

股票代號：9940



111年度年報

SINYI REALTY 2022 ANNUAL REPORT



信義房屋股份有限公司

刊印日期：中華民國一百一十二年三月三十一日

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.....	3-21
(三) 薪酬委員會相關資訊.....	3-29
(四) 提名委員會相關資訊.....	3-32
(五) 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.....	3-36
(六) 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.....	3-57
(七) 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.....	3-79
(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....	3-83
(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	3-83
(十) 內部控制制度執行狀況.....	3-84
(十一) 民國 111 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.....	3-85
(十二) 民國 111 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.....	3-85
(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同 意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....	3-92
(十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、 內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....	3-92
(十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形.....	3-92
四、會計師公費資訊.....	3-93
五、更換會計師資訊.....	3-94
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.....	3-94
七、民國 111 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.....	3-95

八、	持股比率占前十名之股東，其相互間之關係資料.....	3-98
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	3-100
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..	3-101
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.....	4-6
四、	海外存託憑證辦理情形	4-6
五、	員工認股權憑證辦理情形	4-6
六、	限制員工權利新股辦理情形	4-6
七、	併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	4-6
八、	資金運用計畫執行情形	4-6
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.....	5-16
(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.....	5-17
(五) 最近二年度生產量值	5-17
(六) 最近二年度銷售量值	5-18
(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.....	5-19
四、環保支出資訊	5-19
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.....	6-103
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.....	6-186
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	7-4
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	7-15

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.....	8-30
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.....	8-30
四、其他必要補充說明事項.....	8-30
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：

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

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

一、產業環境與經營績效

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

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

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

日本信義以「創新服務」和「雙品牌經營」兩大層面為發展重點，

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

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

民國 111 及 110 年度營業概況如下：

【財務收支及獲利能力分析】

單位：新台幣佰萬元

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

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、外部競爭環境、法規環境、總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

仲介及相關房產服務部分一

信義房屋仲介事業積極推動數位轉型、導入 PropTech 房地產科技，積極研究客戶在房屋交易過程中經常面對的痛點，持續推出數位化的創新服務，以科技賦能輔助，希望為買賣雙方建構出更多元、貼心的服務。展望民國 112 年，平均地權條例業經修正通過，市場不確定

因素淡化，但由於房價短期漲幅高，預期房市將進入盤整期。此外，信義推動全新履約保證價金信託制度，透過履約信託專戶的資金監管，為房屋交易做更嚴密的保護，深化客戶信任。

開發事業部分一

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

休閒觀光產業部分一

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

未來發展一

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

董事長：信義股份有限公司



代表人：

劉文雄

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 111 年	<ul style="list-style-type: none">● 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)公司業已完銷之「嘉和」案完工，並開始交屋。
民國 110 年	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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	<ul style="list-style-type: none">● 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」。
民國 107 年	<ul style="list-style-type: none">● 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。

年度	事 紀
民國 106 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 創新 O2O(Online to Offline) 平台「信義居家」，提供「居家萬事通」、「居家服務體驗」、「居家商城」三大主題服務，解決客戶居家生活大小事，提供一條龍服務。 ● 推出「3D 互動看屋」，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	<ul style="list-style-type: none"> ● 領先業界推出「數位宅妝」創新看屋服務，讓客戶現場體驗虛擬的居家空間。 ● 子公司信義開發(股)公司推出首件自建預售案「信義謙石」，有別於現行台灣購屋文化，該案推行單一售價，為台灣首創「線上訂屋」的銷售方式，在網站上可查詢每戶平面圖、價格、銷售狀況等資訊，以公開透明的資訊保障消費者權益。
民國 102 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 成立信義置業(上海)有限公司，並以標得之上海市土地進行開發興建，打造融合社區一家概念之建案；另子公司信義開發(股)公司(原名大家建設(股)公司)亦將以取得之台北市天母段土地，打造高品質智慧宅產品。 ● 整合延續房屋仲介成交後流程服務而推出之居家服務業務通過 ISO9001 國際認證，是獲得房仲業第一家認證的居家轉介服務。
民國 101 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 創台灣產業之先，設立「倫理長」及「企業倫理辦公室」，立下「誠信倫理」標竿。 ● 轉投資設立信義置業(香港)有限公司，並透過其標得大陸上海地

年度	事 紀
	區土地，進行投資興建規劃，拓展不動產建設開發事業版圖。
民國 100 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 首創「凶宅安心保障服務」，為客戶建構全方位的購屋安全防護網。
民國 99 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 成立房仲業第一所企業大學，是結合理論與實務的創新平台，陸續將投入新台幣 1.5 億元積極培育人才。 ● 帶領房仲業邁入新里程碑，公開「大台北月指數」，讓房價指數按月計算。 ● 進軍日本，成立信義房屋不動產株式會社。 ● 啓動「社區一家幸福行動計劃」，並再投入新台幣 1 億元贊助金額。
民國 97 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 積極拓展中國版圖，採取「信義房屋」直營體系及「科威國際」加盟體系經營策略，以雙品牌深耕市場。
民國 96 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 領先業界，針對海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全等問題，推出「購屋四大保障」服務，提升客戶之交易安全。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 首創門市「e 台通數位接待服務」，結合數位與人性功能設計，從小細節到大關鍵，專人導覽詳細解說。
民國 94 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 宣布成立專營店舖產品買賣的服務品牌「信義商舖」，是國內首家將店舖產品專賣化的仲介品牌。 ● 創業界之先，推出「網路互動看屋」服務，超強互動功能，讓客戶隨時隨地好屋看透透。
民國 93 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 宣布「社區一家贊助計劃」起跑，以 5 年為期，投入新台幣 1 億元的經費做為社區活動贊助之用，是民間企業首次主動以「增進人際交流，鼓勵家留台灣」為目標的最大規模社區活動。 ● 成立子公司北京信義；並與重慶立業公司簽訂重慶市加盟系統授權合約。
民國 92 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 率先發行「信義不動產評論」，為混亂的房地產資訊立言，並本著回饋社會、健全產業秩序及資訊透明化的宗旨，將研究成果免費贈送給投信、投顧、金融、房地產研究等相關機構與單位。 ● 網站全新改版，擁有 12 大互動服務功能的信義房屋 Ehome 房訊即時通網站提供客戶更貼心的服務。

年度	事 紀
民國 91 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 揭示全新「以人為本」企業識別標誌。「人」、「房屋」、「巔峰」組合而成的新識別，強化企業深層的價值觀和願景。 ● 領先同業與展現服務改革具體行動，修建全省門市同時導入社區形象展示空間，加強信義房屋與社區的關係。 ● 首創「理想家代尋系統」服務新制度，深入了解買屋需求、減低購屋辛苦、提升買屋者的滿意度。 ● 首推「線上影音環場看屋」，分店加設戶外「房屋資訊多媒體導覽系統」，提供客戶 24 小時全天候線上看屋服務。 ● 與電信業者合作推出「企業通訊整合服務」，提供包含系統網路、技術平台、內容服務建置、行動通訊終端設備，打造企業 3-M 化技術平台環境，提高企業競爭力與品牌競爭優勢。
民國 90 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請上櫃轉上市成功，於 9/17 正式掛牌於台灣證券交易所，信義房屋成為國內唯一股票上市的房仲公司。 ● 於桃芝、納莉颱風連續重創台灣而受創最深的南投縣信義鄉設置「信義之子安學計劃」，資助因災變遇故家庭之就學子女完成教育至高中畢業。整個計劃共資助 77 名信義鄉學童。
民國 89 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 與政大合作成立「政大信義不動產研究發展中心」，為台灣房地產專門學術研究單位之一。 ● 鑑於九二一震災嚴重影響南投縣信義鄉學子們的生活與就學，信義房屋針對該鄉設立「信義至善獎助學金」。
民國 88 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 再創房屋流通新紀元，11/9 通過上櫃申請，正式掛牌於中華民國證券櫃檯買賣中心，領先同業成為第一家股票上櫃的房屋仲介公司。 ● 取得美國最大房仲品牌 Coldwell Banker 大中國地區品牌獨家代理權，串連兩岸、港澳地區地產交易。
民國 87 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 推出國內首見「信義房價指數」，提供消費者更客觀的市場行情趨勢分析。
民國 86 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 現金增資 1.7 億元及盈餘轉增資 3.3 億元，增資後實收資本額達 7 億元，獲證期會通過為公開發行公司。
民國 85 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 全面實施「成屋履約保證」，為國內第一家推動此交易安全新制度的房屋仲介公司。 ● 仲介全國分店總家數破百。
民國 84 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 推出房仲業第 1 家終身免年費「信義 VISA」認同卡，使客戶同時享有 VISA 卡、優惠折扣及公益捐贈卡等多重禮遇。
民國 82 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 全面實施「購屋全面保障制度」，包括售前保障之「產權調查制度」、售中保障之「付款保證制度」及「代書審查制度」、售後保障之「漏水保固制度」。
民國 81 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 與中國生產力中心締約，成立流程管理推動組織，展開服務品質

年度	事 紀
	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 111 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。 ● 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 TCSA《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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」

年度	紀 實
	<p>銀獎、「PSA」銅獎及 4A 廣告獎「全場大獎」。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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—銀獎」及「最佳技術創新—銅獎」之唯一房仲業。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

年度	紀 實
	<p>佳職場實踐獎」、「服務卓越獎」及「企業社會責任領袖獎」。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>民國 107 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。
<p>民國 106 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。

年度	紀 實
	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。

年度	紀 實
<p>民國 104 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 22 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 第六度榮獲《時報資訊》「第十六屆金手指網路獎」金獎。 ● 連續 8 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 榮獲《2015 年台灣企業永續獎》「社會共融獎」、「氣候領袖獎」以及「台灣 TOP50 企業永續報告獎不動產及營造類金獎」。 ● 獲遠見「五星服務獎」房屋仲介業第一名，跨業界類第二名。 ● 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。 ● 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。
<p>民國 103 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 21 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《2014 年台灣企業永續獎》之「台灣十大永續典範公司獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎-年度最佳報告獎」、「社會共融獎」及「供應鏈管理獎」。 ● 連續 7 年榮獲《今週刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 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

年度	紀 實
	<p>組」楷模獎。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十三屆「金橋獎」榮譽稱號並同時被評選為「房屋中介企業二十強」。 ● 子公司蘇州信義榮獲智聯招聘頒發「2014 中國年度最佳雇主」蘇州地區前十強。 ● 子公司上海信義獲智聯招聘與北京大學企業社會責任與顧主品牌傳播研究中心共同舉辦之「2014 中國年度最佳雇主上海 30 強」。
民國 102 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「台灣 Top 50 企業永續報告獎服務業特優」及「透明誠信類楷模獎」。 ● 連續 6 年榮獲台北市政府表揚「綠色採購企業與團體」績優企業。 ● 連續 2 年榮獲《台北市政府勞動局》「僱用身心障礙者優良企業認證標章」。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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」。

年度	紀 實
	<ul style="list-style-type: none"> ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲「四星級誠信創建單位」稱號，是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。
<p>民國 100 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」，為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。 ● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀，為唯一入選的房仲業。 ● 3 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 ● 4 位店長榮獲《台灣連鎖暨加盟協會》「第十四屆全國商店傑出服務店長」，為房仲業唯一獲獎企業。 ● 榮獲《財團法人台灣永續能源研究基金會》「2011 年台灣企業永續報告獎」大型服務業佳作。 ● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。 ● 榮獲中華公司治理協會「CG6006 進階版評量認證」，連續 4 年獲得治理協會認證肯定。(CG6003~CG6006) ● 連續 2 年榮獲《經濟部》「創造就業貢獻獎」，為房仲業唯一獲獎企業。 ● 連續 8 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《數位時代》「第一屆數位服務標竿企業」房仲業第一名。 ● 榮獲《時報資訊》「第十二屆金手指網路獎」三座金獎。包含以「iPad 看屋 App」奪得「網路應用程式別 (Web App) 商業服務項」及「年度最佳網路應用程式獎 (Web App)」，及以「我秀好屋」網路活動奪得「網路廣告類網路廣告別金獎」等 3 項大獎，其中「iPad 看屋 App」更一舉奪下跨產業的年度風雲大獎。 ● 入選《Cheers 雜誌》「新世代最嚮往 100 大企業」唯一房仲業品牌。 ● 入選《管理雜誌》「大學生最想進入的公司」前 15 強之唯一房仲業品牌。
<p>民國 99 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

年度	紀 實
	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 7 年榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。 ● 子公司浙江信義獲得「浙江品質滿意優秀信用單位」稱號及「杭州市仲介服務示範企業」稱號。 ● 子公司北京信義獲得「北京市存量房仲介服務機構 2009 年度一級」稱號。 ● 子公司上海信義獲得「一星級誠信企業」稱號。
民國 98 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 2 年榮獲勞委會職訓局「國家訓練品質計分卡 TTQS」金牌等級認證，並獲頒 TTQS 標竿企業獎。 ● 信義房屋獲頒行政院勞委會「第五屆人力創新獎」，成為唯一兩度榮獲該獎項之企業。 ● 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
民國 97 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 信義網站榮獲第九屆金手指網路獎「網路廣告類關鍵字廣告項-金獎」、「其他項-銅獎」、「企業及產品類-房地產/裝潢項-銀獎」、「活動及網站類房地產/裝潢項-銀獎、銅獎、佳獎」、「媒體及服務類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 96 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 13 年蟬連天下雜誌「五百大服務業」房屋仲介業不動產經紀類第一名。(民國 84 年~96 年) ● 信義房屋 e 台通數位接待服務榮獲中華民國資訊月「傑出資訊應用暨產品獎」。 ● 信義房屋網站榮獲第八屆金手指網路獎「年度最佳網站獎」、「網站類房地產/裝潢項-金獎手指、銀手指獎、佳獎」、「網路廣告類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 95 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 以線上看屋、周邊資訊查詢等具特色的資訊服務，信義房屋網站榮獲經濟部商業司及資策會評選為全國第一家唯一兩度獲國家級 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 由經濟部商業司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑，信義房屋獲評選為特優。 ● 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

年度	紀 實
	<p>第一名，獲頒「傑出服務獎」。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中，榮獲優質獎，是唯一獲獎的房仲網站。
民國 90 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」，信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。
民國 87 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。
民國 85 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。
民國 84 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。
民國 78 年	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

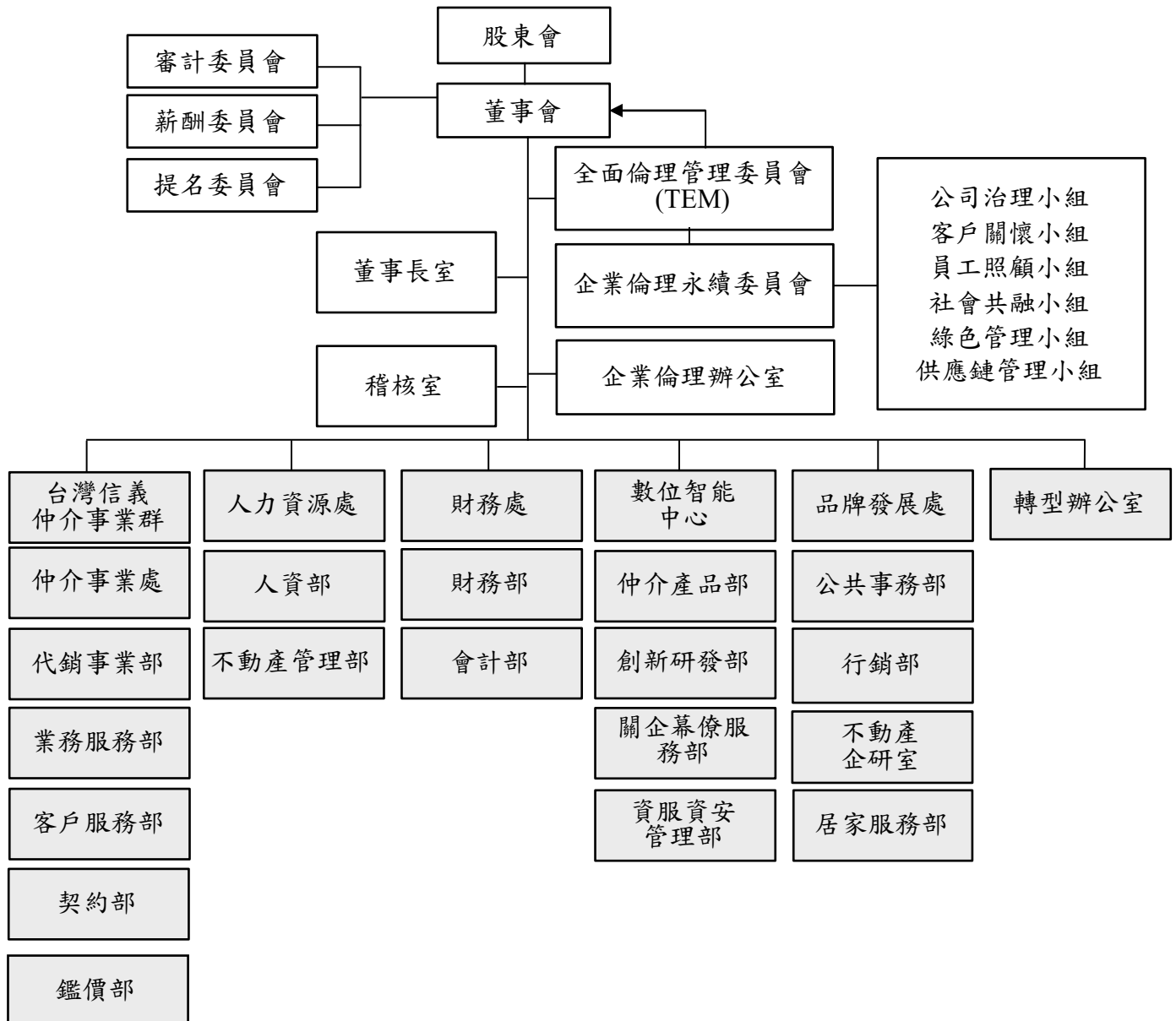
公司之影響：無。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一) 組織系統圖

(民國 112 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 處		統籌仲介事業發展，規劃整體營運策略、支持與推動轉型專案，培育仲介業務經營人才、優化服務內容以滿足客戶需求，達成組織願景及短中長期經營計畫。
代 銷 事 業 部		負責提供客戶國內一手房不動產物件，同時結合全房產通路，拓展代銷服務領域。
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。
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。
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		負責協調及輔導合作之地政士事務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、推展人才招募及教育訓練計畫，以及公司行政庶務等大型統一採購，與協助分店開店及遷店工作。
	不 動 產 管 理 部	負責本公司總部大樓管理及出租事宜。
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、推展公司治理事務。 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。
數 位 智 能 中 心	仲 介 產 品 部	負責台灣仲介業務推展與分店運營成效，及外部客戶服務應用等產品發展與維運。輔以數據洞察與智能科技，經營數位通路，強化潛客導流；並整合跨平台數位工具，串接線下實體服務，提升業務服務價值與市場競爭力。

部門		經營業務
	創 研 發 新 部	負責整合集團創新研發資源，進行客戶與數據整合研究，發展創新 AI 與數據服務產品，建構資訊核心工程架構，並深化數位人才訓練，加速集團數位發展。
	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，發展品牌對內外溝通議題，擬定各項營運行銷計劃與品牌活動推廣及經營。
	不 動 產 企 業 研 究 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，並主辦或參與外部產學交流活動。
	居 家 服 務 部	以新型態數位化商業模式打造居住生態圈服務，並以 ISO9001 品質認證，嚴選優良合作夥伴，提供予消費者「安心、貼心、專業、便利」的居家生活服務，包含各式清潔、搬家服務、室內設計及居家修繕等，聚焦以「家」的相關領域為核心，協同發展信義「永續、好生活」藍圖。

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

112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				股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	職稱	姓名			關係		
董事長	中華民國	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%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事長	中華民國	信義(股)公司 代表人：劉元智	男	✓		-	-	-	-	-	-	-	10,525	-	-	-	本公司總經理 本公司居家服務中心副總經理 義上房產管理諮詢(上海)有限公司 (原名科威房產管理諮詢(上海)有限公司)總經理 政治大學全球華商班EMBA 逢甲大學國際貿易系學士	本公司關係企業董事(註4)	-	-	-
副董事長	中華民國	周耕宇	男	✓		111/5/19	114/05/18	111/5/19	20,307,354	2.76%	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	宇翔(股)公司董事長 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	本公司轉型智能中心主管 本公司關係企業董事長或董事(註4)	周俊吉	父子	
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%	-	-	本公司關係企業董事長或董事(註4) 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 信義文化基金會董事長 台灣地方創生基金會董事	副董事長	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)	目前兼任本公司之職務 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				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	詹 宏 志	男	✓		111/5/19	114/05/18	105/05/20										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 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 財團法人上善人文 基金會董事長			
獨立 董事	中 華 民 國	顏 福 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	財團法人臺北市創 業者共創平台基 金會董事長 世達科技(股)公司 獨立董事 阿里巴巴台灣創業 者基金董事 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 願景工程基金會董 事		

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				股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例			職稱	姓名	關係
獨立董事	中華民國	李伊俐	女	✓		111/5/19	114/05/18	108/05/24										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)公司董事長 露特娜(股)公司董事長 台灣生物產業發展協會監事		
獨立董事	中華民國	吳志偉	男		✓	111/5/19	114/05/18	111/5/19										至德投資(股)公司董事長 榮成紙業(股)公司董事長 博輝生物科技(股)公司董事 群創光電(股)公司獨立董事 國泰建設(股)公司獨立董事 國泰建設(股)公司獨立董事 麗嬰房(股)公司獨立董事 台灣農畜產業(股)公司監事 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：屬法人股東代表之董事，該法人股東之主要股東，暨法人股東之主要股東為法人者，其主要股東請詳次頁（二）主要股東名單項下之說明。

註3：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4：請參閱關係企業相關資料(第8-10~8-21頁)。

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

(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

112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

112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%
	周君濤	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

112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
信義(股)公司 代表人：劉元智		(1)曾任本公司居家服務中心副總經理、關係企業總經理，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，現任本公司轉運長及數位智能中心主管、主要負責本公司數位轉型執行工作。 (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	-
詹宏志		(1)為審計委員會成員，台灣大學經濟系畢業，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。	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：	2
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。	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。	1
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，擁有多元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。	-
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，並擔任國泰建設(股)公司獨立董事，具擁有多元金融管理經營實務，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。	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。	3

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。

董事會多元化政策：請參閱第 3-37~3-38 頁。

董事會獨立性：

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，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。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副董事長，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頁之規定。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。

(四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

112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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	陳麗心 (註3)	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)	-	-
轉兼任數位智能中心主任	中華民國	周耕宇	男	109/01/01	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	本公司數據應用發展部協理 本公司仲介事業處協理 卡內基美隆大學磁軌科技中心碩士	(註2)	董事	周俊吉 父子
倫兼任任人	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	(註2)	-	-
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	-	-
財務長	中華民國	陳志桓 (註4)	男	111/06/21	47,762	0.01%	-	-	-	-	本公司財務部協理兼任公司治理主管 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)	-	-
公共事務經理	中華民國	林俊安	男	107/11/01	-	-	-	-	-	-	蘋果日報採訪副經理 遠東科技大學機械材料系學士	無	-	-
品牌發展經理	中華民國	蘇守仁 (註5)	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	信泓淺	男	105/07/01	529	-	16,773	-	-	-	上海信義房產仲介有限公司總經理 真理大學電子資訊處理系副學士	無	-	-
仲介事業處副總經理	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	-	-
代銷事業部經理	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 (註4)	男	112/01/01	-	-	-	-	-	-	煉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	-	-
客戶服務部協理	中華民國	劉章德	男	101/03/01	460	-	-	-	-	-	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 (註4)	女	111/07/26	17,437	-	-	-	-	-	本公司會計部經理 淡江大學國際貿易系學士	(註2)	-	-
業務服務部協理	中華民國	張靜枝	女	103/01/01	89,713	0.01%	-	-	-	-	中華技術學院企業管理系學士 義上房產管理諮詢(上海)有限公司(原名利威房產管理諮詢(上海)有限公司)總經理	無	-	-
人力資源處協理	中華民國	張地 (註6)	男	107/02/01	-	-	262,899	0.04%	-	-	海洋大學河海工程學士	(註2)	-	-
不動產企研室協理	中華民國	蘇敬榮	男	106/01/01	24,938	-	-	-	-	-	成功大學都市計劃系學士	無	-	-
數位智能中心協理	中華民國	林隆呈	男	112/02/15	1,000	-	-	-	-	-	參奇數位股份有限公司 Tutor ABC 平台運營副總 台灣大學戲劇學系學士	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	無	-	-
資服資安管理部協理	中華民國	許乾豪	男	109/01/01	-	-	-	-	-	-	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	-	-
關企幕僚服務部協理	中華民國	左心強	男	109/01/01	1,000	-	-	-	-	-	長輝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	-	-

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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
行銷部協理	中華民國	劉大成	男	109/01/30	-	-	-	-	-	-	圓圓互動股份有限公司創辦人 陽明交通大學 EMBA 元智大學資訊傳播系研究所碩士	無	-	-
創新研發部執行經理	中華民國	施閔堯	男	110/10/01	3,000	-	-	-	-	-	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	-	-
中介產品部執行經理	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	-	-
繼續部協理	中華民國	邱千惠 (註4)	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 台北市不動產估價師公會副理事長 政治大學地政學系碩士	無	-	-
契約部協理	中華民國	張艾玲 (註4)	女	111/10/01	-	-	-	-	-	-	信義地政士事務所所長 政治大學地政系學士	無	-	-
轉型辦公室協理	中華民國	蔡政良 (註4)	男	111/05/01	-	-	25,508	-	-	-	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	-	-
業務服務部協理	中華民國	陳世強 (註6)	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	-	-
仲介事業處協理	中華民國	洪正龍 (註6)	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	-	-	-	東吳大學生物系學士	無	-	-
轉型辦公室協理	中華民國	陳毓禮	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	-	-	7,139	-	-	-	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	張登來	男	97/04/01	107,690	0.01%	-	-	-	-	明新工業管理系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	周復榮	男	95/10/01	129,860	0.02%	27,312	-	-	-	東海大學工業工程學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	劉育榮	男	108/05/07	91,991	0.01%	43,695	0.01%	-	-	有無科技副總經理 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	101/01/01	46,711	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	-	-	-	北京世邦行信義房地產經紀有限公司總經理 世界新聞專科報業行政科副學士	(註2)	-	-
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%	-	-	南亞工業專科副學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	劉東園	男	103/08/01	1,147	-	14,558	-	-	-	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	何胤翰	男	106/06/16	440,000	0.06%	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 (註6)	女	107/04/01	4,664	-	-	-	-	-	本公司居家服務部協理 台灣大學推廣進修管理學院碩士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	陳建宇	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	台灣大學工業工程學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	吳國偉	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	方浩發	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	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	魏世芳	男	108/07/01	-	-	-	-	-	-	中興大學高階經理人班(企管管理組)碩	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
仲介事業處協理	中華民國	王聖憲	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	許順吉	男	109/01/01	4,000	-	-	-	-	-	成功大學創意外產設計研究所碩士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	邱嘉鈴	女	110/01/01	-	-	-	-	-	-	中正大學企業管理系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	陳鴻明	男	110/01/01	-	-	524	-	-	-	義守大學國際商務系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	鄭堡聰	男	110/01/01	-	-	2,000	-	-	-	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	王意正	男	110/01/01	28,210	-	-	-	-	-	文化大學資訊科學系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	盧漢寶	男	110/07/01	66,846	0.01%	-	-	-	-	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	陳昱曉	女	111/01/01	-	-	-	-	-	-	東南技術學院機械科副學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	林家正	男	111/01/01	-	-	166,978	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	436,342	0.06%	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	-	-	-	-	-	-	中山醫學大學醫事技術系學士	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 (註4)	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	邱香楓 (註6)	女	111/08/01	-	-	-	-	-	-	義上房產管理諮詢(上海)有限公司(原名科成房產管理諮詢(上海)有限公司)總經理 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 (註4)	女	112/01/01	382	-	-	-	-	-	玄裝大學新聞學系學士	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查核簽證會計師事務所或關係企業任職。

註2：各經理人另擔任本公司關係企業董事長、董事或監察人，請參閱關係企業相關資料第八章(第8-10~8-21頁)。

註3：劉元智總經理於民國111年5月19日被選任為本公司董事長信義(股)公司代表人，並由陳麗心副總經理接任本公司總經理。

註4：財務部陳志垣協理於民國111年6月晉升為財務長，轉任辦公室蔡政良執行經理於民國111年5月晉升為協理，仲介事業處楊景淵經理於民國111年7月晉升為協理，會計部吳曉真協理於民國111年7月晉升為會計主管，邱千惠協理於民國111年9月擔任鑑價部協理，張艾玲協理於民國111年10月晉升為契約部協理，人資部馮昌復專業協理於民國112年1月晉升為人資部協理，仲介事業處李佳諭經理於民國112年1月晉升為協理。

註5：因組織調整，創新整合事業群蘇守仁副總經理轉任品牌發展處。

註6：任生活發展部陳昱曉協理、居家服務部許玲瓏協理、總經理室邱香楓執行協理及轉任辦公室洪正龍協理調任仲介事業處，人資部張旭協理調任人資處，轉型辦公室陳世強協理調任業務服務部。

註7：集團平台事業群薛健平執行長於民國112年退休而解任，創新整合事業群蘇從賢總經理及王俊彥財務長於民國111年離職而解任，居家服務部陳正鈞協理於民國112年離職而解任，由品牌發展處蘇守仁副總經理兼任，仲介事業處林三智副總經理調任關係企業而解任，仲介事業處王志明男協理、廖慶洲協理、黃茂書協理、王志偉協理，社區營運組花至賢專案協理及會計部林秋林協理調任本公司其他職位而解任。

