資金貸與總額以不超過本公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾本公司淨值之 30%。
- 註二：資金貸與總額以不超過信義置業（上海）有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業（上海）有限公司淨值之 100%。
- 註三：資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 300% 為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 200%。
- 註四：資金貸與對象若為基於策略性目的而有短期融通資金之其他公司或個體戶，資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 40%。
- 註五：上海信義房屋中介諮詢有限公司因淨值下降而有資金貸與超限之情形，已訂定改善計畫送本公司獨立董事，並於民國 112 年 12 月 27 日本公司之董事會通過，經執行催收程序及評估資金貸與之可收回性後，已全數提列呆帳損失並將帳上之其他應收款除列。
- 註六：資金貸與對象若為倫衡企業管理諮詢（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過倫衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾倫衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值 100%。
- 註七：資金貸與對象若為信義全球資產管理股份有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球資產管理股份有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾信義全球資產管理股份有限公司淨值之 3 倍。
- 註八：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 80%。
- 註九：資金貸與對象若為信頁企業管理（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信頁企業管理（上海）有限公司淨值 100%，信頁企業管理（上海）有限公司已於 112 年第二季註銷完成。
- 註十：資金貸與對象若為久信置業（無錫）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過久信置業（無錫）有限公司淨值 30%。
- 註十一：資金貸與對象若為對薩摩亞 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 淨值之 100%。
- 註十二：資金貸與對象若為對英屬納京群島 Sinyi Limited 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Limited 淨值之 80%。
- 註十三：本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外子公司間從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外公司對本公司從事資金貸與，屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之 40% 之限制，且不受貸與期限不得超過一年或營業週期之限制。
- 註十四：當期認列之利息總額。

信義房屋股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司		保證對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書最高金額	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	註
		名稱	名稱	關係	對象											
0	信義房屋股份有限公司	信義置業(香港)有限公司	有限	間接持股 100% 之公司	之公司	\$ 9,926,564 (註一)	\$ 1,070,748 (美金 35,650 仟元)	\$ 50,663 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	0.41%	\$ 18,612,307 (註一)	是	否	否	註五
0	"	安信建築經理股份有限公司	有限	直接持股 51% 之公司	之公司	9,926,564 (註一)	2,600,000 (美金 6,650 仟元)	2,600,000 (美金 6,650 仟元)	-	-	20.95%	18,612,307 (註一)	是	否	否	註六
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED		直接持股 100% 之公司	之公司	9,926,564 (註一)	215,626 (美金 6,650 仟元)	204,188 (美金 6,650 仟元)	-	-	1.65%	18,612,307 (註一)	是	否	否	註七
1	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	有限	有業務往來之公司	之公司	3,202,109 (註二)	18,856 (人民幣 4,242 仟元)	18,355 (人民幣 4,242 仟元)	18,355 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.46%	4,002,637 (註二)	否	否	是	註八
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	有限	直接持股 100% 之母公司	之母公司	9,590,940 (註三)	5,512,250 (美金 170,000 仟元)	5,219,850 (美金 170,000 仟元)	2,150,000 (美金 2,150,000 仟元)	2,478,745 (美金 44,100 仟元、人民幣 250,000 仟元、日幣 197,533 仟元)	43.54%	11,988,676 (註三)	否	是	否	註九
2	"	信義開發股份有限公司	有限	同一母公司	之母公司	9,590,940 (註三)	713,350 (美金 22,000 仟元)	675,510 (美金 22,000 仟元)	240,000 (美金 240,000 仟元)	307,050 (美金 10,000 仟元)	5.63%	11,988,676 (註三)	否	否	否	註十
3	信義置業(香港)有限公司	信義房屋股份有限公司	有限	直接持股 100% 之母公司	之母公司	1,820,658 (註四)	1,361,850 (美金 42,000 仟元)	1,289,610 (美金 42,000 仟元)	-	-	212.5%	2,427,544 (註四)	否	是	否	註十一

- 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50%以上之公司，以不超過本公司淨值80%為限，最高限額以不超過本公司淨值150%為限。
- 註二：對單一企業背書保證限額，係久信置業（無錫）有限公司（以下稱久信置業）直接或間接持股比例達80%以上或本公司持有表決權股份達100%以上之公司，以不超過久信置業淨值80%為限，最高限額以不超過久信置業淨值100%為限。
- 註三：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（以下稱 SINYI INTERNATIONAL）之母公司直接或間接持股比例達100%之子公司及 SINYI INTERNATIONAL 之母公司，以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值80%為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值100%為限。
- 註四：對單一企業背書保證限額，係指信義置業香港有限公司（以下稱香港信義置業）直接或間接持股比例達100%以上之公司，以不超過香港置業淨值300%為限，最高限額以不超過香港置業淨值400%為限。
- 註五：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與香港信義置業共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。
- 註六：因應安信建築經股份有限公司營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途。
- 註七：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供 SINYI INTERNATIONAL 背書保證。
- 註八：因應昆山鼎先貿易有限公司採購建材需求，以支應久信置業之建築工程，應供應商之要求，而由久信置業提供採購金額等額之保證。
- 註九：因應本公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。
- 註十：因應信義開發股份有限公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為該公司發行保證商業本票額度之用途。
- 註十一：因應本公司營運所需，由香港信義置業提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 112 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 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	備 註
信義房屋股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	4,934,108	\$ 127,300	-	\$ 127,300	
"	未上市(櫃)股票 漢宇創業投資股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	4,000,000	25,714	11	25,714	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	5,049,632	5,404	9	5,403	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	-	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-	
"	活水參影響力投資股份有限公司	"	"	1,000,000	13,373	10	13,373	
"	樂居科技股份有限公司	"	"	364,964	56,726	11	56,726	
"	有限合夥 活水伍影響力投資有限合夥	"	透過損益按公允價值衡量之金 融資產－非流動	-	4,614	-	4,614	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	561,300	323,840	-	323,840	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	未上市股票 上海中城聯盟投資管理股份有限 公司	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	34,500,000	29,707	2	29,707	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司	"	"	150,000	-	-	-	

信義房屋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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

附表四

買、賣之公司	有價證券名稱	科目	交易對象	關係	期		初買		入		賣		出		末	
					單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額
信義房屋股份有限公司	ZHANCHENG TOURISM DEVELOP- MENT SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	子公司	2,500,000	\$	15,591 (註一)	\$	412,334	\$	-	\$	-	\$	62,000,000	\$ 427,925 (註一)

註一：金額係以原始投資成本列計。

信義房屋股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產公司之	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考	決定依據	取得使用之目的及情形	及其他約定事項
							所有權人	移轉日期				
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	土地使用權	111.12.21	\$ 314,370 (馬幣 45,093 仟元)	已支付總價款 75%	Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人	Amylia Edmund、WEE GIOK SHUN、WEE WUI NEE、WONG SIEW GUEN、LPL 118 CORPORATION SDN. BHD.	2018/12/31、2019/3/21、2019/4/29、2019/6/18、2019/12/31、2020/12/30	馬幣 42,660 仟元	參考市場行情及估價報告。	投資開發供觀光旅遊產業用途之不動產。	無

註：ZHANCHENG 於 111 年向實質關係人購入馬來西亞沙巴地區吧巴縣臨海土地之使用權；截至 112 年 12 月 31 日止，部分土地使用權尚未完成過戶。

應收關係人款項達新台幣1億元或實收資本額20%以上

民國 112 年 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣千元／單位

帳列應收款項之公司	交易對象	名稱	關係	應收款項餘額	人週轉率	逾期應收金額	關係人款項式期	應收關係人款項式期	應收關係人款項式期	項損	列失	抵備金
信義房屋股份有限公司	安信建築理股份有限公司	本公司之子公司		\$ 100,706	-	\$ -	-	\$ 100,706		\$ -		-

註1：關係人間資金貸與產生之其他應收款餘額及交易對象請參閱附表一；不適用週轉率之計算。

註2：上述之應收款項係安信建築股份有限公司承作本公司客戶房屋價金履約保證業務而代收客戶應支付予本公司之服務費款項。

信義房屋股份有限公司及子公司

母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號	交易人姓名	稱交	交易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來金額	往來金額	交易情形	形佔合併總資產之比率%	或營業收入之比率%
0	信義房屋股份有限公司	信義房屋股份有限公司	信義房屋股份有限公司	1	其他應收款	\$ 446,908	營運資金融通，利率為 1.62%		1	
0	信義房屋股份有限公司	安信建業股份有限公司	安信建業股份有限公司	1	應收帳款	100,706	定期結算		-	
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	130,000	營運資金融通，利率為 1.67%		-	
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	2,363,210	營運資金融通		8	
3	久信置業（無錫）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	173,080	營運資金融通，利率為 4.75%		1	

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊於編號欄註明之編號填寫方法如下：

(1) 母公司填 0。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營業收入或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營業收入之方式計算。

註四：本表之重要交易往來情形依重大性原則列示。

信義房屋股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

附表八

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 認 列 之 備 註
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投 資	\$ 10,041,794	\$ 333,248,785
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,905,584	57,277,000
"	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	203,500,000
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產中介經紀	29,180	5,000,000
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務	28,000	1,200,000
"	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	500,000
"	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	-
"	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	7,650,000
"	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	95,000
"	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	233,000	1,500,000
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投 資	500	50,000
"	樂星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	2,580,745
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	1,842,325	250,537,766
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	57,158	8,200,000
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	130,679	14,390
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光業務	8,310	-

(接次頁)

(承前頁)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 點	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 期 間	資 金 年 度 末 去	金 額 年 底 股	末 數	持 有 比 率 %	持 有 金 額	有 被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 損 (損) 益	註
信義房屋股份有限公司	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	\$ 59,599	\$ 31,965	12,000,000	100	100	\$ 28,536	23,317	23,317	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	3,400	3,400	500,000	100	100	3,143	147	147	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	427,925	15,591	62,000,000	100	100	411,518	230	230	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESSION INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cyberty, Ebene, Mauritius	投 資	68,741	68,741	2,216,239	100	100	200,176	9,611	9,611	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	100	396,103	95,858	95,858	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	967,766	2,257,376	31,506,209	100	100	586,244	87,106	87,106	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,517,746	6,360,046	148,510,749	100	100	4,054,980	24,203	24,203	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,647,792	1,647,792	51,935,840	100	100	267,093	119,755	119,755	
"	科威房產 (香港) 有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	95,129	95,129	2,675,000	99	99	446	4,478	4,437	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESSION INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	投 資	-	66,174	-	-	-	-	-	-	註四
安信建築經理股份有限公司	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	100,000	100,000	10,000,000	100	100	122,254	11,862	11,862	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋物業管理株式會社	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、管理業務	10,746	10,746	600	100	100	72,695	14,085	14,085	
"	東京信義不動產股份有限公司	台北市信義路五段 100 號 3 樓	不動產仲介經紀	5,000	5,000	500,000	100	100	19,026	24	24	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業 (香港) 有限公司	Room 802, 8 Floor, Millennium City 2, 378 Kwun Tong Road, Kwun Tong, Hong Kong	投 資	908,457	2,198,067	29,640,200	100	100	606,886	83,334	83,334	

(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 期 本	投 資 期 末	資 金 年 末	期 金 額 期 末	持 有 率 數 比	持 有 金 額 本 期	被 投 資 公 司 本 期 盈 損	之 認 列 益 (損)	備 註
SINYI ESTATE LTD.	信義置業地 (香港) 有限公司	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	\$ 4,508,824	\$ 6,351,124	147,010,749	100	100	\$ 4,039,609	\$ 29,832	\$ 29,832	
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	住宅大樓開發銷售	800	800	80,000	100	100	(296)	(34)	(34)	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售	800	800	80,000	100	100	(219)	(34)	(34)	
SIN CHUEN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	39,987	39,987	5,443,949	49	49	(2,573)	(2,519)	(1,234)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	42,160	42,160	5,741,100	100	100	(2,706)	(1,319)	(1,319)	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	41,619	41,619	5,666,151	51	51	(2,678)	(2,519)	(1,285)	
有無科技股份有限公司	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段100號	資訊軟體、資料處理服務	7,000	7,000	300,000	20	20	(1,647)	(95)	(19)	
"	聯岳交通股份有限公司	台北市信義路五段100號	人力派遣、商品運送	20,500	20,500	2,620,000	100	100	(2,090)	(997)	(997)	註一
SINJU HOLDING SDN. BHD.	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	-	-	-	-	-	(136)	(11)	(11)	
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI INFINITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	3,481	-	-	-	-	-	-	註四
"	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	-	-	-	-	12	(12)	(12)	註一
"	SINYI UNIQUE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投 資	-	17,794	-	-	-	-	-	-	註四
SINYI ELITE LIMITED	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	-	-	-	-	-	(80)	(12)	(12)	註一

註一：係合併公司於109年度成立之子公司，截至112年12月31日尚未注資完成。

註二：投資公司認列之投資損益包括順逆流交易認列及投資成本與股數權淨值間差異攤銷。

註三：係合併公司於112年度成立之子公司。

註四：已於112年第三季註銷完成。

信義房屋股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表九

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%	本期認列損益	期末投資價值(註)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
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%	本期認列損益	期末投資價值(註)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註九)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB -	係透過科威房產(香港)有限公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註二)	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 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	1,294,418	(128,223)	100	(128,223)	(249,291)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註二)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 36,397	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	149,955	18,045	100	18,045	4,473	-
上海軌信房地產服務諮詢有限公司	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 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	17,095	(7,386)	100	(7,386)	(22,330)	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註二)	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	22,414	-	22,414	(24,899)	100	(24,899)	(96,608)	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註三)	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(註七)	-	(註七)	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註九)	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 -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	43,766	-	-	-	-	-
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	5,401	100	5,401	48,297	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註四)	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	62,005	-	62,005	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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	USD 29,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	3,503,468	76,605	100	76,605	610,607	1,218,297
華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、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	(6,768)	100	(6,768)	170,930	-

(接次頁)

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方	本期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回金額	本期匯出或收回金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期投資(損)益	期末账面價值(註)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方	本期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回金額	本期匯出或收回金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期投資(損)益	期末账面價值(註)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
昆山鼎光貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司		\$ 31,020	\$ -	\$ -	\$ 8,282	100	\$ 8,282	\$ 11,758	\$ -
上海紀紀實業有限公司	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		-	-	-	4,621	100	4,621	9,485	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司(註八)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司		-	-	-	-	-	-	-	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 147,000	係透過信義置地(香港)有限公司再投資大陸公司		3,900,696	-	-	29,630	100	29,630	4,002,637	-
蘇州軌信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000	係透過上海軌信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司		-	-	-	(1,912)	100	(1,912)	(2,537)	-
衡新企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢，商務諮詢，財務諮詢，市場營銷策劃，企業營銷策劃	RMB 11,400	係透過華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司		-	-	-	28,682	100	28,682	111,690	-
信實企業管理(上海)有限公司(註九)	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 -	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司		-	-	-	-	-	-	-	-
信義置業(無錫)有限公司(註三)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝修工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	係透過華韻裝修工程(上海)有限公司再投資大陸公司		-	-	-	1,378	100	1,378	(544)	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢，訊息諮詢服務，室內裝飾裝修，市場營銷策劃	RMB 1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司		-	-	-	(註七)	-	(註七)	-	-
滁州智正房地產營銷策劃有限公司(註九)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司		-	-	-	-	-	-	-	-

本 期 大 陸 赴	末 期 陸 地 計 自 台 資 出 匯 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)
	\$ 9,211,888	\$ 21,152,448		\$ -

註二：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註三：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：已於108年第二季註銷完成。

註五：已於106年第二季註銷完成。

營合發核工業部經濟局核發符合註六：係經濟工業部核發符合

註七：係屬透過其他綜合損益按公允價值之衡量之權益工具投資，公允

註八：已於112年第二季註銷完成。

註九：已於112年第三季註銷完成。

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表十

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
信義股份有限公司	210,238,285	28.53%
宇濤股份有限公司	208,937,108	28.36%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶	39,639,742	5.37%

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註二：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司民國 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

採用權益法投資其房地產銷售收入認列

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋股份有限公司於民國 112 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，信義開發股份有限公司（信義開發）之餘額為 1,918,073 仟元，佔資產總額 7%；民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司損益份額為 279,923 仟元，佔綜合損益總額 19%。是以信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 112 年度採用權益法之投資之份額。

民國 112 年度信義開發之房地產銷售收入合計為 1,910,944 仟元，其房地產銷售收入之會計政策，請參閱合併財務報表附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，由信義開發依銷售合約規定發出交屋通知書，於交屋日認列銷售收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將其房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

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

採用權益法投資其存貨之評價

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋股份有限公司於民國 112 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（SINYI INTERNATIONAL）及信義開發之餘額分別為 11,988,676 仟元及 1,918,073 仟元，分別佔資產總額 41%及 7%；民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法之子公司損益份額分別為 339,423 仟元及 279,923 仟元，分別佔綜合損益總額 23%及 19%。是以 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 112 年度採用權益法之投資之份額。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 112 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 7,582,116 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

信義房屋股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司民國 112 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

王攀發



會計師 施 錦 川

施錦川



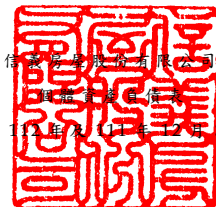
金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1100356048 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日



民國111年12月31日

單位：新台幣仟元

		112年12月31日		111年12月31日	
代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金（附註四及六）	\$ 2,499,435	9	\$ 601,894	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及八）	127,300	-	109,723	1
1150	應收票據（附註四及九）	84,771	-	64,802	-
1170	應收帳款（附註四及九）	924,731	3	614,208	2
1180	應收帳款－關係人（附註四及二九）	156,817	1	113,776	1
1200	其他應收款（附註四及九）	26,821	-	30,546	-
1210	其他應收款－關係人（附註四及二九）	466,916	2	1,731,616	6
1220	本期所得稅資產（附註四及二四）	5,052	-	270	-
1476	其他金融資產（附註十及三十）	97,032	-	5,000	-
1479	其他流動資產（附註十六）	21,243	-	20,491	-
11XX	流動資產總計	4,410,118	15	3,292,326	12
非流動資產					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及七）	4,614	-	2,500	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及八）	101,216	-	105,404	-
1550	採用權益法之投資（附註四、十一及二九）	16,291,121	56	16,069,803	57
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十二及三十）	3,320,073	11	3,307,586	12
1755	使用權資產（附註四及十三）	2,820,962	10	2,948,536	11
1760	投資性不動產（附註四、十四及三十）	2,096,776	7	2,151,179	8
1780	無形資產（附註四及十五）	37,478	-	36,794	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二四）	105,433	-	94,566	-
1920	存出保證金	106,053	1	115,523	-
1975	淨確定福利資產－非流動（附註四及二十）	17,952	-	-	-
1990	其他非流動資產（附註十六）	9,093	-	6,104	-
15XX	非流動資產總計	24,910,771	85	24,837,995	88
1XXX	資 產 總 計	\$ 29,320,889	100	\$ 28,130,321	100
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款（附註十七及三十）	\$ 1,398,621	5	\$ -	-
2150	應付票據	10	-	-	-
2200	其他應付款（附註十九）	3,054,544	10	2,343,263	8
2220	其他應付款－關係人（附註二九）	2,546,496	9	1,020,484	4
2230	本期所得稅負債（附註四及二四）	408,137	1	286,574	1
2280	租賃負債－流動（附註四、十三及二九）	438,892	1	465,160	2
2320	一年內到期之長期負債（附註十七及三十）	149,911	1	3,700,000	13
2399	其他流動負債（附註十九）	198,263	1	138,256	-
21XX	流動負債總計	8,194,874	28	7,953,737	28
非流動負債					
2530	應付公司債（附註十八）	900,000	3	900,000	3
2540	長期借款（附註十七及三十）	4,699,803	16	3,799,931	14
2570	遞延所得稅負債（附註四及二四）	33,628	-	30,614	-
2580	租賃負債－非流動（附註四、十三及二九）	2,446,682	9	2,538,098	9
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二十）	-	-	6,679	-
2645	存入保證金	25,440	-	32,150	-
2670	其他非流動負債（附註十九）	612,257	2	1,050,129	4
25XX	非流動負債總計	8,717,810	30	8,357,601	30
2XXX	負債總計	16,912,684	58	16,311,338	58
權益（附註二一）					
股 本					
3110	普 通 股	7,368,465	25	7,368,465	26
3200	資本公積	63,790	-	63,790	-
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	2,896,935	10	2,762,813	10
3320	特別盈餘公積	955,999	3	1,061,567	4
3350	未分配盈餘	2,369,309	8	1,518,347	5
3300	保留盈餘總計	6,222,243	21	5,342,727	19
其他權益					
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,313,072)	(4)	(997,561)	(3)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	66,779	-	41,562	-
3400	其他權益總計	(1,246,293)	(4)	(955,999)	(3)
3XXX	權益總計	12,408,205	42	11,818,983	42
負債與權益總計		\$ 29,320,889	100	\$ 28,130,321	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體綜合損益表

民國 112 年及 111 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		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四及二二）	\$ 10,551,141	100	\$ 10,077,630	100
5000	營業成本（附註二十、二三及二九）	<u>7,764,505</u>	<u>74</u>	<u>7,548,670</u>	<u>75</u>
5900	營業毛利	<u>2,786,636</u>	<u>26</u>	<u>2,528,960</u>	<u>25</u>
	營業費用（附註二十、二三及二九）				
6200	管理費用	1,111,425	10	1,079,356	11
6450	預期信用減損（迴轉利益）損失（附註九）	(<u>222</u>)	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,111,203</u>	<u>10</u>	<u>1,079,556</u>	<u>11</u>
6900	營業淨利	<u>1,675,433</u>	<u>16</u>	<u>1,449,404</u>	<u>14</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二三及二九）	16,974	-	17,914	-
7190	其他收入（附註二三）	103,120	1	108,049	1
7020	其他利益及損失（附註七、十二、十四、二三及二九）	51,935	-	12,342	-
7050	財務成本（附註二三及二九）	(158,325)	(1)	(155,498)	(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）	<u>456,158</u>	<u>4</u>	<u>73,187</u>	<u>1</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>469,862</u>	<u>4</u>	<u>55,994</u>	<u>1</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 2,145,295	20	\$ 1,505,398	15
7950	所得稅費用（附註四及二四）	(384,315)	(3)	(282,062)	(3)
8200	本年度淨利	<u>1,760,980</u>	<u>17</u>	<u>1,223,336</u>	<u>12</u>
	其年度綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量數（附註二十）	3,716	-	146,801	1
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價（損）益	19,554	-	(72,662)	(1)
8330	採用權益法認列之子公司及關聯企業之其他綜合（損）益之份額	5,519	-	(125,939)	(1)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅費用（附註二四）	(743)	-	(29,360)	-
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	(315,511)	(3)	304,609	3
8300	本年度其他綜合（損失）利益（稅後淨額）	(287,465)	(3)	223,449	2
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,473,515</u>	<u>14</u>	<u>\$ 1,446,785</u>	<u>14</u>
	每股盈餘（附註二五）				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 1.66</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.39</u>		<u>\$ 1.66</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真





信

民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	普 通 股	資 本 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	其 他 權 益 項 目	國 外 營 運 機 構 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產				權 益 總 計
						111 年 1 月 1 日 餘 額	111 年 1 月 1 日 餘 額	111 年 1 月 1 日 餘 額	111 年 1 月 1 日 餘 額	
A1	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,518,043	\$ 772,692	\$ 2,773,945	\$ 240,603	\$ 12,435,474			
B1	-	-	244,770	-	(244,770)	-	-	-		
B3	-	-	-	288,875	(288,875)	-	-	-		
B5	-	-	-	-	(2,063,170)	-	-	(2,063,170)		
M5	-	(106)	-	-	-	-	-	(106)		
D1	-	-	-	-	1,223,336	-	-	1,223,336		
D3	-	-	-	-	117,881	(304,609)	(199,041)	223,449		
D5	-	-	-	-	1,341,217	(304,609)	(199,041)	1,446,785		
Z1	7,368,465	63,790	2,762,813	1,061,567	1,518,347	(997,561)	41,562	11,818,983		
B1	-	-	134,122	-	(134,122)	-	-	-		
B3	-	-	-	(105,568)	105,568	-	-	-		
B5	-	-	-	-	(884,216)	-	-	(884,216)		
M5	-	-	-	-	(77)	-	-	(77)		
D1	-	-	-	-	1,760,980	-	-	1,760,980		
D3	-	-	-	-	2,829	(315,511)	25,217	(287,465)		
D5	-	-	-	-	1,763,809	(315,511)	25,217	1,473,515		
Z1	\$ 7,368,465	\$ 63,790	\$ 2,896,935	\$ 955,999	\$ 2,369,309	(\$ 1,313,072)	\$ 66,779	\$ 12,408,205		

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真

信義房屋股份有限公司

個體現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,145,295	\$ 1,505,398
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	575,024	558,897
A20200	攤銷費用	21,124	26,005
A20300	預期信用減損（迴轉利益）損失	(222)	200
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨損失	386	-
A20900	財務成本	158,325	155,498
A21200	利息收入	(16,974)	(17,914)
A21300	股利收入	(1,115)	(3,572)
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企 業損益之份額	(456,158)	(73,187)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,822	2,387
A22700	處分投資性不動產（利益）損失	(15,186)	199
A23800	非金融資產減損損失	10,360	10,460
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(2,500)	(2,500)
A31130	應收票據	(19,969)	31,943
A31150	應收帳款	(310,301)	314,918
A31160	應收帳款－關係人	(43,041)	81,161
A31180	其他應收款	4,392	(7,369)
A31190	其他應收款－關係人	14,799	(11,333)
A31240	其他流動資產	(752)	3,578
A32130	應付票據	10	-
A32180	其他應付款	720,969	(751,358)
A32230	其他流動負債	60,007	(101,157)
A32990	其他營業負債	(458,787)	(179,741)
A33000	營運產生之現金	2,388,508	1,542,513
A33100	收取之利息	16,307	17,941
A33300	支付之利息	(166,311)	(142,170)
A33500	支付之所得稅	(276,130)	(602,513)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,962,374</u>	<u>815,771</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 3,835)	(\$ 56,714)
B00020	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	10,000	-
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(487,222)	(182,465)
B02400	採權益法投資減資股款退回	365,279	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(99,624)	(121,288)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	97	17
B03700	存出保證金增加	-	(17,333)
B03800	存出保證金減少	5,982	-
B04300	其他應收款—關係人增加	-	(1,385,809)
B04400	其他應收款—關係人減少	1,249,901	-
B04500	購置無形資產	(21,808)	(12,985)
B05000	因合併產生之現金流入	-	8,148
B05400	購置投資性不動產	(47,220)	(56,880)
B05500	處分投資性不動產價款	81,989	745
B06500	其他金融資產增加	(92,032)	-
B06700	其他非流動資產增加	(2,989)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	190
B07600	收取之股利	50,840	61,521
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>1,009,358</u>	<u>(1,762,853)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,398,621	-
C01300	償還公司債	(3,700,000)	-
C01600	舉借長期借款	30,600,461	14,861,367
C01700	償還長期借款	(29,550,678)	(12,211,250)
C03100	存入保證金減少	(6,710)	(5,061)
C03700	其他應付款—關係人增加	1,524,310	819,000
C04020	租賃負債本金償還	(452,968)	(445,854)
C04500	發放現金股利	(884,216)	(2,063,170)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,071,180)</u>	<u>955,032</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(3,011)</u>	<u>(64,624)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	1,897,541	(56,674)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>601,894</u>	<u>658,568</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 2,499,435</u>	<u>\$ 601,894</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周耕宇



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體財務報表附註

民國 112 年及 111 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營業所多處，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

本個體財務報告於 113 年 2 月 26 日經審計委員會同意並經董事會通過發布。

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「IFRS 會計準則」）

適用經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

- (二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	113 年 1 月 1 日(註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	113 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	113 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	113 年 1 月 1 日(註3)

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報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至個體財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 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」	未 定
IFRS 17「保險合約」	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	112 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	114 年 1 月 1 日(註 2)

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報導期間生效。

註 2：適用於 114 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差。

截至個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則（以下稱「個體財務報告會計準則」）編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」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。

(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。

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構成業務之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構成業務之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。

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。

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收益。

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，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值變動之影響。

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。

自有之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) 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值變動之影響。

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) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、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不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產（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。

(十一) 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、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。

強制透過損益按公允價值衡量之金融資產係本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

金融資產於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量，若該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其股利、利息及再衡量利益或損失係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二八。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據、按攤銷後成本衡量之應收款項（含關係人）、其他應收（含關係人）款、其他金融資產與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金

額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

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。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損

失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

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。

(十二) 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。負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量。

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，將歸墊認為資產。

(十三) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

勞務收入

勞務收入主係居間仲介及代銷之服務費收入，相關收入係於履約義務完成時認列。

(十四) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

當租賃同時包含土地及建築物要素時，本公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

2. 本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間、殘值保證下預期支付金額導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

(十五) 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。

(十六) 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

本公司依各所得稅申報轄區所制定之法規決定當期所得（損失），據以計算應付（可回收）之所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅係於股東會決議年度認列。

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。

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

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

3. 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。

本公司於發展重大會計估計值時，將通貨膨脹及市場利率波動可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

估計不確定性之主要來源

不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產之減損

不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產減損係按該等資產之可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格、未來現金流量或折現率之變動將影響該等資產可回收金額，可能導致本公司需額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

六、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 21,435	\$ 15,528
銀行支票及活期存款	1,181,940	536,366
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>1,296,060</u>	<u>50,000</u>
	<u>\$ 2,499,435</u>	<u>\$ 601,894</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
銀行存款	0%~2.75%	0%~0.46%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u>之金融資產－非流動</u>		
非衍生金融資產		
國內有限合夥	<u>\$ 4,614</u>	<u>\$ 2,500</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流 動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	<u>\$ 127,300</u>	<u>\$ 109,723</u>
<u>非 流 動</u>		
國內投資		
未上市（櫃）股票	<u>\$ 101,216</u>	<u>\$ 105,404</u>

本公司依中長期策略目的投資，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
因營業而發生－總帳面金額	\$ 84,771	\$ 64,802
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 925,211	\$ 614,910
減：備抵損失	(480)	(702)
	<u>\$ 924,731</u>	<u>\$ 614,208</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 683	\$ 16
其 他	28,986	33,378
減：備抵損失	(2,848)	(2,848)
	<u>\$ 26,821</u>	<u>\$ 30,546</u>

(一) 應收帳款

本公司對勞務提供之平均授信期間約為 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，提列退款負債。本公司收取仲介服務費主要係自房屋履保價金信託專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，本公司銷售建商興建之房地產而收取之代銷服務費係使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等。本公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

本公司採用 IFRS 9 之簡化作法，按應收帳款存續期間預期信用損失認列備抵損失。應收帳款存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP（國內生產毛額）預測及產業展望。因本公司之應收帳款信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

112 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%	0%	0%~0.3%	0%~6%	0%~24%	
總帳面金額	\$ 821,810	\$ 81,043	\$ 76,049	\$ 25,220	\$ 14,953	\$ 1,019,075
退款負債（註 2）	(37,031)	(4,880)	(4,044)	(2,019)	(9,093)	(57,067)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(90)</u>	<u>(380)</u>	<u>(10)</u>	<u>(480)</u>
攤銷後成本	<u>\$ 784,779</u>	<u>\$ 76,163</u>	<u>\$ 71,915</u>	<u>\$ 22,821</u>	<u>\$ 5,850</u>	<u>\$ 961,528</u>

111 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%	0%	0%~0.3%	0%~5%	0%~25%	
總帳面金額	\$ 545,304	\$ 54,580	\$ 50,480	\$ 25,739	\$ 9,713	\$ 685,816
退款負債（註 2）	(26,354)	(3,909)	(3,733)	(2,226)	(6,104)	(42,326)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(44)</u>	<u>(200)</u>	<u>(458)</u>	<u>(702)</u>
攤銷後成本	<u>\$ 518,950</u>	<u>\$ 50,671</u>	<u>\$ 46,703</u>	<u>\$ 23,313</u>	<u>\$ 3,151</u>	<u>\$ 642,788</u>

註 1：不包含已認列退款負債者。

註 2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

本公司備抵損失之變動資訊如下：

112 年度	
應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 702
減：本期迴轉減損損失	(222)
期末餘額	<u>\$ 480</u>

111 年度	
應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 502
加：本期提列減損損失	200
期末餘額	<u>\$ 702</u>

(二) 其他應收款

主係應收代墊款及租金等款項。

十、其他金融資產

	112年12月31日	111年12月31日
受限制資產	<u>\$ 97,032</u>	<u>\$ 5,000</u>

受限制資產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，請參閱附註三十。

質押存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
質押存款	5.43%	1.435%

十一、採用權益法之投資

	112年12月31日	111年12月31日
投資子公司	\$ 16,213,433	\$ 16,004,369
投資關聯企業	<u>77,688</u>	<u>65,434</u>
	<u>\$ 16,291,121</u>	<u>\$ 16,069,803</u>

(一) 投資子公司

	112年12月31日	111年12月31日
未上市（櫃）公司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 11,988,676	\$ 12,250,247
英屬維京群島 SINYI LIMITED	87,500	187,876
信義開發股份有限公司	1,918,073	1,638,150
信義全球資產管理股份 有限公司	97,247	113,328
恆義智能科技股份有限 公司	6,588	6,664
聚英企業管理顧問股份 有限公司	746	781
行義文化出版有限公司	1,691	1,731
安信建築經理股份有限 公司	129,087	131,748

（接次頁）

(承 前 頁)

	112年12月31日	111年12月31日
有無科技股份有限公司	\$ 2,873	\$ 5,695
承景企業股份有限公司	466	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,467,966	1,524,059
SINJU HOLDING SDN. BHD.	32,331	32,759
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	31,715	63,715
京美旅行社有限公司	5,277	3,759
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	28,536	25,669
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,143	3,429
ZHANCHENG TOURISM DEVELOP MENT SDN. BHD.	411,518	14,759
	<u>\$16,213,433</u>	<u>\$16,004,369</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	100%	100%
英屬維京群島 SINYI 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%

(接 次 頁)

(承前頁)

公 司 名 稱	112年12月31日	111年12月31日
恆義智能科技股份有限公司	80%	80%
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%
承景企業股份有限公司	100%	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	100%	100%
京美旅行社有限公司	100%	100%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	100%	100%
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	100%	100%
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	100%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三三。

本公司對子公司所有權權益及表決權百分比變動說明，請參閱本公司 112 年度合併財務報告附註十二。

本公司及信義不動產顧問股份有限公司（以下簡稱為不動產顧問）為集團營運規劃，已於 111 年 3 月 31 日經雙方之董事會決議通過簡易合併案，以本公司為存續公司，不動產顧問為消滅公司，合併基準日為 111 年 8 月 31 日。

112 及 111 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

	112年12月31日	111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	\$ 17,636	\$ 16,213
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>60,052</u>	<u>49,221</u>
	<u>\$ 77,688</u>	<u>\$ 65,434</u>

本公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公 司 名 稱	112年12月31日	111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%	23%

上述投資關聯企業對本公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	112年度	111年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利	\$ 17,359	\$ 16,896
其他綜合損益	<u>1,854</u>	<u>(2,587)</u>
綜合損益總額	<u>\$ 19,213</u>	<u>\$ 14,309</u>

本公司對信邑室內設計股份有限公司持股比例低於 20%，惟經評估本公司對該公司具有重大影響，故採權益法評價。

112 及 111 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

自 用

	土 地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本								
112年1月1日餘額	\$ 2,785,658	\$ 433,265	\$ 1,958	\$ 402,368	\$ 584,456	\$ 112,044	\$ 29,076	\$ 4,348,825
增 添	-	-	1,500	19,311	50,832	4,116	23,865	99,624
處 分	-	-	(750)	(20,151)	(35,890)	(1,069)	-	(57,860)
來自投資性不動產	14,460	2,150	-	-	-	-	-	16,610
重 分 類	-	-	-	-	10,829	32,541	(43,370)	-
112年12月31日餘額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 435,415</u>	<u>\$ 2,708</u>	<u>\$ 401,528</u>	<u>\$ 610,227</u>	<u>\$ 147,632</u>	<u>\$ 9,571</u>	<u>\$ 4,407,199</u>
累計折舊								
112年1月1日餘額	\$ -	\$ 177,920	\$ 1,958	\$ 311,595	\$ 454,162	\$ 95,604	\$ -	\$ 1,041,239
折舊費用	-	10,799	-	32,300	48,506	8,344	-	99,949
處 分	-	-	(750)	(20,040)	(33,082)	(1,069)	-	(54,941)
來自投資性不動產	-	879	-	-	-	-	-	879
112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 189,598</u>	<u>\$ 1,208</u>	<u>\$ 323,855</u>	<u>\$ 469,586</u>	<u>\$ 102,879</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,087,126</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 2,800,118</u>	<u>\$ 245,817</u>	<u>\$ 1,500</u>	<u>\$ 77,673</u>	<u>\$ 140,641</u>	<u>\$ 44,753</u>	<u>\$ 9,571</u>	<u>\$ 3,320,073</u>
成 本								
111年1月1日餘額	\$ 2,404,500	\$ 376,604	\$ 1,958	\$ 375,319	\$ 557,744	\$ 108,393	\$ 4,580	\$ 3,829,098
增 添	-	-	-	35,116	47,029	3,491	35,652	121,288
處 分	-	-	-	(10,145)	(25,964)	-	-	(36,109)
由企業合併取得	-	-	-	2,078	1,775	-	-	3,853
來自投資性不動產	381,158	56,661	-	-	-	-	-	437,819
轉列為投資性不動產	-	-	-	-	-	-	(7,124)	(7,124)
重 分 類	-	-	-	-	3,872	160	(4,032)	-
111年12月31日餘額	<u>\$ 2,785,658</u>	<u>\$ 433,265</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 402,368</u>	<u>\$ 584,456</u>	<u>\$ 112,044</u>	<u>\$ 29,076</u>	<u>\$ 4,348,825</u>
累計折舊								
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 145,690	\$ 1,833	\$ 290,868	\$ 432,607	\$ 89,917	\$ -	\$ 960,915
折舊費用	-	10,401	125	29,755	44,048	5,687	-	90,016
處 分	-	-	-	(10,003)	(23,702)	-	-	(33,705)
由企業合併取得	-	-	-	975	1,209	-	-	2,184
來自投資性不動產	-	21,829	-	-	-	-	-	21,829
111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 177,920</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 311,595</u>	<u>\$ 454,162</u>	<u>\$ 95,604</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,041,239</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 2,785,658</u>	<u>\$ 255,345</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 90,773</u>	<u>\$ 130,294</u>	<u>\$ 16,440</u>	<u>\$ 29,076</u>	<u>\$ 3,307,586</u>