註8：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。

(五) 一百一十一年度支付董事、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：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C、D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)		兼任員工領取相關酬金				取得限制員工權利新股股數(I)	員工認股權憑證得認購股數(H)	A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%) (註5)	領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金						
		報酬(A)		退職退休金(B)				董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)(註2)		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)		本公司	財務報告內所有公司
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司					本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
董事長	信義(股)公司 信義(股)公司 代表人：劉元智	-	-	2,077	2,077	-	-	-	-	9,037	9,037	-	-	-	2,077	2,077	0.17%	0.17%					
副董事長	周耕宇	-	-	433	433	-	-	-	-	4,327	4,327	10	10	-	-	-	0.40%	0.40%					
董事	周俊吉	-	-	-	-	1,691	1,691	-	-	-	-	-	-	-	1,691	1,691	0.14%	0.14%					
獨立董事	唐宏志	1,200	1,200	700	700	55	55	-	-	-	-	-	-	-	1,955	1,955	0.16%	0.16%					
獨立董事	顏滿有	1,200	1,200	700	700	65	65	-	-	-	-	-	-	-	1,965	1,965	0.16%	0.16%					
獨立董事	李伊俐	1,200	1,200	700	700	60	60	-	-	-	-	-	-	-	1,960	1,960	0.16%	0.16%					
獨立董事	吳志偉	743	743	433	433	45	45	-	-	-	-	-	-	-	1,221	1,221	0.10%	0.10%					
前董事長	信義(股)公司 信義(股)公司 法人代表： 薛健宇 (註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,944	6,247	153	153	-	-	-	0.41%	0.52%					
前董事	信義(股)公司 周耕宇 (註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
前獨立董事	洪三維 (註8)	460	460	267	267	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06%	0.06%					
合計		4,803	4,803	5,310	5,310	1,936	1,936	501	501	18,508	19,611	20	20	-	-	-	2.52%	2.63%					

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

註2：包含非獨立董事之董事配車租金或折舊、油資與保養費。

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

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

註5：稅後純益係指民國111年度個體財務報告之稅後純益。

註6：本表費用不包括給付本公司非獨立董事之董事其配車、油資與保養費。

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

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

註9：獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素釐定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及執行業務費用。獨立董事之董事報酬係依獨立董事對本公司營運參與程度及貢獻價值暨其他上市公司通常水準，酌支獨立董事每月報酬100仟元，其餘額授權由董事會議定之，因其非其他上市公司通常水準，擬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	111 年度	
	前四項酬金總額(A+B+C+D) 本公司 洪三雄、周耕宇、信義(股)公司法人代表：薛健平、 信義(股)公司代表人：劉元智 詹宏志、顏漏有、李伊俐、吳志偉、周俊吉 信義(股)公司	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G) 本公司 洪三雄 詹宏志、顏漏有、李伊俐、吳志偉、周俊吉 信義(股)公司 周耕宇
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元(含)~ 2,000,000 元(不含)		
2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)		
3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)		
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)		
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)		
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	10	10

註：本公司董事共 7 人，總計 10 人係揭露法人董事信義(股)公司及其代表人，以及民國 111 年 5 月 19 日全面改選董事時，卸任之 1 席獨立董事及 1 席董事。

2. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元

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	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
總經理	陳麗心 (註5)																	
轉型長兼數位智能中心主管	周耕宇																	
倫理長兼人資長	楊百川																	
總經理室副總經理	周莊雲																	
總稽核	周素香																	
財務長	陳志桓 (註6)																	
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																	
仲介事業處副總經理	馮其義	45,275	45,432	2,777	2,777	38,744	39,889	124	-	124	-	86,919	88,222	-	-	-	-	2,077
代銷事業部副總經理	李少康																	
前總經理	劉元智 (註5)																	
前集團平台事業執行長	薛建平 (註7)																	
前創新整合事業群總經理	蘇俊賓 (註7)																	
前財務長	王俊彥 (註6)																	
前仲介事業處副總經理	林三智 (註8)																	

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

註2：係指經董事會於民國112年2月22日通過並預計於同年5月18日股東常會報告之民國111年度員工酬勞中，預計分派予總經理、集團平台事業執行長及副總經理之金額。

註 3：稅後純益係指民國 111 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：劉元智總經理於民國 111 年 5 月 19 日被選任為本公司董事長信義(股)公司代表人，由陳麗心副總經理於民國 111 年 6 月 21 日接任本公司總經理。

註 6：財務長王俊彥於民國 111 年 5 月離職，由財務部陳志桓協理於民國 111 年 6 月 21 日接任本公司財務長。

註 7：集團平台事業執行長薛健平於民國 112 年 1 月退休，創新整合事業群總經理蘇俊實於民國 111 年 12 月離職。

註 8：林三智副總經理於民國 111 年 7 月轉調至本公司關係企業，故不包含其轉調後之酬金。

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	111 年度	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 1,000,000 元	-	-
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、王俊彥(註 2)	林俊安、王俊彥(註 2)
3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	周莊雲、周素香、林三智(註 3)、周耕宇、蘇守仁、陳志桓	周莊雲、周素香、林三智(註 3)、周耕宇、蘇守仁、陳志桓
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	薛健平(註 1)、蘇俊賓(註 2)、信泓浚、馮其義、楊百川、陳麗心(註 1)、劉元智(註 1)、李少康	薛健平(註 1)、蘇俊賓(註 2)、信泓浚、馮其義、楊百川、陳麗心(註 1)、劉元智(註 1)、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	16	16

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

註2: 王俊彥財務長於民國 111 年 5 月離職、蘇俊賓總經理於民國 111 年 12 月離職。

註3: 林三智副總經理於民國 111 年 7 月轉調至本公司關係企業, 故不包含其轉調後之酬金。

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

112 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	-	664	664	0.05%
轉型長兼數位智能中心主管	周 耕 宇				
倫 理 長 兼 人 資 長	楊 百 川				
總 經 經 室 副 總 經 理	周 莊 雲				
總 稽 核	周 素 香				
財 務 長	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 群 副 總 經 理	信 泓 浚				
仲 介 事 業 群 副 總 經 理	馮 其 義				
代 銷 事 業 部 副 總 經 理	李 少 康				
人 力 資 源 處 協 理	張 旭				
客 戶 服 務 部 協 理	劉 韋 德				
會 計 部 協 理	吳 曉 真				
業 務 服 務 部 協 理	張 靜 枝				
鑑 價 部 協 理	邱 千 惠				
契 約 部 協 理	張 艾 玲				
轉 型 辦 公 室 協 理	蔡 政 良				
業 務 服 務 部 協 理	陳 世 強				
不 動 產 企 研 室 協 理	蘇 啟 榮				
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				
創 新 研 發 部 執 行 經 理	施 閔 堯				
仲 介 產 品 部 執 行 經 理	溫 家 政				
仲 介 事 業 處 協 理	洪 正 龍				
仲 介 事 業 處 協 理	林 武 雄				
轉 型 辦 公 室 協 理	陳 毓 禮				
仲 介 事 業 處 協 理	李 明 山				

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	周俊榮				
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	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	郭禮偉				
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				

註1: 係指董事會於民國 112 年 2 月 22 日通過並預計於同年 5 月 18 日股東常會報告之民國 111 年度員工酬勞，其中預計分派予經理人之金額。

註2: 稅後純益係指民國 111 年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以民國 112 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: 本表不包含於民國 112 年晉升之經理人。

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

單位：新台幣仟元

	本公司		財務報告內所有公司	
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	98,968	129,443	100,271	131,427
總額占個體財務報告稅後純益比例	8.09%	5.51%	8.20%	5.59%

本公司及合併報表所有公司於民國111年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金較民國110年度分別減少30,475仟元及31,156仟元(減少幅度分別約為23.54%及23.71%)，主要係本公司仲介及代銷業務獲利降低而減少年終獎金及績效盈餘獎金；另因民國111年度本公司個體財務報告稅後純益較民國110年度減少47.94%，使得本公司及合併報表所有公司民國111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較民國110年度分別增加46.82%及46.69%。

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

1. 董事酬金

(1) 本公司董事酬金包括報酬、董事酬勞及執行業務費用：

- I. 董事報酬：係依本公司章程規定，按獨立董事對本公司營運參與程度及貢獻價值暨其他上市公司通常水準，酌支獨立董事每月報酬，其金額授權由董事會議定之。民國111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。民國111年度董事酬勞業經民國112年2月22日召開之薪酬委員會提議並經董事會通過，董事酬勞為民國111年獲利之0.34798%，計5,310仟元，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，除了本公司外，主要係擔任子公司之安信建築經理(股)公司及安新建築經理(股)公司之董事因出席各該董事會之車馬費，依實際出席情形支給。前董事長薛健平兼任集團平台事業執行長，故上海信義房屋中介諮詢有限公司(下稱上海信義)另提供公務車及居所。

(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(含集團平台事業執行長)

(1) 本公司總經理及副總經理酬金包括薪資、退職退休金、獎金(含特支費)：

I. 薪資：由本公司依總經理及副總經理職級與績效，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。除總經理及部分副總經理因晉升而調薪(占總經理及副總經理全數月薪之3.4%)外，民國111年度本公司總經理及副總經理月薪均未異動。

II. 退休金：民國111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。

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)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。民國111年度獎金低於民國110年度，主要係因民國111年度本公司(不含子公司)營業利益較民國110年度減少50%，因而相關年終獎金及盈餘績效獎金等績效獎金較民國110年度減少。

IV. 其他相關薪資包含總經理及集團平台執行長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民國111年度員工酬勞為15,260仟元，較民國110年度減少48%，主要係民國111年度本公司(不含子公司)營業利益較民國110年度減少50%。

(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：

除前集團平台執行長負責兩岸平台事業而領取本公司之子公司上海信義部分薪資，並提供居所及配有公務車(含租金、油資與維修費)外，合併報表之其他子公司並未支付予本公司總經理及副總經理酬金。

(3) 本公司之高階經理人薪酬獎金制度(包含年度調薪及績效獎金等)，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。民國111年度幕僚單位之其他經理人平均調高月薪2.6%，業務單位之其他經理人則平均調高月薪0.5%。

II. 退休金：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。

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

本公司民國112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。

本公司民國111年度董事會共開會14次，每次董事會至少皆有2席以上獨立董事出席，平均出席率為97%，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
董事長	信義(股)公司代表人：劉元智	10	-	100%	新任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 10 次。
副董事長	周耕宇	14	-	100%	周耕宇原為法人董事之代表人，111/05/19 董事全面改選，改以自然人身分擔任董事。
董事	周俊吉	14	-	100%	無。
獨立董事	詹宏志	12	2	86%	111/07/26、111/09/07 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	顏漏有	14	-	100%	無。
獨立董事	李伊俐	13	1	93%	111/06/13 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	吳志偉	10	-	100%	新任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 10 次。
前董事長	信義(股)公司法人代表：薛健平	4	-	100%	舊任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 4 次。
前獨立董事	洪三雄	4	-	100%	舊任。111/05/19 董事全面改選，應出席次數 4 次。
合計		95	3	97%	

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民國 111 年度董事會議決事項均無反對保留意見，詳如第 3-85 至第 3-92 頁民國 111 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
111/01/27	本公司高階經理人 110 年度年終獎金暨年度績效獎金案。	薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決。
111/02/25	本公司高階經理人 110 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 本公司第 14 屆董事會董事候選人案。	同上。 詹宏志獨立董事、顏漏有獨立董事及李伊俐獨立董事針對其得列為第 14 屆董事會獨立董事名單之資格討論時，離席並迴避表決，暨周俊吉董事及周耕宇董事於分別討論及議定其是否得列為第 14 屆董事會名單時，亦離席並迴避表決。
111/03/31	提請股東會解除本公司第 14 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。	周俊吉董事、周耕宇董事、詹宏志獨立董事及李伊俐獨立董事各自針

			對本公司及直接或間接持股 100% 之子公司與其自身競業明細解除之討論時，離席並迴避表決。 周俊吉董事、周耕宇董事及顏瀾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。 討論個別董事酬勞時，該名董事進行利益迴避。 薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決。 討論個別委員任命時，該名董事進行利益迴避。 討論個別委員任命時，該名董事進行利益迴避。 討論個別獨立董事之酬勞時，該名獨立董事進行利益迴避。 周耕宇董事為被提名人，因此利益迴避而離席未參與討論與表決。 劉元智董事長、周耕宇副董事長、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及表決。
	本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。		
111/04/28	本公司 110 年度董事酬勞發放案。		
111/05/30	本公司高階經理人 110 年度員工酬勞案。 任命本公司第 5 屆薪酬委員會委員案。 任命本公司第 3 屆提名委員會委員案。		
111/05/30	本公司第 14 屆董事會獨立董事報酬案。		
111/09/27	選任本公司第 14 屆董事會副董事長案。 本公司之子公司擬取得不動產案，提請討論。		
111/12/21			

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	111 年 1 月 1 日至 111 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、功能性委員會組成與結構、功能性委員會成員的選任或持續進修、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 3-36 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：本公司為健全公司治理及加強董事會相關職能，除原已設置之審計委員會外，分別於民國 99 年度另成立薪酬委員會，協助董事會執行薪酬管理機能，於民國 111 年度通過董事酬勞及高階主管相關薪酬獎金議案；民國 106 年 10 月成立提名委員會，事先對被提名董事及高階經理人之資格進行審查與遴選後，將建議之候選人名單提交董事會，此外，亦於民國 110 及 111 年度提案修正公司治理實務守則，並規劃年度董事進修計畫以及於民國 110 年度訂定初任董事會成員講習辦法，以提升董事之職能。本公司審計委員會、薪酬委員會及提名委員會於民國 111 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。

(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. 本公司民國112年1月1日至3月31日止審計委員會共開會3次，所有委員均親自出席。
- 本公司民國111年度審計委員會共開會12次，平均出席率為94%，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
委員 (召集人)	顏漏有	12	-	100%	無。
委員	詹宏志	10	2	83%	111/07/26、111/09/07委託其他委員出席。
委員	李伊俐	11	1	92%	111/06/13委託其他委員出席。
委員	吳志偉	8	-	100%	新任。111/05/19董事全面改選而新任，應出席次數8次。
前委員	洪三雄	4	-	100%	舊任。111/05/19董事全面改選而卸任，應出席次數4次。
	合計	45	3	94%	

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3-25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
111/03/31	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。民國 111 年度獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形如下：

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
111/01/27	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/02/25	座談會	總稽核、簽證會計師	1. 稽核室內控自評作業之精進與系統化報告 2. 會計師 110 年度財務報表查核結果溝通	1. 獨立董事對於將內控自評作業系統化予以肯定，而制定自評分數的五分量表等執行細節，可再檢視實務情況而適時調整。 2. 會計師就 110 年度財務報表查核結果，向獨立董事報告及溝通討論。
	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 主席詢問是否已調整作業程序，以避免未即時確認買受人辦理小產證情形，另關於子公司離職同仁未即時通報資訊單位一事提出詢問。詹宏志委員亦表示，應由人資單位負責確認離職同仁已完成各部門相關離職作業程序，特別是應即時閉使用帳號。 2. 經稽核室說明並表示將檢視並協助相關單位制定更完善之控制點或作業程序，以避免上述之情形發生。 3. 經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。 本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。
111/03/31	審計委員會	簽證會計師	110 年度內部控制制度聲明書 110 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。
111/03/31	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/04/28	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
111/05/30	審計委員會	發證會計師	111年第1季合併財務報告 內部稽核業務報告	發證會計師列席報告民國111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。 無意見，洽悉。
111/06/13	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 詹宏志委員表示，依統計資料顯示中人費支付標準原則上不超过仲介服務費之5%，對於例外之管理，建議再與權責主管討論，增訂合適的分級管理標準；另外建議可定期統期中人費之支付情況，以供管理者簽核及決策參考。總稽核補充說明中人費簽核流程及實行狀況。 2. 本案除上述建議外，經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案依上述建議辦理後洽悉。
111/06/21	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/07/26	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 吳獨董詢問針對子公司安新建築經理股份有限公司控管之空白合約書紙本份數之目的及其可能風險，並思考結合節能減碳的作為，由稽核室說明。 2. 李伊俐委員詢問有關子公司久信置業有限公司之「山水嘉庭」案銷售回款進度不如預期下，所述減少逾期作法之意涵，並要求稽核室於下次審計委員會報告逾期款項之金額，以及若逾期金額重大時之財務調度與因應計畫。稽核室張宗題經理說明大陸房產交易之流程，稽核室建議開發事業於客戶簽約時，應積極了解客戶之資金來源與貸款資質，以確保簽約後能如期取得銀行房貸，並支給予我方，減少逾期款項發生的可能。 3. 主席建議主管離職率應聚焦於探討績效較好主管之離職率原因。另外子公司開發事業長期多項控管目標皆顯示為高度風險之紅色警示燈號，除需更加留意或重新審視此項指標之設定是否合宜。周素香總稽核回覆下次報告時，針對主管離職率之指標將會做更明確之呈現；開發事業於本年第二季紅燈警示燈號較多，主要係因建築進度是否達標所致，由於內部所定之目標較為嚴謹，但對外之違約風險尚在容忍天數以內，後續將再與開發事業單位討論重新檢視控管目標之合宜性。 4. 本案除上述建議外，經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。
111/09/07	審計委員會	發證會計師	111年第2季合併財務報告案 內部稽核業務報告	發證會計師列席報告民國111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。 1. 李伊俐委員表示，稽核室呈報目前大陸不動產開發事業之應收帳款情形尚屬良好，考量近年大陸房地產市場波動大，稽核室應定期將大陸不動產開發事業逾期款項之收款狀況提報董事會。 2. 主席詢問上半年度主管離職率高於KRI之標準，需找出其關鍵原因，以期能

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
111/09/27	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	降低離職率。周素香總稽核針對離職率之分析結果補充說明，並將於會後提供更詳盡之分析報告。
111/10/26	座談會	總稽核、簽證會計師	1. 稽核室 111 年度業務執行情形及 112 年度工作規劃報告 2. 會計師就 111 年度財務簽證查核規劃事項溝通	3. 本案除上述建議外，經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。 無意見，洽悉。 1. 稽核室人力及資源有限，應以風險為基礎的評估方法聚焦真正高風險的項目。此外，期許能以為組織增加價值的角度思考，發揮更大的功能。 2. 會計師就 111 年度查核規劃(包含查核範圍及方法、關鍵查核事項等)與近期法令更新，向獨立董事報告及溝通討論。
	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
111/12/21	審計委員會	簽證會計師	111 年第 3 季合併財務報表案。 內部稽核業務報告	簽證會計師列席報告民國 111 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。 無意見，洽悉。
	審計委員會	總稽核	本公司 112 年度稽核計劃案	1. 主席詢問 112 年度風險管理與 111 年度有何差異，由周素香總稽核說明集團層級五項重大風險項目皆相同，惟經前次溝通會議委員指導後，重新檢視其 KRI 之重要性，因此 112 年度重大風險的 KRI 數較 111 年度精簡，事業層級或部門層級則連結其年度目標，訂定相關的風險項目及管理施策。 2. 本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後通過，並提董事會決議。

4. 民國 111 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(其中未包含於 1 月 27 日、6 月 21 日召開之會議，僅有報告事項，而無討論事項)：

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 5 屆 第 28 次 111/02/25	1. 本公司 110 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。	✓	無	第 1-8 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 111 年股東會決議。
	2. 本公司 110 年度營業報告書編造案。	✓	無		
	3. 本公司 110 年度盈餘分派案。	✓	無		
	4. 本公司 111 年度會計師委任及簽證費案。	✓	無		

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 5 屆 第 29 次 111/03/31	5. 本公司 110 年度內部控制制度聲明書 作成案。	✓	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 4 案。 2. 除上述第 1 點外，第 1-4 案均經全體出席 委員無異議照案通過，並提董事會決議。 3. 除上述第 1 點外，第 1-4 案均經全體出席 委員無異議照案通過，並提董事會決議。 4. 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 4 案。 5. 除上述第 1 點外，第 1-4 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 111 年股東 會決議。
	6. 本公司之子公司間資金貸與案。	✓	無		
	7. 本公司之子公司擬資金貸與他人案。	✓	無		
	8. 本公司因資金規劃擬向子公司借款 案。	✓	無		
第 5 屆 第 30 次 111/04/28	1. 本公司「取得或處分資產處理程序」修 正案。	✓	無	本案經全體出席委員無異議照案通過，並 提董事會決議。 本案經全體出席委員無異議照案通過，並 提董事會決議。 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。 第 1-4 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。 提交董事會討 論，經全體出 席董事同意通 過。 提交董事會討 論，經全體出 席董事同意通 過。
	2. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	✓	無		
	3. 本公司擬與子公司信義不動產顧問股 份有限公司進行簡易合併。	✓	無		
	4. 本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。	✓	無		
第 6 屆 第 01 次 111/05/30	1. 本公司 111 年第 1 季合併財務報告案。	✓	無	本案經全體出席委員無異議照案通過，並 提董事會決議。 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。 提交董事會討 論，經全體出 席董事同意通 過。
	1. 本公司之子公司資金貸與他人修正案。	✓	無		
第 6 屆 第 02 次 111/06/13	1. 本公司之子公司擬參與投標取得不動 產案。	✓	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。 第 1-4 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。 提交董事會討 論，經全體出 席董事同意通 過。
	2. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓	無		
第 6 屆 第 04 次 111/07/26	1. 本公司 111 年度第 2 季合併財務報告 案。	✓	無	第 1-4 案均經全體出席委員無異議照案通 過，並提董事會決議。 第 1-4 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。 提交董事會討 論，經全體出 席董事同意通 過。
	2. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓	無		
	3. 本公司會計主管異動案。	✓	無		
	4. 解除本公司經理人就業禁止之限制案。	✓	無		

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05次 111/09/07	1.本公司擬資金貸與子公司案。	✓	無	審計委員會決議結果 1.針對第1案：李伊俐委員詢問對於本公司資金貸與信義開發之整體規劃與管理計畫，由陳志桓財務長回覆並表示將於下次審計委員會及董事會提報本公司對信義開發之借、還款計劃。 2.除上述建議外，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.本公司之子公司間資金貸與案。	✓	無		
	3.本公司擬取得有價證券股權案。	✓	無		
第6屆 第6次 111/09/27	1.本公司擬遴選不動產估價機構案。 2.本公司之子公司擬從事衍生性金融商品交易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	1.針對第1案： (1)吳志偉委員表示由於上開所述之土地開發案涉及關係人交易且預估交易金額較大，且估價機構之服務費用占投資總金額比率低，建議自3家估價機構中選擇2家估價機構。 (2)李伊俐委員表示先前環灘島案之估價機構為瑞普國際不動產估價師事務所(KnightFrank)及世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所(CBRE)，且該2家事務所所在沙巴均有營業據點，因此建議採用瑞普及世邦魏理仕。 (3)本案經主席徵詢全體出席委員同意採用瑞普及世邦魏理仕2家估價機構進行後續估價作業，並提董事會決議。 2.第2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111年度第3季合併財務報告案。 2.本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	✓	無	第1-2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。
第6屆 第7次 111/10/26	1.本公司111年度稽核計劃案。 2.本公司之子公司擬取得不動產案。 3.本公司擬現金增資子公司案。 4.本公司之子公司擬進行觀光旅遊酒店經營品牌評估案。	✓	無	1.針對第1案： (1)主席詢問112年度風險管理與111年度有何差異，由周素香總稽核說明集團層級五項重大風險項目皆相同，惟經前次溝通會議委員指導後，重新檢視其	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
		✓	無		
		✓	無		
		✓	無		

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
	5.本公司擬資金貸與子公司案。	✓	無	<p>之重要性，因此 112 年度重大風險的 KRI 數較 111 年度精減，事業層級或部門層級則連結其年度目標，訂定相關的風險項目及管理施策。</p> <p>(2) 本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後通過，並提董事會決議。</p> <p>2.針對第 2 案：</p> <p>(1) 吳志偉委員詢問本案是否亦已針對環境、政治及法律等風險，進行瞭解及評估，由觀光旅遊事業群團隊進行答覆。</p> <p>(2) 經酌修提案部分文字後，本案經主席詢問全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。</p> <p>3.針對第 5 案：</p> <p>主席建議酌予修正提案部分文字後，本案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。</p> <p>4.除上述外，第 3-4 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。</p>	

(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，於民國 99 年 8 月董事會決議通過設置薪酬委員會，由全體獨立董事組成，以執行下列事項為主要職掌：1.訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。2.定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。3.具激勵性獎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	姓名	條件	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公司薪資委員會數	備註
獨立董事 (召集人)	李伊俐			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：	-	-
獨立董事	詹宏志		參閱第 3-7 頁 - (三) 董事專業資格相關內容	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	-
獨立董事	顏漏有			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。	1	-
獨立董事	吳志偉			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。	3	-
獨立董事 (舊任)	洪三雄		曾擔任國票金融控股公司及其子公司董事或董事長多年，於法學方面具有深厚學養及具擁有多年金融管理經營實務，並給與董事會監督及提供專業意見。	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。	-	註 3

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)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。

註 3：於民國 111 年 5 月 19 日本公司董事全面改選而卸任，其兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員數係指擔任本公司薪酬委員會成員期間之兼任家數。

2. 薪酬委員會運作情形資訊

- (1) 本公司之薪酬委員會委員計 4 人。
- (2) 本屆委員任期：民國 111 年 5 月 30 日至 114 年 5 月 18 日。
- (3) 出席情形：本公司民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，薪酬委員會共開會 2 次，所有委員均親自出席。民國 111 年度薪酬委員會開會 6 次，平均出席率 100%，委員出席情形如下：

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

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) 民國 111 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 4 屆 第 13 次 111/01/27	本公司 110 年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。	無	<p>1. 針對此案： 詹宏志及顏漏有委員分別詢問高階經理人年獎之計算基礎及依據，由周俊吉董事及財務部陳志桓執行協理回覆後，主席裁示財務處於 2 月薪酬委員會會議提報之高階經理人短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案時，應呈現全年度薪酬情形，以利委員們了解及判斷績效獎金之合理性。</p> <p>2. 除上述建議外，經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。</p>	<p>公司對薪酬委員會意見之處理 提交董事會討論，除辭健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員總稽核及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。</p>

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 4 屆 第 14 次 111/02/25	1. 本公司 110 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。	第 1 案提交董事會討論，經全體出席董事同意通過，第 1 案並提 111 年股東會報告。 第 2 案提交董事會討論，除薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員總稽核及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. 本公司高階經理人 110 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	無		
第 4 屆 第 15 次 111/04/28	1. 本公司 110 年度董事酬勞發放案。	無	經修正附件誤植之處後，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，經其餘出席董事同意通過。
	2. 本公司高階經理人 110 年度員工酬勞案。	無		
第 5 屆 第 01 次 111/05/30	本公司第 14 屆董事會獨立董事報酬案。	無	除討論個別之獨立董事報酬而分別利益迴避外，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，除薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員總稽核及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。
	本公司新增適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管案。	無		
第 5 屆 第 02 次 111/06/21	本公司新增適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管案。	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，除陳志桓執行協理為高階經理人而離席未參與討論與表決，經其餘出席董事同意通過。
	1. 本公司 112 年高階經理人獎金率訂定案。	無		
第 5 屆 第 03 次 111/12/21	2. 本公司高階經理人獎金案。	無	經酌修提案部分文字後，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，經全體出席董事同意通過。
	3. 本公司高階經理人調薪案。	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	提交董事會討論，除陳志桓財務長於本案討論時未參與討論及迴避表決，經其

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
			徵詢全體出席委員無異議照案通 過，並提董事會決議。	除出席董事同意通過。

(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，並於民國 106 年 10 月 27 日自願設置提名委員會，由 4 名獨立董事及本公司董事共 5 名成員組成，民國 111 年度召開提名委員會 3 次，其中向董事會提出第 14 屆董事候選人名單，並就股東或董事推薦之董事候選人之資格條件、及有無公司第三十條所列各款情事等事項，進行事先評估，並將評估結果暨董事候選人建議參考名單，提經董事會議定後，提供股東選舉適任之董事之參考；提名委員會另於民國 111 年提案修正公司治理守則、提名公司總經理及財務長及規劃董事進修課程。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		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
	姓名				
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	顏煥有		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管理能力。	-	
董事	周俊吉		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 (舊任)	洪三雄		同上。	-	註 1

註 1：於民國 111 年 5 月 19 日本公司董事全面改選而卸任，其兼任其他公開發行公司提名委員會成員家數係指擔任本公司提名委員會成員期間之兼任家數。

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：民國 111 年 05 月 30 日至 114 年 5 月 18 日。
 (3) 出席情形：本公司民國 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，提名委員會共開會 2 次，所有委員均親自出席。民國 111 年度提名委員會開會 3 次，平均出席率 100%，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	詹宏志	3	-	100%	無。
委員	顏漏有	3	-	100%	無。
委員	周俊吉	3	-	100%	無。
委員	李伊利	3	-	100%	無。
委員	吳志偉	1	-	100%	新任。111/05/19 本公司董事全面改選而新任。應出席次數 1 次。
前委員	洪三雄	2	-	100%	舊任。111/05/19 本公司董事全面改選而卸任。應出席次數 2 次。
	合計	15	-	100%	

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) 民國 111 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 2 月 25 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 2 屆 第 07 次 111/01/27	1. 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。
	2. 本公司 111 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「旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機」及「建構有利組織長期發展之高階主管獎酬制度」列為本年度董事進修課程之選項，並以「後疫新常态下的資安事故處理實務」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 2 屆 第 08 次 111/03/31	1. 本公司「公司治理守則」修正案。 2. 本公司「提名委員會組織規程」修正案。 3. 本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」修正案。 4. 討論本公司第 14 屆董事會董事候選人案。	無 無 無 無	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。 本案於分別討論及議定是否符合獨立董事資格而得列為第 14 屆董事會獨立董事名單，主席、顏漏有委員及李伊俐委員對其自身之資格討論及並迴避表決，暨周俊吉委員於討論及議定其是否得列為第 14 屆董事會主席時，亦離席並迴避表決。本案經主席詢問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，經全體出席董事同意通過。 本案於分別討論及議定是否符合獨立董事資格而得列為第 14 屆董事會獨立董事名單，詹宏志獨立董事、顏漏有獨立董事及李伊俐獨立董事針對其自身之資格討論時，離席並迴避表決，暨周俊吉董事及周耕宇董事於分別討論及議定其是否得列為第 14 屆董事會名單時，亦離席並迴避表決外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過，並提股東會決議。
	5. 提請股東會解除本公司第 14 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。	無	主席、周俊吉委員及李伊俐委員各自針對本公司及間接持股 100% 之子公司與其自身競業明細解除之討論時，離席並迴避表決。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。	本案除周俊吉董事、周耕宇董事、詹宏志獨立董事及李伊俐獨立董事各自針對本公司及直接或間接持股 100% 之子公司與其自身競業明細解除之討論時，離席並迴避表決外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
	1. 本公司高階經理人職務異動案。	無	(1) 主席詢問陳麗心候選人之工作經驗及對公司理念之理解，吳志偉委員則詢問若擔任總經理，其理想抱負及如何領導本公司進入下一個階段；顏漏有委員另詢問在本公司目前推動數位轉型計畫而於未來 3 年預計達成之目標，以及總經理可能面對之挑戰；李伊俐委員詢問本公司如何協助海外子公司資訊及數位轉型方面之管理與規劃。陳麗心候選人針對上述主席及委員們之詢問	陳志桓執行協理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董事無異議照案通過。

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
	2. 解除本公司經理人競業禁止之限制案。	無	<p>依序答覆。</p> <p>(2) 主席詢問陳志桓候選人對於目前工作職務與財務長使命不同之處，顏漏有委員則詢問本集團未來發展超越多元下，對於財務之策略及風險控管有何看法。陳志桓候選人針對上述主席及顏漏有委員之詢問依序答覆。</p> <p>(3) 陳麗心副總經理及陳志桓執行協理於本案討論時離席並迴避討論與表決。劉元智董事長及周俊吉委員分別補充說明陳麗心候選人過往之工作經歷及表現後，本案經主席徵詢全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。</p> <p>陳志桓執行協理於本案討論時未參與討論及迴避表決；本案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。</p>	<p>陳志桓執行協理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董事無異議照案通過。</p>

(五) 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。本公司董事會並於民國111年1月及3月通過「公司治理守則」修正案，復於民國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)	無
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。	無
(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。	無
(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「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」(已於民國112年經董事會通過更名為「關係人相互問財務業務相關作業辦法」及條文修正案，將提民國112年股東會承認)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。	無
(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70人，共計840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。	無
三、董事會之組成及職責			

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																																																																																																																																																																																												
(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	<p>本公司於公司治理守則第20條明定：董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養；其組成應考量成員多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就公司營運型態及發展需求，包括但不限於下列二大面向：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。 <p>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。</p>	無																																																																																																																																																																																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">多元化 核心項目</th> <th colspan="6">專業知識與技能</th> <th colspan="6">符合能力情形</th> </tr> <tr> <th>性別</th> <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>專業培育</th> <th>績效評估</th> <th>財務會計</th> <th>法律</th> <th>環保</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>董事姓名</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> <td></td> </tr> <tr> <td>劉元智</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>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>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>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>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>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>薛健平(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> <tr> <td>洪三雄(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> </tbody> </table> <p>本公司董事共7席(包含1席女性董事)，其中，為提升董事會成員之多元化及年輕化，已於民國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、擁有多年外資銀行嚴謹風險管理經驗及具備專業經營實務，協助本公司更多元、創新年輕之思維。</p> <p>民國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與數位科技相關專業領域經驗，並已於本公司歷練多年，具房屋仲介管理等相關經驗，以董事身份進入經營決策階層，將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%。</p> <p>為因應本公司之業務發展，本公司於民國109年設定以「第14屆董事會成員中具有不動產開發產</p>	多元化 核心項目	專業知識與技能						符合能力情形						性別	法律	會計	產業	財務	行銷	科技	經營管理	領導決策	產業知識	專業培育	績效評估	財務會計	法律	環保	董事姓名																劉元智	男			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓				周耕宇	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓					周俊吉	男	✓			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	詹宏志	男		✓			✓		✓	✓		✓	✓				顏漏有	男		✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓				李伊俐	女		✓				✓	✓	✓		✓	✓				吳志偉	男		✓				✓	✓	✓		✓	✓				薛健平(舊任)	男		✓					✓	✓	✓	✓	✓				洪三雄(舊任)	男	✓						✓	✓		✓	✓			✓
多元化 核心項目	專業知識與技能						符合能力情形																																																																																																																																																																																							
	性別	法律	會計	產業	財務	行銷	科技	經營管理	領導決策	產業知識	專業培育	績效評估	財務會計	法律	環保																																																																																																																																																																															
董事姓名																																																																																																																																																																																														
劉元智	男			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																																																		
周耕宇	男			✓			✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																																																			
周俊吉	男	✓			✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓																																																																																																																																																																															
詹宏志	男		✓			✓		✓	✓		✓	✓																																																																																																																																																																																		
顏漏有	男		✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																																																		
李伊俐	女		✓				✓	✓	✓		✓	✓																																																																																																																																																																																		
吳志偉	男		✓				✓	✓	✓		✓	✓																																																																																																																																																																																		
薛健平(舊任)	男		✓					✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																																																																		
洪三雄(舊任)	男	✓						✓	✓		✓	✓			✓																																																																																																																																																																															

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司 守則 差異 情形 及原因																								
	是	否																									
		<p>摘要說明</p> <p>業或觀光旅遊產業背景或經驗之獨立董事」為目標。本公司業已於民國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。</p> <p>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，除了借重董事在各領域之專業外，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。</p> <p>為因應本公司之業務發展，本公司將以「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」為目標。</p> <p>本公司目前獨立董事人數超過全體董事席次的1/2，董事成員中並有一名為女性，達董事席次占比14%。獨立董事之任期分布情形如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>2人</td> <td>1人</td> </tr> </table> <p>董事會成員年齡及性別分布情形如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">年齡</th> <th colspan="2">性別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30-50 歲</td> <td>50-70 歲</td> <td>70 歲以上</td> <td>女性</td> </tr> <tr> <td>2 人</td> <td>5 人</td> <td>0</td> <td>6 人</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 人</td> </tr> </tbody> </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	2人	1人	年齡		性別		30-50 歲	50-70 歲	70 歲以上	女性	2 人	5 人	0	6 人				1 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	2人	1人																									
年齡		性別																									
30-50 歲	50-70 歲	70 歲以上	女性																								
2 人	5 人	0	6 人																								
			1 人																								
(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？	V	<p>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及於民國106年10月27日自願設置提名委員會，由4名獨立董事及周俊吉董事共5名成員組成，本公司董事會之各類功能性委員會成員如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>功能性委員會</th> <th>審計委員會</th> <th>薪酬委員會</th> <th>提名委員會</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>詹宏志</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓(主席)</td> </tr> <tr> <td>顏漏有</td> <td>✓(主席)</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>李伊俐</td> <td>✓</td> <td>✓(主席)</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>吳志偉</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>周俊吉</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	功能性委員會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會	詹宏志	✓	✓	✓(主席)	顏漏有	✓(主席)	✓	✓	李伊俐	✓	✓(主席)	✓	吳志偉	✓	✓	✓	周俊吉	-	-	✓	無
功能性委員會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會																								
詹宏志	✓	✓	✓(主席)																								
顏漏有	✓(主席)	✓	✓																								
李伊俐	✓	✓(主席)	✓																								
吳志偉	✓	✓	✓																								
周俊吉	-	-	✓																								

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司 守則 情形 及原因
	是	否	
		<p>交董事會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>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。</p>	
(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之參考？	V	<p>本公司已於民國104年底訂定「董事會績效評估辦法」，並自該年度起，向全體董事會成員發出績效自評問卷，藉由每年定期進行董事會績效評估，經各董事完成評量後，由董事會議事單位統計彙整後，於董事會會議中報告並提出精進方向，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，問卷悉數回收後，於最近一次董事會報告，並針對可加強處提出改善建議。</p> <p>本公司「董事會績效評估辦法」規定除了應至少每年一次自評外，並且至少每3年需委由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，於年度結束時執行當年度績效評估。董事會內部及外部績效評估結果，應於次一年度最近一次召開之董事會前完成。</p> <p>本公司民國111年度董事會及其功能性委員會績效內部自評作業由議事單位發放問卷並進行回收統計，經議事單位於民國112年1月18日董事會及其功能性委員會報告自評結果，並將自評結果與改善行動公布於本公司網站： https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/directorate/operation-status</p> <p>本公司最近一次董事會及其功能性委員會外部績效評估：</p> <p>本公司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所率領之團隊，實地訪談董事長、董事及獨立董事、功能性委員會召集人與議事單位，並提報民國109年12月25日董事會。經議事單位向董事會報告後，已將建議事項與改善行動公布於本公司網站。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 評估方式：由中華公司治理協會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，並於民國109年11月27日委派具獨立性之執行委員等組成評估小組至本公司進行實地訪評，與本公司董事長、內部董事、獨立董事、公司治理主管及稽核主管等人訪談。 2. 【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、 	無

評估項目	運作情形		與上市櫃實質異 同守則差異 情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>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，透過評估委員之指導及交流，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，精進公司治理效能，達到企業永續經營目標。</p> <p>3.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，已服務超過300家次，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。</p> <p>上開外部績效評估建議之精進優化方向：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建議本公司建置人才資料庫及新任董事研習機制(Orientation)。 2.建議本公司考量設置整合之舉報機制，以簡化舉報機制流程，並賦予獨立董事更多參與空間，強化舉報機制效果。 <p>改善計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本公司已於民國110年著手規劃潛在優質獨立董事人選之人才庫，並持續補充人才庫。 2.本公司已制定新任獨立董事研習之作業流程、相關重要性法令及專業課程進行彙整，協助新任獨立董事儘早熟悉集團業務及產業資訊。 3.本公司將擬訂具體計畫以整合申訴管道，使申訴管道之運作更有效率。 <p>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</p>	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	<p>本公司每年至少評估一次簽證會計師獨立性，主要係於每年重新委任簽證會計師時：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.參照會計師法第47條及會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正、客觀及獨立性」內容，由財務處製作「會計師適任性、獨立性評核表」，條列相關獨立性評估項目，進行簽證會計師獨立性及適任性初步評估。 2.取得「會計師之獨立性聲明」外，民國112年並另外取得會計師出具之審計品質指標(Audit Quality Indicators AQI)，供做評估簽證會計師獨立性與適任性之參考。 3.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。 <p>最近二年度評估結果分別於民國111年2月25日及民國112年2月22日提報董事會，做為委任會計師之參考，民國111年度之「會計師適任性、獨立性評核表」如第3-93頁所示。</p>	無

與上市櫃 公司 守則 情形及原因	與上市櫃 公司 守則 情形及原因	與上市櫃 公司 守則 情形及原因
<p>評估項目</p> <p>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之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等）？</p>	<p>是</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一) 本公司已於民國108年4月經董事會通過由財務主管陳志桓執行協理兼任公司治理主管，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1-2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：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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提供其與會。 (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。 <p>(二) 民國111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，已於民國111年2月提報董事會報告「110年度業務推展情形與111年度計畫」：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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：111/07/15~112/07/15。 (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，民國111年度共計召開2次，以落實內稽內控制度，溝通情形摘要公布於本公司網站投資人關係之公司治理專區。獨立董事與稽核主管溝通情形如第3-23頁。 (5) 民國111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
<p>運作情形</p>	<p>否</p>	<p>無</p>

評估項目	運作情形		與上市櫃公司守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>(https://www.sinyi.com.tw/investors/shareholder-services/investor-conference)，亦可至公開資訊觀測站查詢最近期法說會資料。</p> <p>(6) 為確保誠信經營守則之落實，本公司「誠信經營守則」規定每年至少一次向董事會報告推動誠信經營之計畫及執行情形。企業倫理辦公室倫理長業已於民國111年12月21日向董事會報告當年度之誠信經營之計畫及執行情形。</p> <p>(7) 完成民國111年度董事會及其功能性委員會以及股東會之議事錄製作。</p> <p>(8) 完成民國111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3-21頁。</p> <p>(9) 完成初任董事會或其功能性委員會成員講習辦法及進行民國111年初任董事講習安排。</p> <p>(10) 協助完成獨立董事之提名與選任資格並向董事會報告。</p> <p>(11) 完成第14屆董事會成員之工商登記及相關公告揭露事宜。</p> <p>(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3-36頁之二、公司股權結構及股東權益第(四)項說明。</p> <p>(四) 本公司之公司治理主管進修情形如下： 民國111年度公司治理主管進修情形如下：</p>	

姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	年當度進修總時數
		起	迄				
陳志桓	108/4/8	111/4/22	111/4/22	財團法人能源永續基金會	新淨壇-認就永績2030 十峰淨壇 水會零成 續論成	3	12
		111/6/21	111/6/21	財團法人能源永續基金會	後與下的 營代機 情時與 創新契	3	
		111/10/19	111/10/19	中華民國協理公會	第18屆(2022)高 司治理高峰 壇—董公 論提職能 落實司永 治績	3	

評估項目	運作情形		與上市櫃公司守則差異情形及原因																																
	是	否																																	
		<p>摘要說明</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>111/11/25</td> <td>111/11/25</td> <td>有利組織高制 發展獎 管主 度</td> <td>3</td> </tr> </table> <p>民國111年度公司治理同仁進修情形如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">姓名</th> <th colspan="2">進修日期</th> <th rowspan="2">主辦單位</th> <th rowspan="2">課程名稱</th> <th rowspan="2">進修時數</th> <th rowspan="2">年進總修時數</th> </tr> <tr> <th>起</th> <th>迄</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">蘇珮宜</td> <td>111/6/21</td> <td>111/6/21</td> <td rowspan="2">中 司 法 人 公 司 華 理 協 會</td> <td rowspan="2">後 與 下 之 機 制 獎 發 管 主 度</td> <td rowspan="2">3</td> <td rowspan="2">6</td> </tr> <tr> <td>111/11/25</td> <td>111/11/25</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">徐楓淇</td> <td>111/6/21</td> <td>111/6/21</td> <td rowspan="2">中 司 法 人 公 司 華 理 協 會</td> <td rowspan="2">後 與 下 之 機 制 獎 發 管 主 度</td> <td rowspan="2">3</td> <td rowspan="2">6</td> </tr> <tr> <td>111/11/25</td> <td>111/11/25</td> </tr> </tbody> </table>		111/11/25	111/11/25	有利組織高制 發展獎 管主 度	3	姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	年進總修時數	起	迄	蘇珮宜	111/6/21	111/6/21	中 司 法 人 公 司 華 理 協 會	後 與 下 之 機 制 獎 發 管 主 度	3	6	111/11/25	111/11/25	徐楓淇	111/6/21	111/6/21	中 司 法 人 公 司 華 理 協 會	後 與 下 之 機 制 獎 發 管 主 度	3	6	111/11/25	111/11/25	
	111/11/25	111/11/25	有利組織高制 發展獎 管主 度	3																															
姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	年進總修時數																													
	起	迄																																	
蘇珮宜	111/6/21	111/6/21	中 司 法 人 公 司 華 理 協 會	後 與 下 之 機 制 獎 發 管 主 度	3	6																													
	111/11/25	111/11/25																																	
徐楓淇	111/6/21	111/6/21	中 司 法 人 公 司 華 理 協 會	後 與 下 之 機 制 獎 發 管 主 度	3	6																													
	111/11/25	111/11/25																																	
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	<p>本公司辨認後之主要利害關係人分別為：客戶、同仁、股東、社會、自然環境及供應商，於對外公司網站中設有「利害關係人專區」(http://www.sinyi.com.tw/about/stakeholder.php)，揭露利害關係人申訴之管道資訊，且訂有「利害關係人對審計委員會建言及申訴辦法」，並於公司網站設置審計委員會申訴及建言信箱，以便本公司與利害關係人維持良好溝通管道。本公司於民國111年12月21日將民國111年度與各利害關係人溝通之情形報告董事會並揭露於公司網站(https://www.sinyi.com.tw/investors/csr)。</p>	無																																

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司守則差異 情形及原因												
	是	否													
		<p>摘要說明</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>利害關係人</th> <th>主要關注議題</th> <th>公司溝通管道與回應管道</th> <th>公司主要回應處理與施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客戶</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 服務品質及創新 ● 顧客隱私 </td> <td> <p>公司溝通管道</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 聯絡窗口： 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、客戶外撥關懷管道 </td> <td> <p>公司主要回應處理與施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 </td> </tr> <tr> <td>同仁</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 職涯發展規劃與薪資福利 ● 職場健康與安全 </td> <td> <p>聯絡窗口：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ● 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5-24頁及公司網站。 (https://csr.sinyi.com.tw/employee/system-2.php) </td> </tr> </tbody> </table>	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	<ul style="list-style-type: none"> ● 服務品質及創新 ● 顧客隱私 	<p>公司溝通管道</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 聯絡窗口： 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、客戶外撥關懷管道 	<p>公司主要回應處理與施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 	同仁	<ul style="list-style-type: none"> ● 職涯發展規劃與薪資福利 ● 職場健康與安全 	<p>聯絡窗口：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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5-24頁及公司網站。 (https://csr.sinyi.com.tw/employee/system-2.php) 	
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 服務品質及創新 ● 顧客隱私 	<p>公司溝通管道</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 聯絡窗口： 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、客戶外撥關懷管道 	<p>公司主要回應處理與施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。 												
同仁	<ul style="list-style-type: none"> ● 職涯發展規劃與薪資福利 ● 職場健康與安全 	<p>聯絡窗口：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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5-24頁及公司網站。 (https://csr.sinyi.com.tw/employee/system-2.php) 												

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司守則差異 情形及原因
	是	否	
	摘要說明		
	<p>股東</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市場形象 ●公司治理情形 ●公司經營績效 ●法規遵循 	<ul style="list-style-type: none"> ●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，以及利害人關係信箱 	<ul style="list-style-type: none"> ●員工安全與健康之工作環境施策說明，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) ●民國111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。
	<p>社會</p> <ul style="list-style-type: none"> ●企業永續經營 ●企業公益影響力 	<ul style="list-style-type: none"> ●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、產官學研討論會、法規公聽會、政策座談會議、房地產稅制課題研討會 	<ul style="list-style-type: none"> ●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6,336個好點子，支持85個社區推動活躍老化方案。 ●社區一家計畫累積迄今已協助3,013個社區圓夢，邁入第18個年的社區一家計

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司守則差異 情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>畫，在今年東引鄉的提案加入後，終於達成全台灣368個鄉鎮市區100%提案率的里程碑。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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。民國111年，因疫情而轉換為線上講座，共執行66場線上講座，共有7,326人次參與，講座場均111人。 ● 通過AED安心場所/優良哺育乳認證，發揮社會據點功能。 ● 主要施策 <ul style="list-style-type: none"> -溫室氣體管理 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 -取得認證與標章 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 持續取得各類ISO及永續相關標章 -提升環境影響力 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 承諾/簽署/通過國內外倡議 ✓ 回覆CDP氣候變遷問卷 ● 執行成效 <ul style="list-style-type: none"> -溫室氣體管理 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 執行成效請參考 	
		<p>環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 法規遵循 ● 溫室氣體管理 ● 綠色低碳服務 ● 能資源管理 ● 提升環境影響力 <p>● 連絡窗口： 02-2755-7666#25457 總經理室 陳協理</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 企業永續信箱及網站 	

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
			<p>https://csr.sinyi.com.tw/enviro-ment/greenhouse-gases.php -綠色低碳服務</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 執行成效請參考 <p>https://csr.sinyi.com.tw/enviro-ment/carbon-footprint.php ✓ 持續推出或優化數位服務(如DiNDON智能賞屋、各種服務app等)及無紙化作業</p> <ul style="list-style-type: none"> -取得認證與標章 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 ✓ 提升碳管理及水資源管理，通過ISO 14064-1 溫室氣體盤查查證、17家永續門市及示範據點達成PAS 2060 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 <p>https://csr.sinyi.com.tw/certificate/verification-report.php -提升環境影響力</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 連續14年獲得台北市政府民間企業綠色採購標竿單位 ✓ 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；連三年主動回應CDP氣 	

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司守則差異 情形及原因
	是	否	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東事務？		<p>摘要說明</p> <p>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，並舉辦永續活動並通過ISO 20121永續活動管理系統查證</p> <p>● 民國111年持續取得ISO 20400永續採購並通過BSI驗證，將供應商的永續性納入管理規範與流程之中。111年年度採購金額達一百萬以上的重點供應商共計132家，落實檢核127家，檢核比例達96.2%，合格率為100%。</p> <p>● 邀請重點供應商於合約簽訂之時一併簽署信義集團之「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」，另透過電子表單(彈跳視窗)方式確保集團採購窗口皆知悉並簽署工作倫理準則，確保雙方的採購倫理及永續意識有效提升。</p> <p>● 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。</p> <p>● 民國111年度綠色採購金額49,188仟元；連續15年榮獲台北市政府頒發之民間企業綠色採購標竿單位。</p>	
	七、資訊公開		<p>供應者</p> <p>● ISO 20400永續採購</p> <p>● 採購工作倫理</p> <p>● 綠色採購</p> <p>● 連絡窗口： 02-2755-7666#22676 總經理室 沈專案經理</p> <p>● 綠色採購、供應商會議</p>
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東事務？	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。	
七、資訊公開			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	
(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、業務及服務資訊，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露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	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) (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；分別於民國111年3月、5月、8月及11月召開4次說法會，並且於會後將說法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)	無
(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) 本公司自民國104年起即提前於每季終了後一個月內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月底前公告年度財務報表(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。	無
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，並且每年舉辦組織認同度調查及主管領導風格問卷調查，藉此發掘管理處可再精進之處，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： 避免於熱門日期召開股東會，於每年5月底前召開股東常會，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。	無

與上市櫃 公司 治理 守則 差異 情形 及原因	運作情形	
	摘要說明	
	<p>2.提供英文版本之財務業務資訊： 於民國99年出具英文財務報表；於民國100年起，同步發布中文及英文重大訊息；於民國103年建置英文網站，並於民國104年起，另提供英文年報、股東會開會通知與議事手冊及股東會英文議事錄。</p> <p>3.於民國101年起股東會採行逐案票決及董事選舉採候選人提名制。</p> <p>4.自民國98年起率先使用股東會通訊投票平台，提供股東以電子方式行使表決權。</p> <p>5.除召開實體股東會外，自民國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。</p> <p>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。</p> <p>(三) 供應商關係： 1.本公司採購人員不定期會同請購單位，就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，並依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫。 2.對優良廠商得予優先議價及承攬，以確保品質並降低本公司採購成本。 3.為落實保障人權，亦擴及與本公司往來密切之供應商，主動邀請其簽署人權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。 4.本公司訂定「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。</p> <p>(四) 利害關係人之權利： 本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東、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。</p> <p>(五) 董事進修之情形： 本公司董事已完成民國111年度董事進修課程至少各6小時，進修情形如下：</p>	<p>是</p>
		<p>否</p>

評估項目	運作情形										與上市櫃公司守則差異情形及原因	
	是	否	摘要說明									進修符合規定(註)
			職稱/姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數				
			起	迄								
			111/6/21	111/6/21	中華公司治理協會	旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機	3			是		
			111/10/13	111/10/13	社團法人中華財經發展協會	數位轉型新思維	3			是		
			111/10/17	111/10/17	中華財經發展協會	財務報表與 ESG 策略性投資的價值意涵	3			是		
			111/11/25	111/11/25	中華公司治理協會	建構有利組織長期發展之高階主管獎酬制度	3			是		
			111/6/21	111/6/21	中華公司治理協會	旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機	3			是		
			111/11/25	111/11/25	中華公司治理協會	建構有利組織長期發展之高階主管獎酬制度	3			是		
			111/6/21	111/6/21	中華公司治理協會	旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機	3			是		
			111/11/25	111/11/25	中華公司治理協會	建構有利組織長期發展之高階主管獎酬制度	3			是		
			111/6/21	111/6/21	中華公司治理協會	旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機	3			是		
			111/10/12	111/10/12	證券暨期貨市場發展基金會	以公司角度淺談新興金融科技犯罪與防制洗錢勒索軟體威脅下，資安管理法的適法性	3			是		
			111/10/12	111/10/12	證券暨期貨市場發展基金會	以公司角度淺談新興金融科技犯罪與防制洗錢勒索軟體威脅下，資安管理法的適法性	3			是		
			111/6/21	111/6/21	中華公司治理協會	旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機	3			是		
			111/11/25	111/11/25	中華公司治理協會	建構有利組織長期發展之高階主管獎酬制度	3			是		

評估項目	運作情形		與上市櫃公司守則差異情形及原因		
	是	否			
	摘要說明				
	獨立董事/ 李伊俐	111/6/21	111/6/21	旅館經營與後疫情時代下的創新契機	
		111/10/14	111/10/14	數位經濟市場下的法律遵循與實務發展	
		111/11/25	111/11/25	建構有利組織長期發展之高階主管獎勵制度	
		111/6/21	111/6/21	旅館經營與後疫情時代下的創新契機	
		111/7/26	111/7/26	從全球政經情勢談台商經營及併購策略	
		111/7/28	111/7/28	公司治理與證券法規-內線交易法律規範與實務案例解析	
		111/10/25	111/10/25	數位轉型，瞻新未來，風險管理新思維	
		111/10/27	111/10/27	ESG的趨勢及疫情環境談全球稅制改革及企業稅務治理	
		111/11/25	111/11/25	建構有利組織長期發展之高階主管獎勵制度	
		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					

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
			<p>情事。該程序亦已於民國111年度完成修正，以符合實務所需與法令規定。</p> <p>(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，客戶服務部並透過滿意度調查機制及神秘客等各項稽查制度，持續改善及精進本公司服務品質。民國106年則重擬滿意度調查方式，於同年起亦新增成交買方客戶交屋後五個月進行2次的滿意度電訪，藉以關懷了解客戶使用承購物件之情形，並協助客戶解決成交後物件遇到需解決之問題，期望以更嚴格標準及更貼心服務來提升產業服務水準。</p> <p>為能掌握客戶對本公司服務之感受度，以提升服務品質，本公司於民國111年度試行「淨推薦值(NPS)」制度，預計於民國112年度正式實施。</p> <p>(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111/07/15~112/07/15。</p> <p>(十) 本公司民國101年至105年度5度參加中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量，於民國103年1月通過CG6008進階版公司治理評量認證（自CG6006起，公司治理制度評量認證證書有效期為兩年）。本公司除依證交所主辦之公司治理評鑑相關評分項目，據以檢視公司治理實施情形及檢討可精進方向外，民國110年度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)特優之殊榮。</p> <p>(十一) 董事會成員及重要管理階層接班規畫</p> <p>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，於民國93年便引進獨立董事制度、民國96年設立審計委員會，民國98年成立薪酬委員會，民國102年獨立董事人員亦超過過董事會成員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，並且進一步於民國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。</p>

與上市櫃 公司 守則 情形 及原因	運作情形	評估項目
	<p style="text-align: center;">摘要說明</p> <p>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。</p> <p>本公司於多年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，最終於民國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。</p> <p>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)公司於民國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，對於中介業務、數據應用等工作均相關嫺熟，近年亦投入心力於本公司之數位轉型計畫。周耕宇於民國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。</p> <p>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，並於民國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；另於民國111年9月27日董事會成員推舉周耕宇董事為副董事長。</p> <p>2. 重要管理階層之接班規畫</p> <p>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，因此其理念養成並發自內心的實踐，需要長期的培養薰陶與執行。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，並且透過經營理念研討會議及全面倫理委員會等，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。</p> <p>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</p>	<p>是</p> <p>否</p>

與上市櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因	運作情形		
評估項目	是	否	摘要說明
			<p>計畫進程如下：</p> <p>(1) 本公司於民國 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迄今。集團平台事業執行長薛健平先生並於民國 108 年 5 月擔任本公司董事長。本公司於民國 111 年 5 月 19 日股東會進行董事會全面改選，由信義股份有限公司擔任本公司董事長，並由其指派劉元智為法人代表，行使董事長權利。前董事長薛健平轉為顧問，並於民國 112 年 1 月退休。</p> <p>(2) 本公司已於民國 108 年培育一位業務副總經理，並於民國 109 年 1 月 1 日布達，該業務副總經理並於民國 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。</p> <p>(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，自民國 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，周耕宇於民國 110 年 10 月晉升為數位智能中心主管並擔任轉型長。</p> <p>(4) 本公司於民國 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。</p> <p>(5) 本公司持續自業務區主管中選擇數位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。</p>
			<p>九、本公司於民國 111 年榮獲第八屆公司治理評鑑針對 913 家受評上市公司「上市組排名前百分之五」的佳績，已連續 8 屆獲此殊榮(僅 9 家上市公司)，第八屆未得分情形如下：</p> <p>(一) 一般性題型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(二) 額外加分題：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (TIIPS) 或類似之智慧財產管理系統驗證。 <p>本公司將持續精進相關作為，包含將規劃尋覓合適之專任公司治理主管，並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</p>

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	
			<p>摘要說明</p> <p>(TIPS) 之認證。</p> <p>本公司於民國110年參加中華公司治理協會舉辦之公司治理評量CG6013(2021)認證，獲得最高等級「特優」認證之肯定，惟尚需再精進之作為包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本公司民國110年股東常會於疫情三級警戒時期的5月21日召開，致4位獨立董事僅1位出席會議，建議本公司獨立董事踴躍出席股東常會或採取視訊與會，以聆聽股東意見並直接與股東溝通。 2.關係人交易均符合一般商業常規並經適當層級核准，建議本公司進一步將非營業活動之關係人交易，如捐贈，提報於次一年度股東常會報告，以利股東知悉。 3.本公司已訂定吹哨者政策並揭露於公司網站，建議本公司進一步將落實情形摘要揭露於網站上，並定期每年將吹哨者政策執行情形彙總向董事會報告。 <p>針對上述建議，本公司民國111年股東常會即使於仍遭逢疫情三級警戒，7名董事仍有5名董事出席，其中包含2位獨立董事。而民國111年度之非營業活動之關係人交易亦將提報於民國112年股東常會。此外，本公司之吹哨者政策之落實情形摘要業已揭露於公司網站。</p>