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

21~60 年

運輸設備

6 年

辦公設備

3~6 年

租賃改良

3~5 年

其他設備

3~15 年

(一) 本公司 112 及 111 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三十。

十三、租賃協議

(一) 使用權資產

	112年12月31日	111年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築物	\$ 2,806,161	\$ 2,937,871
其他設備	<u>14,801</u>	<u>10,665</u>
	<u>\$ 2,820,962</u>	<u>\$ 2,948,536</u>
	112年度	111年度
使用權資產之增添	<u>\$ 425,229</u>	<u>\$ 550,029</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築物	\$ 461,937	\$ 455,677
其他設備	<u>4,409</u>	<u>4,680</u>
	<u>\$ 466,346</u>	<u>\$ 460,357</u>

(二) 租賃負債

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 438,892</u>	<u>\$ 465,160</u>
非流動	<u>\$ 2,446,682</u>	<u>\$ 2,538,098</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	112年12月31日	111年12月31日
房屋及建築物	0.93%~2.05%	0.93%~1.62%
其他設備	0.93%~2.05%	0.93%~1.62%

(三) 重要承租活動及條款

本公司承租若干房屋及建築物做為辦公室及門市使用，租賃期間為 1~20 年。於租賃期間終止時，本公司對所租賃之房屋及建築物並無優惠承購權，並約定未經出租人同意，本公司不得將租賃標的之全部或一部轉租或轉讓。

(四) 其他租賃資訊

本公司以營業租賃出租自有投資性不動產之協議請參閱附註十四。

	112年度	111年度
短期及低價值資產租賃費用	\$ 13,306	\$ 17,583
租賃之現金流出總額	\$ 503,685	\$ 497,691

本公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃之若干之辦公設備租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十四、投資性不動產

	土 地	房屋及建築物	合 計
<u>成 本</u>			
112年1月1日餘額	\$ 1,970,161	\$ 335,060	\$ 2,305,221
增 加	38,297	8,923	47,220
處 分	(73,000)	(10,995)	(83,995)
轉列為不動產、廠房及設備	(14,460)	(2,150)	(16,610)
112年12月31日餘額	\$ 1,920,998	\$ 330,838	\$ 2,251,836
<u>累計折舊及減損</u>			
112年1月1日餘額	\$ 18,323	\$ 135,719	\$ 154,042
折舊費用	-	8,729	8,729
減損損失	8,541	1,819	10,360
處 分	(14,600)	(2,592)	(17,192)
轉列為不動產、廠房及設備	-	(879)	(879)
112年12月31日餘額	\$ 12,264	\$ 142,796	\$ 155,060
112年12月31日淨額	\$ 1,908,734	\$ 188,042	\$ 2,096,776
<u>成 本</u>			
111年1月1日餘額	\$ 2,297,697	\$ 382,539	\$ 2,680,236
增 加	54,659	2,221	56,880
處 分	(1,037)	(163)	(1,200)
轉列為不動產、廠房及設備	(381,158)	(56,661)	(437,819)
來自不動產、廠房及設備	-	7,124	7,124
111年12月31日餘額	\$ 1,970,161	\$ 335,060	\$ 2,305,221

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築物	合	計
累計折舊及減損					
111年1月1日餘額	\$	8,480	\$	148,663	\$ 157,143
折舊費用		-		8,524	8,524
減損損失		10,050		410	10,460
處分	(	207)	(	49)	(256)
轉列為不動產、廠房及設備		-	(	21,829)	(21,829)
111年12月31日餘額	\$	<u>18,323</u>	\$	<u>135,719</u>	<u>\$ 154,042</u>
111年12月31日淨額	\$	<u>1,951,838</u>	\$	<u>199,341</u>	<u>\$ 2,151,179</u>

承租人於租賃期間結束時不具有投資性不動產之優惠承購權。

於112年及111年12月31日，以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃收取總額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
第1年	\$ 99,669	\$ 99,022
第2年	50,804	88,051
第3年	4,779	40,385
第4年	4,252	393
第5年	4,248	119
超過5年	190	114
	<u>\$ 163,942</u>	<u>\$ 228,084</u>

本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

投資性不動產於112年及111年12月31日之公允價值分別為4,497,995仟元及4,496,359仟元，自用不動產於112年及111年12月31日之公允價值分別為6,719,528仟元及6,716,336仟元，該公允價值係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。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。

本公司評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳面金額，於112及111年度分別認列減損損失10,360仟元及10,460仟元，帳列其他利益及損失項下。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三十。

十五、無形資產

	112年12月31日	111年12月31日
系統軟體成本	<u>\$ 37,478</u>	<u>\$ 36,794</u>
	112年度	111年度
成本		
期初餘額	\$ 318,780	\$ 305,342
新增	21,808	12,985
由企業合併所取得	-	597
處分	-	(144)
期末餘額	<u>\$ 340,588</u>	<u>\$ 318,780</u>
累計攤提		
期初餘額	\$ 281,986	\$ 256,125
攤銷費用	21,124	26,005
處分	-	(144)
期末餘額	<u>\$ 303,110</u>	<u>\$ 281,986</u>
期末淨額	<u>\$ 37,478</u>	<u>\$ 36,794</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

系統軟體成本

2~5年

十六、其他資產

	112年12月31日	111年12月31日
預付費用	\$ 20,320	\$ 20,431
催收款	9,093	6,104
暫付款	923	60
	<u>\$ 30,336</u>	<u>\$ 26,595</u>
流動	\$ 21,243	\$ 20,491
非流動	9,093	6,104
	<u>\$ 30,336</u>	<u>\$ 26,595</u>

十七、借 款

短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 200,000	\$ -
無擔保借款		
短期應付商業本票	1,200,000	-
減：短期應付商業本票折價	(1,379)	-
	<u>\$ 1,398,621</u>	<u>\$ -</u>

本公司之短期借款利率如下：

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款		
年 利 率	1.59%	-

尚未到期之應付短期票券如下：

保 證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱	擔 保 品 帳 面 金 額
應付商業本票						
兆豐票券	\$ 300,000	\$ 345	\$ 299,655	1.678%	-	\$ -
國際票券	150,000	172	149,828	1.678%	-	-
中華票券	750,000	862	749,138	1.678%	-	-
	<u>\$ 1,200,000</u>	<u>\$ 1,379</u>	<u>\$ 1,198,621</u>			<u>\$ -</u>

上述短期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 2,950,000	\$ 2,100,000
無擔保借款		
信用借款	1,600,000	1,400,000
長期應付商業本票	300,000	300,000
減：長期應付商業本票折價	(286)	(69)
	4,849,714	3,799,931
列為一年內到期部分	(149,911)	-
	<u>\$ 4,699,803</u>	<u>\$ 3,799,931</u>

本公司之長期借款利率及到期日如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u>		
年 利 率	1.52%~1.80%	1.48%~1.7488%
到 期 日	114 年 10 月前陸續到期	114 年 9 月前陸續到期
<u>無擔保借款</u>		
年 利 率	1.67%~1.81%	1.451%~1.905%
到 期 日	117 年 5 月前陸續到期	114 年 9 月前陸續到期
<u>長期應付商業本票</u>		
年 利 率	0.938%~1.908%	0.928%~0.938%
到 期 日	114 年 2 月前陸續到期	114 年 2 月前陸續到期

本公司為充實營運資金所需，向銀行申請可循環動用之銀行借款及發行融資性商業本票。

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

十八、應付公司債

	112年12月31日	111年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 900,000	\$ 4,600,000
減：列為一年內到期部分	-	(3,700,000)
	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ 900,000</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 (仟 元)	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
107年5月至112年5月	1,900,000	1.07%	到期一次還本，每年付息一次
107年7月至112年7月	1,800,000	1.05%	到期一次還本，每年付息一次
108年11月至118年11月	900,000	1.25%	到期一次還本，每年付息一次

十九、其他負債

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 3,054,544	\$ 2,343,263
其他負債	<u>198,263</u>	<u>138,256</u>
	<u>\$ 3,252,807</u>	<u>\$ 2,481,519</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 612,257</u>	<u>\$ 1,050,129</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 2,369,254	\$ 1,745,030
應付休假給付	160,437	146,168
應付廣告費	146,310	113,593
應付勞、健保費	96,499	89,286
應付員工酬勞及董事酬勞	27,134	20,570
應付勞務費	5,167	4,932
應付利息	2,542	24,806
其 他	<u>130,494</u>	<u>130,392</u>
	<u>\$ 2,937,837</u>	<u>\$ 2,274,777</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
其他代收款	<u>\$ 116,707</u>	<u>\$ 68,486</u>

(二) 其他負債明細如下：

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅	\$ 132,798	\$ 84,287
退款負債	47,974	36,222
其 他	<u>17,491</u>	<u>17,747</u>
	<u>\$ 198,263</u>	<u>\$ 138,256</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 603,164	\$ 1,044,025
退款負債	<u>9,093</u>	<u>6,104</u>
	<u>\$ 612,257</u>	<u>\$ 1,050,129</u>

1. 退款負債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。
2. 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分店業務同仁之獎金列於其他非流動負債科目。

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：

	112年12月31日	111年12月31日
確定福利義務現值	\$ 598,866	\$ 636,110
計畫資產公允價值	(616,818)	(629,431)
提撥(剩餘)短絀	(17,952)	6,679
淨確定福利(資產)負債	(\$ 17,952)	\$ 6,679

淨確定福利（資產）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
111 年 1 月 1 日	\$ 740,836	(\$ 586,569)	\$ 154,267
服務成本			
當期服務成本	1,865	-	1,865
利息費用（收入）	3,819	(3,000)	819
認列於損益	5,684	(3,000)	2,684
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(47,256)	(47,256)
精算利益－財務假設變動	(71,107)	-	(71,107)
精算利益－經驗調整	(28,438)	-	(28,438)
認列於其他綜合損益	(99,545)	(47,256)	(146,801)
雇主提撥	-	(16,008)	(16,008)
企業合併	22,910	(8,411)	14,499
福利支付	(33,775)	31,813	(1,962)
111 年 12 月 31 日	636,110	(629,431)	6,679
服務成本			
當期服務成本	1,130	-	1,130
利息費用（收入）	9,542	(9,564)	22
認列於損益	10,672	(9,564)	1,108
再衡量數			
計畫資產報酬（除包含於 淨利息之金額外）	-	(3,984)	(3,984)
精算損失－財務假設變動	14,349	-	14,349
精算利益－經驗調整	(14,081)	-	(14,081)
認列於其他綜合損益	268	(3,984)	(3,716)
雇主提撥	-	(12,460)	(12,460)
福利支付	(48,184)	38,621	(9,563)
112 年 12 月 31 日	\$ 598,866	(\$ 616,818)	(\$ 17,952)

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	112年度	111年度
營業成本	\$ 1,006	\$ 1,770
管理費用	102	914
	\$ 1,108	\$ 2,684

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：

	112年12月31日	111年12月31日
折現率	1.25%	1.50%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%

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

	112年12月31日	111年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 14,349)	(\$ 15,898)
減少 0.25%	\$ 14,836	\$ 16,456
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 14,331	\$ 15,933
減少 0.25%	(\$ 13,935)	(\$ 15,475)

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。

	112年12月31日	111年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 12,834	\$ 16,206
確定福利義務平均到期期間	9.78年	10.18年

二一、權益

(一) 股本

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至 112 年 12 月 31 日已發行股本為 7,368,465 仟元，分為 736,847 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

	112年12月31日	111年12月31日
<u>得用以彌補虧損</u>		
已失效認股權	<u>\$ 63,790</u>	<u>\$ 63,790</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權）得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司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。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二三之(八)員工酬勞及董事酬勞。
2. 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%。

3. 法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。
4. 本公司分別於 112 年 5 月 18 日及 111 年 5 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 134,122	\$ 244,770	\$ -	\$ -
(迴轉) 特別盈餘公積	(105,568)	288,875	-	-
現金股利	884,216	2,063,170	1.20	2.80

5. 本公司 113 年 2 月 26 日董事會擬議 112 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	\$ 176,373	\$ -
特別盈餘公積	290,294	-
現金股利	1,178,954	1.6

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 5 月 22 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

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. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益係企業於原始認列指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之非持有供交易金融資產未實現利益及損失，其認列於其他綜合損益。先前累計透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益，於處分投資標的時，不再重分類至損益。

二二、收 入

	112年度	111年度
房屋租售仲介收入	\$ 9,104,250	\$ 8,778,153
代銷服務收入	<u>1,446,891</u>	<u>1,299,477</u>
	<u>\$ 10,551,141</u>	<u>\$ 10,077,630</u>

本公司因居間仲介及代銷提供勞務而滿足履約義務並認列收入，所收取之對價權利認列為應收帳款，請參閱附註九。

二三、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

(一) 利息收入

	112年度	111年度
利息收入		
銀行存款	\$ 7,217	\$ 1,684
關係人借款	8,959	15,390
其 他	<u>798</u>	<u>840</u>
	<u>\$ 16,974</u>	<u>\$ 17,914</u>

(二) 其他收入

	112年度	111年度
其他收入		
租金收入	\$ 102,005	\$ 104,477
股利收入	<u>1,115</u>	<u>3,572</u>
	<u>\$ 103,120</u>	<u>\$ 108,049</u>

(三) 其他利益及損失

	112年度	111年度
投資性不動產減損損失	(\$ 10,360)	(\$ 10,460)
處分不動產、廠房及設備損失	(2,822)	(2,387)
處分投資性不動產利益（損失）	15,186	(199)
淨外幣兌換利益（損失）	1,129	(34,522)
管理服務費收入	40,230	49,410
透過損益按公允價值衡量之金融資產損失	(386)	-
其 他	<u>8,958</u>	<u>10,500</u>
	<u>\$ 51,935</u>	<u>\$ 12,342</u>

(四) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	\$ 75,686	\$ 32,077
公司債借款利息	29,042	50,480
租賃負債利息	37,411	34,254
關係人借款利息	16,076	38,674
其 他	110	13
	<u>\$ 158,325</u>	<u>\$ 155,498</u>

(五) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
不動產、廠房及設備	\$ 99,949	\$ 90,016
使用權資產	466,346	460,357
無形資產	21,124	26,005
投資性不動產	<u>8,729</u>	<u>8,524</u>
	<u>\$ 596,148</u>	<u>\$ 584,902</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 530,185	\$ 521,195
管理費用	36,110	29,178
其他損失	<u>8,729</u>	<u>8,524</u>
	<u>\$ 575,024</u>	<u>\$ 558,897</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 1,194	\$ 2,610
管理費用	<u>19,930</u>	<u>23,395</u>
	<u>\$ 21,124</u>	<u>\$ 26,005</u>

(六) 投資性不動產之直接營運費用

	112年度	111年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 14,139	\$ 25,664
未產生租金收入	<u>139</u>	<u>118</u>
	<u>\$ 14,278</u>	<u>\$ 25,782</u>

(七) 員工福利費用

	112 年度	111 年度
短期員工福利（包含薪資及勞健保費）	\$ 6,110,086	\$ 5,682,794
退職後福利		
確定提撥計畫	196,764	212,781
確定福利計畫		
（附註二十）	1,108	2,684
	<u>197,872</u>	<u>215,465</u>
董事酬金	<u>10,390</u>	<u>10,358</u>
其他員工福利費用	<u>217,118</u>	<u>182,714</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 6,535,466</u>	<u>\$ 6,091,331</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,855,961	\$ 5,513,451
管理費用	<u>679,505</u>	<u>577,880</u>
	<u>\$ 6,535,466</u>	<u>\$ 6,091,331</u>

(八) 員工酬勞及董事酬勞

本公司依章程規定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。112 及 111 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 113 年 2 月 26 日及 112 年 2 月 22 日經董事會決議如下：

估列比例

	112 年度	111 年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.25%	0.35%

金 額

	112 年度	111 年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 21,724	\$ 15,260
董事酬勞	5,410	5,310

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。

111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 113 及 112 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。

(九) 非金融資產減損損失

	112年度	111年度
投資性不動產（包含於其他 利益及損失淨額）	<u>\$ 10,360</u>	<u>\$ 10,460</u>

二四、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	112年度	111年度
當期產生者		
當期所得稅	\$ 377,264	\$ 282,808
未分配盈餘稅加徵	21,422	-
土地增值稅	217	-
遞延所得稅	(8,596)	(10,829)
	<u>390,307</u>	<u>271,979</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	(5,992)	10,083
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 384,315</u>	<u>\$ 282,062</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,145,295</u>	<u>\$ 1,505,398</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅	\$ 429,059	\$ 301,080
稅上不可減除之淨費損	9	63
免稅所得	(93,324)	(15,312)
未分配盈餘稅加徵	21,422	-
受控外國企業所得稅	28,643	-
土地增值稅	217	-
以前年度之所得稅費用於 本年度之調整	(5,992)	10,083
未認列之暫時性差異	<u>4,281</u>	<u>(13,852)</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 384,315</u>	<u>\$ 282,062</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅費用

	112年度	111年度
遞延所得稅		
當年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	\$ 743	\$ 29,360