(六) 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	否	無
			<p>摘要說明</p> <p>(一)本公司於民國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)，由董事會授權為本公司內部最高階的企業社會責任推動組織，由董事長、董事、總經理、副總經理等高階主管組成，統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的策略與目標擬定，並定期檢視績效和目標達成進度。此外，亦引領各部門解決企業倫理相關問題，落實流程改造。</p> <p>(二)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委員會由總經理室擔任管理單位。總經理室副總經理於民國111年12月21日向董事會報告本公司於民國111年永續發展在利害關係人各面向之推動落實情形，以及民國112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」。董事會對於所報告之永續發展策略，建議兼顧六大利害關係人之權益，其中在環境永續上宜再訂定更積極之目標，藉以循序漸進，達成「2030信義房屋淨零排放、2050信義集團淨零排放」之目標。此外，永續發展亦應具體與聯合國所提出之SDGs連結，以打造獨特的永續發展策略。上述報告已揭露於本公司投資人關係網站。</p> <p>「TEM委員會」運作模式與成效：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的目标和擬定； 2. 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； 3. 負責蒐集彙整利害關係人之意見，並鑑別與管理ESG所產生的影響、風險和機會； 4. 每季進行ESG績效和目標達成度檢視； 5. 永續報告書之編撰及呈報董事會審核發行； 6. 協助與利害關係人對話； 7. 集團永續發展之核心； 8. 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

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					
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？	是	<p>統籌控管。</p> <p>民國110年增設企業倫理永續委員會，目的為連結信義在企業倫理、企業社會責任、永續發展上的努力，創造並形成組織資源整合綜效，落實信義經營使命「信義人→信義公司→信義社會」之實踐。</p> <p>集團永續發展之核心政策與民國111年具體成效及民國112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：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>(一)本揭露資料涵蓋公司於 民國111年1月至民國111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等)為主。</p> <p>(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：</p>	無				
	否	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>風險管理政策或策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>氣候變遷與環境保護</td> <td>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。同時，本公司積極推動各項環境相關查證，並於民國111年導入ISO 46001水資源效率管理系統，並持續取得ISO 20400永續採購指南標準，並持續取得ISO 14064-1溫室氣體查證聲明書、ISO 14046水足跡查證聲明書、ISO 14001環境管理系統</td> </tr> </tbody> </table>		重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略	環境
重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略					
環境	氣候變遷與環境保護	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。同時，本公司積極推動各項環境相關查證，並於民國111年導入ISO 46001水資源效率管理系統，並持續取得ISO 20400永續採購指南標準，並持續取得ISO 14064-1溫室氣體查證聲明書、ISO 14046水足跡查證聲明書、ISO 14001環境管理系統					

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
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		摘要說明	
否			
		<p>職業安全</p> <p>法令遵循與透明資訊</p> <p>強化董事職能</p> <p>加強利害關係人溝通</p>	<p>立「OUR-Space」社造體驗館，平均每月吸引超過300位民眾前來體驗，成功凝聚在地人心，分享生活經驗。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 為董事投保董事會及其功能性委員會成員講習制度。</p> <p>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。</p>
		<p>公司治理</p>	<p>(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，透過如社群監控系統、內部專家訪談等方式蒐集關注議題。</p>

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	
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	<p>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、晚上7點則由系統自動關燈，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。</p> <p>為精進環境管理作為，於提供房屋仲介服務之程序中，減少紙張的使用，因此需持續E化。本公司於民國111年推出「DocuHouse」產品，將買賣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，有效提升整體買賣流程的作業效率，可同時滿足無接觸服務、減碳、減少紙張用量的目的。</p> <p>本公司導入ISO 14064-1溫室氣體盤查輔導；民國105年獲得ISO 14067服務碳足跡盤查認證及服務碳足跡標籤，通過ISO 50001能源管理系統查證；民國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；民國107年取得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；民國110年導入ISO 20400永續採購指南標準；民國111年通過ISO 46001水資源效率管理系統查證。爾後，本公司每年持續進行環境相關查證，不僅通過前述各項環境查證，亦因提前達成碳標籤減量承諾而於民國109年通過環保署碳標籤及減碳標籤展延，並在民國110年榮獲環保署低碳產品獎勵特優獎肯定。</p> <p>本公司於民國 111 年獲得淨零標章「綠級」；持續參與碳揭露專案 (Carbon Disclosure Project, CDP)，於 110 年氣候變遷問卷榮獲「A List」最高等級成績；另通過科學減量目標倡議(SBTi)「致力於 1.5°C 減碳目標」。</p>	無
(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	<p>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」，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管理系統驗證，成為全球第一家通過ISO 50001能源管理系統之房仲業者，並且因應利害關係人持續關注，將範圍從能源擴展至其他環境管理議題(如：水資源管理)，推動ISO 14046水足跡與ISO 14001環境管理系統驗證，成為全球第一家通過ISO 14046水足跡、ISO 14001環境管理系統及ISO 46001水資源效率管理系統之房仲業者。透過每年ISO 14001環境管</p>	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	
(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	<p>理系統、ISO 50001 能源管理系統及 ISO 46001 水資源效率管理系統查證，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。</p> <p>本公司訂定民國 111 年目標為：每筆不動產仲介服務碳排放量減少 1%、溫室氣體碳排放量(類別 1+2) 減少 4.2%、人均用水量減少 1% (基準年：2017 年)；中期策略目標則為至 2030 年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+2) 減少 90%、人均用水量減少 30% (基準年：2017 年)；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</p> <p>此外，本公司雖非製造業，但以身為服務業的環保尖兵自許。本公司加入環保署與台北市環境保護局『民間企業與團體綠色採購意願』行列，共同推動綠色採購，各分店及總部大樓裝潢採用環保材質及省電節能高效率之燈具及變頻空調，並持續推動水資源節約計畫、印表機印量控管及列出輸出以識別證管控、增加總部大樓頂樓綠色植被等措施，另亦積極推行全面契據 E 化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」結合實價登錄與房產熱度，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。民國 100 年至 111 年累計綠色採購金額逾 3.8 億元。分店持續推動綠色行動服務(ex. 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)。</p> <p>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，承襲信義立業之精神，亦致力於提升資源之利用率，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建造廠商興建時發生的錯誤，並降低對於環境資源之衝擊。</p> <p>因應目前國際社會的「氣候危機」，本公司透過內外部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。本公司於民國 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：優秀] 等級。</p>	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	<p>摘要說明</p> <p>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，透過風險管理机制，管理氣候變遷風險與機會相關議題。本公司TEM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。</p> <p>2. 永續原則與策略主軸 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。</p> <p>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」。</p> <p>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股份有限公司致力推動永續，於民國103年天母「信義謙石」案在外牆及公共空間便採用LED節能燈具，後續「嘉和」案及「嘉品」案，也採用建築資訊模型(BIM)的技術，以減少規畫、設計、施工等階段的資源浪費，也進一步在工程中採行減少碳排放的工法，且建材也以減少碳排放為選擇依據之一；而預計於民國113年推出的新莊「嘉學案」，將會以取得綠建築與LCBA(低碳建築)雙鑽石級為目標。</p> <p>4. 指標與目標 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2017年為基準年，「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</p>	

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	
		<p>摘要說明</p> <p>年減少1%；(2)以2017年為基準年，在2030年達成「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2030年綠電使用量達100%。</p> <p>為因應氣候變遷挑戰所衍生轉型契機，信義開發將提供客戶綠色、節能、兼顧舒適及環保的建築，並力求轉型，以減緩氣候風險因應，與投入機會業務，訂定綠色永續發展策略目標、展開各項專案，並執行綠色管理與成效評估，透過外部查證檢視績效成果，落實保護地球環境之目的。</p> <p>5. 行動方案與期程</p> <p>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)。</p> <p>本公司之子公司於民國108年購入馬來西亞沙巴環灘島土地，預計將該島打造為環保且兼具觀光效益的「零破島」，預計在島上進行永續研究，包括酒店低碳設計、綠色能源、水資源管理、廢棄物處理等，未來可將這些降低碳排放的相關經驗帶回國內，運用在更多建築上，讓「零破島」經驗發揮更大效益。</p> <p>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</p>	
(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	<p>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，將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)。</p> <p>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量約1%，因此並未列為本公司重大性議題，</p>	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	
		<p>摘要說明</p> <p>處理方式按照各地政府規定處理。</p> <p>本公司以環境保護作為企業永續經營之重要基礎，透過整合內外部資源投入，推廣環境保護價值與理念，發揮企業影響力，提升企業機會與產業競爭力，盼達成2030年「每筆不動產仲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：2017年」與「100%使用綠電」目標。</p> <p>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能源管理系統驗證、PAS 2060碳中和查證、ISO 14046水足跡查證及ISO 14001環境管理系統驗證及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。本公司於民國111年不僅通過ISO 14064-1溫室氣體查證、ISO 14067碳足跡查證、ISO 14046水足跡查證、ISO 14001環境管理系統、ISO 50001能源管理系統查證；更因民國109年通過行政院環保署碳標籤及減碳標籤展延，於民國110年榮獲環保署低碳產品獎勵特優獎肯定。此外，為響應國際環境倡議，本公司於民國110年參與Net Zero 2030/2050倡議，承諾2030淨零排放目標，並於民國111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年氣候變遷問卷榮獲「A List」最高等級成績；另通過科學減量目標倡議(SBTi)「致力於1.5°C減碳目標」。</p> <p>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「身為環保尖兵的服務業」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：</p> <p>(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智能賞屋服務、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。</p> <p>(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</p>	

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	
		<p>摘要說明</p> <p>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。本公司用水量主要供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汗水，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，更於民國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2030年人均用水量能再減少30%(基準年：2017年人均用水量為18.65度)。</p> <p>(3)本公司透過每年ISO 14001環境管理系統與ISO 50001能源管理系統驗證，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。民國109年於示範門店裝設智慧能源管理系統、民國110年總部大樓更換冷卻水塔；此外，近兩年持續汰除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。</p> <p>(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，讓永續觀念種子茁壯。</p> <p>(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。</p> <p>(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，並未製造成過程的有毒廢棄物，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，</p>	

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	摘要說明									
	否	由專業清潔回收公司統一處理，為地球環保盡一份心力。									
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	<p>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」、「聯合國國際勞動組織」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/file/investors/13.信義房屋人權承諾.pdf。</p> <p>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。</p> <p>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：</p>	無								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>人權管理政策</th> <th>具體方案及實施情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>提供安全與健康的工作環境</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 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> <ul style="list-style-type: none"> 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。 </td> </tr> <tr> <td>落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 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。 實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。 </td> </tr> </tbody> </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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	<ul style="list-style-type: none"> 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。 實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。 	
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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 										
落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	<ul style="list-style-type: none"> 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。 實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。 										

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																											
		<p>摘要說明</p> <p>依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題</p> <p>禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令</p> <p>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</p> <p>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，民國111年度相關訓練時數及人次如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">議題相關課程</th> <th colspan="2">新進人員訓練</th> <th rowspan="2">總人次</th> </tr> <tr> <th>每次課程時數(小時)</th> <th>開班總時數(小時)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幕僚新人認識</td> <td>0.5</td> <td>12</td> <td>134</td> </tr> <tr> <td>信義的薪資福利制度(線上)</td> <td>1.5</td> <td>98</td> <td>1,263</td> </tr> <tr> <td>認識信義經營理念(線上+實體)</td> <td>1</td> <td>60</td> <td>1,345</td> </tr> <tr> <td>職場健康管理(線上+實體)</td> <td>0.5</td> <td>29</td> <td>1,340</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>199</td> <td>4,082</td> </tr> </tbody> </table>	議題相關課程	新進人員訓練		總人次	每次課程時數(小時)	開班總時數(小時)	幕僚新人認識	0.5	12	134	信義的薪資福利制度(線上)	1.5	98	1,263	認識信義經營理念(線上+實體)	1	60	1,345	職場健康管理(線上+實體)	0.5	29	1,340	合計		199	4,082	<p>要求招募團隊於聘僱流程均依勞基法等相關法令辦理，不因種族、性別、年齡等各方面而發生歧視。</p> <p>業務新人需均參加職場平權課程。</p> <p>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。</p> <p>民國 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。</p>
議題相關課程	新進人員訓練			總人次																									
	每次課程時數(小時)	開班總時數(小時)																											
幕僚新人認識	0.5	12	134																										
信義的薪資福利制度(線上)	1.5	98	1,263																										
認識信義經營理念(線上+實體)	1	60	1,345																										
職場健康管理(線上+實體)	0.5	29	1,340																										
合計		199	4,082																										
			<p>為全面落實提升同仁職業安全觀念，職安室自行製作職業安全衛生線上課程1小時並列為必修項目，另邀請專家至公司辦理職安講座，相關訓練時數及人次如下：</p>																										

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													
(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?	是	否	<p>摘要說明</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>職業安全衛生管理</td> <td>1</td> <td>629</td> <td>4,626</td> </tr> <tr> <td>職場安全維護</td> <td>3</td> <td>—</td> <td>36</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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, 更放大倍率鼓勵同仁均衝發展, 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。</p> <p>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, 以激勵所有同仁共同為本公司目標努力。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, 其餘同仁之主要薪獎制度如下:</p> <p>(1) 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, 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。</p> <p>(2) 幕僚同仁部分: 其薪酬係根據同仁所任之職責、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。</p> <p>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, 不分性別皆</p>	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	629	4,626	職場安全維護	3	—	36
			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	629	4,626									
職場安全維護	3	—	36												
		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	
		<p>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。</p> <p>3. 職場多元化與平等：</p> <p>信義自成立以來，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，民國111年度女性職員平均占比達42%，女性主管平均占比為20%，女性高階主管占比亦為20%。</p>	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V	<p>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」。</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 因COVID-19疫情尚未完全降溫，民國111年健康照護著重於防疫相關知識，在線上健康管理系統及公司APP(Top Community)提供，利於同仁隨時查閱，運用在自身及家人的健康照護。 2. 優化勤休假等各項制度，樂活工作。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 3. 人身安全暨設施設備保全： <ol style="list-style-type: none"> (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，職業安全衛生變應變流程、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。 (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。 	無

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否為員工建立有效之 職涯能力發展培訓計畫?	V	<p>摘要說明</p> <p>(4) 原每年一次進行新任店長及新進秘書自動體外心臟除顫器(AED)及CPR教育訓練，因COVID-19疫情影響，避免群聚實體課程，民國111年暫停舉辦。</p> <p>(5) 新進同仁職場健康及工作安全教育訓練。</p> <p>(6) 全面加裝分店樓梯止滑條，各分店均配有滅火器。</p> <p>(7) 民國111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11.25，較民國110年度減少0.13；民國111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83，較民國110年度減少38；民國111年失能傷害總人次占民國111年底員工總人數之2.86%，主要係因執行仲介服務時發生之交通事故所致。本公司採取之改善措施如下，以確保同仁工作期間之安全。</p> <p>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講，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。</p> <p>II. 針對嚴重事故，由總務行政組通知區主管主動進行關懷。</p> <p>III. 提案全體業務同仁配戴全罩式安全帽。</p> <p>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。</p> <p>4. 打造綠色健康職場：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、每季定期消毒等。</p> <p>(4) 取得相關認證：</p> <p>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準」(認證有效期間：111/01-113/12)。</p> <p>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：111/9-112/8)。</p> <p>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」。</p> <p>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；民國111年推出專業認證制度檢測同仁專業能力，引導同仁持續精進專業；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</p>	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		
			<p>時隨地可以進行線上學習，提升相關本職學能。</p> <p>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培訓課程提出申請，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。</p> <p>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，此外於民國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。</p>
<p>(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？</p>	V		<p>無</p>
			<p>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，部分行銷文件並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。</p> <p>2. 為保護個人資料，亦針對向當事人蒐集、行銷、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措施之落實執行，使公司各階層人員均能熟悉各項規定及相關法令。</p> <p>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，了解是否氣離子或幅射過高之虞、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。建築設計時，亦需考量通風換氣情形，打造良好的居住環境。</p>

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
		摘要說明	
		<p>4. 受到新型冠狀病毒疫情的影響，本公司及子公司於提供服務或銷售不動產時，均落實配戴口罩、進出量體溫及消毒等防疫工作，並提供口罩予客戶使用，以保護客戶之健康。另外亦在社區服務上提出多項方案，像是居家消毒、清消用品提供、製作手工皂等，提倡防疫知識並且為社區提供良好防疫環境。</p> <p>5. 本公司為了解客戶對於服務的感受且服務量提高，為服務品質必須優良穩定，將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。</p>	
(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	<p>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(ISO9001、ISO26000、ISO20400...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。</p> <p>民國110年我們首次導入ISO 20400永續採購並於民國111年持續取得通過BSI驗證，將ESG內涵融入採購選商、管理、與風險評鑑的採購流程當中。於服務過程中，也要求產品或使用之原物料需具有綠建材標準，將綠色採購原則納入採購政策。另外，透過邀請所有供應商承諾並簽署「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」，大額採購(300萬元以上)供應商填寫「ESG永續風險自評表」，以確保逐步提升我們供應商的永續性，做到對消費者、社會、環境和員工的保護。</p> <p>合作期間除了透過持續的溝通管理，並透過夥伴合作，提供資源，帶領微小企業開始認識與實施ESG。每年會邀請夥伴們填寫「供應商ESG自評表」，在實地訪查時特別針對勞工權益(合理工時與薪資、保險...等)、人權、勞工職業安全衛生等面向做交流，以檢視供應商是否在營運之際對ESG產生了正、負面衝擊，並能據以表揚或請其改善。更多詳細說明可參考永續報告書。</p>	無
(七) 公司是否評估對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	<p>本公司經營業務係以提供房屋中介服務為主，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</p>	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	
(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？			<p>此社區民眾在購售屋時，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。</p> <p>此外，本公司自民國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，其中於民國111年共贊助185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/landingpage/)。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司自民國93年推動社區一家，並於民國111年贊助185個社區提案，贊助金額23,894仟元，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。社區一家計畫於民國106年獲得「總統文化獎」，至今仍持續推動中。 2. 本公司於民國110年以新台幣27,300仟元，與社會賢達等人共同捐助30,000仟元，成立台灣地方創生基金會，做為橋接地方產業振興、地方人文地產全景全方位發展與各項資源(資本、科技、人才等)的大平台，並支持該基金會民國111年度預算支出共計5,800仟元，截至民國111年底止，全台共有約100組地方創生團隊加入，並且全台舉辦9次見學之旅，第一線了解在地的聲音與需求，共同串連地方的人、文、地、產、景。此外，亦有來自台灣北中南東與離島的地方獻聲者共61位，介紹並推廣其所喜愛的社區文化與特色。更多地方創生活動可參訪台灣地方創生基金會網站。 3. 本公司於民國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，民國111年度總投入成本約1,600仟元。本公司於民國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. 此外，本公司亦以現金捐助或贊助「看見台灣3」的電影拍攝、灣聲樂團新年音樂會、促進台灣與南島體系文化交流之政治大學南島講座基金、曾宇謙與水藍音樂會及第五屆紀州庵校園刊物特展競賽共約4,500仟元。
			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																	
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？	<p>摘要說明</p> <p>本公司民國111年度出版之「2021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，呼應「上市上櫃公司永續發展實務守則」及聯合國全球盟約、ISO 26000社會責任指引等國際標準。</p> <p>報告書管理方式如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>內部稽核</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>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</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/>董事會檢視ESG績效與策略目標</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/>稽核主管稽核資訊正確性</td> </tr> <tr> <td>外部查證</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>財務數據：【勤業眾信(Deloitte)】</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/>環境數據：ISO 14001、ISO 14046、ISO 14064-1、ISO 14067、ISO 50001、PAS 2060【BSI 英國標準協會】</td> </tr> <tr> <td></td> <td>參與碳揭露專案 (Carbon Disclosure Project, CDP) 氣候變遷問卷。</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/>永續數據：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【BSI 英國標準協會】</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/>永續活動：ISO 20121【BSI 英國標準協會】</td> </tr> </table> <p>各查證聲明書可參閱http://csr.sinayi.com.tw/certificates/verification-report.php</p>		內部稽核	<input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 董事會檢視ESG績效與策略目標		<input checked="" type="checkbox"/> 稽核主管稽核資訊正確性	外部查證	<input checked="" type="checkbox"/> 財務數據：【勤業眾信(Deloitte)】		<input checked="" type="checkbox"/> 環境數據：ISO 14001、ISO 14046、ISO 14064-1、ISO 14067、ISO 50001、PAS 2060【BSI 英國標準協會】		參與碳揭露專案 (Carbon Disclosure Project, CDP) 氣候變遷問卷。		<input checked="" type="checkbox"/> 永續數據：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【BSI 英國標準協會】		<input checked="" type="checkbox"/> 永續活動：ISO 20121【BSI 英國標準協會】	<p>本公司如依據「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：</p> <p>本公司為實踐企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，於民國99年12月董事會通過訂定本公司「企業社會責任實務守則」，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。民國112年1月18日董事會通過修正上開守則，並預計於同年5月提報股東常會同意。</p> <p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：</p> <p>本公司及子公司始終秉持「誠信」、「倫理」之經營理念，將「積極落實企業社會責任」內化為我們的根本價值，維繫與各利害關係人間的和諧相處，多年來亦榮幸獲得各界諸多肯定，例如：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 民國111年連續5年榮獲《GCSA全球企業永續獎》之永續報告書獎(Sustainability Reporting)，並獲得最佳案例獎(Best Practices)。 ● 第8度獲頒TCSA台灣永續獎之「十大永續典範獎」，永續報告獲不動產及營造業第1類白金級肯定，單項績效方面獲氣候領袖獎、創新成長領袖獎、透明誠信領袖獎。 ● 連續3年榮獲遠見CSR暨ESG獎首獎，獲頒最高殊榮「年度榮譽榜」；並以「全民倫理長」計劃獲得傑出方案教育推廣組楷模獎。 ● 本公司於民國110年取得中華公司治理協會公司治理評量CG6013之「特優」認證。 ● 連續16年榮獲《天下雜誌》天下永續公民獎。
內部稽核	<input checked="" type="checkbox"/> 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																		
	<input checked="" type="checkbox"/> 董事會檢視ESG績效與策略目標																		
	<input checked="" type="checkbox"/> 稽核主管稽核資訊正確性																		
外部查證	<input checked="" type="checkbox"/> 財務數據：【勤業眾信(Deloitte)】																		
	<input checked="" type="checkbox"/> 環境數據：ISO 14001、ISO 14046、ISO 14064-1、ISO 14067、ISO 50001、PAS 2060【BSI 英國標準協會】																		
	參與碳揭露專案 (Carbon Disclosure Project, CDP) 氣候變遷問卷。																		
	<input checked="" type="checkbox"/> 永續數據：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【BSI 英國標準協會】																		
	<input checked="" type="checkbox"/> 永續活動：ISO 20121【BSI 英國標準協會】																		

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	
<ul style="list-style-type: none"> ● 連續8年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 <p>各項獎項均顯示本公司及子公司長期本於「取之於社會、用之於社會」之核心理念，以推動企業社會責任為己任，並獲得社會認可。未來本公司及子公司將持續傳遞企業社會責任的核心價值，朝永續經營的目標邁進，致力成為全方位發展的全球化在地企業。</p> <p>其他更多有關資訊請參閱第貳單元、公司治理之榮耀紀實與信義企業永續網(http://csr.sinyi.com.tw/)。</p>			

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
<p>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。</p>	<p>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，永續發展辦公室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。本公司董事會自民國111年每季檢視溫室氣體盤查及查證進度。</p>
<p>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)。</p>	<p>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」，進而訂定三大因應策略：推動低碳服務、提升資源效率及組織近零到淨零。</p>
<p>3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</p>	<p>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2.8億元。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設置成本以及購買再生能源成本，共約新台幣2,540萬元；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11億元。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200萬元。</p>
<p>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。</p>	<p>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大風險之一。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。</p>
<p>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。</p>	<p>情境分析：信義採用「2DS+NDCs」及「RCP8.5」兩種情境分析。2DS+NDCs：參照 SBTi 方法設定 2030 年「溫室氣體排放量比 2017 年減少 90%」的目標(類別 1+2)。如果信義增加購買再生能源，預計單價將增加新台幣2.1元/度，對應電費增加64%，約新台幣2,540萬元。RCP8.5：此情境假設的時間範圍是2021-2040年，年平均溫度增加1.62°C、年雨量增加75.74毫米/天。因此，預計到 2030 年空調設備的用電量將增加約 5.4%。同時，如果購買再生能源，預計電價單價將增加新台幣2.1元/度，電費增加總額約為新台幣2,680萬元。</p>

項目	執行情形
<p>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。</p>	<p>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「推動低碳服務」、「提升資源效率」及「組織近零到淨零」三大策略，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2030年減少90%(基準年：2017)；服務碳足跡每年減少1%、至2030年減少45%(基準年：2017)；人均用水量每年減少1%、至2030年減少30%(基準年：2017)；2030年100%使用再生能源。</p>
<p>7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</p>	<p>民國111年已著手研議內部碳定價方案，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。</p>
<p>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；若使用碳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。</p>	<p>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%。民國110年較民國109年減少6.3%，較基準年2017年減少2.4%，達成目標。民國111年溫室氣體盤查成效，請參考https://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php。此外，民國110年為信義再生能源元年，購買T-REC共340MWh；民國111年則使用348,967度綠電，預計逐步達成2030年100%再生能源之目標。</p>

(七) 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階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，董事會於民國99年度決議通過訂定「誠信經營守則」，並於民國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階層均依上開守則簽署遵循誠信經營政策之聲明書。
(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？	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法之行為，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：
	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。	
	提供非非法政治獻金。	依本公司「請款辦法」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，並要求主管需負監督之責。	
	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「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，其中對同業之行為為守則規定，需與同業公平競爭。	
			無
			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	
(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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>本公司訂有「信義企業集團行為守則」，除置於內部網路供同仁隨時查閱外，並設定電腦自動提示功能，定期將該守則提示同仁知悉及簽署，使同仁在面對客戶、同仁、供應商、國家社會及地球環境等方面有更明確的方向，誠信待客，避免利益衝突及不當利益取得，並將之納入員工績效考核制度中定期評核與懲處，民國111年度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，亦可透過客服部法服單位、創辦信箱或聯絡稽核室等申訴管道反映，由專人處理。</p>	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	<p>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、發核、發包、驗收、請款及廠商管理，不定期會同請購單位就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，避免與有不誠信行為紀錄之廠商往來。</p>	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	<p>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，並積極建構與整理融滲信義理念之方法論，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，民國111年12月由企業倫理辦公室向董事會報告。</p>	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	<p>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。</p>	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，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循	V	<p>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。民國111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，列為內部控制制度查核之一部分。</p>	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																									
情形，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V	<p>本公司於民國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工作之一部份。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，並將月會影片置放於公司內部網站，供同仁點閱及彼此分享。</p> <p>民國111年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部訓練課程如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>課程名稱</th> <th>時間</th> <th>上課對象</th> <th>主辦單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>信義初心行動研習營</td> <td>111/7/19-11/7/20，共16小時</td> <td>信義房屋及其關係企業主管</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，每梯2小時</td> <td>信義房屋區部主管</td> <td>企業倫理辦公室</td> </tr> <tr> <td>認識信義經營理念</td> <td>每月3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> </tbody> </table>	課程名稱	時間	上課對象	主辦單位	信義初心行動研習營	111/7/19-11/7/20，共16小時	信義房屋及其關係企業主管	企業倫理辦公室	經營理念與實務研討	每月一梯，每梯2小時	信義房屋區部主管	企業倫理辦公室	認識信義經營理念	每月3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	無
課程名稱	時間	上課對象	主辦單位																								
信義初心行動研習營	111/7/19-11/7/20，共16小時	信義房屋及其關係企業主管	企業倫理辦公室																								
經營理念與實務研討	每月一梯，每梯2小時	信義房屋區部主管	企業倫理辦公室																								
認識信義經營理念	每月3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	<p>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」，以客服部法服單位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或服務專線、24小時線上客服，以及E-mail方式表達意見，並由專人受理。本公司亦於公司網站設置審計委員會申訴建言信箱(auditcommittee@sinyi.com.tw)以及利害關係信箱(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：</p>	無																								

評估項目	運作情形		與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies</p>	
(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	<p>本公司訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，明定受理檢舉事項之調查標準作業程序，對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理，視其案件性質而進行不同程序之處理，交由相關部門處理或召開評議委員會，並要求於期限內回覆予申訴人或檢舉人；受理單位完成必要的調查程序後，根據調查核實的事實出具調查報告，呈報予董事長。若檢舉案件涉及董事或高階主管或發現屬重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應以書面通知呈報獨立董事。處理過程中，對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密，僅限於受理之專人知情。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。</p>	無
(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	<p>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。</p>	無
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	<p>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)</p>	無
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，於民國99年12月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，將其納入公司管理與營運中，復於民國109年度進行第二次修正後，且於民國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以改進，執行至今尚無重大差異情形。		<p>「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，於民國99年12月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，將其納入公司管理與營運中，復於民國109年度進行第二次修正後，且於民國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以改進，執行至今尚無重大差異情形。</p>	
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： (一) 本公司於民國100年4月成立立信義學堂，並開放一般民眾參與學習，課程內容包含企業倫理等系列講座，傳達企業社會責任及誠信經營的重要性。 (二) 本公司於民國100年度榮獲經濟部工業局首屆主辦的「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) 本公司於民國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、LORÉAL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)。			

(八) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：
本公司相關規章資訊皆已公布於公司網站「公司治理」項下(<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。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

1. 本公司長期以來持續精進公司治理實務，繼民國 97 年度通過中華公司治理協會「CG6003」公司治理評量認證後，民國 98 年度、99 年度、100 年度及 103 年度並分別通過「CG6004」、「CG6005」、「CG6006」及「CG6008」進階版公司治理評量認證；本公司於民國 110 年再度取得中華公司治理協會公司治理評量「CG6013」之特優認證。
2. 民國 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，並自民國 102 年至 104 年連續三年(第十屆至第十二屆)榮獲評定為上市櫃公司資訊揭露評鑑 A++ 等級。
3. 民國 104 至 111 年度更連續 8 年榮獲證交所頒發公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。本公司將持續以更嚴謹之標準落實公司治理相關規範，保障投資人及利害關係人之權益。

(十) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書

信義房屋股份有限公司

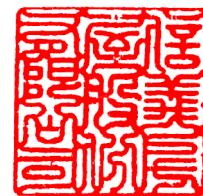
內部控制制度聲明書

日期：112年2月22日

本公司民國111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，認為本公司於民國111年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國112年2月22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：信義股份有限公司



簽章

代表人：劉元智



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。

(十一) 民國 111 年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無此情形。

(十二) 民國 111 年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會之重要決議暨獨立董事之意見與公司之處理：

1. 民國 111 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

本公司於民國 111 年 5 月 19 日召開民國 111 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 110 年度營業報告書及財務報表案。	無。
2. 承認本公司 110 年度盈餘分派案。	董事長於民國 111 年 5 月 19 日決定同年 6 月 14 日為除息基準日；並於同年 7 月 7 日發放現金股利，每股現金股利新台幣 2.8 元。
3. 通過本公司「公司章程」修正案。	已於民國 111 年 6 月 10 日由經濟部核准在案。
4. 通過本公司「股東會議事規則」修正案。	已公告於本公司網站，並依修正後之規則辦理。
5. 通過本公司「董事選舉辦法」修正案。	已公告於本公司網站，並依修正後之辦法辦理。
6. 通過本公司「取得或處份資產處理程序」修正案。	已公告於本公司網站，並依修正後之程序辦理。
7. 選舉本公司第 14 屆董事案。	已於民國 111 年 6 月 10 日由經濟部核准在案。
8. 通過解除本公司第 14 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止之限制案。	無。

2. 民國 111 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	公司對獨立董事意見之處理
第 13 屆第 28 次 111/01/27	1. 本公司之企業社會責任實務守則修正案。 2. 本公司之公司治理守則修正案。 3. 本公司 111 年度董事進修課程規劃案。 4. 本公司 110 年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。	獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查第 2 及 3 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明第 4 案薪酬委員會決議提報之高階經理人短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案時，應呈現全年度薪酬情形，以利委員們了解及判斷績效獎金之合理性。本案經全體出席委員無異議照案通過。	無	無
		3. 其它議案：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
第13屆 第29次 111/02/25	<p>決議結果：除第4案因薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司110年度合併財務報告及個體財務報告編造案。 2. 本公司110年度營業報告書編造案。 3. 本公司110年度盈餘分派案。 4. 本公司111年度會計師委任及簽證公費案。 5. 本公司110年度內部控制制度聲明書作成案。 6. 本公司110年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 7. 本公司召開111年股東常會相關事項案。 8. 本公司之子公司問資金貸與案。 9. 本公司之子公司擬資金貸與他人案。 10. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。 11. 本公司高階經理人110年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 	<p>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及8-10案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第6及11案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>3. 其它議案：無。</p>	無	無
第13屆 第30次 111/03/31	<p>決議結果：除第11案因薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司「公司章程」修正案。 2. 本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。 3. 本公司「股東會議事規則」修正案。 4. 本公司「永續發展實務守則」修正案。 5. 本公司「公司治理實務守則」修正案。 6. 本公司「提名委員會組織規程」修正案。 7. 本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」修正案。 8. 討論本公司第14屆董事會董事候選人案。 9. 提請股東會解除本公司第14屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。 	<p>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、10及11案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第13案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>詹宏志獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查第5-9案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>4. 其它議案：無。</p>	無	無

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨立董事 或保留意見	公司對獨立 董事意見之處理
	<p>10. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。</p> <p>11. 本公司擬與子公司信義不動產顧問股份有限公司進行簡易合併案。</p> <p>12. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。</p> <p>13. 本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。</p>	獨立董事意見		
第 13 屆 第 31 次 111/04/28	<p>決議結果：</p> <p>(1) 第 8 案詹宏志獨立董事、顏漏有獨立董事及李伊俐獨立董事對其自身之資格討論時，離席並迴避表決，暨周俊吉董事及周耕宇董事亦離席並迴避表決，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過，並提股東會決議。</p> <p>(2) 第 9 案周俊吉董事、周耕宇董事、詹宏志獨立董事及李伊俐獨立董事各自針對本公司及直接或間接持股 100% 之子公司與其自身競業明細解除之討論時，離席並迴避表決，本案經主席徵詢其餘出席董事無異議照案通過。</p> <p>(3) 第 13 案周俊吉董事、周耕宇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外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>(4) 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>	獨立董事意見	無	無
第 14 屆 第 01 次 111/05/19	<p>決議結果：除第 2 案討論董事之個別酬勞時，該董事進行利益迴避，以及第 3 案因薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員總稽核及財務長亦為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。</p> <p>推舉本公司第 14 屆董事會董事長案。</p>	無。	無	無
	決議結果：全體出席董事一致推舉並通過，由信義股份有限公司為本公司第 14 屆董事會董事長，並由信義股份有限公司指定劉元智先生代表行使董事長職務。			

屆次日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事意見或保留意見	公司對獨立董事意見之處理
第14屆第02次 111/05/30	<ol style="list-style-type: none"> 1. 任命本公司第5屆薪酬委員會委員案。 2. 任命本公司第3屆提名委員會委員案。 3. 本公司之子公司資金貸與他人修正案。 <p>決議結果：除第2及3案討論個別委員任命時，該名獨立董事及董事進行利益迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。</p>	<p>獨立董事意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 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3案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。 	無	無
第14屆第03次 111/05/30	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司第14屆董事會獨立董事報酬案。 <p>決議結果：除於討論個別獨立董事酬勞時，該名獨立董事離席而未參與討論與表決外，餘經其他出席董事無異議照案通過。</p>	<p>李伊俐獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第1案情形，除於討論個別獨立董事酬勞時，該名獨立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。</p>	無	無
第14屆第04次 111/06/13	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司之子公司擬參與投標取得不動產業案。 2. 本公司擬資金貸與子公司案。 <p>決議結果：全部議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>	<p>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。</p>	無	無
第14屆第05次 111/06/21	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司高階經理人職務異動案。 2. 解除本公司經理人競業禁止之限制案。 3. 本公司新增適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管案。 <p>決議結果：第1-3案列席人員陳志桓協理於討論時未參與討論及迴避表決，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 詹宏志獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查第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，經全體出席委員無異議照案通過。 	無	無
第14屆第06次 111/07/26	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司111年度第2季合併財務報告案。 2. 本公司擬資金貸與子公司案。 3. 本公司會計主管異動案。 4. 解除本公司經理人競業禁止之限制案。 5. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。 <p>決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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1-4案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。 	無	無

屆次日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事意見或保留意見	公司對獨立董事意見之處理
第14屆第07次 111/09/07	<p>重要決議事項(註1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司擬資金貸與子公司案。 2. 本公司之子公司間資金貸與案。 3. 本公司擬取得有價證券股權案。 <p>決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>	<p>獨立董事意見</p> <p>顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-3案情形，經全體委員無異議照案通過。</p>	無	無
第14屆第08次 111/09/27	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司擬遴選不動產估價機構案。 2. 本公司之子公司擬從事衍生性金融商品交易暨本公司為其向金融機構申請避險額度提供背書保證案。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會決議第1案情形後，並徵詢全體出席董事擬採用瑞普國際不動產估價師事務所(KnightFrank)及世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所(CBRE)2家估價機構進行後續估價作業。 2. 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案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 	無	無
第14屆第09次 111/10/26	<p>決議結果：除第1案因劉元智董事長、周俊吉董事及周耕宇董事為關係人，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司111年第3季合併財務報告案。 2. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。 	<p>獨立董事意見</p> <p>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。</p>	無	無
第14屆第10次 111/12/21	<p>決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司112年稽核計劃案。 2. 本公司之子公司擬取得不動產案。 3. 本公司擬現金增資子公司案。 4. 本公司之子公司擬進行觀光旅遊酒店經營品牌評估案。 5. 本公司擬資金貸與子公司案。 6. 本公司112年高階經理人獎金率訂定案。 7. 本公司之內部重大資訊處理作業程序修正案。 8. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。 9. 本公司高階經理人獎金案。 10. 本公司高階經理人調薪案。 	<ol style="list-style-type: none"> 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，其中建議第2、5案酌予修正提案部分文字外，餘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、9、10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
	<p>決議結果： 1. 第2案因主席劉元智董事長、周耕宇副董事長、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及表決。 2. 第10案列席人員陳志桓財務長於討論時未參與討論及迴避表決。 3. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>	獨立董事意見	無	無
第14屆 第11次 112/01/18	<p>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險額度提供背書保證案。 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。 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。</p>	<p>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第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。</p>	無	無
	<p>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及表決。 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及表決。 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。</p>	獨立董事意見	無	無

屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事意見 或保留意見	公司對獨立 意見之處理
第14屆 第12次 112/02/22	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>獨立董事意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
第14屆 第13次 112/03/29	<p>決議結果：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第11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、列席人員總經理、總稽核及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。 <ol style="list-style-type: none"> 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案。 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。 	<p>獨立董事意見</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

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
	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。 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。			

註1：本公司董事會全部決議事項均予以列示。

註2：本公司董事會於民國111年5月19日經全體出席董事一致推舉並通過，由信義股份有限公司為本公司第14屆董事會董事長，並由信義股份有限公司指定劉元智先生代表行使董事長職務。

註3：本公司董事會於民國111年9月27日經出席董事一致推舉並通過，由周耕宇董事擔任本公司第14屆董事會副董事長。

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

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

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	薛健平	105/8/1	111/5/19	董事任期屆滿，重新改選而卸任
總經理	劉元智	105/8/1	111/6/21	職務調整
會計主管	林秋錦	103/8/1	111/7/26	職務調整

(十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：

本公司與財務資訊相關人員取得證照計有中華民國會計師(CPA)2名(其中1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，於民國 111 年 2 月 25 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民國 111 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	111/01/01~111/12/31	8,750	1,397	10,147	註

註：本公司民國 111 年度審計公費計新台幣(下同)8,750 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 1,397 仟元主要係稅務簽證費用 500 仟元、辦理變更登記及境外子公司協調維繫之服務公費 217 仟元、境外資金回台稅務諮詢顧問費 180 仟元、營業稅直扣法簽證公費 100 仟元、吸收合併子公司信義不動產顧問公司之稅務簽證 150 仟元及 CFC 專案稅務諮詢費用 250 仟元。

(一)民國 111 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
2. 會計師與查核案件無任何有關之或有公費。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-

評核內容	評核結果	備註
11. 會計師並無收受本公司或董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物之情事。	■符合 □不符合	-
12. 本公司無任何要求會計師接受管理階層在會計政策上之不當選擇或財務報表上之不當揭露。	■符合 □不符合	-
13. 會計師針對財務報告，包含新發布及重大會計原則的適用性進行適當的討論。	■符合 □不符合	-

註：自民國 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 大構面及 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：

本公司民國 110 年度簽證會計師原為勤業眾信聯合會計師事務所徐文亞會計師及賴冠仲會計師，因賴冠仲會計師預計於民國 111 年 1 月退休，為配合會計師事務所內部輪調而變更簽證會計師並完善 110 年底財務簽證工作事宜，勤業眾信聯合會計師事務所函請本公司同意自民國 110 年第 4 季起變更簽證會計師為徐文亞會計師及王攀發會計師。此委任案業已經民國 110 年 10 月 29 日董事會決議通過。

本公司民國 111 年度簽證會計師為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。此委任案業已經民國 111 年 2 月 25 日董事會決議通過。

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

七、民國111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	111 年度		112 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	信義股份 有限公司	-	-	-	-
	信義股份 有限公司： 劉元智	-	-	-	-
副 董 事 長	周耕宇	-	-	-	-
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	-	-	-	-
總 經 理	陳麗心 (註 2)	-	-	-	-
轉 型 兼任數位智能中心主管	周耕宇	-	-	-	-
倫 理 兼任人資	楊百川	-	-	-	-
總經理室副總經理	周莊雲	-	-	-	-
總 稽 核	周素香	-	-	-	-
財 務 長	陳志桓 (註 2)	5,000	-	-	-
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	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	馮其義	-	-	-	-
代 銷 事 業 部 副 總 經 理	李少康	-	-	-	-
人 力 資 源 部 協 理	馮昌俊	-	-	-	-
客 戶 服 務 部 協 理	劉韋德	-	-	-	-
會 計 部 協 理	吳曉真	-	-	-	-
業 務 服 務 部 協 理	張靜枝	-	-	-	-
人 力 資 源 處 協 理	張旭	-	-	-	-
不 動 產 企 研 室 協 理	蘇啟榮	-	-	-	-
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	(12)	-	-	-
行 銷 部 協 理	劉大成	-	-	-	-
創新研發部執行經理	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	-	-	-	-

職 稱	姓 名	111 年度		112 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
轉型辦公室協理	蔡政良	-	-	-	-
業務服務部協理	陳世強	-	-	-	-
仲介事業處協理	洪正龍	-	-	-	-
仲介事業處協理	林武雄	(47,000)	-	-	-
轉型辦公室協理	陳毓禮	(5,000)	-	-	-
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	6,540	-	-	-
仲介事業處協理	張登來	-	-	-	-
仲介事業處協理	周俊榮	-	-	-	-
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	4,000	-	-	-
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	(20,000)	-	-	-
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	郭禮偉	-	-	-	-
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 (註 1)	-	-	-	-

職 稱	姓 名	111 年度		112 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
數位智能中心協理	林 隆 呈 (註 1)	-	-	-	-
前集團平台事業執行長	薛 健 平 (註 2)	-	-	-	-
前創新整合事業群總經理 及品牌發展處主管	蘇 俊 賓 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	林 三 智 (註 2)	-	-	-	-
前 財 務 長	王 俊 彥 (註 2)	-	-	-	-
前 會 計 部 協 理	林 秋 錦 (註 2)	-	-	-	-
居 家 服 務 部	陳 正 釗 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	黃 茂 書 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	廖 慶 洲 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	王 志 偉 (註 2)	(32,655)	-	-	-
仲介事業處協理	王 志 男 (註 2)	-	-	-	-
創 新 整 合 辦 公 室 專 案 協 理	花 至 賢 (註 2)	-	-	-	-

註1: 僅揭露到任後新增減股數。

註2: 本公司集團平台事業薛健平執行長退休、創新整合事業群總經理蘇俊賓總經理離職、財務長王俊彥財務長離職改由陳志桓協理接任、會計主管由林秋錦協理改由會計部協理吳曉真擔任，以及仲介事業處王志男協理、廖慶洲協理、黃茂書協理及王志偉協理、社區幫運營組花至賢專案協理調任本公司其他職位而解任，林三智副總經理因調任關係企業而解任，居家服務部陳正釗協理離職，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

112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	39,473,216	5.36%	-	-	-	-	無	無	
周君衡	22,435,641	3.04%	-	-	-	-	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 宇濤(股)公司 信業(股)公司 周俊吉	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	

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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
							周耕宇 周君衡	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 宇濤(股)公司 信業(股)公司 周俊吉 周君濤 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 宇濤(股)公司 周俊吉 周耕宇 周君濤 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	
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	
國泰世華商業銀行受託 保管皆添有限公司投資專戶	7,278,430	0.99%	-	-	-	-	無	無	
花旗(台灣)商業銀行 受託保管挪威中央銀行投資專戶	5,271,887	0.72%	-	-	-	-	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	345,248,785	100.00%	-	-	345,248,785	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%	600,000	4.00%	8,250,000	55.00%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	243,537,766	100.00%	-	-	243,537,766	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%
樂屋國際資訊(股)公司	2,580,745	22.51%	2,448,570	21.36%	5,029,315	43.87%
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	-	-	51,935,840	100.00%	51,935,840	100.00%
上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海執信房地產服務諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
科威房產(香港)有限公司	-	-	2,675,000	99.07%	2,675,000	99.07%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(原名科威房產管理諮詢(上海)有限公司)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
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.	-	-	73,506,209	100.00%	73,506,209	100.00%
信義置業(香港)有限公司	-	-	71,640,200	100.00%	71,640,200	100.00%
信義置業(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	1,584,000	100.00%	1,584,000	100.00%
浙江信義房產管理諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
華韻裝修工程(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.	-	-	208,510,749	100.00%	208,510,749	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
信義置地(香港)有限公司	-	-	207,010,749	100.00%	207,010,749	100.00%
久信置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	-	-	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%
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海昶苑實業有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
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%
信頁企業管理(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
信義置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
滁州智正房地產營銷有限公司(註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	8,200,000	100.00%	-	-	8,200,000	100.00%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	12,000,000	100.00%	-	-	12,000,000	100.00%
SINHONG ADMINISTRATION SDN. BHD.(註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI INFINITE LIMITED	-	-	3,119	100.00%	3,119	100.00%
SINYI ELITE LIMITED(註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI UNIQUE LIMITED	-	-	3,619	100.00%	3,619	100.00%
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	500,000	100.00%	-	-	500,000	100.00%
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	12,500,000	100.00%	-	-	12,500,000	100.00%

註1：上表係列示截至民國111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：截至民國111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：

112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(最近年度及截至民國 112 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 112 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	2	88	119	18,021	18,231
持有股數	2,110,000	2,285,147	475,970,824	40,981,300	215,499,229	736,846,500
持股比例	0.28%	0.31%	64.60%	5.56%	29.25%	100.00%

(三) 股權分散情形 112 年 3 月 31 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	5,279	1,209,926	0.16%
1,000 至 5,000	8,741	18,737,371	2.54%
5,001 至 10,000	1,809	13,429,459	1.82%
10,001 至 15,000	766	9,418,896	1.28%
15,001 至 20,000	390	6,916,307	0.94%
20,001 至 30,000	405	9,929,800	1.35%
30,001 至 40,000	188	6,539,997	0.89%
40,001 至 50,000	123	5,526,387	0.75%
50,001 至 100,000	265	18,430,667	2.50%
100,001 至 200,000	141	19,810,351	2.69%
200,001 至 400,000	59	16,275,596	2.21%
400,001 至 600,000	26	12,956,278	1.76%
600,001 至 800,000	12	7,969,613	1.08%
800,001 至 1,000,000	4	3,376,234	0.46%
1,000,001 以上	23	586,319,618	79.57%
合計	18,231	736,846,500	100.00%

註：截至民國 112 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)

112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		39,473,216	5.36%
周君衡		22,435,641	3.04%
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%
國泰世華商業銀行受託保管皆添有限公司投資專戶		7,278,430	0.99%
花旗(台灣)商業銀行受託保管挪威中央銀行投資專戶		5,271,887	0.72%
合 計		554,369,509	75.24%

(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		110 年度	111 年度	截至 112 年度 3 月 31 日止(註 4)	
每股市價 (元)	最高	37.70	37.15	29.10	
	最低	27.20	26.60	26.70	
	平均(註 1)	31.71	32.44	28.08	
每股淨值 (元)	分配前	16.88	16.04	-	
	分配後	14.08	(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	736,847	-
	每股盈餘(元)	追溯調整前	3.19	1.66	-
		追溯調整後	3.19	(註 2)	-
每股股利	現金股利(元)		2.8	1.2(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		9.75	19.25	-
	本利比		11.11	26.63(註 2)	-
	現金股利殖利率		9.00%	3.76%(註 2)	-

註 1：平均市價係按各年度成交值與成交量計算。

註 2：俟民國 112 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) 本公司民國 111 年度盈餘分派案業於民國 112 年 2 月 22 日經董事會擬議分派現金股利新台幣(以下同) 884,215,800 元，按本公司截至民國 112 年 2 月 22 日實際流通在外股數 736,846,500 股計算，每股配發現金股利 1.2 元(每位股東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%，民國 111 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 15,259,669 元及 5,310,000 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：

本公司未公開民國 112 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：本公司於民國 112 年 2 月 22 日董事會決議通過分派員工酬勞 15,259,669 元及董事酬勞 5,310,000 元，與民國 111 年度帳列於成本及費用之金額相同。
- (2) 擬議分派員工股票酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司民國 111 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：

本公司董事會於民國 111 年 2 月 25 日決議民國 110 年度可分配盈餘中分配員工酬勞 29,246,956 元及董事酬勞 4,800,000 元，與民國 110 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 107-1 期無擔保公司債	第 107-2 期無擔保公司債
發行（辦理）日期	107.05.08	107.7.27
面 額	NT\$1,000,000	NT\$1,000,000
發行及交易地點	台灣	台灣
發 行 價 格	按面額 100%發行	按面額 100%發行
總 額	NT\$1,900,000,000	NT\$1,800,000,000
利 率	年利率 1.07%	年利率 1.05%
期 限	5 年期，到期日：112/05/08	5 年期，到期日：112/7/27
保 證 機 構	無	無
受 託 人	玉山商業銀行股份有限公司信託部	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及元大證券	玉山商業銀行股份有限公司及元大證券
簽 證 律 師	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師	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	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。	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\$1,900,000,000	NT\$1,800,000,000
贖回或提前清償之條款	無	無
限制條款	無	無
信用評等機構名稱、評等日期、 公司債評等結果	中華信用評等公司於 107/3/22 給予 本公司信用評等等級為：twA	中華信用評等公司於 107/03/22 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	無
交換標的委託保管機構名稱	無	無

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民國 112 年 3 月 29 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民國 100 年 3 月 10 日全數到期。
- 六、 限制員工權利新股辦理情形：本公司無此情形。
- 七、 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：本公司無此情形。
- 八、 資金運用計劃執行情形：不適用。

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(代理)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、個別新成屋之代理銷售，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495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。上海信義置業位於上海市嘉定區之首推案「信義嘉庭」可銷售戶數共1,109套，截至民國111年底止，除剩餘部分車位外，已完銷並完成交屋；位於無錫市的久信置業「山水嘉庭」案截至民國111年底，累計已銷售逾6成，交屋套數逾6成。信義開發位於板橋之「嘉和」案於民國111年底交屋逾3成，餘屋已於民國112年第一季交屋完畢；「嘉品」案截至民國111年底，住宅產品已預售完銷，預計於民國114年年初開始交屋並認列營業收入。

截至民國111年底，本公司及其子公司之合併營業收入13,724佰萬元，房屋仲介及代銷相關業務產生之營業收入計11,056佰萬元，占合併營業收入之81%，不動產開發相關之營業收入計2,668佰萬元，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，跨足上游不動產開發產業，並以「居住」相關產業為連結，基於全球對於生活品質的追求與對休閒旅遊日益看重，而馬來西亞沙巴州自然觀光資源豐富且可及性，具良好發展前景，故將經營觸角延伸至沙巴地區之觀光旅遊事業，由本公司之子公司 Sin Chiun Holding Sdn. Bhd. (下稱信群)於民國 108 年購得沙巴之離島環灘島(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復育之長期前置作業。此外，考量若藉由於沙巴州本島另擇一地開發興建度假酒店，於疫情獲得舒緩之際投入興建，未來亦可與隔海相望之環灘島連成一氣，共同發展觀光旅遊業務，而另由子公司 Zhancheng Tourism Development Sdn. Bhd. (下稱展誠)於民國 111 年底以馬幣 45,093 仟元購買位於沙巴本島馬林松(Melinsung)地區約 25.545 公頃之瀕海土地。

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) 與即時通訊 (Instant Messaging, IM)；此外，更協助區店舉辦社區活動及記錄成效開發社區活動與人脈系統，協助掌握認識人與經營狀況。

在持續投資 IT 技術與數據運算下，我們在科技應用與創新方面亦推出多項的服務。面對疫情的衝擊與 ESG 的浪潮，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，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；透過「數據中台」的建置，讓服務數據與歷史的產業資源整合，發展 AI 模型，推出「智能推薦」與「智能配案」服務，讓買賣屋服務流程更有效率；在網站上也推出「一站式找房/找房貸」讓買屋的用戶可以找到合適的房貸銀行、也可以透過自備款找房，找到合適的房子；「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。

(2)不動產開發業務方面：

為持續經營不動產開發業務，信義開發於民國111年中標售取得位於高雄市高雄大學特定區之土地，憑藉著鄰近公園、校園第一排、生活機能完善等絕佳的地段優勢，計畫打造適合當地環境之永續建築並取得建築碳足跡認證與低碳建築聯盟 (LCBA) 認證，以落實本公司對於環境、社會和企業治理 (ESG) 之目標。「嘉品」案雖已銷售一空且在施工階段，仍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區營造，進而帶動重劃區繁榮；位於新莊副都心之「嘉學」案將於民國113年進行預售。

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，為客戶提供契合需求之買的安心、用的放心、住的舒心，該案自民國110年6月起逐步交屋，並以現房實景狀態持續進行銷售。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展：

(1)房屋仲介方面：

為促進台灣地區之房屋交易市場資訊透明，健全不動產市場發展，自民國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。而於民國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，房地產交易資訊將更為透明、即時、正確，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。民國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，預估市場回歸自用剛性需求為主。

在消費環境方面，購屋民眾的網路看屋行為日益增加，房仲網站吸引了龐大的瀏覽量，加上手持裝置與行動網路的普及，消費者已養成行動看屋的習慣，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，將進一步融入仲介的服務工具之中，房仲服務客戶的工具與流程，也因此趨勢發展而產生變化。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、日等房仲產業成熟且資訊網路發達的市場，網路資訊工具也並未取代經紀人的角色；而大陸善用互聯網科技之房仲業者，則因提供客戶更有效率的服務與體驗，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，仍將不斷運用在房市交易上。

民國108年末爆發之新型冠狀病毒疫情衝擊全球各地，台灣地區因政府防疫有成，且整體經濟表現、資金寬鬆及低利環境多重力道下，民國110年度全台房屋移轉棟數亦一舉突破34萬棟，呈現價量齊揚熱況。民國111年全球疫情趨緩，各國走向後疫情時代，經濟活動逐步回歸常軌，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，房市買氣大減，全台建物買賣移轉總計31.8萬棟，年減8.6%，為近6年來首度衰退，也創近3年新低。整體環境對房市支撐力道減退，預估在近期經濟表現疲弱、通膨預期降溫、政策打擊炒房等因素匯聚下，未來房價看法漸趨保守，並以自用需求為房市主軸。大陸地區在政府調控政策持續，加上中國清零防疫衝擊消費信心，全年上海二手房交易年減近5成，疫情解封後一手市場供應加大，對二手市場成交形成分流，但整體市場仍呈現相對偏冷狀態；日本地區雖然民國111年上半年仍受限於國境管制，但受到日圓貶值以及民國111年10月台日間邊境開放之因素，國人赴日置產風潮再起。

(2)不動產開發方面：

國內外經濟情勢轉折向下，加上貨幣政策轉向緊縮，房市調控政策未停歇，皆讓國內房市景氣氛圍轉向保守。《平均地權條例》三讀通過後，預售屋禁止換約讓部分投資客縮手，進一步影響自住買氣，在利空尚未緩解下，對民國112年房市持保守看法；但以過往經驗來看，房價修正幅度應不致太大，畢竟原物料以及人力成本增加，很難會有大幅度下修。此外，民國111年底國門開放，相關產業開始迎來復甦，台灣整體內需市場也可望獲得帶動；且一旦升息抑制通膨的目標達成，民國112年的利率變數也比前一年緩和，因此整體展望趨向「短空長多」。

在現今推案競爭激烈下，不動產開發商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的同時，亦需注意建案時程的掌控及把握銷售的節奏。

另一方面，近代的建築技術亦悄悄展開寧靜的改變與革新，從在工地現場施工、綁鋼筋、灌水泥的傳統施工，到在工廠生產各類建築構件後，於工地進行組裝的預鑄工法(裝配式施工)，在施工效率上明顯獲得提升，大陸地區近年大力推行預鑄工法，並逐年提高預鑄工法在新建築的施作比要求。

建築模擬技術(Building Information Modeling, BIM)是近年來國際工程界公認

的革命性技術，正在加快和重塑整個建築產業鏈，BIM 的多維度模型運用，可預排施工管線，避免重工與減少耗損，亦可讓設計之圖紙數位化，提升繪圖效率。BIM 加上網際網路的運用，讓以往建築過程中利用人工等傳統方式處理的大數據資料，透過 BIM 的運算而得到快速且具邏輯性的處理，進一步優化建案之管理效率與能力。本公司之子公司信義開發、上海信義置業及久信置業為減少專案生命週期中因資訊傳遞交換不良所造成的錯誤、提升設計效率以降低工程圖面成本，並提供協作平台以增進開發效率，已完成 BIM 設計工具與資訊交換平台導入，運用於現有開發設計中。