(三) 本期所得稅資產及負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 5,052	\$ 270
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 408,137	\$ 286,574

(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：

112 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				
退款負債	\$ 8,465	\$ 2,948	\$ -	\$ 11,413
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	64,299	7,687	-	71,986
其 他	20,537	232	-	20,769
	<u>\$ 94,566</u>	<u>\$ 10,867</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$105,433</u>

	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 負 債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 30,614	\$ 2,271	\$ 743	\$ 33,628

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 (損) 益	認 列 於 其 他 綜 合 (損) 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>				
暫時性差異				
退款負債	\$ 13,318	(\$ 4,853)	\$ -	\$ 8,465
確定福利退休計畫	1,411	(1,411)	-	-
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	60,669	3,630	-	64,299
其 他	5,820	14,717	-	20,537
	<u>\$ 82,483</u>	<u>\$ 12,083</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 94,566</u>

	年 初 餘 額	認 列 於 (損) 益	認 列 於 其 他 綜 合 (損) 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ -	\$ 1,254	\$ 29,360	\$ 30,614

(五) 與投資相關且未認列遞延所得稅負債之暫時性差異彙總金額

截至 112 年及 111 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之暫時性差異分別為 171,654 仟元及 190,422 仟元。

(六) 所得稅核定情況

本公司營利事業所得稅結算申報暨復查申請業經稅捐稽徵機關核定至 110 年度。

二五、每股盈餘

單位：每股元

	112年度	111年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.39</u>	<u>\$ 1.66</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.39</u>	<u>\$ 1.66</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	112年度	111年度
淨 利	<u>\$1,760,980</u>	<u>\$1,223,336</u>

股 數

單位：仟股

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	736,847	736,847
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	801	697
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>737,648</u>	<u>737,544</u>

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。

二六、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

112 年度

	112年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	其他	屬營業活動之現金流量	112年12月31日
應付公司債						
(含一年內到期部分)	\$ 4,600,000	(\$ 3,700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 900,000
短期借款	-	1,398,621	-	-	-	1,398,621
長期借款						
(含一年內到期部分)	3,799,931	1,049,783	-	-	-	4,849,714
存入保證金	32,150	(6,710)	-	-	-	25,440
其他應付款項－關係人	979,880	1,524,310	-	-	-	2,504,190
租賃負債	3,003,258	(452,968)	425,229	(52,534)	(37,411)	2,885,574
	<u>\$ 12,415,219</u>	<u>(\$ 186,964)</u>	<u>\$ 425,229</u>	<u>(\$ 52,534)</u>	<u>(\$ 37,411)</u>	<u>\$ 12,563,539</u>

111 年度

	111年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃	其他	屬營業活動之現金流量	111年12月31日
應付公司債						
(含一年內到期部分)	\$ 4,600,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
長期借款						
(含一年內到期部分)	1,149,814	2,650,117	-	-	-	3,799,931
存入保證金	37,211	(5,061)	-	-	-	32,150
其他應付款項－關係人	160,125	819,000	-	755	-	979,880
租賃負債	2,918,154	(445,854)	550,029	15,183	(34,254)	3,003,258
	<u>\$ 8,865,304</u>	<u>\$ 3,018,202</u>	<u>\$ 550,029</u>	<u>\$ 15,938</u>	<u>(\$ 34,254)</u>	<u>\$ 12,415,219</u>

二七、資本風險管理

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

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

二八、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

112 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 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	\$ 900,000	\$ -	\$ 873,107	\$ -	\$ 873,107

111 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 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	\$ 4,600,000	\$ -	\$ 4,552,040	\$ -	\$ 4,552,040

上述第 2 等級之公允價值衡量，係以第三方機構提供之公開市場報價作為衡量。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

112 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 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				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 4,614	\$ 4,614
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 127,300	\$ -	\$ -	\$ 127,300
國內未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	101,216	101,216
合 計	\$ 127,300	\$ -	\$ 101,216	\$ 228,516

111 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 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				
國內有限合夥	\$ -	\$ -	\$ 2,500	\$ 2,500
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市（櫃）有價證券－權益投資	\$ 109,723	\$ -	\$ -	\$ 109,723
國內未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	105,404	105,404
合 計	\$ 109,723	\$ -	\$ 105,404	\$ 215,127

112 及 111 年度無公允價值等級移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

112 年度

	透過損益按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產
期初餘額	\$ 2,500	\$ 105,404
本期新增	2,500	-
減資退回股款	-	(10,000)
認列於（損）益	(386)	-
認列於其他綜合（損）益	-	5,812
期末餘額	\$ 4,614	\$ 101,216

111 年度

	透過損益按公允價值 衡量之金融資產	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產
期初餘額	\$ -	\$ 111,183
本期新增	2,500	56,714
認列於其他綜合（損）益	-	(62,493)
期末餘額	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 105,404</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國內未上市（櫃）股票及有限合夥投資係以資產負債表為基礎，評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，就該個別評價標的之性質適當採用市場法評價，並同時考量流動性折減及控制權折減，已反映企業之整體價值。

本公司公允價值衡量歸類為第 3 等級之權益工具投資，因無活絡市場公開報價而參考廣為市場參與者使用之評價、投資標的之淨資產價值及交易對手報價，因實務上無法充分掌握重大不可觀察輸入值與公允價值之關係，故未揭露量化資訊。

(三) 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
強制透過損益按公允價值 衡量	\$ 4,614	\$ 2,500
按攤銷後成本衡量之金融 資產（註 1）	4,371,669	3,283,469
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	228,516	215,127
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註 2）	13,377,989	12,839,853

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款（含催收款及關係人）、其他應收款（含關係人）、其他金融資產及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含其他應付款（含關係人）、應付公司債、短期借款、長期借款（包含一年內到期之長期負債及應付公司債）、存入保證金及長期應付獎金（帳列其他非流動負債）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、應收票據及帳款、應付票據、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市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、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、利率變動風險以及其他價格風險。

（1）匯率風險

本公司於台灣地區營業產生之款項收付幾乎均為新台幣，故主要營業項目無外幣匯率風險。國外營運機構淨投資係為策略性投資，本公司並未對其避險。

本公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三二。

敏感度分析

敏感度分析係本公司持有之外幣貨幣性項目於財務報導期間結束日受外幣匯率波動 1% 之影響情形。下列彙總代表當各外幣升值（貶值）時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當年度權益或稅前淨利之金額。

	112年度						111年度					
	美	金	馬	幣	人	民	美	金	馬	幣	人	民
權益影響數	\$	71,525		\$	19,383		\$	39,176		\$	15,927	
損益影響數		563			414			71		7		1

(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：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 1,388,092	\$ -
金融負債	7,683,909	7,903,189
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	55,000
金融負債	2,350,000	4,479,880

利率敏感度分析

利率變動之現金流量暴險主要來自浮動利率之金融資產及債務，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／下降 1%，將使 112 及 111 年度分別增加／減少本公司現金流出 23,450 仟元及 44,249 仟元。

(3) 其他價格風險

本公司因投資國內上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，112 及 111 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 46 仟元及 25 仟元，112 及 111 年度稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 2,285 仟元及 2,151 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 112 年 12 月 31 日之流動負債超過流動資產 3,784,756 仟元，本公司目前尚有銀行未動支之借款額度 17,409,925 仟元，足以支應履行所有合約義務，故未有無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

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。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 112 年及 111 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	112年12月31日	111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	\$ 3,100,000	\$ 1,700,000
— 未動用金額	11,125,250	8,265,500
	<u>\$14,225,250</u>	<u>\$ 9,965,500</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 3,150,000	\$ 2,100,000
— 未動用金額	6,284,675	1,920,000
	<u>\$ 9,434,675</u>	<u>\$ 4,020,000</u>

非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

112 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 個月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年	5 年 以 上
無附息負債	\$ 10	\$ 5,601,040	\$ 628,604	\$ -
租賃負債	40,195	435,253	1,680,222	881,503
浮動利率工具	3,534	315,579	2,273,468	-
固定利率工具	6,791	1,455,669	4,929,544	910,310
	<u>\$ 50,530</u>	<u>\$ 7,807,541</u>	<u>\$ 9,511,838</u>	<u>\$ 1,791,813</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要求即付或 短於 1 個月	1 個月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 20 年
租賃負債	\$ 40,195	\$ 435,253	\$ 1,680,222	\$ 839,591	\$ 41,912
固定利率工具	6,791	1,455,669	4,929,544	910,310	-
	<u>\$ 46,986</u>	<u>\$ 1,890,922</u>	<u>\$ 6,609,766</u>	<u>\$ 1,749,901</u>	<u>\$ 41,912</u>

111 年 12 月 31 日

	要 求 即 付 或 短 於 1 個 月	1 個 月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年	5 年 以 上
無附息負債	\$ -	\$ 2,383,867	\$ 1,076,175	\$ -
租賃負債	41,453	456,232	1,745,315	889,984
浮動利率工具	8,570	213,974	4,464,206	-
固定利率工具	4,739	3,727,095	346,105	922,227
	<u>\$ 54,762</u>	<u>\$ 6,781,168</u>	<u>\$ 7,631,801</u>	<u>\$ 1,812,211</u>

上述金融負債到期分析之進一步資訊如下：

	要 求 即 付 或 短 於 1 個 月	1 個 月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年	5 ~ 10 年	10 ~ 20 年
租賃負債	\$ 41,453	\$ 456,232	\$ 1,745,315	\$ 855,889	\$ 34,095
固定利率工具	4,739	3,727,095	346,105	922,227	-
	<u>\$ 46,192</u>	<u>\$ 4,183,327</u>	<u>\$ 2,091,420</u>	<u>\$ 1,778,116</u>	<u>\$ 34,095</u>

二九、關係人交易

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
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
財團法人信義公益基金會	實質關係人
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	實質關係人
宇濤股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	本公司之董事（註1）
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
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
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
信義不動產顧問股份有限公司（註2）	子 公 司
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
恆義智能科技股份有限公司	子 公 司

（接次頁）

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
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
信義置業（香港）有限公司	子 公 司
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	子 公 司
京美旅行社有限公司	子 公 司
信義房屋物業管理株式會社	子 公 司
承景企業股份有限公司	子 公 司

註 1：信義股份有限公司於 112 年 10 月 27 日辭任本公司董事長，但仍擔任本公司董事。

註 2：信義不動產顧問股份有限公司已於 111 年 8 月 31 日吸收合併至本公司。

(二) 應收帳款－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
安信建築經理股份有限公司	\$ 100,706	\$ 93,620
信義房屋不動產株式會社	24,603	20,156
信義開發股份有限公司	31,508	-
	<u>\$ 156,817</u>	<u>\$ 113,776</u>

上述應收關係企業款係該公司承辦履約保證業務代本公司向客戶所收取仲介服務費，待履約完成時再撥交予本公司之款項。

(三) 其他應收款－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,137	\$ 968
對本公司間接採權益法之法人股東	-	50
子 公 司		
信義開發股份有限公司	450,322	1,704,453
其 他	15,457	26,145
	<u>\$ 466,916</u>	<u>\$1,731,616</u>

對關係人之其他應收款主要係放款予關係人（詳本附註（六）之說明）、應收管理顧問服務收入及租金收入等。

(四) 其他應付款－關係人

	112年12月31日	111年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 247	\$ 212
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	144,181	143,598
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	2,400,153	871,658
有無科技股份有限公司	197	3,456
其 他	1,718	1,560
	<u>\$ 2,546,496</u>	<u>\$ 1,020,484</u>

對關係人之其他應付款主要係向關係人借款（詳本附註（五）之說明）及應付人力派遣服務費用之款項。

(五) 向關係人借款

	112年12月31日	111年12月31日
其他應付款－關係人		
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	\$ 130,000	\$ 120,000
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	2,374,190	859,880
	<u>\$ 2,504,190</u>	<u>\$ 979,880</u>

利息費用

	112年12月31日	111年12月31日
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	\$ 2,016	\$ 1,012
信義房屋不動產株式會		
社	-	9
信義房屋物業管理株式		
會社	-	13
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	14,060	37,640
	<u>\$ 16,076</u>	<u>\$ 38,674</u>

本公司向關係人借款屬資金融通性質者，借款利率與市場利率相當，向關係人之借款皆為無擔保借款。

(六) 對關係人放款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>其他應收款－關係人</u>		
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 446,908	\$ 1,699,809
京美旅行社有限公司	5,000	2,000
	<u>\$ 451,908</u>	<u>\$ 1,701,809</u>

利息收入

	112年12月31日	111年12月31日
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 8,890	\$ 14,713
京美旅行社有限公司	69	677
	<u>\$ 8,959</u>	<u>\$ 15,390</u>

本公司資金貸與關係人為無擔保放款，利率與市場利率相近，該等放款預期均可於一年內收回，經評估後無預期信用損失。

(七) 主要管理階層薪酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 67,815	\$ 93,306
其他長期員工福利	6,441	12,995
	<u>\$ 74,256</u>	<u>\$ 106,301</u>

其他長期員工福利包含高階經理人長期價值貢獻獎金，係由董事會評核高階經理人長期價值貢獻計畫執行成效後，依相關獎金辦法規定予以核定，高階經理人於取得該獎金資格且次年起繼續服務滿 2 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。

(八) 其他關係人交易

1. 勞務收入

	112年度	111年度
子 公 司		
其 他	<u>\$ 135,862</u>	<u>\$ 51,447</u>

勞務收入主要係本公司提供上述關係人不動產仲介之勞務服務。

2. 租金收入

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,556	\$ 7,451
對本公司採權益法之 法人股東	57	57
對本公司間接採權益 法之法人股東	57	57
本公司之董事	57	57
關聯企業	34	34
子 公 司		
安新建築經理股份有 限公司	7,121	7,360
信義開發股份有限公 司	3,883	3,815
其 他	<u>330</u>	<u>141</u>
	<u>\$ 19,095</u>	<u>\$ 18,972</u>

租金收入主要係本公司與上述關係人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。

3. 其他利益及損失

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 770	\$ 1,395
對本公司間接採權益 法之法人股東	190	286

(接次頁)

(承前頁)

	112年度	111年度
子 公 司		
信義房屋不動產株式 會社	\$ 17,670	\$ 21,411
信義開發股份有限公 司	6,511	6,055
安新建業經理股份有 限公司	5,558	6,286
信義全球資產管理股 份有限公司	5,706	7,122
其 他	(286)	2,469
	<u>\$ 36,119</u>	<u>\$ 45,024</u>

其他利益主要係本公司提供上述關係人管理顧問服務之收入及其他什項收入。

4. 勞務成本

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 3,068	\$ 3,861
子 公 司		
信義不動產顧問股份 有限公司	-	85,094
其 他	18,339	18,619
	<u>\$ 21,407</u>	<u>\$ 107,574</u>

5. 管理費用

	112年度	111年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 5,238	\$ 6,433
子 公 司		
其 他	7,020	20,603
	<u>\$ 12,258</u>	<u>\$ 27,036</u>

上述勞務成本及管理費用係其他關係企業及子公司向本公司提供不動產說明書、實價登錄、代書以及代調謄本等服務及租金支出。

6. 承租協議

	112年12月31日	111年12月31日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
	112年度	111年度
<u>利息費用</u>		
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19</u>

本公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協議定，租金支出方式均為每月一期。

7. 背書保證

截至 112 年 12 月 31 日止，本公司為信義置業（香港）有限公司、安信建築經理股份有限公司及 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證之餘額折合新台幣分別為 50,663 仟元、2,600,000 仟元及 204,188 仟元；SINYI INTERNATIONAL LIMITED 為本公司申請融資額度之背書保證之餘額折合台幣 5,219,850 仟元；截至 111 年 12 月 31 日止，本公司為信義置業（香港）有限公司、安信建築經理股份有限公司及 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證之餘額折合新台幣分別為 1,044,140 仟元、2,600,000 仟元及 153,550 仟元。

8. 其他

勞務成本

本公司提供信義開發不動產代銷服務，依照合約取得業務獎金，112 年度給付金額為 2,070 仟元，帳列勞務成本減項。

三十、質抵押之資產

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

	112年12月31日	111年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,125,647	\$ 4,125,647
建築物	351,626	344,004
其他金融資產－質押定存	<u>97,032</u>	<u>5,000</u>
	<u>\$ 4,574,305</u>	<u>\$ 4,474,651</u>

三一、重大或有事項及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，本公司於資產負債表日之重大承諾事項及或有事項如下：

(一) 本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本公司求償，本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) 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。

三二、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

112 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣	匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 1,834	30.705	\$ 56,299
馬 幣	6,189	6.682	41,354
人 民 幣	350,016	4.327	1,514,520
日 幣	5,001	0.217	1,086
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	232,943	30.705	7,152,503
馬 幣	290,072	6.682	1,938,350

111 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣	匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 230	30.710	\$ 7,054
馬 幣	95	6.972	666
人 民 幣	17	4.408	73
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	127,567	30.710	3,917,582
馬 幣	228,454	6.972	1,592,693

本公司主要承擔美元之外幣匯率風險。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 112 及 111 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	112年度				111年度			
	功 能 性 貨 幣	功 能 性 貨 幣	淨 利	兌 換 損 益	功 能 性 貨 幣	功 能 性 貨 幣	淨 利	兌 換 損 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)		\$	<u>1,129</u>	1 (新台幣：新台幣)		(\$	<u>34,522</u>)

三三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上。(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。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上。(附表六)
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)

(四) 主要股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表九)