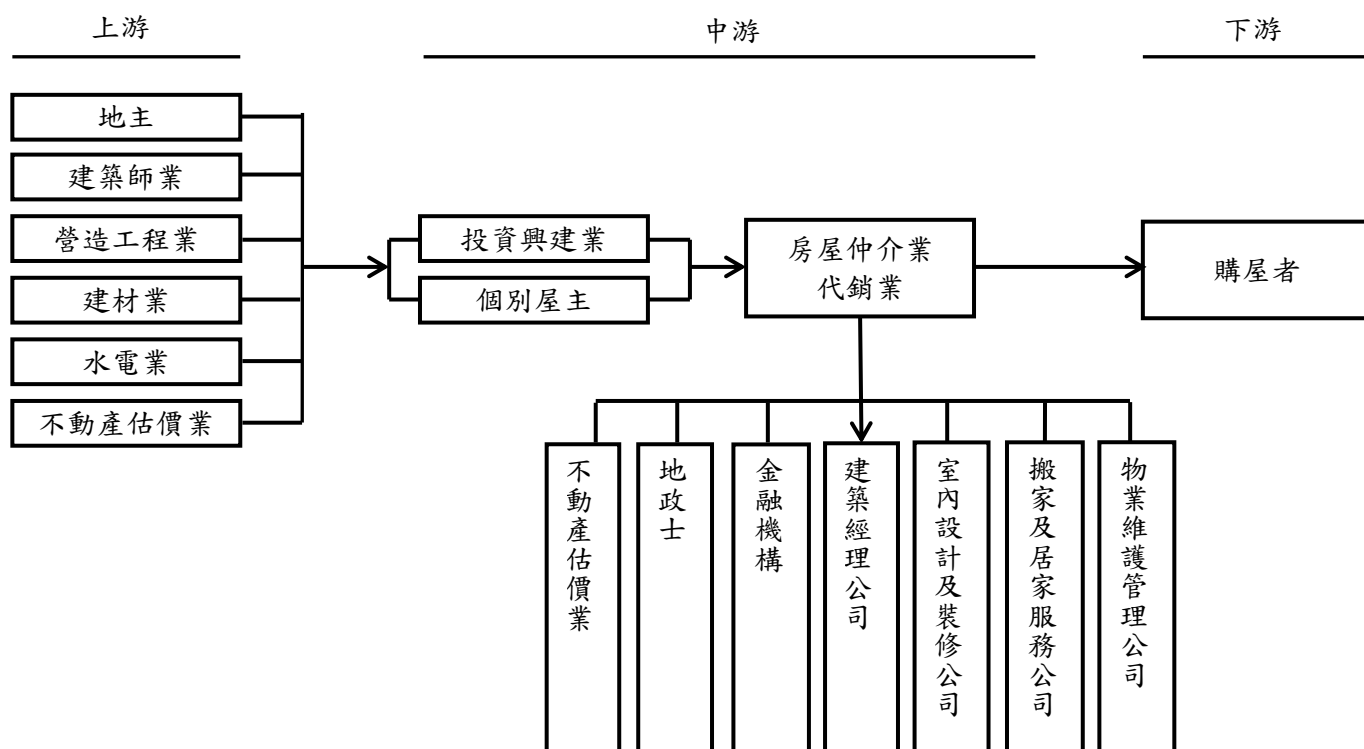
近年來環保意識抬頭，人們除意識到全球暖化、氣候變遷的危急外，隨著後疫情時代來臨，經歷疫情震盪與環境充滿變數之情況下，ESG 的議題將逐漸成為企業永續發展之首要任務。不動產開發事業一直以來是屬於高天然資源消耗之產業，在氣候變化的危機中扮演關鍵角色，為降低環境生態傷害、能源資源消耗，須從一開始的建築規劃設計、建材選用、工法導入綠建築及碳足跡元素，推動「永續建築」促進環境永續發展，並與銀行合作簽訂永續連結貸款。

(3) 觀光事業業務方面：

在疫情之前，根據馬來西亞觀光局統計，相比民國 108 年的國際旅客人次約為 2,610 萬，目前國際旅客人次僅恢復 27.6%，從民國 111 年開始馬來西亞觀光市場逐漸回溫，民國 112 年馬來西亞將復甦目標訂在 1,560 萬人次，預計為馬來西亞觀光業帶來約新台幣 3,200 億元的收入。沙巴州為馬來西亞著名的旅遊聖地，沙巴自然資源豐富，經濟主要以農業、林業和石油等第一產業為主。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，生態旅遊取得顯著發展。公司基於環保意識及永續發展的經營方針，除了在現有的不動產市場執行 ESG 的議題外，亦將此概念納入到海外觀光產業建設計畫之中，利用沙巴當地天然環境的特性，除了維護當地已經發展成熟的天然資源，並盡力恢復因人為破壞而受損的海洋、沙灘及森林環境。

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：

現代人生活逐漸仰賴智慧型手機等行動裝置，根據本公司統計，使用行動裝置進入官網之消費者占近八成，可見線上賞屋已成為主流，透過網路看屋的方式篩選、過濾物件，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，如線上3D、AR/VR 賞屋、AI 與大數據之應用推陳出新，除能夠不受時間、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，提升經營的效率；加上政府近年來推行實價登錄制度，與購售屋物件附近週遭之成交行情及週遭環境均可於網路中查詢，房市交易資訊透明也因而大幅提升。

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，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、租事平安險、租業大吉-店舖商辦火險、蟲蛀保障等，於民國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，為房屋交易做更嚴密的保護，並依每位消費者的不同需求，致力於追求符合客戶需求的客製化服務，使客戶能夠因為信任而安心將重大的房屋買賣交易託付予本公司。

也因為房屋買賣具有金額大、交易頻率低的特性，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：

據市場統計民國111年主要品牌的房仲業者增加629店，增加至3,876店，其中又以加盟品牌業者增加店數最多，總家數連續兩年成長幅度大，但對應房地產市場交易量於下半年受到利空因素影響已放緩，房市交易以自用型客戶為主，民國112年產業競爭加劇，房仲業者汰弱留強的情況將持續出現。

【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	111年	110年	109年	108年	107年
信義房屋	直營	495	487	465	450	435
其他品牌	直營+加盟	3,381	3,078	2,782	2,611	2,553
合計		3,876	3,565	3,247	3,061	2,988

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、永春不動產、全國不動產與東森房屋)。

回顧民國111年，日本似已逐漸走出新冠病毒威脅，除以較輕度之蔓延防止重點措施，取代以往發布之緊急事態宣言外，並陸續開放短期商務簽證、旅行團客赴日，直至民國111年10月中，正式恢復免簽自由行，同時取消入境人數限制。

而自民國109年新冠病毒影響而邊境封鎖起，日本信義除陸續推出「線上全景看屋」的服務外，並於符合法令規範下，活用搭配「視訊重要事項說明」「電子契約」、「簽約代理人」等制度，協助客戶不用出國輕鬆完成在日置產，且即便客戶在日本有物業，卻因故無法赴日時，也可透過日本信義「家事代行」服務，定期維護居家整潔，提供客戶更完整之服務。

由於疫情期間之積極布局、拓充服務、並與客戶保持緊密聯繫等，於國境解封後，原先即有規劃投資日本之客戶，其壓抑兩年之需求，適逢日圓急遽貶值，發揮加乘效果。反觀於疫情期間偃旗息鼓之許多業者，未能掌握此波商機，且由於台灣之房市政策調整緣故，吸引部分國內資金投資海外，也使得日本信義連續兩年再創佳績。

(2) 不動產開發產品方面：

A. 產品發展趨勢：

民國111年房市先熱後凍，在升息、修法大環境因素下，房市量縮，但剛性需求、中長期置產客群仍在，大部分民眾持續觀望情勢。產品規劃方面，中小坪數的產品依舊屬於市場主力；房價則需整體評估通膨升息、國際情勢及營造原物料價格、地段及區域供給情形而定。

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。

大陸房地產市場在清零防疫政策及一連串房企倒債中，進入深度調整期，但在中央政府持續強調「支持剛性需求及改善型住房需求」，住宅市場產品結構中仍以改善型產品為主導趨勢。現有房屋的置換與家庭因子女成長形成分戶的需求，促成改善需求的主要來源，使三房產品於結構中將進一步提升。而小面積之二房、三房產品受到經濟下行及收入預期下滑，其去化速度和結構占比呈下滑趨勢。與此同時，在疫情反覆之下，社區網格化管理及分區核酸檢測成為常態，低密度產品的關注將進一步提升。

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，無品牌效益之建商逐漸往價格優勢產品邁進，而具品牌效益之建商，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。

未來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，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。

大陸不動產開發市場方面，民國111年大陸房地產市場經歷前所未有挑戰，在疫情衝擊及當地人民預期收入下滑的背景下，銷售規模大幅下降，與此同時，房企深陷債務違約與流動性危機，因而大陸官方為穩定房市，進而從支持需求端改為企業端，並全面落實因城施策，密集出台新政。房地產企業的取地能力因受到行業融資管道受限及在「穩地價、穩房價、穩預期」三穩的施策下，預期房價上漲幅度有限，將避免貿然取地。同時，因集中供地政策日趨嚴格，再加上人力、物料成本的上升，使得開發標準型產品的獲利模式愈趨困難，是以，出於對行業利潤空間的擔憂，有能力取地之房地產企業意願也有所下降，加上銷售速度放緩，整體取地開發行為將更為審慎。大陸不動產開發商在多數著重財務槓桿操作下，為了提高資金轉速與存貨去化速度，在工程質量上將有所犧牲，可能因而產生惡性循環。信義大陸開發事業採取穩紮穩打之經營方式，著重產品與工程品質，更將因此形成產品的差異性與區隔。

(三) 技術及研發概況

本公司於民國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。

1. 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，才能應對一日千里數位變化。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。
2. 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」，並於民國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。
3. 在科技應用與創新方面，近兩年來透過「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，民國111年亦推出「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。
4. 為了達到淨零排放的目標，民國111年推出 DocuHouse 產品，將買賣屋流程所需的文件線上化，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；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。
5. 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。於民國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」案設計，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：提升士氣與凝聚力、對焦年度計畫策略重點、組織體質調整、店主管多元成長方案、強化作業基本面。民國112年仲介業務施策將以區店主管態度、努力與能力成長為主軸，深化理念力、協力力、專業力，透過聚焦 D1經營，有效提升作業效能，使同仁樂在工作，進而推進買賣件數成長。在良好組織氛圍下，促進實現家業夢想，同時透過人人成長、帶動體質調整，主力產品強化標準品經營，提升整體市場占有率，並藉信義優勢結合數位創新服務感受，趨動信義數位轉型動能。
- (2)在代銷事業方面，在民國111年疫情、升息、選舉等多重因素影響下，透過在「全房

產2.0」及「價值塑造」的雙引擎帶動，維持精準的來人成交比，成功達到1+1>2。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塑造包裝，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-創新卓越獎」。

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

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，開發有剛性需求的舊市區、成屋指標案，與品牌建商共同攜手邁入 ESG 領域，並成為建商信任的 ESG 顧問。

- (3)在大陸地區，上海、蘇州仲介業務單位落實執行「全員經營阿米巴專案」，並精簡組織層級以提升管理效率，以「以小池塘當大魚」的方式，深耕分店所服務的社區，聚焦於正式人員的服務強化，提升單人成件，降低人員離職率。
- (4)在日本地區，日本預計在民國112年5月將新冠肺炎調降為與流感同等位階之感染症，顯示日本已逐漸走出疫情的限制，這對於不動產市場交易相當有利，加上國境開放及匯率因素，預計將提升國人赴日置產之意願。民國111年大阪地區的交易依然暢旺，全年交易量相較民國110年成長280%，大阪地區原本就具備房價基期低、投報率高、舉辦萬國博覽會等利多題材加持，獲得消費者的高度關注，而日本信義持續深耕贏得當地多家知名建商的信賴，取得數個優質建案的代理銷售權，從而可提供給國人更多優質的選擇。鑑於日本地區的發展契機，日本信義也計畫於成立關東第六個及關西第二個服務團隊，期望未來能更完善地為國人完成赴日置產的夢想。
- (5)在開發事業方面，無錫「山水嘉庭」案將藉由實景準現房價值，利用周邊頂尖高校聚集、高精尖科研機構林立的地利形成核心客層的聚集，積極加速銷售去化的速度。「嘉和」案與「嘉品」案已於民國110年先後完銷，其中「嘉和」案於民國111年12月底陸續交屋，並於民國112年2月交屋完成。展望民國112年，「嘉品」案將持續加強工程品質與進度的控管外，亦將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」案產品規劃已完成，預計於民國113年度推案銷售；高雄「高大特區」案將開始著手規劃符合市場需求，產品、總價皆有競爭力之產品。
- (6)為拓展居住的相關需求並發展休閒觀光產業，相中旅遊觀光產業蓬勃發展且潛力十足的馬來西亞沙巴，於民國111年購買位於沙巴本島之馬林松(Melinsung)地區一處約25公頃之濱海土地，因應全球疫情趨緩，國際旅遊亦逐漸復甦，集團將於取得土地後，預計於民國112年積極展開規劃設計，並與國際知名酒店品牌接洽合作事宜。

2. 長期業務計畫：

- (1)採行穩健經營之策略，持續優化業務區經營與精進服務效能，使信義同仁都能成為好交易、好工作到好生活的代言人與推動者，貫徹 ESG 永續經營的精神，為居民、客人與自己都能實現美好生活與完成家業夢想；以 STM 持續轉動服務流程，為卓越服務帶動榮譽與成就，真正將好交易、好工作變成好生活。同時整合集團的資源運用，逐步發展以滿足社區居住生活的完整服務，廣泛紮根社區、連結居住幸福生活圈，成為「居住生活服務新領域」之台灣事業願景。

- (2)落實企業倫理的推動與實踐，經營理念連結施策和行動、ESG 的探索與承諾；招募質優人才為目標，優化組織體質；導入客戶淨推薦值(NPS)促進仲介產業品質精進，朝向品質卓越、止於至善為目標，增進消費者對品牌的信任，積極深化品牌優勢與成長動能，自主導入溫室氣體盤查與管理，推動碳中和永續門市及支持再生能源等，以實際行動逐步落實減碳目標，以期成為綠色房仲標竿典範。
- (3)開發事業為資本密集產業，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，並以現有建案為基礎，慎選未來開發之土地，且著重於培養及強化經營團隊之設計、工程品質監督、成本與進度管控、資金規劃及行銷與品牌經營等各項管理能力，以優化開發事業經營能力及降低經營風險，成為未來穩定之成長引擎。
- (4)本公司於民國108及109年分批購入環灘島共約300多公頃的土地使用權，計畫跨入高端度假村或飯店產業，打造成為當地與國際遊客於沙巴度假的首選，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，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；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；日本地區子公司一直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。

政府於民國111年期間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未扭轉自住購屋的意願。此外，新科技應用的介入，一方面提供了各式跨業整合服務的想像，另一方面也可能面臨異業介入或品牌模糊的挑戰。面對景氣以及數位科技環境的變化，除了必須不斷提升自身的專業與服務內容，更需深入觀察客戶的需求與改變，思考該如何整合資料庫、大數據及行動化等科技，發展具創新、效率、差異性的客製化服務，甚至連結周邊相關產業協同提升服務質量，才能超越景氣及產業環境的變化並脫穎而出。

而國內房市邁入後疫情時代，隨經濟穩定復甦，科技應用產品需求，帶動國內產能持續提升挹注出口動能，內需也因管制鬆綁，各國國境解封，實際通路人潮回流，民間消費動能回穩。在資金方面，受到通貨膨脹影響，歐美等國升息腳步快，也帶動台灣的利率水平上揚及土建融資緊縮。整體而言房市景氣已走入盤整期，朝向價平量縮的走勢，買氣短期內易受政策干擾而有所觀望。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、新北市板橋區江翠重劃區信義「嘉和」及「嘉品」案之住宅產品。整體而言，民國111年及民國112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，另於民國110年12月購入之新莊副都心「嘉學」案產品規劃已完備，亦積極著手細部規劃設計等作業，預計於民國113年第一季推案。

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，據此推估近三年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為6.81%~8.09%。海外地區子公司之成交量占該地區市場交易量比重不大。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，民國111年度推案量排名位居北台灣代銷前十名。

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民國111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4名。「嘉和」、「嘉品」兩案住宅可售戶數分別為144戶及114戶，均於民國110年完銷，惟占市場分額不大。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

民國111年全台建物買賣移轉棟數為31.8萬棟，是近6年以來首見衰退，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，不過「北溫南熱」的趨勢也隨科技業投資熱潮降溫而改變。

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，至於過去兩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，帶動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，根據聯徵中心去年購屋貸款的統計資料，30-45歲年齡區間者總計占比超過五成，其平均購買總價在1,100-1,300萬元之間，購屋總價明顯提升，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。截至民國112年2月止，經由政府推動「投資台灣3大方案」成功吸引高達近新台幣1.9兆元之資金投入，台灣迎來一波近10年來最大的投資熱潮，更創造近14萬個潛在就業機會，投資金額與預期新增就業人數以桃園、台中、高雄位居前三，加上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，譬如台南市民國111年建物買賣移轉棟數年減14%，高雄市民國111年移轉棟數年減17%，是六都衰退幅度最大的前兩個區域。

在大陸市場方面，受到大陸房地產企業債務危機蔓延及新型冠狀病毒反覆爆發之影響，國內外經濟形勢不確定性因素諸多變動，民國111年度提出「穩字當頭、穩中求進」的策略，釋放對過於嚴厲的宏觀政策進行改正偏差的明確信號。從行業發展來看，仍圍繞著「要堅持房子是用來住的，不是用來炒的」之主基調，而房地產政策以「穩地價、穩房價、穩預期」三穩為主，並落實「因城施策、分類指導」的原則，使樓市調控更加精準化。在當前的環境下，市場欲大好不容易，後續市場的發展仍需視政府對於房市的調控鬆緊程度而定。

在日本市場方面，於民國111年10月中，日本已正式恢復免簽自由行，同時取消入境人數限制，並預定於民國112年5月將新冠肺炎調降為與流感同等位階之感染症，對於日本信義而言不啻為一大利多。

而以民國111年日本整體房地產情況而言，雖然成交價格仍持續上昇，惟交易量呈現下滑，根據東日本不動產流通機構統計，民國111年12月日本首都圈(東京都、神奈川縣、千葉縣、埼玉縣)中古住宅的大樓成交件數較去年同期相比減少1.6%，為連續5個月低於去年同期比，而觀察其成交平米單價，則較去年同期相比增加9%，且為連續第32個月較去年同期上漲，量縮價漲似成為近期觀察之趨勢。

以日本整體經濟而言，雖多國因抑制通膨，紛採升息以資對應，但由於日本通膨未如歐美諸國嚴重，日本央行亦多次表明迄今之量化寬鬆政策仍將持續，預計不動產市場交易之資金動能尚不致匱乏，且建築費用仍居高不下，民國112年之價格表現，預期仍將維持高檔。

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」案融入社區營造元素，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」案與「嘉品」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。

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

C.企業資源的有效整合

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

D.關係企業間相互合作的綜效

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

本公司自成立以來，即以提供客戶安全的服務自我勉勵，並以滿足客戶的需求作為出發點，不斷率先實施各項服務創新研發、數位轉型等新的仲介服務，且推出後皆能獲得市場的好評，並帶動其他同業的跟進，舉凡不賺差價、分段收費、先產調後買賣、同業流通聯賣及成屋履約保證、漏水保固、高氣離子瑕疵保障與高放射瑕疵保障四大保障以及凶宅安心保障、蟲蛀保障等服務。近年更持續進化 DiNDON 智能賞屋，領先業界推出「AI 講房」，再推出「AI 智能配案」。開發事業所推出之主要建案均融入社區營造元素，除了打造便利社區居民互動的硬體空間外，亦透過在交屋前即讓客戶有彼此交流的機會，提早認識未來的鄰居等方式，加入更重要的軟性社區營造意念，讓推出之建案成為適合人居的理想住宅。

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。

本公司於民國100年率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月4萬元提高至每月5萬元，更推出翻轉勞僱關係之「新人定向計畫」專案，並且持續校園深耕，提早於校園建立信義種子，維持其對信義雇主品牌的良好印象。民國111年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。

(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，更修法實施房地合一稅2.0以及實價登錄2.0，民國112年並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，有利房市健全發展。

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。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策

A.房地產市場進入盤整，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，但由於房價短期漲幅高，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「電子/半導體產業」等產業開放徵才科系條件與調高薪資搶才，勞動市場人才趨於競爭，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）、績優同仁留任獎勵金等高薪待遇，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。

由於產業特性，經紀人員普遍有高工時、工作辛勞、業績壓力大等因素影響，因此流動率一向偏高，使得本公司需長期投注大量人力及資源於新進人員之招募。針對此項不利因素，本公司已建立與推動異常離職率預警與改善檢討機制，並將落實業務經紀同仁休假制度視為重要施策，並且提供完善之薪獎與升遷制度，定期針對員工滿意度進行調查與改善，並採用「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。

民國108年宣布實施彈性福利制度，每年發送每人1萬枚「信福幣」，可以用來支付學習成長、健康維護、家庭照顧、環境保護等福利項目。本公司於民國111年獲得人力銀行頒發之幸福企業金獎，將持續以高標準選才，培養頂尖專業人才，提供消費者最好的服務品質；也會持續以更具競爭力的薪酬福利及培訓制度，為員工創造有安全感又具挑戰性的職涯舞台。

C.高房價及缺工缺料，不利後續開發事業發展

近年營建開發成本，受國際航運供不應求及地緣戰爭等因素衝擊，整體原物料價格明顯上漲。其次，近幾年台灣建築執照申請量增加，營造工程缺工問題浮現，整體興建成本節節攀升。另一方面，台灣預售屋價格近兩年快速上漲，使土地取得成本也上調，推升未來推案價格，或造成房屋銷售期拉長，不利於房屋銷售去化。

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。除了購地自建、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。

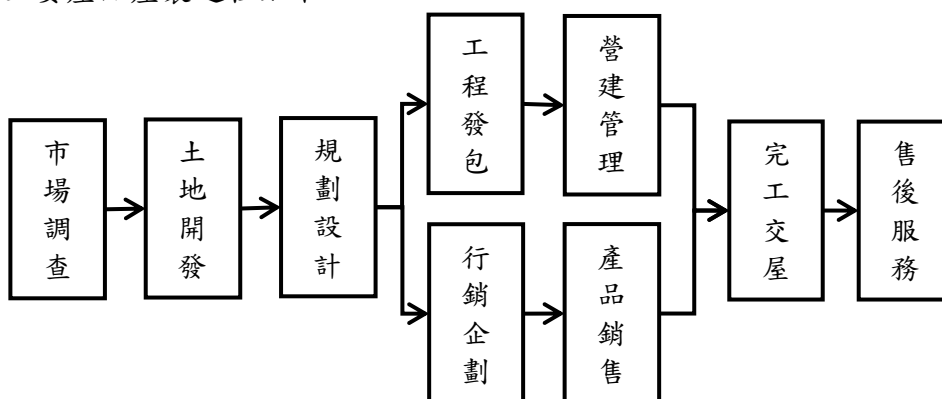
D.觀光產業疫情後仍面臨挑戰

過去三年受到新冠疫情影響，各國持續邊境管制，造成東馬沙巴之觀光旅遊事業的業務進展亦因此延遲，所幸隨著逐漸鬆綁新冠疫情流感化，國際貿易與觀光旅遊回復常軌，但譬如觀光旅遊業之從業人口流失，短期內仍需持續增補，以因應鬆綁後回復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，以降低疫情所造成的影響，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。同時於沙巴本島增購土地，預計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、住家、店面等。
2. 主要產品產製過程如下：



(三)主要原料之供應狀況：

本公司主要營業項目為房屋租售之居間仲介服務，並無原料供應之適用；另子公司信義開發、上海信義置業及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	<p>台灣地區：有專責之土地開發人員建置完善開發通路，以雙北地區為主，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，也積極做好市場調查並與各地區之中人合作洽詢可能之合適土地，購入土地後，自地自建為主，亦不排除與地主合建或參與都市更新，以擴充案源。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。</p> <p>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。雖然大陸政府已陸續出台房市寬鬆政策，但近年大陸房地產市場仍處於低迷，除因部分城市之消費者對政策鬆綁已相對免疫，亦因疫情於年底再次爆發，房地產市場整體發展仍受到壓抑，具有開發潛力之土地日益難尋，因此大陸開發事業將審慎評估未來之土地開發機會。</p>
營造工程及材料供應狀況	<p>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」案已於民國109年遴選優質營造廠商，並完成統包工程合約簽訂。民國111年受到全球高通膨態勢，原物料、工資及運費等營建工程成本齊漲，但民國112年伴隨房地產市場降溫，缺工、缺料問題已逐步緩解，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。</p> <p>大陸地區：採公開招標之方式委由符合相應資質的承包單位進行，在營造工程以外之裝修工程及所需材料，則另外委託專業之</p>

主要原料	說明
	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，主要服務對象主要為國內一般社會大眾，故無主要進銷貨客戶名單；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；截至民國111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	111 年度				110 年度			
	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
信義開發	久年營造(股)公司	228,547	49%	無	久舜營造(股)公司	246,400	51%	無
	久舜營造(股)公司	124,023	27%	無	久年營造(股)公司	185,742	38%	無
	鏡鋁工程(股)公司	58,438	13%	無	鏡鋁工程(股)公司	50,937	10%	無
	其他	55,006	11%	無	其他	3,060	1%	無
	合計	466,014	100%		合計	486,139	100%	
上海信義置業	上海第七建工集團有限公司	7,286	100%	無	上海第七建工集團有限公司	50,324	100%	無
	合計	7,286	100%		合計	50,324	100%	
久信置業	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	419,750	48%	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	上海第七建工集團有限公司	274,847	32%	無
	其他	49,564	32%	無	其他	175,716	20%	無
	合計	154,979	100%		合計	870,313	100%	

上表二年度進貨增減變動原因，主要係：

- 信義開發之建案「嘉和」案於111年度完工，依合約較110年增加採購金額；「嘉品」案仍屬在建工程，依工程進度施工，111年度採購金額低於110年度。
- 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年遞減。

(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，截至民國111年底止，最近二年度生產量值如下：

單位：戶、個；新台幣仟元

主要商品	量值 個案名稱	111 年度				產值	110 年度				產值	
		產量					產量					
		酒店 (棟)	商鋪 (間)	住宅 (戶)	車位 (個)		酒店 (棟)	商鋪 (間)	住宅 (戶)	車位 (個)		
住宅、車位	山水嘉庭	-	-	-	-	-	山水嘉庭	1	29	608	667	9,040,570
	嘉和	-	-	144	146	2,150,236	嘉和	-	-	-	-	-
	合計	-	-	144	146	2,150,236	合計	1	29	608	667	9,040,570

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：久信置業之「山水嘉庭」案係大陸地區銷售個案，信義開發之「嘉和」案係台灣地區銷售個案。信義開發之「嘉品」案及「嘉學」案，均屬在建工程。

(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 個案名稱	111 年度			銷值	110 年度			銷值
		銷量		銷值		銷量		銷值	
		住宅 (戶)	車位 (個)			住宅 (戶)	車位 (個)		
住宅、車位	信義嘉庭	-	102	49,316	信義嘉庭	22	76	469,539	
	山水嘉庭	99	238	1,592,092	山水嘉庭	275	-	4,047,545	
	嘉和	50	54	1,026,768	嘉和	-	-	-	
	合計	149	394	2,668,176	合計	297	76	4,517,084	

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。

(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6.81%~8.09%。

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		111 年底	110 年底	當年度截至 112 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	165	174	159
	業 務 人 員	4,217	4,473	4,126
	幕 僚 人 員	1,387	1,336	1,299
	合 計	5,769	5,983	5,584
平 均 年 歲		35.1	34.3	34.9
平 均 服 務 年 資		6.8	6.5	6.9
學 歷 分 布 比 例	博 士	0.03%	0.07%	0.07%
	碩 士	8.34%	8.07%	8.17%
	大 學 、 大 專	90.95%	91.51%	91.06%
	高 中	0.45%	0.33%	0.57%
	高 中 以 下	0.23%	0.02%	0.13%

四. 環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：無。

五. 勞資關係

(一)現行重要勞資協議及實施情形：

1. 員工福利措施：

(1)保險方面：

除法定勞健保及勞工退休金提撥外，尚為同仁投保團體保險(壽險、意外險、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，截至民國111年12月31日止，瀏覽人數約331,000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。民國111年度本公司獲得行政院衛生署國民健康局「健康職場自主認證健康促進標章」及台北市政府衛生局「優良哺乳室認證」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。民國111年起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.截至民國111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，於民國110年8月導入 ISO45001職業安全衛生管理系統並通過驗證，民國111年8月通過系統稽核，有效期限至民國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，完成在職同仁線上教育訓練計5,255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，民國111年共計2,505人使用，補助金額超過1,018萬元。

G.為推動菸害防制措施，自民國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，民國111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，民國111年度共計通報次數131次。

(3)旅遊方面：

本公司於民國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。民國111年員工旅遊共計2,550人參加，補助金額8,246仟元，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。本公司民國111年度共計125個社團，受到疫情影響，全年度活動較少，共舉辦約126場次活動，補助金額850仟元。

(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，民國111年總諮詢使用率約為4.5%，使用人次共計260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。民國111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	1,355	38,722	92,071	17,619
	數位	521	121,463	98,562	
基層主管	實體	38	1,733	9,067	2,005
	數位	58	9,254	447,061	
中高階主管	實體	15	1,275	3,497	2,930
合計		1,987	172,447	650,258	22,554

(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1,398仟元。

(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。民國111年受疫情影響為不中斷同仁學習，除既有直播互動式教學課程外，也增加許多線上影片課程，供同仁學習提升專業能力。

3. 員工退休制度：

本公司配合法令規定，按月為民國94年7月1日起新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工，提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶，同時繼續為選擇適用舊制退休金辦法之原有員工及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，按原員工退休辦法退休金給付標準計算提撥適額之退休準備金至台灣銀行專戶。本公司於民國111年底之舊制退休金餘額已符合法令規定，足以支應民國112年底前已符合退休之適用舊制退休金制度同仁。針對由組織指派轉調至關係企業之同仁，其年資續計，提供同仁更多保障，以達到集團人才流通之目的。而海外地區之子公司的退休金制度則依當地政府之規定辦理。

4. 其他福利：

(1) 生日婚喪：

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

(2) 生育補助：

因面臨台灣少子化的衝擊，本公司對任職滿一年以上之同仁，生育第一胎給予3仟元互助金，並自民國102年起，凡同仁於任職滿一年後生育之第2名（含）以上子女，每名提供12萬元獎勵金。截至民國111年底止，已有737人獲得此項獎勵，累計已發放金額8,100萬元。

(3) 疫苗接種假：

為維護同仁健康，凡接種 COVID-19疫苗、或接種後不適，自接種日起至接種次日24時止，得請疫苗接種假（可支領半薪、不影響全勤獎金）。截至民國111年底止疫苗接種率為第一劑98%；第二劑96%；第三劑85%。

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。因應疫情影響及為保護同仁健康，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，同時於疫情升溫時，搭配分流上班之差勤管理制度，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。

種類	項目	說明
	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駛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	<ul style="list-style-type: none"> ● 配發隨身警報器予女性經紀人員及分店秘書。 ● 定期舉辦消防安全講習。民國 111 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。 ● 全面加裝分店樓梯止滑條。
	打造綠色健康職場	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。民國 111 年度共消毒 31 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。民國 111 年總諮詢使用率約為 4.5%，使用人次共計 260 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。資服資安管理部於民國 111 年 12 月 21 日向董事會報告民國 111 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，以及民國 112 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。本公司於民國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，其有效期限自民國111年12月19日至114年10月31日。

本公司於民國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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 主機/電腦弱點防護及更新措施 ● 病毒防護與惡意程式檢測 ● 網路威脅監控
系統可用性	系統可用狀態與服務中斷時之處置措施。	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。	<ul style="list-style-type: none"> ● 民國111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，民國111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。 ● 新增制定資安政策規範與相關作業程序共19冊。 ● 民國111年公告資訊安全相關宣導共5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	民國 111/01/01 ↓ 民國 111/12/31 (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	民國 111/05/20 ↓ 民國 112/05/20	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	民國 111/05/17 ↓ 民國 112/05/17	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	民國 111/07/13 ↓ 民國 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。
信託契約	台新銀行	民國 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。
長期借款契約	玉山銀行	民國 110/04/27 ↓ 民國 113/04/27	本公司與玉山銀行簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 2.3 億元之信用循環動用額度合約，另以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 24.2 億元之擔保循環動用額度合約。
長期借款契約	東亞銀行	民國 111/09/21 ↓ 民國 114/09/20	本公司以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保，與東亞銀行簽訂 3 年期額度新台幣 16 億元之擔保借款合約。
長期借款契約	遠東銀行	民國 111/08/04 ↓ 民國 113/08/04	本公司與遠東銀行簽訂 2 年期額度新台幣 8 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	瑞穗銀行	民國 111/01/20 ↓ 民國 113/01/20	本公司與瑞穗銀行簽訂 2 年期額度新台幣 6 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	元大銀行	民國 111/06/22 ↓ 民國 113/06/22	本公司與元大銀行簽訂 2 年期額度新台幣 6 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	台新銀行	民國 111/12/31 ↓ 民國 114/12/31	本公司與台新銀行簽訂 3 年期額度新台幣 6 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	彰化銀行	民國 111/01/10 ↓ 民國 113/01/10	本公司與彰化銀行簽訂 2 年期額度新台幣 5 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	臺灣銀行	民國 111/03/11 ↓ 民國 113/03/11	本公司與臺灣銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合約。
長期借款契約	第一銀行	民國 111/01/28 ↓	本公司與第一銀行簽訂 2 年期額度新台幣 1 億元之無擔保借款合約。

伍、營運概況

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
		民國 113/01/28	
長期借款契約	星展銀行	民國 111/01/21 ↓ 民國 113/01/21	本公司與星展銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元及美金 40,000 仟元等值新台幣之無擔保借款合同。
長期借款契約	台北富邦銀行	民國 111/09/09 ↓ 民國 113/09/09	本公司與台北富邦銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	合作金庫	民國 111/07/22 ↓ 民國 113/07/22	本公司與合作金庫銀行簽訂 2 年期額度新台幣 5 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	上海商業銀行	民國 111/07/16 ↓ 民國 114/07/16	本公司與上海商業銀行簽訂 3 年期額度新台幣 4 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	國泰世華銀行	民國 111/01/09 ↓ 民國 113/01/09	本公司與國泰世華銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	中國信託銀行	民國 111/07/01 ↓ 民國 113/06/30	本公司與中國信託銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	兆豐銀行	民國 111/09/28 ↓ 民國 114/09/28	本公司與兆豐銀行簽訂 3 年期額度新台幣 5 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	新光銀行	民國 110/07/22 ↓ 民國 113/07/22	本公司與新光銀行簽訂 3 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	永豐銀行	民國 111/10/27 ↓ 民國 113/10/31	本公司與永豐銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	華南銀行	民國 111/06/24 ↓ 民國 114/06/24	本公司與華南銀行簽訂 3 年期額度新台幣 5 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	中國銀行	民國 111/08/17 ↓ 民國 113/08/16	本公司與中國銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	渣打銀行	民國 111/07/07 ↓ 民國 113/07/07	本公司與渣打銀行簽訂 2 年期額度美金 10,000 仟元等值新台幣之無擔保借款合同。
長期借款契約	台新銀行	民國 108/03/29 ↓ 民國 113/03/29	本公司之子公司信義開發以其新北市板橋區永翠段 4 及 6 地號、定存單為擔保品，與台新銀行簽訂 5 年期額度新台幣 13.73 億元之借款合同，業已於年報刊印日止，清償擔保借款。（「嘉和」案）
長期借款契約	台新銀行	民國 106/09/08 ↓ 民國 113/09/08	本公司之子公司信義開發以其新北市板橋區永翠段 27 地號為擔保品，與台新銀行簽訂 7 年期額度新台幣 19 億元之借款合同。（「嘉品」案）
長期借款契約	玉山銀行	民國 111/03/07 ↓ 民國 115/09/02	本公司之子公司信義開發以其新北市新莊區副都心段一小段 110 地號為擔保品，與玉山銀行簽訂 4.5 年期額度新台幣 5.135 億元之借款合同。（「嘉學」案）
長期借款契約	玉山銀行	民國 111/03/07 ↓ 民國 116/03/07	本公司之子公司信義開發，與玉山銀行簽訂 5 年期額度新台幣 5.2616 億元之借款合同。（「嘉學」案）

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
長期借款契約	星展銀行	民國 111/09/27 ┆ 民國 113/09/27	本公司之子公司 Sinyi International Ltd. 以美金定存單作為擔保品與星展銀行簽訂 2 年期額度美金 25,000 仟元之擔保借款合同。
自地委建工程 施工合約 (註 3)	上海建工七建 集團有限公司	民國 103/05/10 ┆ 民國 106/06/23	本公司之子公司上海信義置業委託上海建工七建集團有限公司就所標得上海嘉定區馬陸鎮 17-01 地塊進行自地委建工程。(「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	民國 107/09/03 ┆ 民國 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	民國 108/09/24 ┆ (註 4)	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	民國 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	鏡鋁工程股份 有限公司	民國 108/12/27 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與鏡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	鏡鋁工程股份 有限公司	民國 110/01/04 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與鏡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：訂有一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 112年3月31日 財務資料 (註1)
		111年	110年	109年	108年	107年	
流動資產		22,117,079	21,384,030	20,318,608	20,721,029	22,442,820	-
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產-非流動		180,074	234,726	296,506	349,958	393,127	-
不動產、廠房及設備		3,800,121	3,504,681	3,505,519	3,495,635	3,553,206	-
使用權資產		4,742,488	4,822,700	5,021,018	4,320,872	-	-
投資性不動產		1,934,534	2,174,234	2,220,711	2,255,011	2,083,520	-
無形資產		44,056	59,936	94,759	97,281	115,329	-
其他資產		1,252,325	740,485	404,351	430,997	256,062	-
資產總額		34,070,677	32,920,792	31,861,472	31,670,783	28,844,064	-
流動負債	分配前	11,132,132	8,532,006	7,762,948	4,866,062	7,302,417	-
	分配後(註2)	-	10,595,176	9,015,587	5,750,278	8,260,317	-
非流動負債		10,993,065	11,823,069	12,443,540	15,816,690	10,477,414	-
負債總額	分配前	22,125,197	20,355,075	20,206,488	20,682,752	17,779,831	-
	分配後(註2)	-	22,418,245	21,459,127	21,566,968	18,737,731	-
歸屬於母公司業主之權益		11,818,983	12,435,474	11,529,291	10,876,370	10,965,080	-
股本		7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	-
資本公積		63,790	63,896	63,896	63,896	64,528	-
保留盈餘	分配前	5,342,727	6,064,680	4,869,622	4,031,323	3,772,523	-
	分配後(註2)	-	4,001,510	3,616,983	3,147,107	2,814,623	-
其他權益		(955,999)	(1,061,567)	(772,692)	(587,314)	(240,436)	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		126,497	130,243	125,693	111,661	99,153	-
權益總額	分配前	11,945,480	12,565,717	11,654,984	10,988,031	11,064,233	-
	分配後(註2)	-	10,502,547	10,402,345	10,103,815	10,106,333	-

註1：截至年報刊印日止，民國112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，民國112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 112年3月31日 財務資料 (註1)
		111年	110年	109年	108年	107年	
營業收入		13,723,726	18,792,321	13,061,441	12,438,032	12,902,958	-
營業毛利		3,239,108	4,926,017	3,758,366	3,914,159	4,222,566	-
營業淨利		1,577,302	3,132,079	2,114,675	1,971,558	2,644,902	-
營業外收入及支出		84,723	96,862	71,849	85,128	174,650	-
稅前淨利		1,662,025	3,228,941	2,186,524	2,056,686	2,819,552	-
繼續營業單位 本期淨利		1,236,208	2,370,359	1,569,168	1,276,205	1,490,923	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利		1,236,208	2,370,359	1,569,168	1,276,205	1,490,923	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)		224,453	(191,736)	(15,206)	(389,507)	(274,422)	-
本期綜合(損)益總額		1,460,661	2,178,623	1,553,962	886,698	1,216,501	-
淨利歸屬於 母公司業主		1,223,336	2,349,841	1,552,287	1,262,934	1,504,587	-
淨利(損)歸屬於非控制權益		12,872	20,518	16,881	13,271	(13,664)	-
綜合(損)益總額歸屬於 母公司業主		1,446,785	2,158,822	1,537,137	873,591	1,230,557	-
綜合(損)益總額歸屬於非控制權益		13,876	19,801	16,825	13,107	(14,056)	-
每股盈餘		1.66	3.19	2.11	1.71	2.04	-

註1：截至年報刊印日止，民國112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 112年3月31日 財務資料 (註1)
		111年	110年	109年	108年	107年	
流動資產		3,292,326	2,388,866	1,958,307	1,969,195	3,541,117	-
採用權益法之投資		16,069,803	15,619,751	16,226,718	15,842,676	15,227,595	-
不動產、廠房及設備		3,307,586	2,868,183	2,863,390	2,787,335	2,764,481	-
使用權資產		2,948,536	2,876,567	2,779,714	2,539,100	-	-
投資性不動產		2,151,179	2,523,093	2,548,321	2,629,342	2,590,762	-
無形資產		36,794	49,217	38,848	36,674	42,188	-
其他資產		324,097	299,363	260,864	219,905	209,688	-
資產總額		28,130,321	26,625,040	26,676,162	26,024,227	24,375,831	-
流動負債	分配前	7,953,737	4,543,390	5,311,681	2,611,878	3,388,919	-
	分配後(註2)	-	6,606,560	6,564,320	3,496,094	4,346,819	-
非流動負債		8,357,601	9,646,176	9,835,190	12,535,979	10,021,832	-
負債總額	分配前	16,311,338	14,189,566	15,146,871	15,147,857	13,410,751	-
	分配後(註2)	-	16,252,736	16,399,510	16,032,073	14,368,651	-
股本		7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	-
資本公積		63,790	63,896	63,896	63,896	64,528	-
保留盈餘	分配前	5,342,727	6,064,680	4,869,622	4,031,323	3,772,523	-
	分配後(註2)	-	4,001,510	3,616,983	3,147,107	2,814,623	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	11,818,983	12,435,474	11,529,291	10,876,370	10,965,080	-
	分配後(註2)	-	10,372,304	10,276,652	9,992,154	10,007,180	-

註1：截至年報刊印日止，民國112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，民國112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 112年3月31日 財務資料 (註1)
		111年	110年	109年	108年	107年	
營業收入		10,077,630	13,297,719	11,013,952	9,476,074	7,881,107	-
營業毛利		2,528,960	3,940,254	3,282,437	2,810,817	2,241,229	-
營業淨利		1,449,404	2,890,075	2,248,108	1,725,386	1,323,532	-
營業外收入及支出		55,994	572	(245,645)	(119,762)	699,187	-
稅前淨利		1,505,398	2,890,647	2,002,463	1,605,624	2,022,719	-
繼續營業單位 本期淨利		1,223,336	2,349,841	1,552,287	1,262,934	1,504,587	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利		1,223,336	2,349,841	1,552,287	1,262,934	1,504,587	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)		223,449	(191,019)	(15,150)	(389,343)	(274,030)	-
本期綜合(損)益總額		1,446,785	2,158,822	1,537,137	873,591	1,230,557	-
每股盈餘		1.66	3.19	2.11	1.71	2.04	-

註1：截至年報刊印日止，民國112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

	111年度	110年度	109年度	108年度	107年度
會計師	王攀發、施錦川	徐文亞、王攀發	徐文亞、賴冠仲	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 加強調事項	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	年度	最近五年度財務分析					當年度截至 112年3月31日 (註1)
		111年	110年	109年	108年	107年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	64.94	61.83	63.42	65.31	61.64	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	494.68	563.65	571.36	662.59	586.39	-
償債能力 (%)	流動比率	198.68	250.63	261.74	425.83	307.33	-
	速動比率	106.34	136.46	111.59	204.22	154.55	-
	利息保障倍數	11.55	22.54	14.11	12.23	26.12	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.36	10.42	9.77	10.25	9.88	-
	平均收現日數	39	35	37	36	37	-
	存貨週轉率(次)	0.22	0.35	0.06	0.08	0.16	-
	應付款項週轉率(次)	3.04	6.73	1.91	1.61	4.41	-
	平均銷貨日數	1,659	1,043	6,083	4,563	2,281	-
	不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率(次)	1.63	2.23	1.60	1.69	3.72	-
	總資產週轉率(次)	0.41	0.58	0.41	0.39	0.46	-
獲利能力	資產報酬率(%)	4.07	7.69	5.36	4.68	5.67	-
	權益報酬率(%)	10.09	19.57	13.86	11.57	13.26	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	22.56	43.82	29.67	27.91	38.27	-
	純益率(%)	9.01	12.61	12.01	10.26	11.55	-
	每股盈餘(元)	1.66	3.19	2.11	1.71	2.04	-
現金流量	現金流量比率(%)	-	82.42	45.79	119.65	26.91	-
	現金流量允當比率(%)	123.3	132.24	98.66	92.59	48.95	-
	現金再投資比率(%)	-	22.11	10.33	17.26	1.50	-
槓桿度	營運槓桿度	5.36	4.03	3.86	4.23	3.56	-
	財務槓桿度	1.11	1.05	1.09	1.10	1.04	-

最近二年度各項財務比率變動達 20% 說明：

- 說明1. 民國 111 年度流動比率及速動比率同比分別減少 21% 及 22%，主要係長期公司債 3,700 佰萬元預計於民國 112 年度到期而轉列流動負債所致。
- 說明2. 民國 111 年度利息保障倍數同比減少 49%，主要民國 111 年度稅前息前淨利減少 46%
- 說明3. 民國 111 年度存貨週轉率同比減少 37%、應付款項週轉率同比減少 55%、平均銷貨日數同比增加 59%，主要係民國 111 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 41%。
- 說明4. 民國 111 年度不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率同比減少 27%、總資產週轉率同比減少 29%，主要係營收減少 27%。
- 說明5. 除純益率同比減少 29% 外，民國 111 年獲利能力之相關財務比率均同比減少近 50%，主要係民國 111 年度合併稅後淨利減少 48%。
- 說明6. 民國 111 年度現金流量比率及現金再投資比例皆減少 100%，主要係民國 111 年度係營業活動產生淨現金流出。
- 說明7. 民國 111 年度營運槓桿度增加 33%，主要係本公司及其子公司營收減少 27%，導致營業利益減少 50% 所致。

註1: 截至年報刊印日止，民國 112 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	年度	最近五年度財務分析					當年度截至 112年3月31日 (註1)
		111年	110年	109年	108年	107年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	57.98	53.29	56.78	58.21	55.02	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	499.43	634.04	626.85	734.62	736.67	-
償債能力 (%)	流動比率	41.39	52.58	36.87	75.39	104.49	-
	速動比率	41.14	52.06	36.62	74.68	103.71	-
	利息保障倍數	10.68	23.77	14.12	12.34	19.05	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.00	10.89	10.19	11.14	11.13	-
	平均收現日數	37	34	36	33	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)	1.68	2.34	2.01	1.79	2.91	-
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.37	0.50	0.42	0.36	0.34	-
	資產報酬率(%)	4.92	9.20	6.35	5.20	6.96	-
	權益報酬率(%)	10.09	19.61	13.86	11.56	13.52	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	20.43	39.23	27.18	21.79	27.45	-
	純益率(%)	12.14	17.67	14.09	13.33	19.09	-
現金流量	每股盈餘(元)	1.66	3.19	2.11	1.71	2.04	-
	現金流量比率(%)	10.26	89.55	60.10	85.14	35.66	-
	現金流量允當比率(%)	127.18	164.95	144.36	110.27	70.50	-
槓桿度	現金再投資比率(%)	-	11.83	10.05	5.11	-	-
	營運槓桿度	3.97	2.61	2.91	3.33	3.70	-
	財務槓桿度	1.12	1.05	1.07	1.09	1.09	-

最近二年度各項財務比率變動達20%說明：

- 說明1. 民國111年度長期資金占不動產、廠房及設備比率同比減少21%，主要係民國112年到期應付公司債3,700佰萬元轉列一年內到期負債，及本公司因應資金需求而增加長期銀行借款2,650佰萬元。
- 說明2. 民國111年度流動比率及速動比率同比均減少21%，主要係民國112年到期應付公司債3,700佰萬元轉列一年內到期負債。本公司民國111年度致力於控管利息支出及償還長期借款，因此截至111年底金融機構借款額度使用率27%，尚有未使用借款額度約101億元，並無流動性不足之疑慮。
- 說明3. 民國111年度利息保障倍數同比減少55%，主要民國111年度稅前息前淨利減少45%。
- 說明4. 民國111年度不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率同比減少28%、總資產週轉率同比減少26%，主要係營收減少24%。
- 說明5. 民國111年獲利能力之相關財務比率除純益率同比減少31%，其餘均高於前一年度近50%，主要係稅後淨利減少48%。
- 說明6. 民國111年度現金流量比率同比減少89%、現金流量允當比率減少23%及現金再投資比率減少148%，主要係民國111年稅前獲利減少，因而營業活動淨現金流量減少80%，以及應付公司債3,700佰萬元轉列一年內到期負債，因而流動負債增加75%。
- 說明7. 民國111年度營運槓桿度同比增加52%，主要係營業利益減少50%。

註1: 截至年報刊印日止，民國112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民國 111 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見之查核報告。

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

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

敬請鑒核

此致

信義房屋股份有限公司民國 112 年股東常會



審計委員會召集人：顏漏有

顏漏有

中 華 民 國 一 一 二 年 二 月 二 十 二 日

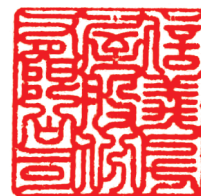
四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 111 年度（自 111 年 1 月 1 日至 111 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：信義股份有限公司



代表人：劉元智

中 華 民 國 112 年 2 月 22 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 111 年及 110 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

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

房地產銷售收入認列

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

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

存貨之評價

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

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

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

其他事項

信義房屋股份有限公司業已編製民國 111 及 110 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

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

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

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

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

王攀發



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

會計師 施 錦 川

施錦川



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日

代 碼	資 產	111年12月31日			110年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 8,310,286	25	\$ 9,546,619	29		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	-	-	47,588	-		
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及八)	386,213	1	436,843	1		
1150	應收票據(附註四及九)	76,667	-	104,707	-		
1170	應收帳款(附註四、九及三二)	896,903	3	1,261,045	4		
1200	其他應收款(附註四、九及三二)	97,080	-	93,601	-		
1220	本期所得稅資產(附註四及二七)	9,796	-	14,151	-		
1320	存貨(附註四、五、十及三三)	9,928,737	29	9,503,190	29		
1476	其他金融資產-流動(附註十一及三三)	2,060,956	6	137,853	1		
1479	其他流動資產(附註十八)	<u>350,441</u>	<u>1</u>	<u>238,433</u>	<u>1</u>		
11XX	流動資產總計	<u>22,117,079</u>	<u>65</u>	<u>21,384,030</u>	<u>65</u>		
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及七)	2,500	-	-	-		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註四及八)	180,074	1	234,726	1		
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	65,434	-	51,622	-		
1600	不動產、廠房及設備(附註四、五、十四及三三)	3,800,121	11	3,504,681	11		
1755	使用權資產(附註四、五及十五)	4,742,488	14	4,822,700	15		
1760	投資性不動產(附註四、五、十六及三三)	1,934,534	6	2,174,234	6		
1780	無形資產(附註四及十七)	44,056	-	59,936	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四及二七)	173,776	-	217,830	1		
1920	存出保證金	144,631	-	132,539	-		
1980	其他金融資產-非流動(附註十一及三三)	859,880	3	332,200	1		
1990	其他非流動資產(附註十八)	<u>6,104</u>	<u>-</u>	<u>6,294</u>	<u>-</u>		
15XX	非流動資產總計	<u>11,953,598</u>	<u>35</u>	<u>11,536,762</u>	<u>35</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 34,070,677</u>	<u>100</u>	<u>\$ 32,920,792</u>	<u>100</u>		
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十九及三三)	\$ 1,098,077	3	\$ -	-		
2130	合約負債(附註二五)	1,514,707	4	1,723,403	5		
2150	應付票據	552	-	-	-		
2170	應付帳款(附註二一)	607,472	2	811,840	2		
2200	其他應付款(附註二二及三二)	3,003,058	9	3,774,976	12		
2230	本期所得稅負債(附註四及二七)	339,853	1	1,256,585	4		
2250	負債準備-流動(附註四)	2,070	-	8,443	-		
2280	租賃負債-流動(附註四、十五及三二)	526,700	2	549,615	2		
2320	一年內到期之長期負債(附註十九、二十及三三)	3,700,000	11	29,668	-		
2399	其他流動負債(附註二二)	<u>339,643</u>	<u>1</u>	<u>377,476</u>	<u>1</u>		
21XX	流動負債總計	<u>11,132,132</u>	<u>33</u>	<u>8,532,006</u>	<u>26</u>		
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註二十)	900,000	3	4,600,000	14		
2540	長期借款(附註十九及三三)	5,953,017	18	2,588,321	8		
2570	遞延所得稅負債(附註四及二七)	116,670	-	210,853	1		
2550	負債準備-非流動(附註四)	10,763	-	5,572	-		
2580	租賃負債-非流動(附註四、十五及三二)	2,800,989	8	2,899,375	9		
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四及二三)	10,602	-	175,797	-		
2645	存入保證金	33,206	-	38,244	-		
2670	其他非流動負債(附註二二)	<u>1,167,818</u>	<u>3</u>	<u>1,304,907</u>	<u>4</u>		
25XX	非流動負債總計	<u>10,993,065</u>	<u>32</u>	<u>11,823,069</u>	<u>36</u>		
2XXX	負債總計	<u>22,125,197</u>	<u>65</u>	<u>20,355,075</u>	<u>62</u>		
	歸屬於本公司業主之權益(附註二四)						
	股本						
3110	普通股	<u>7,368,465</u>	<u>22</u>	<u>7,368,465</u>	<u>22</u>		
3200	資本公積	<u>63,790</u>	<u>-</u>	<u>63,896</u>	<u>-</u>		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	2,762,813	8	2,518,043	8		
3320	特別盈餘公積	1,061,567	3	772,692	2		
3350	未分配盈餘	<u>1,518,347</u>	<u>5</u>	<u>2,773,945</u>	<u>9</u>		
3300	保留盈餘總計	<u>5,342,727</u>	<u>16</u>	<u>6,064,680</u>	<u>19</u>		
	其他權益(附註四及二四)						
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(997,561)	(3)	(1,302,170)	(4)		
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	<u>1,562</u>	<u>-</u>	<u>240,603</u>	<u>1</u>		
3400	其他權益總計	<u>(995,999)</u>	<u>(3)</u>	<u>(1,061,567)</u>	<u>(3)</u>		
31XX	本公司業主權益總計	<u>11,818,983</u>	<u>35</u>	<u>12,435,474</u>	<u>38</u>		
36XX	非控制權益(附註二四)	<u>126,497</u>	<u>-</u>	<u>130,243</u>	<u>-</u>		
3XXX	權益總計	<u>11,945,480</u>	<u>35</u>	<u>12,565,717</u>	<u>38</u>		
	負債與權益總計	<u>\$ 34,070,677</u>	<u>100</u>	<u>\$ 32,920,792</u>	<u>100</u>		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限
代表人：劉元智

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

信義房屋股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	111年度			110年度		
	金 額	%	金 額	金 額	%	
	營業收入（附註四、二五、三二及三七）					
4100	銷貨收入	\$ 2,668,176	19	\$ 4,517,084	24	
4610	勞務收入	<u>11,055,550</u>	<u>81</u>	<u>14,275,237</u>	<u>76</u>	
4000	營業收入合計	<u>13,723,726</u>	<u>100</u>	<u>18,792,321</u>	<u>100</u>	
	營業成本（附註十、二三、二六及三二）					
5110	銷貨成本	2,159,325	16	3,654,843	20	
5600	勞務成本	<u>8,325,293</u>	<u>61</u>	<u>10,211,461</u>	<u>54</u>	
5000	營業成本合計	<u>10,484,618</u>	<u>77</u>	<u>13,866,304</u>	<u>74</u>	
5900	營業毛利	<u>3,239,108</u>	<u>23</u>	<u>4,926,017</u>	<u>26</u>	
	營業費用（附註九、二三、二六及三二）					
6200	管理費用	1,659,880	12	1,794,310	9	
6450	預期信用減損損失（迴轉利益）	<u>1,926</u>	<u>-</u>	<u>(372)</u>	<u>-</u>	
6000	營業費用合計	<u>1,661,806</u>	<u>12</u>	<u>1,793,938</u>	<u>9</u>	
6900	營業淨利	<u>1,577,302</u>	<u>11</u>	<u>3,132,079</u>	<u>17</u>	
	營業外收入及支出					
7100	利息收入（附註二六）	124,330	1	103,900	1	
7110	租金收入（附註三二）	90,357	1	103,724	-	
7130	股利收入	13,079	-	12,794	-	
7590	其他利益及損失（附註四、十六、十七、二六及三二）	14,489	-	26,348	-	
7050	財務成本（附註二六及三二）	<u>(157,532)</u>	<u>(1)</u>	<u>(149,904)</u>	<u>(1)</u>	
7000	營業外收入及支出合計	<u>84,723</u>	<u>1</u>	<u>96,862</u>	<u>-</u>	
7900	繼續營業單位稅前淨利	1,662,025	12	3,228,941	17	
7950	所得稅費用（附註四及二七）	<u>(425,817)</u>	<u>(3)</u>	<u>(858,582)</u>	<u>(4)</u>	
8200	本年度淨利	<u>1,236,208</u>	<u>9</u>	<u>2,370,359</u>	<u>13</u>	

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金	%	金	%
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數(附註二三)	\$ 148,611	1	(\$ 18,833)	-
8316	透過其他綜合(損)益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價(損)益	(196,454)	(1)	57,075	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合(損)益之份額	(2,587)	-	2,740	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(費用)利益(附註二七)	(29,722)	-	3,767	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>304,605</u>	<u>2</u>	(<u>236,485</u>)	(<u>1</u>)
8300	本年度其他綜合(損失)利益(稅後淨額)	<u>224,453</u>	<u>2</u>	(<u>191,736</u>)	(<u>1</u>)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,460,661</u>	<u>11</u>	<u>\$ 2,178,623</u>	<u>12</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,223,336	9	\$ 2,349,841	13
8620	非控制權益	<u>12,872</u>	<u>-</u>	<u>20,518</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 1,236,208</u>	<u>9</u>	<u>\$ 2,370,359</u>	<u>13</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,446,785	11	\$ 2,158,822	12
8720	非控制權益	<u>13,876</u>	<u>-</u>	<u>19,801</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 1,460,661</u>	<u>11</u>	<u>\$ 2,178,623</u>	<u>12</u>
	每股盈餘(附註二八)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.19</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.18</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



陸、財務概況

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司		其他權益之		主權之		項		益	
	股本	公積	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未實現(損)益	非控制權益	計	總	額
A1	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,345,792	\$ 587,315	\$ 1,936,515	\$ 292,993	\$ 11,529,291	\$ 125,693	\$ 11,654,984	
B1	-	-	172,251	-	(172,251)	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	185,377	(185,377)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	(1,252,639)	-	(1,252,639)	-	(1,252,639)	
D1	-	-	-	-	2,349,841	-	2,349,841	20,518	2,370,359	
D3	-	-	-	-	(14,349)	(236,485)	(191,019)	(717)	(191,736)	
D5	-	-	-	-	2,335,492	(236,485)	2,158,822	19,801	2,178,623	
O1	-	-	-	-	-	-	-	(15,251)	(15,251)	
Q1	-	-	-	-	112,205	(112,205)	-	-	-	
Z1	7,368,465	63,896	2,518,043	772,692	2,773,945	(1,302,170)	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)	
M5	-	(106)	-	-	-	-	(106)	106	-	
D1	-	-	-	-	1,223,336	-	1,223,336	12,872	1,236,208	
D3	-	-	-	-	117,881	(304,609)	223,449	1,004	224,453	
D5	-	-	-	-	1,341,217	(304,609)	1,446,785	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)	\$ 11,818,983	\$ 126,497	\$ 11,945,480	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