三四、部門資訊

本公司業於 112 及 111 年度合併財務報告依規定揭露部門資訊，個體財務報告得不揭露部門資訊。

信義房屋股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 112 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	提列備抵額	擔保名稱	品對個別對象價值	資金貸與總額	備(註十四)	註
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 2,052,709	\$ 1,000,000	\$ 446,908	1.62%	短期融通資金	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	\$ 4,963,282 (註一)	\$ 8,890	
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	10,000	5,000	5,000	1.67%	"	-	"	-	-	-	4,963,282 (註一)	69	
0	"	有無科技股份有限公司	"	"	2,000	2,000	-	-	"	-	"	-	-	-	4,963,282 (註一)	-	
1	信義置業(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	360,045 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	915,910 (註二)	3,599	
2	上海信義房屋中介諮詢有限公司	浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	81,000 仟元)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	-	9	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	22,225 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	-	2839	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	500,000 仟元)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	-	-	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	253,365 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	-	-	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	57,000 仟元)	-	-	6%	"	-	"	-	-	-	-	-	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	否	29,604 (人民幣)	-	-	-	"	-	"	-	-	-	-	-	
3	瀚衡企業管理諮詢(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	是	6,660 仟元)	-	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	167,535 (註六)	33,965	
4	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	933,450 (人民幣)	130,000	2,363,210 (美金)	1.67%	"	-	"	-	-	-	486,235 (註七)	2,016	
5	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	210,000 仟元)	2,363,210 (美金)	2,363,210 (美金)	0%	" (註十三)	-	"	-	-	-	11,988,676 (註八)	14,060	
5	"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD	"	"	226,975 (美金)	214,925 (美金)	350,000 仟元)	0%	" (註十三)	-	"	-	-	-	11,988,676 (註八)	-	
6	信實企業管理(上海)有限公司	信實置業(上海)有限公司	"	"	7,000 仟元)	7,000 仟元)	1,600 仟元)	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	-	-	
7	久信置業(無錫)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	181,734 (人民幣)	181,734 (人民幣)	173,080 (人民幣)	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	2,001,318 (註十)	7,447	
7	"	信實置業(上海)有限公司	"	"	42,000 仟元)	42,000 仟元)	40,000 仟元)	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	2,001,318 (註十)	34,256	
7	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	321,000 仟元)	12,981 (人民幣)	-	4.75%	" (註十三)	-	"	-	-	-	2,001,318 (註十)	-	
8	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	3,000 仟元)	24,564 (美金)	24,564 (美金)	0%	" (註十三)	-	"	-	-	-	47,572 (註十一)	-	
9	英屬維京群島 SINYI LIMITED	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	"	"	800 仟元)	29,170 (美金)	29,170 (美金)	0%	" (註十三)	-	"	-	-	-	87,500 (註十二)	-	

註一：資金貸與總額以不超過本公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾本公司淨值之 30%。

註二：資金貸與總額以不超過信義置業(上海)有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾信義置業(上海)有限公司淨值之 100%。

註三：資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 300% 為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 200%。

註四：資金貸與對象若為基於策略性目的而有短期融通資金之其他公司或個體戶，資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 40%。

註五：上海信義房屋中介諮詢有限公司因淨值下降而有資金貸與超限之情形，已訂定改善計畫送本公司獨立董事，並於民國 112 年 12 月 27 日本公司之董事會通過，經執行催收程序及評估資金貸與之可收回性後，已全數提列呆帳損失並將帳上之其他應收款除列。

註六：資金貸與對象若為論衡企業管理諮詢（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值 100%。

註七：資金貸與對象若為信義全球資產管理股份有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球資產管理股份有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾信義全球資產管理股份有限公司淨值之 3 倍。

註八：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之 80%。

註九：資金貸與對象若為信貢企業管理（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信貢企業管理（上海）有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾信貢企業管理（上海）有限公司淨值 100%，信貢企業管理（上海）有限公司已於 112 年第二季註銷完成。

註十：資金貸與對象若為久信置業（無錫）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過久信置業（無錫）有限公司淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得逾久信置業（無錫）有限公司淨值 30%。

註十一：資金貸與對象若為對薩摩亞 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Morefun Tourism Development Limited 淨值之 100%。

註十二：資金貸與對象若為對英屬維京群島 Sinyi Limited 或母公司信義房屋持有表決權比例為 100% 之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過 Sinyi Limited 淨值之 100% 為限，個別貸與金額不得逾 Sinyi Limited 淨值之 80%。

註十三：本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外子公司間從事資金貸與，或本公司直接及間接持有表決權股份 100% 之國外公司對本公司從事資金貸與，屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之 40% 之限制，且不受貸與期限不得超過一年或營業週期之限制。

註十四：當期認列之利息總額。

信義房屋股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書公司	保證對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書最高限額	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	註
			關係	範圍											
0	信義房屋股份有限公司	信義置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司		\$ 9,926,564 (註一)	\$ 1,070,748 (美金 35,650 仟元)	\$ 50,663 (美金 1,650 仟元)	\$ -	\$ -	0.41%	\$ 18,612,307 (註一)	是	否	否	註五
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51% 之公司		9,926,564 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	20.95%	18,612,307 (註一)	是	否	否	註六
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司		9,926,564 (註一)	215,626 (美金 6,650 仟元)	204,188 (美金 6,650 仟元)	-	-	1.65%	18,612,307 (註一)	是	否	否	註七
1	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	有業務往來之公司		3,202,109 (註二)	18,856 (人民幣 4,242 仟元)	18,355 (人民幣 4,242 仟元)	18,355 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.46%	4,002,637 (註二)	否	否	是	註八
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	直接持股 100% 之母公司		9,590,940 (註三)	5,512,250 (美金 170,000 仟元)	5,219,850 (美金 170,000 仟元)	2,150,000	2,478,745 (美金 44,100 仟元、人民幣 250,000 仟元、日幣 197,533 仟元)	43.54%	11,988,676 (註三)	否	是	否	註九
2	"	信義開發股份有限公司	同一母公司		9,590,940 (註三)	713,350 (美金 22,000 仟元)	675,510 (美金 22,000 仟元)	240,000	307,050 (美金 10,000 仟元)	5.63%	11,988,676 (註三)	否	否	否	註十
3	信義置業香港有限公司	信義房屋股份有限公司	直接持股 100% 之母公司		1,820,658 (註四)	1,361,850 (美金 42,000 仟元)	1,289,610 (美金 42,000 仟元)	-	-	212.5%	2,427,544 (註四)	否	是	否	註十一

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 50% 以上之公司，以不超過本公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 150% 為限。

註二：對單一企業背書保證限額，係久信置業(無錫)有限公司(以下稱久信置業)直接或間接持股比例達 80% 以上或本公司持有表決權股份達 100% 以上之公司，以不超過久信置業淨值 80% 為限，最高限額以不超過久信置業淨值 100% 為限。

註三：對單一企業背書保證限額，係指薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED(以下稱 SINYI INTERNATIONAL)之母公司直接或間接持股比例達 100% 之子公司及 SINYI INTERNATIONAL 之母公司，以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 80% 為限，最高限額以不超過 SINYI INTERNATIONAL 淨值 100% 為限。

註四：對單一企業背書保證限額，係指信義置業香港有限公司（以下稱香港信義置業）直接或間接持股比例達100%以上之公司，以不超過香港置業淨值300%為限，最高限額以不超過香港置業淨值400%為限。

註五：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與香港信義置業共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。

註六：因應安信建築經股份有限公司營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途。

註七：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供 SINYI INTERNATIONAL 背書保證。

註八：因應昆山鼎先貿易有限公司採購建材需求，以支應久信置業之建築工程，應供應商之要求，而由久信置業提供採購金額等額之保證。

註九：因應本公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

註十：因應信義開發股份有限公司營運所需，由 SINYI INTERNATIONAL 提供背書保證，以做為該公司發行保證商業本票額度之用途。

註十一：因應本公司營運所需，由香港信義置業提供背書保證，以做為本公司向銀行取得較低借款利率額度之用途。

信義房屋股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 112 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 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	未 備 註
信義房屋股份有限公司	上市股票	無	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	4,934,108	\$ 127,300	-	\$ 127,300	
"	玉山金融控股股份有限公司							
"	未上市(櫃)股票	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	4,000,000	25,714	11	25,714	
"	漢宇創業投資股份有限公司							
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	5,049,632	5,404	9	5,403	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	-	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-	
"	活水參影響力投資股份有限公司	"	"	1,000,000	13,373	10	13,373	
"	樂居科技股份有限公司	"	"	364,964	56,726	11	56,726	
"	有限合夥							
"	活水伍影響力投資有限合夥	"	透過損益按公允價值衡量之金 融資產－非流動	-	4,614	-	4,614	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票							
	Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－流動	561,300	323,840	-	323,840	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	未上市股票	"	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動	34,500,000	29,707	2	29,707	
"	上海中城聯盟投資管理有限 公司	"	"	150,000	-	-	-	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司	"	"					

信義房屋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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

附表四

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		初買		入賣		價帳面		本處分(損)		出期		未	
					單位數	／股數	金額	單位數	／股數	金額	單位數	／股數	金額	單位數	／股數	金額	單位數	／股數
信義房屋股份有限公司	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	子公司	2,500,000		\$ 15,591 (註一)	59,500,000		\$ 412,334	-	\$ -	-	\$ -	-	62,000,000	\$ 427,925 (註一)	

註一：金額係以原始投資成本列計。

信義房屋股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價格情形	付款支形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料	價格決定依據	取得使用之目的及情形	其他約定事項
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	土地使用權	111.12.21	\$ 314,370 (馬幣 45,093 仟元)	已支付總價款 75%	Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人	無	2018/12/31、 2019/3/21、 2019/4/29、 2019/6/18、 2019/12/31、 2020/12/30	參考市場行情及估價報告。	投資開發供觀光旅遊產業用途之不動產。	無

註：ZHANCHENG 於 111 年向實質關係人購入馬來西亞沙巴地區吧巴縣臨海土地之使用權；截至 112 年 12 月 31 日止，部分土地使用權尚未完成過戶。

信義房屋股份有限公司及子公司

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 112 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人	應收款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式	項應收後收	應收關係人款項金額	提列損失	備抵金額
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 100,706	-	\$	-	-	\$	100,706	\$	-

註 1：關係人間資金貸與產生之其他應收款餘額及交易對象請參閱附表一；不適用週轉率之計算。

註 2：上述之應收款項係安信建築經理股份有限公司承作本公司客戶房屋價金履約保證業務而代收客戶應支付予本公司之服務費款項。

信義房屋股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

附表七

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	期末數	持股比例	持面帳	有被投資公司金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之(損)益	註
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 10,041,794	\$ 10,407,073	100	\$ 11,988,676	\$ 339,423	\$ 339,423	\$ 339,423	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,905,584	1,905,584	100	87,500	(105,758)	(105,758)	(105,758)	
"	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	2,035,000	2,035,005	100	1,918,073	358,454	279,923	279,923	註二
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產中介經紀	29,180	29,180	100	97,247	13,414	13,414	13,414	
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理業務	28,000	28,000	80	6,588	(95)	(76)	(76)	
"	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	100	746	(35)	(35)	(35)	
"	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	1,691	(41)	(40)	(40)	
"	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	51	129,087	21,087	10,754	10,754	
"	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	19	17,636	1,593	303	303	
"	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	233,000	233,000	100	2,873	(2,822)	(2,822)	(2,822)	
"	承景企業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	500	-	100	466	(34)	(34)	(34)	註三
"	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	19,076	23	60,052	75,773	17,056	17,056	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,842,325	1,795,572	100	1,467,966	(40,530)	(40,530)	(40,530)	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	57,158	57,158	100	32,331	952	952	952	
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	130,679	130,679	100	31,715	(34,196)	(34,196)	(34,196)	
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光業務	8,310	8,310	100	5,277	1,518	1,518	1,518	

(接次頁)

(承前頁)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 點	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額	投 資 金 額	末 期 股 份 數	持 有 比 率	持 有 金 額	有 被 投 資 公 司 本 期 盈 損	本 期 認 列 之 盈 損	註
信義房屋股份有限公司	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	\$ 59,599	\$ 31,965	12,000,000	100	\$ 28,536	(\$ 23,317)	(\$ 23,317)	
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	3,400	3,400	500,000	100	3,143	(147)	(147)	
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	427,925	15,591	62,000,000	100	411,518	(230)	(230)	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESSION INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投 資	68,741	68,741	2,216,239	100	200,176	(9,611)	(9,611)	
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	58,064	58,064	16,000	100	396,103	95,858	95,858	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	967,766	2,257,376	31,506,209	100	586,244	87,106	87,106	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投 資	4,517,746	6,360,046	148,510,749	100	4,054,980	24,203	24,203	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,647,792	1,647,792	51,935,840	100	(267,093)	(119,755)	(119,755)	
"	科威房產 (香港) 有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	95,129	95,129	2,675,000	99	(446)	4,478	4,437	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESSION INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	投 資	-	66,174	-	-	-	-	-	註四
安信建築經理股份有限公司	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	100,000	100,000	10,000,000	100	122,254	11,862	11,862	
信義房屋不動產株式會社	信義房屋物業管理株式會社	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、管理業務	10,746	10,746	600	100	72,695	14,085	14,085	
"	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	19,026	(24)	(24)	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業 (香港) 有限公司	Room 802, 8 Floor, Millennium City 2, 378 Kwun Tong Road, Kwun Tong, Hong Kong	投 資	908,457	2,198,067	29,640,200	100	606,886	83,334	83,334	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所	在 地	匯	主要營業項目	原 始 期 本	投 資 期 未 去	資 金 年 底	額 期 股	末 數	比 率 %	持 有 金 額	被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 備	註
SINYI ESTATE LTD.	信義置業地(香港)有限公司	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資	住宅大樓開發、租賃、仲介、租賃及管理業務	\$ 4,508,824	\$ 6,351,124	147,010,749	100	\$ 4,039,609	\$ 29,832	\$ 29,832			
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	台北市信義路五段100號	投資	住宅大樓開發、租賃、仲介、租賃及管理業務	800	800	80,000	100	296	(34)	(34)			
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	投資	住宅大樓開發、租賃、仲介、租賃及管理業務	800	800	80,000	100	219	(34)	(34)			
SIN CHUEN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	39,987	39,987	5,443,949	49	2,573	(2,519)	(1,234)			
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	42,160	42,160	5,741,100	100	2,706	(1,319)	(1,319)			
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	41,619	41,619	5,666,151	51	2,678	(2,519)	(1,285)			
有無科技股份有限公司	恆義智能科技股份有限公司	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	資訊軟體、資料處理業務	7,000	7,000	300,000	20	1,647	(95)	(19)			
"	SINJUHOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	人力派遣、商品運送	20,500	20,500	2,620,000	100	2,090	(997)	(997)			註一
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI INFINITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	投資	-	3,481	-	-	-	-	-			註四
"	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	投資	-	-	-	-	12	(12)	(12)			註一
"	SINYI UNIQUE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	投資	-	17,794	-	-	-	-	-			註四
SINYI ELITE LIMITED	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	投資	休閒觀光服務	-	-	-	-	-	(80)	(12)	(12)		註一

註一：係合併公司於109年度成立之子公司，截至112年12月31日尚未注資完成。

註二：投資公司認列之投資損益包括順逆流交易認列及投資成本與股數權淨值間差異攤銷。

註三：係合併公司於112年度成立之子公司。

註四：已於112年第三季註銷完成。

信義房屋股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 112 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	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期投資(損)	期末帳列損益	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
					匯出	匯入							
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註九)	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB -	係透過科威房產(香港)有限公司及上海信義房屋有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	-	\$ -	\$ 81,859	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ -	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註二)	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 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	-	1,294,418	(128,223)	100	(128,223)	(249,291)	-	-
北京世紀信義房地產業務有限公司(註二)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 36,397	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	18,045	100	18,045	4,473	-	-
上海執信房地產業務諮詢有限公司	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 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	(7,386)	100	(7,386)	(22,330)	-	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註二)	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	22,414	-	-	22,414	(24,899)	100	(24,899)	(96,608)	-	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註三)	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	(註七)	-	(註七)	-	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註九)	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 -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	-	43,766	-	-	-	-	-	-
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	5,401	100	5,401	48,297	-	-
成都世紀信義房地產業務有限公司(註四)	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	62,005	-	-	62,005	-	-	-	-	-	-
青島城建信義房地產業務有限公司(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	-	-	-	-	-	-
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	USD 29,000	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	76,605	100	76,605	610,607	1,218,297	-
華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、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	(6,768)	100	(6,768)	170,930	-	-

(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	本期末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	期末投資價值(註一)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	\$ 31,020	\$ -	\$ 31,020	\$ 8,282	100	\$ 8,282	\$ 11,758	\$ -
上海昶紀實業有限公司	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	-	-	-	4,621	100	4,621	9,485	-
嘉智正房地產營銷策劃有限公司(註八)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 147,000	係透過信義置業地(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	3,900,696	29,630	100	29,630	4,002,637	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000	係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(1,912)	100	(1,912)	(2,537)	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃	RMB 11,400	係透過華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	28,682	100	28,682	111,690	-
信貢企業管理(上海)有限公司(註九)	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 -	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-
信義置業(無錫)有限公司(註三)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	係透過華韻裝修工程(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	1,378	100	1,378	(544)	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢、訊息諮詢服務、室內裝飾裝修、市場營銷策劃	RMB 1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(註七)	-	(註七)	-	-
滁州智正房地產營銷策劃有限公司(註九)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-

本期末大陸累計匯出金額	本期末自台灣匯出金額	經濟部投資審核會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註六)
\$ 9,211,888	\$ 21,152,448	\$ 21,152,448	\$ -

註一：期末投資帳面價值係以 112 年 12 月 31 日之匯率新台幣 30.705 元兌 1 美元及 1 美元兌 7.096 元人民幣換算而得。

註二：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註三：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：已於 108 年第二季註銷完成。

註五：已於 106 年第二季註銷完成。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總部範圍證明文件之企業。

註七：係屬透過其他綜合損益按公允價值之衡量之權益工具投資，公允價值變動列報於其他綜合損益。

註八：已於 112 年第二季註銷完成。

註九：已於 112 年第三季註銷完成。

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表九

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
信義股份有限公司	210,238,285	28.53%
宇澔股份有限公司	208,937,108	28.36%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶	39,639,742	5.37%

註一：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註二：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過 10% 之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

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。

柒、財務狀況及績效之檢討分析與風險事項

柒、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	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	差異		說明
				金額	%	
流動資產		19,606,944	22,110,107	(2,503,163)	(11)	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		130,923	180,074	(49,151)	(27)	說明 1
不動產、廠房及設備		3,985,116	3,800,121	184,995	5	
使用權資產		4,745,579	4,742,488	3,091	-	
投資性不動產		2,263,537	1,934,534	329,003	17	
無形資產		47,734	44,056	3,678	8	
其他資產		401,243	1,259,297	(858,054)	(68)	說明 2
資產總額		31,181,076	34,070,677	(2,889,601)	(8)	
流動負債		7,952,231	11,132,132	(3,179,901)	(29)	說明 3
非流動負債		10,696,606	10,993,065	(296,459)	(3)	
負債總額		18,648,837	22,125,197	(3,476,360)	(16)	
股 本		7,368,465	7,368,465	-	-	
資本公積		63,790	63,790	-	-	
保留盈餘		6,222,243	5,342,727	879,516	16	
其他權益		(1,246,293)	(955,999)	(290,294)	na.	
歸屬於母公司業主之權益		12,408,205	11,818,983	589,222	5	
非控制權益		124,034	126,497	(2,463)	(2)	
權益總計		12,532,239	11,945,480	586,759	5	

(一)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. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動減少，主要係(1)今日傳媒以公允價值評估，淨變動減少 9 佰萬元；(2)中城聯盟公允價值評估減少 44 佰萬元，而漢宇因減資退回股款及公允價值評估，而淨變動減少 9 佰萬元；(3)樂居科技評價後市值淨增加 13 佰萬元。
2. 其他資產減少 858 佰萬元，主要係 Sinyi International 償還短期擔保借款，因而解存設質之美金定存單 860 佰萬元。
3. 流動負債減少 3,180 佰萬元，主要係償還於 112 年到期之公司債 3,700 佰萬元及將商業本票 150 佰萬元轉列一年內到期之長期負債，另，因應本公司運營資金規劃而融資短期借款，短期借款增加 401 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	112 年度	111 年度	增減金額	變動比例 %	說明
營業收入淨額	14,204,918	13,723,726	481,192	4	
營業成本	10,420,582	10,432,607	(12,025)	-	
營業毛利	3,784,336	3,291,119	493,217	15	
營業費用	1,732,348	1,713,817	18,531	1	
營業利益	2,051,988	1,577,302	474,686	30	說明 1
營業外淨收入(支出)	317,836	84,723	233,113	275	說明 2
繼續營業單位稅前利益	2,369,824	1,662,025	707,799	43	說明 1、2
所得稅費用	598,470	425,817	172,653	41	說明 3
本期淨利	1,771,354	1,236,208	535,146	43	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 481 佰萬元及減少 12 佰萬元，主要係仲介事業因數位科技運用加上市場利空因素淡化及受惠新青年安心成家貸款專案，成交量增加，其中信義房屋營收增加 389 佰萬元，而因山水嘉庭案交屋量下滑與仲介事業處因營收獲利而增加相關獎金計提，營業成本淨變動減少 12 佰萬元，營業利益增加 475 佰萬元。					
2. 營業外淨收入增加 233 佰萬元，主要係增加持有美金及人民幣定存部位，利息收入增加 115 佰萬元，以及美元匯率走升因而產生兌換淨益增加 132 佰萬元。					
3. 所得稅費用增加 173 佰萬元，主要係信義房屋獲利且因應營利事業受控外企業制度估列相關稅賦，增加所得稅費用 102 佰萬元；上海信義置業於 111 年產生 110 年度應退稅款核定與預估數之所得稅利益 52 佰萬元(本期無此情事)。					

(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、上海信義置業及久信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其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	銷售戶數	預計/實際交屋年度	截至113年3月31日止銷售率(註)	備註
信義開發	嘉品	新北市板橋區藝文一街	114	114年	100%	興建中
信義開發	嘉學	新北市新莊區新北大道三段	100	117年	98%	興建中
久信置業	山水嘉庭	無錫市濱湖區狀元路與棟城路交叉口	608	110-114年	69%	銷售及交屋中

註：銷售率係指已銷售戶數/預計銷售戶數。

(三)對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

國內房地產市場雖持續受政府政策調控及外部眾多因素影響，112年建物買賣移轉件數(扣除第一次移轉登記件數後)約為16萬件，較前一年度減少16%。在強化經營體質及優化數位科技應用，並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，著重商圈耕耘與導入社區服務的概念，堅持服務品

質的提升下，本公司112年度個體營業收入較前一年度增加5%，營業淨利則增加16%。展望113年度，國內總統大選後，預期將延續打房政策，且建造成本逐年攀升將削減市場買氣，整體房市可能趨於價降量縮的態勢，本公司將積極運用新科技革新服務客戶模式，提升單人產能、擴大市占。

在子公司方面，開發事業於112年度持續銷售「山水嘉庭」案；信義開發之「嘉和」案已於112年全部交屋完畢，而「嘉品」案已預售完銷，並預計於114年度交屋；「嘉學」案已於112年9月中旬開賣，截止113年3月31日止預售達98%，並預計於117年底前完工開始交屋並認列營業收入。此外，開發事業亦將本於「衡外情、量己力」，審慎評估合適之開發計畫。

而在大陸地區仲介事業方面，面對當地政府之房市政策，113年度將以培育同仁發展、提升買方經營成效、滿足商圈剛需、剛改買方之服務為主要目標，以因應當前不確定的市場風險；在日本之發展，將以發展在地委託仲介服務為主，提升在地經營效果，擴大品牌影響力，為當地消費者提供信義優質房屋仲介與租賃代管服務。

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	112 年度	111 年度	增減比例 %
現金流量比率 %	42.62%	-	na.
現金流量允當比率 %	134.89%	126.45%	7%
現金再投資比率 %	9.78%	-	na.
增減比例變動分析說明： 現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比率增加，主要係 112 年度獲利增加，營業活動產生淨現金流入 3,389 佰萬元。			

(二) 流動性不足之改善計畫：本公司獲利穩定且銀行額度充裕，並無流動性不足之虞。

(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 籌資活動淨現 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 融 資 計 畫 計 畫	
5,477,434	1,865,080	(1,330,912)	(951,031)	5,060,571	-	-

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

- (一)為拓展居住相關需求，本公司之子公司於108及109年度合計購入馬來西亞沙巴環灘島約300公頃的土地使用權，計畫跨入高端度假村或飯店產業。由於該島面積廣大、生態資源豐沛，預計將採取低密度開發方式。因此觀光旅遊事業群管理團隊將秉持本公司以永續經營為經營理念，先著重於復育島嶼及碳權研究等前期準備事宜。

因此，為維持觀光旅遊事業之發展動能，本公司透過另一子公司Zhancheng Tourism Development Sdn. Bhd.(下稱展誠)購入馬來西亞沙巴本島的馬林松土地，將興建五星級觀光酒店或度假中心。112年觀光旅遊事業群管理團隊積極進行旅館設計並向各專業人士共同交流意見，且已向當地政府取得開發及興建許可證明，展望113年，觀光旅遊事業群管理團隊將正式著手興建工作。本公司將依展誠興建酒店進度，對其現金增資，以因應其113年度所需資金。在預計未來幾年規劃與興建期間，觀光旅遊事業群初期仍為虧損經營。

- (二)本公司透過信義置地(香港)有限公司於106年9月取得大陸無錫之土地，並成立子公司久信置業，進行後續該土地之開發及銷售計畫，該開發建案已於110年6月開始陸續交屋認列營收及獲利。全案銷售進度由110年上半年轉佳後，復受到大陸政府房市政策的影響而於下半年減緩，截至112年底，共累計銷售421套(累計銷售率為69%)，112年仍為獲利；113年將增添大戶型之軟裝樣品屋，呈現有感視覺化的沉浸式看屋體驗，同時也將結合線上自媒體平台與線下老客戶引領新客戶、同仁自拓、中介渠道等管道，以提高目標族群購屋意願。

- (三)上海信義及蘇州信義置業房產經紀有限公司(下稱蘇州信義)112年受惠當地政府於年中逐步鬆綁調控政策，買氣微幅上升，營業收入分別較上一年度增加8%及6%，另透過持續精簡人力及聚焦經營，兩地營業虧損均較上一年度減少40佰萬元以上，期望於113年均能轉虧為盈。

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) 風險管理政策與組織架構

本公司已制定風險管理政策與程序，旨在建構積極主動之風險管理機制，使相關單位藉由風險管理程序因應風險，同時提升人員風險意識將風險管理融入營運活動及日常管理過程，實現組織目標、提升管理效能及有效分配資源。

本公司風險管理組織及權責：

1. 董事會：本公司董事會為風險管理最高監督單位，負責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. 審計委員會：風險治理單位，對董事會負責，負責督導風險管理小組，並審議其所提議案後交由董事會決議。
3. 風險管理小組：由全面倫理管理委員會(TEM)擔任，負責：
 - i. 監督風險管理制度和機制運作之有效性。

- ii. 審議年度風險管理報告及風險執行報告，以確保風險被適當地辨識、評估與處理，並提報審計委員會。
4. 風險管理單位：由集團重大風險項目統籌管理單位與各風險執行單位最高主管擔任，負責：
 - i. 設計、建置、推動、協調與維護風險管理制度。
 - ii. 彙整並編製年度風險管理報告與風險執行報告。
 - iii. 追蹤與監督風險管理計畫之進度與成果。
 - iv. 定期向風險管理小組提送風險管理結果。
5. 風險執行單位：由各單位擔任，負責：
 - i. 落實執行權責範圍內風險管理制度及改善計畫。
 - ii. 收集及彙總單位內辨識之風險管理項目、影響程度及改善計畫。
 - iii. 定期向風險管理單位彙報風險管理結果。
6. 風險稽核單位：由集團稽核室擔任，負責：
 - i. 評估風險管理制度和機制運作之有效性。
 - ii. 根據風險評估結果，制定風險基礎之年度稽核計畫，執行定期或不定期內部稽核作業。

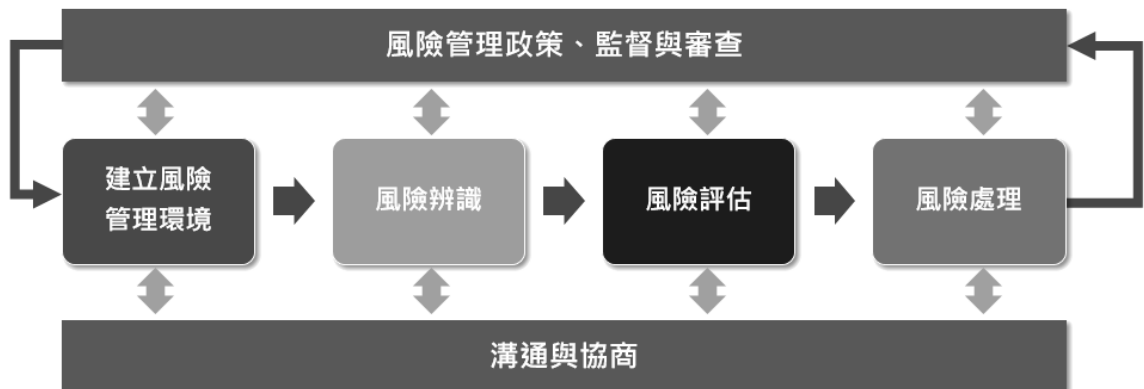
主要風險項目及風險管理單位表：

風險類型	風險項目	風險管理單位
人員風險	1. 職場人身安全風險：包括交通事故、職場及工地安全等可能產生之風險 2. 員工認同與人才留任：人員或主管離職流動，及同仁對組織之認同度等風險	人力資源部
聲譽(媒體)風險	網路、新聞媒體負面報導影響商譽事件發生之風險	品牌發展處、代銷業務處、客服部、人力資源部
資訊風險	資訊中斷或毀損、機密資訊外流等風險	數位智能中心
項目時程風險	專案主體進度管理、銷售進度管理、銷售回款進度管理等風險	兩岸開發事業、東馬觀光建設事業
財務風險	財務流動性風險	財務處
氣候變遷風險	溫室氣體減量目標未達成風險、氣候變遷影響公司經營成本增加風險	總經理室

(二) 風險管理程序及其運作情形

1. 風險管理程序

風險管理程序圖



(1) 建立風險管理環境：

A. 風險管理環境要素：

- a. 外部風險管理環境：針對影響重要外部環境應密切且持續注意其變動趨勢，包括政治、經濟、法律、社會、文化、科技、天然災害事件及所屬產業等各層面變化，並評估其對於整體營運影響，分析可能機會與威脅。
- b. 內部風險管理環境：對於目前所經營業務範圍及未來新創事業發展領域，應了解各項重大風險所在，並對於公司本身優勢、劣勢與所具備的能力有充分的掌握。

(2) 風險辨識：

風險執行單位負責辨識影響公司永續經營與經營績效目標達成之風險。風險經辨識確認後，應評估並做出處理行動。應有系統的記錄風險辨識相關資訊。

(3) 風險分析與評量：

風險執行單位應評估所辨識出之風險，其潛在風險發生衝擊程度及可能發生機率，並參考風險項目之風險容忍度，評估風險處理程度。

風險管理與執行單位宜依據公司風險特性擬訂適切的量化或質化量測標準，作為風險分析之依據。

各執行單位應依據風險分析結果，對照經核定之風險胃納，依據風險等級規劃與執行後續風險回應方案。

(4) 風險回應：

風險回應包括評估可選擇之風險處理策略、制訂及執行風險處理行動方案及監督與檢討該方案之成果。於擬訂風險處理行動方案時，必須敘明選擇

之風險處理策略及執行內容，包括執行該方案之負責單位、資源需求、執行時程及監控指標。

(5) 監督與審查：

風險管理的監督職責由風險管理單位負責，本公司董事會則透過審查風險管理報告和稽核報告，來確認風險管理政策之有效執行。

(6) 溝通與協商：

本公司於風險管理制度中建置有效的溝通與報告管道，使內外部有關風險之資訊能被適時的辨認、評估及溝通，且風險處理行動方案也為本公司全體同仁及利害關係人所知悉，以使全體同仁負起應負之責任或為利害關係人所支持。

2. 運作情形

本公司 112 年度風險管理依照上述風險管理組織執行風險管理程序，並每季由審計委員會及董事會審查該季之集團重大風險管理目標與達成情形。

(三) 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：

單位：新台幣仟元；%

項目	112 年度
利息收入淨額	246,083
兌換利益(損失)淨額	103,756
利息收入淨額占營業收入淨額比例	1.73%
利息收入淨額占稅前淨利比例	10.38%
兌換利益(損失)占營業收入淨額比例	0.73%
兌換利益(損失)占稅前淨利比例	4.38%

(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：

本公司及其子公司於 112 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 6,128,592 仟元及 7,952,900 仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 165,000 仟元及 4,032,271 仟元。本公司收益投資及部分借款主要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 112 年度增加現金流出 38,673 仟元。台灣方面而言，112 年度受到俄烏戰爭、以巴衝突、美國升息，帶動國內升息，累計升息幅度半碼，加上國內通膨因素與政府打房政策影響，使得國內房市呈現明顯量縮現象，113 年度利率是否上升須視國內通膨情形、全球影響的經濟成長狀況以及美國聯準會縮表升息情況而定；另外，考量國內整體經濟表現，預期 113 年再大幅升息幅度有限，因此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，已透過減資方式，將子公司上海信義置業及久信置業之部分資金於 112 年匯出大陸，以利整體運用，其他子公司若有閒置資金，除用於承作短天期之定期存款外，亦將持續規劃進行子公司間之資金貸與，以減少對金融機構之融資需求。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：

本公司及其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，其餘對海外子公司增資之換匯需求，因增資前持有外幣之期間短暫，故匯率目前對本公司及子公司損益並無重大影響；本公司持有海外子公司之淨資產係以外幣表達，因持有該等子公司時間長且未有一定期限，避險成本高，實務上不對海外子公司淨資產產生之外幣暴險部位進行避險，但本公司仍會持續觀察匯率變化，調整海外子公司淨資產。截至 112 年底止，本公司合併財報帳列外幣兌換淨益淨額為 103,756 仟元，占稅前淨利 4.38%，當外幣匯率波動 1%，將影響 112 年度權益或淨利之金額如下：

單位：新台幣仟元

	112 年度			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$43,740	\$4,614	\$47,180	\$2,164
損益影響數	35,092	17	3,142	414

(3) 通貨膨脹：

不動產價格上漲過快，伴隨過於快速的全面性通貨膨脹，將使得不動產買方因無力負擔而買氣大幅下降，使得不動產交易件數明顯減少，而短期不利於房市交易發展。本公司及子公司主要營業項目為房屋仲介與房地產開發，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，故對本公司業務長期影響應屬正面。

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. 本公司資金貸與信義開發股份有限公司主要用以支付取得高雄市楠梓區之土地款項及未來購地使用，該土地將做為興建住宅之用。

B. Sinyi International 資金貸與展誠之款項，主要用以支付馬來西亞沙巴馬林松地區之酒店興建案土地尾款。

C. 上海信義資金貸與滁州雅展功能農業科技有限公司(下稱滁州雅展)原為發展代理業務而與他人策略合作，供其進行不動產開發，因大陸三、四線城市一手房市場受疫情與恒大事件影響，該土地開發案時程嚴重延宕而未如期開發，面臨當地政府可能將土地收回並罰款之情形，短時間無法順利開發實現盈餘並償還貸款予上海信義。上海信義經評估後，決定結束合作計畫，經執行催收程序及評估資金貸與滁州雅展累計應收本息人民幣 6,923 仟元之可收回性後，依集團呆帳提列政策，全數認列呆帳損失，惟仍將持續尋求收回的可能，並要求債務人積極處理該不動產開發案，以便於大陸不動產開發市場回復正軌時得以回收而維護公司權益。

D. 其餘本公司及子公司之資金貸與主要原因皆為靈活集團資金使用。

未來因應措施:依資金貸與作業程序進行必要的控管措施。

(3) 為他人背書保證：

A. 為使集團多幣別資產在未來匯率多變的環境下，進行適當之避險，Sinyi International Limited 及信義置業(香港)有限公司向銀行申請遠期外匯避險交易額度，故需由本公司提供背書保證。

B. 為因應鼎先貿易採購建材需求，而由久信置業為鼎先貿易提供背書保證。

- C. 為因應本公司業務成長，由本公司為安信建築經理股份有限公司(下稱安信建經)提供背書保證，於實際背書保證時，由本公司提供等額之定期存單予銀行，由安信建經向金融機構申請提高履約保證額度，已獲得銀行核准。
- D. 為降低本公司借款成本，藉由將 Sinyi International 之外幣定存質押給銀行，用以降低銀行借款利率，故由 Sinyi International 為本公司提供背書保證。
- E. 為降低本公司借款成本，藉由將信義置業(香港)有限公司之外幣定存質押給銀行，用以降低銀行借款利率，故由信義置業(香港)有限公司為本公司提供背書保證。
- F. 為使信義開發資金來源管道更加多元化，由信義開發向銀行申請銀行之保證額度，透過 Sinyi International 之外幣定存質押給銀行，再透過票券公司發行商業本票，讓信義開發充實營運資金，故需由 Sinyi International 為信義開發背書保證。

未來因應措施:依背書保證作業程序進行必要的控管措施。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

- (1)本公司持續投入數據中台、服務中台的基礎建置，在人才發展方面，推進 AI 驅動的支援系統建設，利用數據分析全面評估人員學習成果和技能發展，實現有效的培訓計畫理和發展策略；在顧客服務方面，因應業務行動化樣貌並運用機器學習的技術，發展新一代客戶關係管理機制，可以更精準了解和滿足客戶需求，提供更個性化與精準的房源推薦以及更方便與全面的互動管道。透過行動設備的換新投入，結合交易流程契約無紙化的精進，提供買賣方審視及簽署，優化客戶服務體驗及同仁作業效率流程；在後勤作業方面，導入 RPA(Robotic Process Automation，機器人流程自動化)工具，應用數位化及流程改造思維，降低重複性人工作業、推動 AI 生成技術等工具落地運用，提升創新能力和工作效率。上述研發計劃預計於 113 年度投入約 75 佰萬元。
- (2)BIM 在 112 年的發展執行，持續透過 BIM 模型於目前在建案嘉品進行跨廠商間之圖資檢討。另有鑑於已完工交屋之嘉和案執行歷程中，元件資料庫不足，故持續建立各系統元件資料庫，並已完成 BIM 模型元件資料庫，包含營建、機電、設備、其他(詳圖、輪廓、場地、量體等)。原有 11 套之軟體(BIM 套裝軟體)使用，目前減為 4 套軟體。預計於 113 年嘉學案機電開工前，完成機電管線配置與檢討，並落實 BIM 執行面之執行，預計於 113 年 8 月投入金額 200 萬元。

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：

112 年受到美國強力升息帶動國內央行升息、俄烏戰爭、以巴衝突等因素而造成原物料高漲、通膨居高不下，導致房市買氣明顯下降，使得房市交易量明顯出現轉折，全台建物買賣移轉棟數減至 30.7 萬棟，創下四年來新低。面對全球經濟多變不定下，國內政府於 112 年初三讀通過之「平均地權條例」，其中預售屋禁止換約轉售不溯及既往，因此對房地產信心沒有產生太大衝擊。展望未來，本公司將持續運用數位科技協助客戶賞屋及視訊服務，並聚焦分店責任範圍之商圈與社區，提供值得信任之優質服務。

至於台灣開發事業，位在新北市板橋區「嘉和」建案於 111 年 12 月起開發交屋並認列收入，於 112 年認列營收 1,911 佰萬元，而另一已完銷之「嘉品」建案持續興建中，預計於 114 年交屋；此外，信義開發於新莊副都心「嘉學」建案，已於 112 年 9 月進行銷售，至 112 年 12 月底銷售率達 75%；而位於高雄楠梓區之土地，預計將於適當時機進行住宅開發計畫，這些建案均將融入信義永續元素與特色於建築設計中。

大陸地區方面，112 年上海二手房成交總量約為 20 萬套，較上年度成長 11%，但主要為前一年受到疫情影響基數較低。儘管上海頒布許多新政，放鬆購房限制、降低購房稅費，但實體經濟整體下行，消費者信心不足，整體市場情況仍處低點；蘇州地區於 112 年二手房成交總量約為 7 萬套，但如同上海情況，儘管當地政府出臺許多利於房市交易政策，但整體市場也處低點。預期未來房市將以「剛需、買方市場」為主要房地產交易的主要基調。大陸地區仲介事業單位已成立境外組，以專業兩岸資金匯回、兩岸稅務規劃服務台灣客戶，其餘門店專注服務在地客戶，聚焦小區經營、落實當地商圈經營。

受到大陸房企信用危機頻頻爆發，購房者觀望情緒仍濃，由政策面來看，儘管大陸中央及地方政府頻頻發力，多城出台鬆綁政策，但銷售恢復不及預期，當前需求仍然偏弱。無錫樓市還存在著庫存增加、去化週期較長的情況，波動的市場形勢下，部分購房者存在觀望情緒。大陸開發事業之無錫「山水嘉庭」案截至 112 年底止，累計銷售率為 69%。大陸開發事業將善用已購客戶對於建案的高度滿意度帶動推薦轉介量，聚焦目標客群的經營，並強化客戶對成屋的感知度，以提升銷售成效。

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：

現在客戶在網路上早已有大量的探索行為，透過信義房屋開發的「AI 智能配案」，就能將這些線上的行為資訊與線下同仁服務的數據做快速的整合，提升媒合的效率。透過 AI 的協助，可以讓最適合的物件出現在清單上，線上線下的資訊整合也有助於房仲業務尋找客戶的潛在需求。此外，「DiNDON 智能賞屋」利用 3D 技術瀏覽物件的每一個角落，可以在線上做空間概算，還能變換房屋裝潢風格，具體建構起民眾對家的想像。另外，本公司也推出「AI 講房」，以智能房仲

語音導覽，將物件周遭的生活機能、成交行情等資訊「說」給消費者聽，打造更貼近消費者的用心服務。

在房地產開發事業方面，除了 BIM 的持續精進與優化、使得成本更有效予以控制外，透過智慧建築及更高等級綠建築標章的申請，為客戶營造智能且更合宜的生活場域，也讓社區住戶與小區間能產生更緊密的連結與互動，享受便捷與溫馨的居住環境。

全球觀光旅遊產業逐漸復甦，各地旅遊業大多回復至新冠疫情前之旅遊熱度，部分地區更出現報復性之旅遊熱潮。本公司之子公司於 111 年底於馬來西亞沙巴本島馬林松地區取得土地後，已著手規劃打造五星級觀光酒店度假村，預計於 116 年開幕，未來將可與隔海相遙望的環灘島，期許成為當地與國際遊客於沙巴度假的首選。

6. 資訊系統損害對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及其子公司資訊系統依其風險等級，建立高可用性之架構，提供不中斷的系統平台服務，以確保資訊系統之正常運作，並將備份資料同步至異地保管存放，定期執行緊急應變演練，以降低資訊中斷或毀損之風險，確保資料保全作業並符合系統復原目標時間。

本公司訂立企業資訊安全政策與相關管理辦法，確保內部資訊資產之機密性、完整性與可用性，以符合相關法令規定要求。與時俱進規劃建置適當資訊安全防護軟硬體設備，並與專業資安公司合作，投入資源引進全威脅偵測監控服務及改善內部作業流程等因應措施，以降低機密資訊外流風險。本公司於 111 年已取得 ISO27001 認證，其有效期限至 114 年 10 月。

112 年度及截至年報刊印日止，公司並未發生已經或可能將對公司業務及營運產生重大不利影響之資訊系統損害事件，也未曾涉入任何與資安事件有關的法律案件或監管調查。

7. 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 112 年第 6 度榮獲亞洲企業商會 2023 亞洲企業社會責任獎（Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA）「企業永續報告書獎」及「人力投資獎」，亦連續 6 年榮獲台灣永續學院「全球企業永續報告獎」以及第 9 度榮獲「台灣企業永續獎」、連續 17 年榮獲《天下雜誌》「天下永續公民獎」、連續 9 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」，均顯示集團對於推動永續發展不遺餘力。

本公司的企業形象來自集團全體同仁多年的努力所累積，亦是集團最重要的資產，隨時均注意公司決策或同仁行為是否對公司形象造成傷害，對於企業形象的危機管理，成立危機處理小組，視各種危機情形彈性編組，針對危機產生的原因進行分析與檢討，並依危機可能影響的效應迅速提出危機處理方案，降低對公司形象之危害。

8. 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 112 年度並無重大之併購。

9. 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，無須進行廠房擴充，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，台灣地區之新開分店初期裝修支出平均約為新台幣 2,100 仟元，得提前終止合約，但需支付約 1-2 個月租金金額之違約金，其他地區子公司則依當地租金行情及條件為之。本公司均定期檢視分店所處位置是否仍具競爭優勢與效益，進一步評估是否進行遷址。子公司開發事業亦無擴充廠房之情事。

10. 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，無客戶集中之風險；雖有設備修繕更新及勞務支出，但金額不重大，且無進貨之需求，故無此類風險。子公司開發事業係向政府機關或不同之地主購置土地使用權或土地，而開發工程主要係委託當地經投標遴選之優質營造廠商統一承包或部分搭配工程分包，並由開發事業指派員工掌握重要原物料價格行情與供需情形，以即時對原物料之價格提出反饋，同時亦派人於工地加以監管，以管理施工品質及工程進度；而銷售住宅之客戶亦主要為社會一般大眾，無銷售集中之風險。

11. 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，112 年度及 113 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。

12. 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，主要之股東亦直接參與本公司經營，因經營權改變而產生之風險極小。

13. 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：

本公司及其子公司相關之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，業已揭露於 112 年度財務報告之相關附註中。113 年截至年報刊印日止，本公司及其子公司並未發生重大訴訟、非訟或行政爭訟事件。

14.其他重要風險及因應措施：

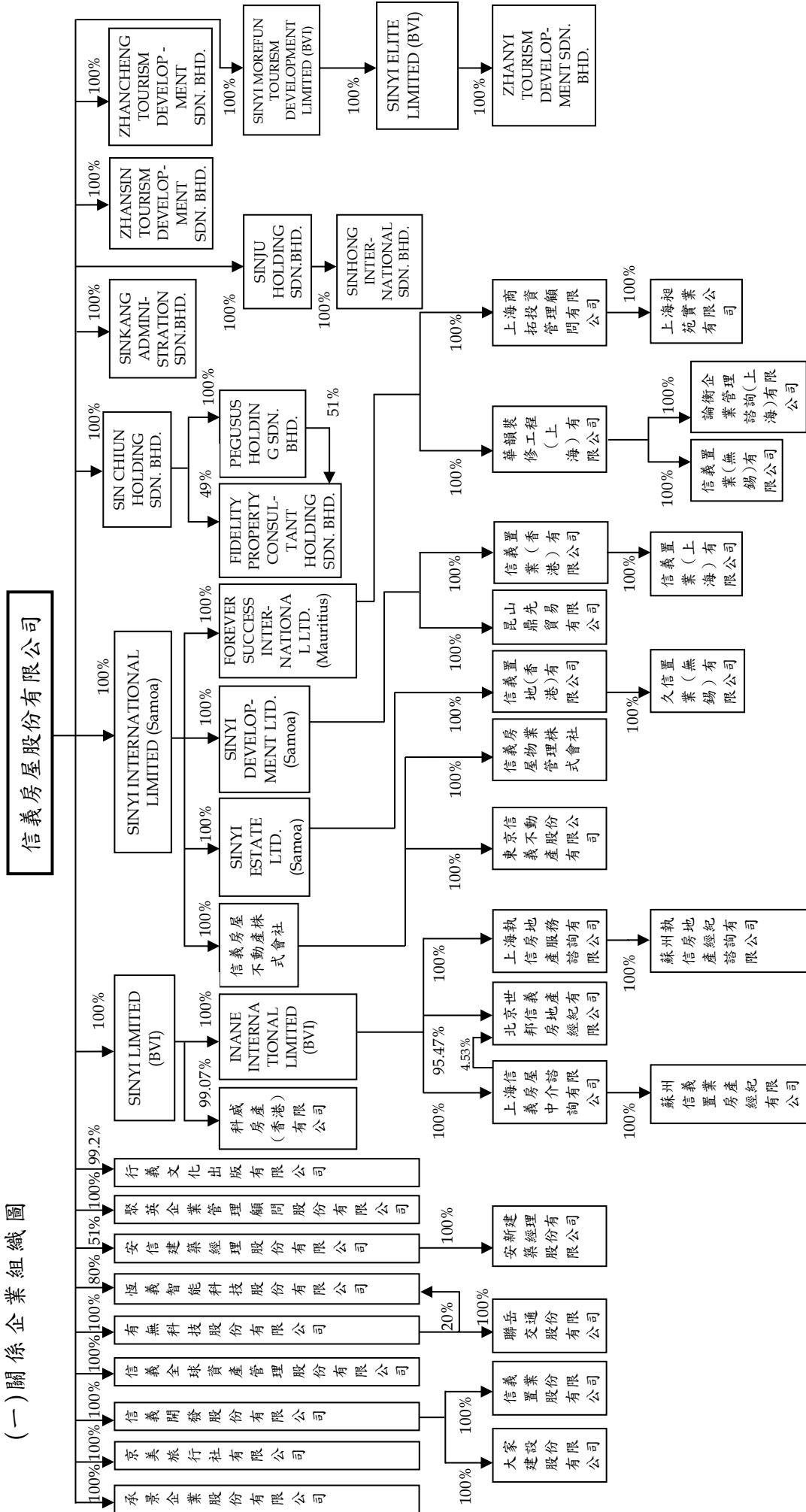
112 年度，本公司及子公司持續透過 O2O 服務模式，加強並優化遠端接待客戶與線上看屋服務等系統，在企業數位化過程中，鼓勵局部試驗，亦轉化專業顧問建議，如此必有助於企業紮實步步轉型。

七、 其它重要事項：無

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一)關係企業組織圖



(1) 相互投資公司：無。

(2) 依公司法第369條之3推定為有控制與從屬關係者：不適用。

113 年 3 月 31 日、單位：仟元

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
<u>控制公司</u> 信義房屋股份有限公司	76.01.21	台北市信義路五段 100 號	新台幣 7,368,465	房地產仲介服務
<u>從屬公司</u> 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	94.11.10	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	新台幣 10,232,404 (美金 333,249)	投 資
英屬維京群島 SINYI LIMITED	85.11.19	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	新台幣 1,758,690 (美金 57,277)	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	住宅大樓開發租售等
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
恆義智能科技股份有限公司	102.09.05	台北市信義路五段 100 號	新台幣 15,000	資訊軟體、資料處理服務業
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
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

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
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 15,000	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務
聯岳交通股份有限公司	102.12.09	台北市信義路五段100號	新台幣 26,200	人力派遣、商品運送
京美旅行社有限公司	94.02.04	台北市中山區林森北路50號9樓之2	新台幣 9,000	休閒觀光服務
承景企業股份有限公司	112.06.27	台北市信義路五段100號	新台幣 500	投 資
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	105.10.19	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 1,674,169 (馬幣 250,538)	投 資
SINJU HOLDING SDN. BHD.	108.09.19	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 54,795 (馬幣 8,200)	投 資
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 135,102 (美金 4,400)	投 資
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	81.10.05	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	新台幣 1,594,690 (美金 51,936)	投 資

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（香港）有限公司	97.04.11	Rooms 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	新台幣 (美金 82,904 2,700)	投 資
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius.	新台幣 (美金 68,050 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 (日 幣 34,752 160,000)	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 (美金 967,398 31,506)	投 資
SINYI ESTATE LTD.	103.10.07	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 (美金 4,560,023 148,511)	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
信義房屋物業管理株式會社	99.12.24	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇 立大樓 2 樓	新台幣 (日 幣 6,516 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 3 樓	新台幣 5,000	不動產仲介經紀

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	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	新台幣 (港幣) 895,756 227,986)	投 資
信義置地（香港）有限公司	103.12.04	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	新台幣 (美金) 4,513,965 147,011)	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 800	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 800	住宅大樓開發租售
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	106.01.26	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 (馬幣) 38,364 5,741)	投 資
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	106.02.15	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 (馬幣) 74,241 11,110)	不動產買賣、仲介、租賃及管理 等業務
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	108.09.24	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 (馬幣) 106,917 16,000)	休閒觀光服務

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	新台幣 (馬幣) 684,936 102,500)	休閒觀光服務
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	108.09.20	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	-	投 資
SINYI ELITE LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 (美金) 92 3)	投 資
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	新台幣 (馬幣) 3,341 500)	休閒觀光服務
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	-	休閒觀光服務
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508號103室	新台幣 (人民幣) 1,270,547 293,632)	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

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
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 (人民幣 157,488 36,397)	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	94.02.07	上海市自由貿易試驗區乳山路227號101室39座	新台幣 (人民幣 51,787 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
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 (人民幣 25,791 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
華韻裝修工程(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 (人民幣 34,616 8,000)	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務
昆山鼎先貿易有限公司	103.10.31	江蘇省昆山市花橋經濟開發區海星路5號	新台幣 (人民幣 25,962 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 (美金 368,460 12,000)	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 (人民幣 9,519 2,200)	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢
蘇州信義置業房地產經紀有限公司	94.03.18	蘇州工業園區星港街199號東方之門大廈2棟2101室	新台幣 (人民幣 294,236 68,000)	房地產仲介投資諮詢服務

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
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 4,513,635 (美金 147,000)	房地產開發經營
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	107.06.25	蘇州工業園區星港街 199 號東方之門大廈 2 棟 2101 室	新台幣 12,981 (人民幣 3,000)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢
論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	107.09.05	上海市嘉定區嘉戩公路 328 號 7 棟 7 樓 JT3054 室	新台幣 49,328 (人民幣 11,400)	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃
信義置業（無錫）有限公司	108.07.10	無錫市濱湖區綉溪路 50 號 1 號樓 8 樓西	新台幣 433 (人民幣 100)	房地產開發經營、物業管理、房地產中介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃。

註：外幣兌換匯率如下：新台幣/美元=1/30.705；新台幣/人民幣=1/4.327；新台幣/日幣=1/0.2172；

新台幣/馬幣=1/6.6823；新台幣/港幣=1/3.929。

(二) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(三) 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：

房地產中介及租賃服務、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、觀光旅遊、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：

- (1) 安信建築經理承辦房屋履約保證業務，並代本公司向客戶收取中介服務費，待履約完成時，再撥交予本公司該服務費。
- (2) 鼎先貿易、上海商拓投資管理顧問及華韻裝修銷售部分建材或提供勞務顧問服務予信義置業及久信置業。
- (3) 本公司與日本信義共同合作，由本公司協助在台辦理說明會，並引介有意在日置產之客戶予日本信義後，再由日本信義支付勞務費予本公司。
- (4) 聯岳交通股份有限公司提供外送騎士勞務服務予有無科技，供其餐飲外送平台之外送服務。

- (5) 本公司提供一手房代銷服務予信義開發，為其銷售建案。
- (6) 本公司分別提供資訊科技、管理建議、人資管理等服務予各相關子公司，並收取資源使用費。上海信義則提供上述服務予蘇州信義，並收取資源使用費。
- (四)截至 113 年 3 月 31 日關係企業已完成公司資本額變更之相關登記：
1. SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. 已於 113 年 2 月增資完成。
 2. ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. 已於 113 年 2 月增資完成。
 3. 信義置業（上海）有限公司已於 113 年 1 月減資完成。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

113年3月31日

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 出 資 額	股 份	
					持 股 比 例 %	份 %
控制公司 信義房屋股份有限公司	董事長	周耕宇				
	董事	信義股份有限公司 代表人：陳麗心		20,307,354 股	2.76%	
	董事	周俊宏		210,238,285 股	28.53%	
	獨立董事	詹宏志		-	-	
	獨立董事	顏漏有		9,378,622 股	1.27%	
	獨立董事	李伊俐		-	-	
	獨立董事	吳志偉		-	-	
從屬公司 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	總經理	陳麗心		511,446 股	0.07%	
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		333,248,785 股	100.00%	
SINYI LIMITED	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周耕宇		57,277,000 股	100.00%	
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		57,277,000 股	100.00%	
信義開發股份有限公司	董事長	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		203,500,000 股	100.00%	
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		-	-	
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳慶洪		203,500,000 股	100.00%	
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓		-	-	
	監察人	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓		203,500,000 股	100.00%	
	總經理	信義房屋股份有限公司 代表人：林秋錦 陳慶洪		203,500,000 股	100.00%	

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				出 資 額	股 份	
信義全球資產管理股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳麗心		5,000,000 股	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：林三智		5,000,000 股	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：吳曉真		5,000,000 股	100.00%	
	監 察 人	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓		5,000,000 股	100.00%	
	總 經 理	林三智		-	-	
				-	-	
恆義智能科技股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓		1,200,000 股	80.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周耕宇		1,200,000 股	80.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：吳曉真		1,200,000 股	80.00%	
	監 察 人	林秋錦		-	-	
				-	-	
				-	-	
聚英企業管理顧問股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇守仁		500,000 股	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓		500,000 股	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：吳曉真		500,000 股	100.00%	
	監 察 人	信義房屋股份有限公司 代表人：林秋錦		500,000 股	100.00%	
				-	-	
				-	-	
行義文化出版有限公司	董 事	代表人：周俊吉		30 仟元	0.60%	

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				出 資 額	股 份	
安信建築經理股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司		7,650,000 股	51.00%	
	董 事	代表人：周 俊 吉		450,000 股	3.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司		7,650,000 股	51.00%	
	董 事	代表人：周 王 美 文		150,000 股	1.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司		7,650,000 股	51.00%	
	董 事	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%	
有無科技股份有限公司	董 事	代表人：吳 昕 豪		-	-	
	董 事	凡登投資股份有限公司		1,500,000 股	10.00%	
	監 察 人	代表人：高 志 尚		-	-	
	總 經 理	裴 振 邦		-	-	
	董 事	信義房屋股份有限公司		-	-	
	董 事	代表人：陳 志 桓		1,500,000 股	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司		-	-	
聯岳交通股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司		1,500,000 股	100.00%	
	董 事	代表人：吳 曉 真		-	-	
	監 察 人	信義房屋股份有限公司		1,500,000 股	100.00%	
	董 事	代表人：陳 詩 儀		-	-	
	董 事	有無科技股份有限公司		2,620,000 股	100.00%	
	董 事	代表人：蘇 守 仁		-	-	
	董 事	有無科技股份有限公司		2,620,000 股	100.00%	
有無科技股份有限公司	董 事	代表人：張 旭		-	-	
	董 事	有無科技股份有限公司		2,620,000 股	100.00%	
	董 事	代表人：陳 志 桓		-	-	
	監 察 人	有無科技股份有限公司		2,620,000 股	100.00%	

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				出 資 額	資 額	
京美旅行社有限公司	董 事 長	信義房屋股份有限公司 代表人：張 旭		9,000 仟元	-	100.00%
承景企業股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 耕 宇		50,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 守 仁		50,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳 志 桓		50,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信義房屋股份有限公司 代表人：吳 曉 真		50,000 股	-	100.00%
				-	-	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 俊 吉		250,537,766 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 國 然		250,537,766 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑		250,537,766 股	-	100.00%
	董 事	WONG HENG KIM (KEVIN WONG)		-	-	-
				-	-	-
SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	董 事 長	信義房屋股份有限公司 代表人：周 耕 宇		8,200,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 國 然		8,200,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑		8,200,000 股	-	100.00%
				-	-	-
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	董 事 長	信義房屋股份有限公司 代表人：周 俊 吉		14,390 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑		14,390 股	-	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				出 資 額	股 份	
INANE INTERNATIONAL LIMITED	董 事	SINYI LIMITED 代表人：周 俊 吉		51,935,839 股		100.00%
	董 事	SINYI LIMITED 代表人：周 耕 宇		51,935,839 股		100.00%
科威房產（香港）有限公司	董 事	SINYI LIMITED 代表人：陳 志 桓		2,675,000 股		99.07%
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉		2,216,239 股		100.00%
	董 事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 耕 宇		2,216,239 股		100.00%
信義房屋不動產株式會社	董 事 長	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：王 茂 桑		16,000 股		100.00%
	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉		16,000 股		100.00%
	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：陳 志 桓		16,000 股		100.00%
	監 察 人	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：蘇 宜 傑		16,000 股		100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉		31,506,209 股		100.00%
SINYI ESTATE LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉		148,510,749 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%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				出 資 額	股 份	
信義房屋物業管理株式會社	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：歐智雄	10,000,000 股	-	100.00%	
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：吳昕豪	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	歐智雄	-	-	-	
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：王茂桑	600 股	-	100.00%	
東京信義不動產股份有限公司	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%	
	監 察 人	信義房屋不動產株式會社 代表人：蘇宜傑	600 股	-	100.00%	
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：何偉宏	500,000 股	-	100.00%	
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：周耕宇	500,000 股	-	100.00%	
信義置業（香港）有限公司	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：陳志桓	500,000 股	-	100.00%	
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：林秋錦	500,000 股	-	100.00%	
	監 察 人	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：周耕宇	29,640,200 股	-	100.00%	
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：陳志桓	29,640,200 股	-	100.00%	
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：鍾崇華	29,640,200 股	-	100.00%	

企 業 名 稱	職 稱	稱 職	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
					出 資 額	股 份	
信義置地（香港）有限公司	董 事	董 事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：周 俊 吉		147,010,749 股	100.00%	
	董 事	董 事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：鍾 崇 華		147,010,749 股	100.00%	
大家建設股份有限公司	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉		80,000 股	100.00%	
	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳 曉 真		80,000 股	100.00%	
	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李 建 坤		80,000 股	100.00%	
	監 察 人	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳 志 桓		80,000 股	100.00%	
	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉		80,000 股	100.00%	
信義置業股份有限公司	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳 曉 真		80,000 股	100.00%	
	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李 建 坤		80,000 股	100.00%	
	監 察 人	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳 志 桓		80,000 股	100.00%	
	董 事	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉		80,000 股	100.00%	
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	董 事	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 代表人：賴 信 瑋	5,741,100 股(特別股)		100.00%	
	董 事	董 事	SENG SAW MOI		1 股	-	
	董 事	董 事	TING KIEN HWA		1 股	-	

企 業 名 稱	職 稱	稱 姓	名 或 代 表 人	持 股 數	有 資 額		持 股 比 例 %
					出 資	股 額	
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	代表人：賴 信 璋	-	5,443,949 股	-	49.00%
	董 事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	代表人：SENG SAW MOI	-	5,666,151 股	-	51.00%
	董 事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	代表人：TING KIEN HWA	-	5,666,151 股	-	51.00%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 俊 吉	-	16,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：蘇 宜 傑	-	16,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 國 然	-	16,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 王 美 文	-	16,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 俊 吉	-	102,500,000 股	-	100.00%
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 俊 吉	-	102,500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：蘇 宜 傑	-	102,500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 國 然	-	102,500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司	代表人：周 王 美 文	-	102,500,000 股	-	100.00%
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	代表人：周 耕 宇	-	-	-	-
	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	代表人：蘇 宜 傑	-	-	-	-
	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	代表人：周 國 然	-	-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份		
			股 數	資 額	持 股 比 例 %
SINYI ELITE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代表人：周 耕 宇		3,000 股	100.00%
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 俊 吉	500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑	500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 國 然	500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 王 美 文	500,000 股	-	100.00%
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事 長	SINYI ELITE LIMITED 代表人：周 耕 宇	-	-	-
	董 事	SINYI ELITE LIMITED 代表人：蘇 宜 傑	-	-	-
	董 事	SINYI ELITE LIMITED 代表人：周 國 然	-	-	-
	董 事	SINYI ELITE LIMITED 代表人：周 國 然	-	-	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	董 事 長	林 宗 聖	INANE INTERNATIONAL LIMITED	持有 1,270,547 仟元 (293,632 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	周 俊 浩			
	董 事	周 浩 宗			
	董 事 總 經 理	林 宗 聖			
北京世邦信義房地產經紀有限公司	董 事 長	洪 建 煥	INANE INTERNATIONAL LIMITED	持有 150,354 仟元 (34,748 仟元人民幣)	95.47%
	董 事	周 俊 王			
	董 事	周 王 建			
	董 事 總 經 理	洪 建 煥	上海信義房屋中介諮詢有限公司 持有 7,134 仟元 (1,649 仟元人民幣)		4.53%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 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	董 事	林 聖 宗	INANE INTERNATIONAL LIMITED 持有 51,787 仟元 (11,968 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	周 吉 彥		
	董 事	牛 丹		
上海商拓投資管理顧問有限公司	董 事	陳 洪 志	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 持有 25,791 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	許 弘 志		
	董 事	陳 桓		
華韻裝修工程（上海）有限公司	董 事	許 弘 志	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 持有 34,616 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	鍾 崇 志		
	董 事	陳 華 桓		
昆山鼎先貿易有限公司	董 事	鍾 崇 志	SINYI DEVELOPMENT LTD. 持有 25,962 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	許 弘 志		
	董 事	陳 華 桓		
信義置業（上海）有限公司	董 事	陳 洪 志	信義置業（香港）有限公司 持有 368,460 仟元 (12,000 仟元美金)	100.00%
	董 事	周 慶 俊		
	董 事	鍾 崇 宜		
上海昶苑實業有限公司	董 事	鍾 崇 志	上海商拓投資管理顧問有限公司 持有 9,519 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	陳 華 桓		
	董 事	鍾 崇 志		

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 資 額	持 股 比 例 %
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董 事	張 建 平	上海信義房屋中介諮詢有限公司	100.00%
	董 事	陳 志 桓	持有 294,236 仟元 (68,000 仟元人民幣)	
	董 事	牛 丹		
	監 事	周 浩		
	總 經 理	張 建 平		
久信置業（無錫）有限公司	董 事	鍾 崇 華	信義置地（香港）有限公司 持有 4,513,635 仟元 (147,000 仟元美元)	100.00%
	董 事	周 俊		
	董 事	陳 慶		
	監 事	王 敏		
	總 經 理	陳 鳳 洪		
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	董 事	牛 丹 彥	上海執信房地產服務諮詢有限公司	100.00%
	董 事	張 建 平	持有 12,981 仟元 (3,000 仟元人民幣)	
	董 事	徐 燕		
	監 事	周 浩		
	總 經 理	張 建 平		
論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	董 事	鍾 崇 華	華韻裝修工程(上海)有限公司	96.34%
	監 事	陳 志 桓	持有 49,328 仟元 (11,400 仟元人民幣)	
信義置業（無錫）有限公司	董 事	鍾 崇 華	華韻裝修工程(上海)有限公司	100.00%
	監 事	陳 志 桓		

(六)各關係企業營運概況

112年12月31日、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)
<u>控制公司</u>								
信義房屋股份有限公司	\$ 7,368,465	\$ 29,320,889	\$ 16,912,684	\$ 12,408,205	\$ 10,551,141	\$ 1,675,433	\$ 1,760,980	\$ 2.39
<u>從屬公司</u>								
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	10,232,404	12,042,410	53,734	11,988,676	-	(151)	339,423	1.01
SINYI LIMITED	1,758,690	87,500	-	87,500	-	(196)	(105,758)	(1.85)
信義開發股份有限公司	2,035,000	5,016,431	3,010,301	2,006,130	1,910,944	425,092	358,454	1.76
信義全球資產管理股份有限公司	50,000	271,209	173,962	97,247	176,848	14,210	13,414	2.68
恆義智能科技股份有限公司	15,000	8,235	-	8,235	6,594	(124)	(95)	(0.06)
行義文化出版有限公司	5,000	2,414	710	1,704	456	(37)	(41)	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	746	-	746	-	(38)	(35)	(0.07)
安信建築經理股份有限公司	150,000	279,865	26,754	253,111	98,839	11,355	21,087	1.41
有無科技股份有限公司	15,000	4,140	895	3,245	4,471	(2,985)	(2,822)	(1.88)
聯岳交通股份有限公司	26,200	2,091	1	2,090	4,220	120	(997)	(0.38)
京美旅行社有限公司	9,000	13,923	8,646	5,277	5,661	1,532	1,518	-
承景企業股份有限公司	500	466	-	466	-	(35)	(34)	(1.35)

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 虧 (損) (元)
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	\$ 1,674,169	\$ 1,497,761	\$ 29,795	\$ 1,467,966	-	(\$ 38,157)	(\$ 40,530)	(\$ 0.16)
SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	54,795	32,378	47	32,331	-	(76)	952	0.12
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	135,102	32,009	294	31,715	-	(32,069)	(34,196)	(2,376.41)
INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,594,690	(266,785)	308	(267,093)	-	(544)	(119,755)	(2.31)
科威房產 (香港) 有限公司	82,904	274	724	(450)	-	(109)	4,478	1.66
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	68,050	219,331	19,155	200,176	-	(232)	(9,611)	(4.34)
信義房屋不動產株式會社	34,752	781,021	384,918	396,103	457,031	129,112	95,858	5,991.13
SINYI DEVELOPMENT LTD.	967,398	595,610	9,366	586,244	-	(124)	87,106	0.83
SINYI ESTATE LTD. 安新建築經理股份有限公司	4,560,023	4,054,980	-	4,054,980	-	(3,265)	24,203	0.13
信義房屋物業管理株式會社	100,000	166,592	44,338	122,254	125,435	13,615	11,862	1.19
東京信義不動產股份有限 公司	6,516	367,451	294,756	72,695	89,288	10,251	14,085	23,475.81
	5,000	19,026	-	19,026	-	(119)	(24)	(0.05)
信義置業 (香港) 有限公司	895,756	646,379	39,493	606,886	-	(236)	83,334	0.81
信義置地 (香港) 有限公司	4,513,965	4,041,442	4,166	4,037,276	-	(227)	27,465	0.14

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)
大家建設股份有限公司	\$ 800	\$ 296	-	\$ 296	-	(\$ 35)	(\$ 34)	(\$ 0.42)
信義置業股份有限公司	800	219	-	219	-	(35)	(34)	(0.43)
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	38,364	2,733	27	2,706	-	(35)	(1,319)	(0.23)
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	74,241	6,599	1,348	5,251	10,982	(2,717)	(2,519)	(0.23)
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	80,188	32,732	4,196	28,536	9,509	(23,691)	(23,317)	(2.11)
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	-	4	140	(136)	-	(11)	(11)	-
SINYI ELITE LIMITED	92	12	-	12	-	-	(12)	-
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,341	3,266	123	3,143	-	(188)	(147)	(0.29)
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	-	(80)	-	(80)	-	(12)	(12)	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	414,303	470,868	59,350	411,518	-	(21,115)	(230)	(0.01)
上海信義房屋中介諮詢有限 公司	1,270,547	99,602	348,893	(249,291)	104,875	(62,721)	(128,223)	-

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 虧 (元)
北京世邦信義房地產經紀有限公司	\$ 157,488	\$ 182	(\$ 4,503)	\$ 4,685	-	(\$ 538)	\$ 18,045	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司	51,787	4,075	26,405	(22,330)	31,527	(4,253)	(7,386)	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司	294,236	41,111	142,099	(100,988)	50,501	(35,785)	(24,899)	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	25,791	49,977	1,680	48,297	-	(33)	5,401	-
信義置業 (上海) 有限公司	890,445	739,704	129,097	610,607	21,547	(22,500)	76,605	-
華韻裝修工程(上海)有限公司	34,616	196,757	25,827	170,930	3,443	(7,936)	(6,768)	-
昆山鼎先貿易有限公司	25,962	71,949	83,707	(11,758)	-	(15,226)	8,282	-
上海昶苑實業有限公司	9,519	22,652	13,167	9,485	33,873	4,163	4,621	-
久信置業 (無錫) 有限公司	4,513,635	4,473,551	470,914	4,002,637	734,493	(6,911)	29,630	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	12,981	2,392	4,929	(2,537)	12	(18,117)	(1,912)	-
論衡企業管理諮詢 (上海) 有限公司	49,328	125,769	14,079	111,690	-	(930)	28,552	-
信義置業 (無錫) 有限公司	433	1,037	1,581	(544)	6,882	1,315	1,378	-

註：外幣兌換匯率如下：

資產負債方面：新台幣 / 美元 = 1 / 30.705；新台幣 / 人民幣 = 1 / 4.327；新台幣 / 日幣 = 1 / 0.2172；

新台幣 / 馬幣 = 1 / 6.6823；新台幣 / 港幣 = 1 / 3.929。

損益方面：新台幣 / 美元 = 1 / 31.1548；新台幣 / 人民幣 = 1 / 4.3956；新台幣 / 日幣 = 1 / 0.2221；新台幣 / 馬幣 = 1 / 6.8348；

新台幣 / 港幣 = 1 / 3.9795。

(七) 關係企業合併財務報告

1. 公司聲明書

聲 明 書

本公司 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 112 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：信義房屋股份有限公司



負責人：周耕宇



中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 6 日

聲 明 書

本公司 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 112 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：信義房屋股份有限公司



負 責 人：周耕宇



中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 6 日

2. 關係報告書會計師複核意見

關係報告書複核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

信義房屋股份有限公司 112 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」及審計準則予以查核，並於 113 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。後附信義房屋股份有限公司編製之 112 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，信義房屋股份有限公司 112 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 王 攀 發



王攀發

會計師 施 錦 川



施錦川

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 1100356048 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 2 6 日

3.從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股情形			控制公司派員擔任	
		持有股數	持股比例	設質股數	董事、監察人職稱	經理人姓名
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%)	210,238,285	28.53%	-	董事	陳麗心
	宇濤股份有限公司 (宇衡股份有限公司持股比例 100%)	208,937,108	28.36%	-	-	-

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：

信義房屋股份有限公司
董事及經理人道德行為準則

96 年 12 月 28 日訂定
110 年 9 月 24 日第 1 次修正

第一條 (訂定目的)

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。

第二條 (適用對象)

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）。

第三條 (道德行為標準)

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。

第四條 (防止利益衝突)

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、配偶或二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。

第五條 (避免圖私利之機會)

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而有圖私利之機會或獲取私利，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。

第六條 (保密義務)

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。

第七條 (公平交易)

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。

第八條 (保護並適當使用公司資產)

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。

第九條 (遵循法令規章)

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。

第十條 (呈報任何非法或違反道德行為準則之行為)

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，亦允許匿名檢舉，並致力於讓員工知悉公司將盡全力保護檢舉者之安全，使其免於遭受任何形式之威脅。對惡意不實檢舉者，應加以疏導，必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。

第十一條 (懲戒措施)

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。公司並應制定相關申訴制度，提供違反道德行為準則者救濟之途徑。

第十二條 (豁免適用之程序)

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。

第十三條 (揭露方式)

本準則內容應於年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露。

第十四條 (施行)

本準則經董事會通過後施行，並提報於股東會，修正時亦同。

玖、重大影響事項

- 一、最近年度及截至年報刊印日止，依證交法第36條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

信義房屋股份有限公司



董事長 周耕宇





MIX
Paper | Supporting
responsible forestry
FSC® C018015

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