會計主管：吳曉真



經理人：陳麗心



董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



信義房屋股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年度	110年度
A33100	收取之利息	\$ 125,469	\$ 103,810
A33300	支付之利息	(179,054)	(198,101)
A33500	支付之所得稅	(1,388,323)	(715,078)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(457,749)	7,032,338
投資活動之現金流量			
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(56,714)	(6,569)
B00200	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	-	311,903
B02700	購置不動產、廠房及設備	(134,166)	(111,726)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	987	2,197
B03700	存出保證金增加	(33,893)	(7,593)
B04500	購置無形資產	(16,805)	(39,029)
B05400	購置投資性不動產	(56,880)	(32,200)
B05500	處分投資性不動產價款	745	64,691
B06500	其他金融資產增加	(2,450,783)	(353,694)
B06700	其他非流動資產減少(增加)	190	(584)
B07600	收取之股利	13,576	13,246
BBBB	投資活動之淨現金流出	(2,733,743)	(159,358)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,098,077	-
C01300	償還公司債	-	(700,000)
C01600	舉借長期借款	16,744,893	11,954,227
C01700	償還長期借款	(13,434,520)	(13,149,779)
C03100	存入保證金(減少)增加	(5,038)	6,221
C03800	其他應付款—關係人增加(減少)	8,878	(8,688)
C04020	租賃負債本金償還	(509,862)	(516,531)
C04500	支付本公司業主股利	(2,063,170)	(1,252,639)
C05800	交付非控制權益現金股利	(17,728)	(15,251)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	1,821,530	(3,682,440)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	133,629	(27,441)

(接次頁)

(承前頁)

<u>代 碼</u>		<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(\$ 1,236,333)	\$ 3,163,099
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>9,546,619</u>	<u>6,383,520</u>
E00200	年末現金及約當現金餘額	<u>\$ 8,310,286</u>	<u>\$ 9,546,619</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限公司

代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 111 年及 110 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 112 年 2 月 22 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「IFRSs」）

適用經金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

- (二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IAS1 之修正「會計政策之揭露」	112 年 1 月 1 日（註 1）
IAS8 之修正「會計估計值之定義」	112 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	112 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 111 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 111 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至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 IFRSs

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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	113 年 1 月 1 日 (註 2)
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 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

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。

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 IFRSs 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絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

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

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

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十二、附表六及七。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

(六) 外幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，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於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於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。

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—流動與存出保證金）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保證金及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。

合併公司與出租人進行新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金減讓，調整 111 年 6 月 30 日以前到期之給付致使租金減少，且其他租賃條款及條件並無實質變動。合併公司選擇採實務權宜作法處理符合前述條件之所有租金減讓，不評估其是否為租賃修改，而係將租賃給付之減少於減讓事件或情況發生時認列於損益，並相對調減租賃負債。

(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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在整體營運發展及對經濟環境可能之影響，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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 20,214	\$ 26,588
銀行支票及活期存款	8,158,940	9,463,047
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>131,132</u>	<u>56,984</u>
	<u>\$ 8,310,286</u>	<u>\$ 9,546,619</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
銀行存款	0%~4.55%	0%~2.03%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u>之金融資產</u>		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	\$ -	\$ 47,588
國內未上市(櫃)股票	<u>2,500</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 47,588</u>
流動	\$ -	\$ 47,588
非流動	<u>2,500</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 47,588</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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
國內投資		
上市(櫃)股票	\$ 109,723	\$ 119,892
未上市(櫃)股票	<u>105,404</u>	<u>111,183</u>
小計	<u>215,127</u>	<u>231,075</u>
國外投資		
上市(櫃)股票	276,490	316,951
未上市(櫃)股票	<u>74,670</u>	<u>123,543</u>
小計	<u>351,160</u>	<u>440,494</u>
	<u>\$ 566,287</u>	<u>\$ 671,569</u>
流動	\$ 386,213	\$ 436,843
非流動	<u>180,074</u>	<u>234,726</u>
	<u>\$ 566,287</u>	<u>\$ 671,569</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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
<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>76,667</u>	\$ <u>104,707</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 909,433	\$ 1,271,545
減：備抵損失	(<u>12,530</u>)	(<u>10,500</u>)
	<u>\$ 896,903</u>	<u>\$ 1,261,045</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 929	\$ 2,068
其他	98,999	97,532
減：備抵損失	(<u>2,848</u>)	(<u>5,999</u>)
	<u>\$ 97,080</u>	<u>\$ 93,601</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，銷售房地產並向建設廠商收取代銷服務費係由合併公司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，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

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，因此並無應收帳款。

合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。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：

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>

110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%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.9%	0%~9%	29%~100%	
總帳面金額	\$ 1,223,527	\$ 49,045	\$ 56,901	\$ 29,536	\$ 21,646	\$ 1,380,655
退款負債(註2)	(55,898)	(2,621)	(3,382)	(1,726)	(4,403)	(68,030)
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(140)	(10)	(89)	(2,264)	(7,997)	(10,500)
攤銷後成本	<u>\$ 1,167,489</u>	<u>\$ 46,414</u>	<u>\$ 53,430</u>	<u>\$ 25,546</u>	<u>\$ 9,246</u>	<u>\$ 1,302,125</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：

	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>

	110年度	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 10,948	\$ 8,419
減：本期迴轉減損損失	(372)	(2,420)
外幣換算差額	(76)	-
期末餘額	<u>\$ 10,500</u>	<u>\$ 5,999</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

	111年12月31日	110年12月31日
開發中不動產		
新北市板橋區	\$ 1,889,819	\$ 3,534,406
新北市新莊區	1,078,966	-
待開發不動產		
新北市板橋區 (容積移轉用)	490	490
預付土地款		
新北市新莊區	-	315,992
高雄市楠梓區	1,276,880	-

(接次頁)

(承前頁)

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
商品存貨		
無錫市濱湖區	\$ 4,096,168	\$ 5,422,936
新北市板橋區	1,470,522	-
上海市嘉定區	<u>115,892</u>	<u>229,366</u>
	<u>\$ 9,928,737</u>	<u>\$ 9,503,190</u>

111 及 110 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 2,159,325 仟元及 3,654,843 仟元。銷貨成本於 111 及 110 年度分別包括存貨跌價損失 72,414 仟元及 16,869 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，而將在建工程辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
嘉 品 案	台新國際商業銀行	106/9/30~113/9/30
嘉 學 案	玉山商業銀行	111/7/12~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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 881,315	\$ 129,170
受限制資產	<u>2,039,521</u>	<u>340,883</u>
	<u>\$ 2,920,836</u>	<u>\$ 470,053</u>
流 動	\$ 2,060,956	\$ 137,853
非 流 動	<u>859,880</u>	<u>332,200</u>
	<u>\$ 2,920,836</u>	<u>\$ 470,053</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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	0.002%~4.91%	0.1%~0.85%

(二) 受限制資產主要係本公司不動產經紀營業保證金開立銀行保證函及信義開發與基於匯率避險規劃而由薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 向銀行借款，因而提供用途受限之銀行定期存款等，請參閱附註三三。

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：

	111年12月31日	110年12月31日
質押存款	0.25%~5%	0.455%~0.81%

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
			111年12月31日	110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	
"	信義不動產顧問股份有限公司 (信義顧問)	不動產說明書之製作	-	100	(6)
"	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)	休閒觀光業務服務	100	100	
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光服務	100	-	(8)
"	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	-	(8)
"	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	-	(8)
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	100	100	
"	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	100	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			111年 12月31日	110年 12月31日	
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	100	
"	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	100	
"	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)
"	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	-	(9)
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	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	90	100	(7)、(9)
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 華韻裝修	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑) 論衡企業管理諮詢(上海)有限公司 (論衡)	物業管理 管理諮詢	100 4	100 4	
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	100	
"	論 衡	管理諮詢	96	96	
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	100	
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	

(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
			111年 12月31日	110年 12月31日	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理 等業務	51	51	
SINJU	SINKANG	休閒觀光業務	-	100	(8)
"	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	投資	-	-	(1)
SINYI MOREFUN	SINYI INFINITE LIMITED (INFINITE)	投資	100	100	(2)
"	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投資	-	-	(1)
"	SINYI UNIQUE LIMITED (UNIQUE)	投資	100	100	(3)
INFINITE	ZHANSIN	休閒觀光服務	-	100	(4)、(8)
ELITE	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANYI)	休閒觀光服務	-	-	(1)
UNIQUE	ZHANCHENG	休閒觀光服務	-	100	(5)、(8)

說明：

- (1) 合併公司於 109 年度設立之子公司，截至 111 年 12 月 31 日止尚未注資完成。
- (2) 合併公司於 110 年 3 月透過 SINYI MOREFUN 新增投資 INFINITE 100% 之股權。
- (3) 合併公司於 110 年 3 月透過 SINYI MOREFUN 新增投資 UNIQUE 100% 之股權。
- (4) 合併公司於 110 年 3 月透過 INFINITE 新增投資 ZHANSIN 100% 之股權。
- (5) 合併公司於 110 年 3 月透過 UNIQUE 新增投資 ZHANCHENG 100% 之股權。
- (6) 合併公司為整合集團資源及提升營運效益，由信義房屋吸收合併信義顧問，合併基準日為 111 年 8 月 31 日，合併後信義顧問為消滅公司。
- (7) 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。
- (8) 信義房屋於 111 年 11、12 月分別向 SINJU、INFINITE 及 UNIQUE 取得 SINKANG、ZHANSIN 及 ZHANCHENG 100% 之股權。
- (9) 上海信義房屋於 111 年 10 月辦理現金增資上海義上，持股比例為 10%；科威香港未按持股比例增資，持股比例下降至 90%。

(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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 65,434</u>	<u>\$ 51,622</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 16,213	\$ 18,481
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>49,221</u>	<u>33,141</u>
	<u>\$ 65,434</u>	<u>\$ 51,622</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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
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，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	\$ 16,896	\$ 11,277
其他綜合損益	(<u>2,587</u>)	<u>2,740</u>
綜合損益總額	<u>\$ 14,309</u>	<u>\$ 14,017</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。

111 及 110 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

成本	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
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	\$ 3,090,961	\$ 637,441	\$ 10,800	\$ 458,934	\$ 675,390	\$ 113,522	\$ 36,724	\$ 5,023,772
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	\$ -	\$ 225,274	\$ 7,002	\$ 359,895	\$ 535,340	\$ 96,140	\$ -	\$ 1,223,651
111年12月31日淨額	\$ 3,090,961	\$ 412,167	\$ 3,798	\$ 99,039	\$ 140,050	\$ 17,382	\$ 36,724	\$ 3,800,121
成本								
110年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 598,088	\$ 10,597	\$ 440,708	\$ 629,528	\$ 101,109	\$ 1,028	\$ 4,614,804
增添	-	-	1,050	39,729	56,770	7,691	6,486	111,726
處分	-	-	-	(33,748)	(17,057)	-	(1,905)	(52,710)
重分類	-	-	-	-	-	1,029	(1,029)	-
淨兌換差額	-	(1,189)	(173)	(1,953)	(2,550)	(24)	-	(5,889)
110年12月31日餘額	\$ 2,833,746	\$ 596,899	\$ 11,474	\$ 444,736	\$ 666,691	\$ 109,805	\$ 4,580	\$ 4,667,931
累計折舊								
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 175,824	\$ 6,470	\$ 347,545	\$ 494,956	\$ 84,490	\$ -	\$ 1,109,285
折舊費用	-	16,972	859	33,339	47,899	5,662	-	104,731
處分	-	-	-	(32,406)	(15,513)	-	-	(47,919)
淨兌換差額	-	(127)	(43)	(1,355)	(1,318)	(4)	-	(2,847)
110年12月31日餘額	\$ -	\$ 192,669	\$ 7,286	\$ 347,123	\$ 526,024	\$ 90,148	\$ -	\$ 1,163,250
110年12月31日淨額	\$ 2,833,746	\$ 404,230	\$ 4,188	\$ 97,613	\$ 140,667	\$ 19,657	\$ 4,580	\$ 3,504,681

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 111 及 110 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

	111年12月31日	110年12月31日
使用權資產帳面金額		
土地	\$ 1,510,997	\$ 1,459,519
房屋及建築物	3,220,529	3,349,870
其他設備	<u>10,962</u>	<u>13,311</u>
	<u>\$ 4,742,488</u>	<u>\$ 4,822,700</u>
	111年度	110年度
使用權資產之增添	<u>\$ 405,945</u>	<u>\$ 542,879</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 19,837	\$ 19,894
房屋及建築物	536,559	548,437
其他設備	<u>4,865</u>	<u>9,905</u>
	<u>\$ 561,261</u>	<u>\$ 578,236</u>

(二) 租賃負債

	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 526,700</u>	<u>\$ 549,615</u>
非流動	<u>\$ 2,800,989</u>	<u>\$ 2,899,375</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	111年12月31日	110年12月31日
房屋及建築物	0.93%~5.7%	0.94%~5.7%
其他設備	0.93%~1.62%	0.94%~1.29%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司之 SIN CHIUN 於 108 年度購入馬來西亞沙巴地區環灘島兩筆土地使用權，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，合併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，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。

	111年度	110年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 31,764</u>	<u>\$ 39,477</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 596,564</u>	<u>\$ 618,222</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

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築物</u>	<u>合</u>	<u>計</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	-	<u>2,014</u>		<u>2,014</u>	
111年12月31日餘額	<u>\$ 1,664,858</u>	<u>\$ 428,412</u>		<u>\$ 2,093,270</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
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	-	<u>224</u>		<u>224</u>	
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>	
<u>成 本</u>					
110年1月1日餘額	\$ 1,906,418	\$ 458,191		\$ 2,364,609	
增加	31,428	772		32,200	
處分	(69,395)	(2,472)		(71,867)	
淨兌換差額	-	<u>(1,039)</u>		<u>(1,039)</u>	
110年12月31日餘額	<u>\$ 1,868,451</u>	<u>\$ 455,452</u>		<u>\$ 2,323,903</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 房屋及建築物	合 計
<u>累計折舊及減損</u>			
110年1月1日餘額	\$ 16,074	\$ 127,824	\$ 143,898
折舊費用	-	13,858	13,858
處分	(13,880)	(549)	(14,429)
減損損失	6,286	154	6,440
淨兌換差額	-	(98)	(98)
110年12月31日餘額	<u>\$ 8,480</u>	<u>\$ 141,189</u>	<u>\$ 149,669</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 1,859,971</u>	<u>\$ 314,263</u>	<u>\$ 2,174,234</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：

	111年12月31日	110年12月31日
第1年	\$ 87,871	\$ 107,839
第2年	82,740	106,096
第3年	40,271	97,899
第4年	279	47,254
第5年	5	279
超過5年	-	5
	<u>\$ 211,166</u>	<u>\$ 359,372</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111年及110年12月31日之公允價值分別為4,714,886仟元及4,233,665仟元，自用不動產於111年及110年12月31日之公允價值分別為6,918,007仟元及5,430,099仟元，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 111 及 110 年度分別認列減損損失 10,460 仟元及 6,440 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

	111年12月31日	110年12月31日
特許權	\$ -	\$ -
商譽	-	-
系統軟體成本	44,056	58,894
專利權	-	1,042
	<u>\$ 44,056</u>	<u>\$ 59,936</u>

	特	許	權	商	譽	系	統	軟	體	成	本	專	利	權	合	計
<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		<u>9,258</u>			-		<u>163</u>				-		<u>9,421</u>			
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		<u>9,258</u>			-		<u>201</u>			-		<u>9,459</u>				
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>		
<u>成 本</u>																
110年1月1日餘額	\$	87,022		\$	28,456		\$	303,770		\$	5,000		\$	424,248		
新 增		-			-		39,029				-		39,029			
處 分		-			-		(	1,044)			-		(	1,044)		
淨兌換差額		<u>(2,444)</u>			-		<u>(656)</u>				-		<u>(3,100)</u>			
110年12月31日餘額	\$	<u>84,578</u>		\$	<u>28,456</u>		\$	<u>341,099</u>		\$	<u>5,000</u>		\$	<u>459,133</u>		
<u>累計攤銷及減損</u>																
110年1月1日餘額	\$	46,171		\$	25,586		\$	255,024		\$	2,708		\$	329,489		
攤銷費用		2,139			-		28,746			1,250		32,135				
處 分		-			-		(	1,044)			-		(	1,044)		
減損損失		38,036			2,870			-			-		40,906			
淨兌換差額		<u>(1,768)</u>			-		<u>(521)</u>				-		<u>(2,289)</u>			
110年12月31日餘額	\$	<u>84,578</u>		\$	<u>28,456</u>		\$	<u>282,205</u>		\$	<u>3,958</u>		\$	<u>399,197</u>		
110年12月31日淨額	\$	<u>-</u>		\$	<u>-</u>		\$	<u>58,894</u>		\$	<u>1,042</u>		\$	<u>59,936</u>		

(一) 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

(二) 合併公司於109年11月收購京美，產生之商譽為2,870仟元，主要係來自預期透過其休閒觀光業務增加未來大馬地區收益。由於近期旅遊業之實際營業利益成長不如預期，評估未來可回收金額小於帳面金額，於110年度認列減損損失，帳列其他利益及損失。

(三) SINYI LIMITED 於88年10月12日簽訂特許權合約，並依合約期間逐期攤銷。由於合併公司評估該特許權未來可回收金額小於帳面金額，於110年度認列減損損失，帳列其他利益及損失。

十八、其他資產

	111年12月31日	110年12月31日
預付稅款	\$ 251,221	\$ 138,000
留抵稅額	48,330	42,398
暫付款	11,124	13,216
預付費用	32,794	44,819
預付使用權資產－土地	6,972	-
催收款	6,104	4,403
其他	-	1,891
	<u>\$ 356,545</u>	<u>\$ 244,727</u>
流動	\$ 350,441	\$ 238,433
非流動	<u>6,104</u>	<u>6,294</u>
	<u>\$ 356,545</u>	<u>\$ 244,727</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。

預付使用權資產－土地係ZHANCHENG購入馬來西亞沙巴地區吧巴縣部分臨海土地之使用權之預付價款，截至111年12月31日止，該土地使用權尚未完成過戶。

十九、借 款

短期借款

	111年12月31日	110年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 998,077	\$ -
無擔保借款		
信用借款	100,000	-
短期借款	<u>\$ 1,098,077</u>	<u>\$ -</u>

上述短期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

合併公司之短期信用借款截至 111 年 12 月 31 日止，有效年利率為 1.965%；合併公司之短期擔保借款截至 111 年 12 月 31 日止，有效年利率為 2.95%~2.98%。

長期借款

	111年12月31日	110年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 4,145,903	\$ 1,858,175
無擔保借款		
信用借款	1,507,183	460,000
長期應付商業本票	300,000	300,000
減：長期應付商業本票折價	(69)	(186)
	5,953,017	2,617,989
減：列為一年內到期部分	-	(29,668)
長期借款	<u>\$ 5,953,017</u>	<u>\$ 2,588,321</u>

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。

尚未到期之長期應付商業本票如下：

111 年 12 月 31 日

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
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 34)	\$ 149,966	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(35)	149,965	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 69)</u>	<u>\$ 299,931</u>		

110 年 12 月 31 日

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
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 93)	\$ 149,907	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(93)	149,907	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 186)</u>	<u>\$ 299,814</u>		

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	111年12月31日	110年12月31日
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：110.04.27－113.04.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	\$ 1,100,000	\$ 100,000
玉山銀行	授信額度：513,500 仟元 授信期間：111.03.07－115.09.02 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	410,800	-
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：109.09.01－112.09.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 111 年 9 月提前清償完畢。	-	300,000
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：111.09.21－114.09.20 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	1,000,000	-
台新銀行	授信額度：1,900,000 仟元 授信期間：106.09.08－113.09.08 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	917,183	410,000
台新銀行	授信額度：748,000 仟元 授信期間：108.03.29－113.03.29 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	50,000	748,000
台新銀行	授信額度：625,000 仟元 授信期間：108.03.29－113.03.29 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 111 年 12 月提前清償完畢。	-	10,000
星展銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元及美金 40,000 仟元 授信期間：110.01.11－112.01.11 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 111 年 3 月提前清償完畢。	-	300,000
星展銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元及美金 40,000 仟元 授信期間：111.01.21－113.01.21 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	500,000	-
星展銀行	授信額度：美金 25,000 仟元 授信期間：111.09.27－113.09.27 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	775,103	-
合作金庫銀行	授信額度：台幣 500,000 仟元 授信期間：111.07.22－113.07.22 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	300,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	111年12月31日	110年12月31日
上海浦東發展銀行	授信額度：人民幣 600,000 仟元 授信期間：107.12.26－112.12.25 還款辦法：按季結息，每半年按合約計畫還款，惟於 111 年 6 月提前清償完畢。	\$ -	\$ 300,175
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：110.05.21－113.05.21 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 111 年 4 月提前清償完畢。	-	150,000
台灣銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元 授信期間：111.03.11－113.03.11 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	100,000	-
兆豐銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：111.09.28－114.09.28 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	500,000	-
借款總額		<u>\$ 5,653,086</u>	<u>\$ 2,318,175</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三三。

合併公司之長期信用借款截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 1.451%～2.49%及 0.88%～1.73%；合併公司之長期擔保借款截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 1.48%～3.00%及 0.90%～5.70%。

二十、應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 4,600,000	\$ 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>\$ 4,600,000</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

	111年12月31日	110年12月31日
應付工程款	<u>\$ 607,472</u>	<u>\$ 811,840</u>

二二、其他負債

	111年12月31日	110年12月31日
<u>流動</u>		
其他應付款	\$ 3,003,058	\$ 3,774,976
其他負債	<u>339,643</u>	<u>377,476</u>
	<u>\$ 3,342,701</u>	<u>\$ 4,152,452</u>
<u>非流動</u>		
其他負債	<u>\$ 1,167,818</u>	<u>\$ 1,304,907</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 1,921,922	\$ 2,650,223
應付休假給付	166,543	179,461
應付廣告費	114,244	103,530
應付勞、健保費	97,280	126,296
應付利息	28,760	24,459
應付員工酬勞及董事酬勞	24,191	36,289
應付勞務費	9,610	22,840
其他	<u>169,831</u>	<u>214,392</u>
	<u>\$ 2,532,381</u>	<u>\$ 3,357,490</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
代收買賣房地款	\$ 366,617	\$ 319,456
其他代收款	<u>72,876</u>	<u>75,367</u>
	<u>\$ 439,493</u>	<u>\$ 394,823</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
關係人借款	\$ 23,803	\$ 14,770
應付利息	6,100	6,011
其他	<u>1,281</u>	<u>1,882</u>
	<u>\$ 31,184</u>	<u>\$ 22,663</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，111及110年度之借款均未計息。
3. 代收房地款主係上海信義、浙江信義、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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
代收款－成屋履保	\$ 9,818,356	\$ 19,354,488
應付利息	2,944	2,152
專戶存款	(<u>9,821,300</u>)	(<u>19,356,640</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111年及110年12月31日止，年利率分別為0.385%~0.465%及0.01%~0.04%。

(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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
應付營業稅及稅款	\$ 257,701	\$ 287,780
退款負債	37,669	63,627
其 他	<u>44,273</u>	<u>26,069</u>
	<u>\$ 339,643</u>	<u>\$ 377,476</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 1,161,714	\$ 1,300,504
退款負債	<u>6,104</u>	<u>4,403</u>
	<u>\$ 1,167,818</u>	<u>\$ 1,304,907</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、全球、信義開發、恆義、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、行義文化、大家建設、信義置業、聚英、SINJU、SINKANG、SINYI MOREFUN 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、安信及全球及依我國「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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
確定福利義務現值	\$ 648,559	\$ 779,659
計畫資產公允價值	(<u>637,957</u>)	(<u>603,862</u>)
提撥短絀	<u>10,602</u>	<u>175,797</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 10,602</u>	<u>\$ 175,797</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 (資產)負債
110年1月1日	<u>\$ 766,368</u>	<u>(\$ 596,988)</u>	<u>\$ 169,380</u>
服務成本			
當期服務成本	2,650	-	2,650
利息費用(收入)	<u>3,832</u>	<u>(3,012)</u>	<u>820</u>
認列於損益	<u>6,482</u>	<u>(3,012)</u>	<u>3,470</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含 於淨利息之金額外)	-	(7,622)	(7,622)
精算損失—人口統計假 設變動	25,592	-	25,592
精算損失—財務假設變 動	-	-	-
精算損失—經驗調整	<u>863</u>	<u>-</u>	<u>863</u>
認列於其他綜合損益	<u>26,455</u>	<u>(7,622)</u>	<u>18,833</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(15,886)</u>	<u>(15,886)</u>
福利支付	<u>(19,646)</u>	<u>19,646</u>	<u>-</u>
110年12月31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>
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)
精算損失—財務假設變 動	(72,024)	-	(72,024)
精算損失—經驗調整	<u>(28,636)</u>	<u>-</u>	<u>(28,636)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(100,660)</u>	<u>(47,951)</u>	<u>(148,611)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(16,340)</u>	<u>(16,340)</u>
福利支付	<u>(36,972)</u>	<u>33,239</u>	<u>(3,733)</u>
111年12月31日	<u>\$ 648,559</u>	<u>(\$ 637,957)</u>	<u>\$ 10,602</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	111年度	110年度
營業成本	\$ 1,769	\$ 2,989
管理費用	<u>1,720</u>	<u>481</u>
	<u>\$ 3,489</u>	<u>\$ 3,470</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：

	111年12月31日	110年12月31日
折現率	1.5%	0.5%
薪資預期增加率	2.25%~3.00%	2.00%~3.00%

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

	111年12月31日	110年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 16,176)	(\$ 21,549)
減少 0.25%	\$ 16,742	\$ 22,371
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 16,213	\$ 21,466
減少 0.25%	(\$ 15,747)	(\$ 20,801)

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。

	111年12月31日	110年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 16,527	\$ 10,585
確定福利義務平均到期期間	9.07~10.18年	9.084~11.22年

二四、權益

(一) 股本

	111年12月31日	110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 111 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

	111年12月31日	110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>\$ 63,896</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(七)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 111 年 5 月 19 日及 110 年 5 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$ 244,770	\$ 172,251	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	288,875	185,377	-	-
現金股利	2,063,170	1,252,639	2.80	1.70

5. 本公司 112 年 2 月 22 日董事會擬議 111 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	\$ 134,122	\$ -
迴轉特別盈餘公積	(105,568)	-
現金股利	884,216	1.2

有關 111 年度之盈餘分配案尚待預計於 112 年 5 月 18 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

	111年度	110年度
期初餘額	\$ 130,243	\$ 125,693
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	12,872	20,518
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(4)	-
確定福利計畫再衡量數	1,260	(896)
相關所得稅	(252)	179
取得子公司股權價格與 帳面價值之差額(附註 十二)	106	-
子公司發放現金股利	(17,728)	(15,251)
期末餘額	<u>\$ 126,497</u>	<u>\$ 130,243</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全數來自久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。房地產開發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，並帳列於合約負債項下。

合併公司因提供勞務或房地產銷售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。

	111年12月31日	110年12月31日	110年1月1日
應收票據及應收帳款 (附註九)	<u>\$ 979,674</u>	<u>\$ 1,370,155</u>	<u>\$ 1,355,378</u>
合約負債	<u>\$ 1,514,707</u>	<u>\$ 1,723,403</u>	<u>\$ 1,479,529</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

	111年度	110年度
利息收入		
銀行存款	\$ 120,499	\$ 100,069
其 他	<u>3,831</u>	<u>3,831</u>
	<u>\$ 124,330</u>	<u>\$ 103,900</u>

(二) 其他利益及損失

	111年度	110年度
投資性不動產減損損失	(\$ 10,460)	(\$ 6,440)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益(損失)	156	(128)
處分不動產、廠房及設備損失	(2,860)	(2,594)
處分投資性不動產(損失)利 益	(199)	7,253
淨外幣兌換(損失)利益	(28,210)	14,123
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益之份額	16,896	11,277
無形資產減損損失	-	(40,906)
其 他	<u>39,166</u>	<u>43,763</u>
	<u>\$ 14,489</u>	<u>\$ 26,348</u>

(三) 財務成本

	111年度	110年度
銀行借款利息	\$ 77,970	\$ 77,470
無擔保公司債利息	50,480	52,721
租賃負債之利息	54,938	62,214
其 他	<u>56</u>	<u>275</u>
	183,444	192,680
減：列入符合要件資產(存貨 —開發中不動產)成本之 金額	(<u>25,912</u>)	(<u>42,776</u>)
	<u>\$ 157,532</u>	<u>\$ 149,904</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111年度	110年度
利息資本化利率	1.73%~2.49%	1.73%~5.70%

(四) 折舊及攤銷

	111年度	110年度
不動產、廠房及設備	\$ 110,957	\$ 104,731
使用權資產	561,261	578,236
投資性不動產	13,224	13,858
無形資產	<u>32,647</u>	<u>32,135</u>
	<u>\$ 718,089</u>	<u>\$ 728,960</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ -	\$ 29
營業成本	587,575	591,259
管理費用	84,643	91,679
其他損失	<u>13,224</u>	<u>13,858</u>
	<u>\$ 685,442</u>	<u>\$ 696,825</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 4,628	\$ 3,962
管理費用	<u>28,019</u>	<u>28,173</u>
	<u>\$ 32,647</u>	<u>\$ 32,135</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	111年度	110年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 36,107	\$ 37,408
未產生租金收入	<u>118</u>	<u>117</u>
	<u>\$ 36,225</u>	<u>\$ 37,525</u>

(六) 員工福利費用

	111年度	110年度
薪資費用	\$ 6,072,142	\$ 7,993,906
勞健保費用	<u>476,113</u>	<u>491,159</u>
	<u>6,548,255</u>	<u>8,485,065</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	255,332	251,864
確定福利計畫 (附註二三)	<u>3,489</u>	<u>3,470</u>
	<u>258,821</u>	<u>255,334</u>
其他員工福利費用	<u>201,537</u>	<u>210,279</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 7,008,613</u>	<u>\$ 8,950,678</u>

(接次頁)

(承前頁)

	111年度	110年度
依功能別彙總		
存貨	\$ -	\$ 8,392
營業成本	6,140,681	7,993,759
管理費用	<u>867,932</u>	<u>948,527</u>
	<u>\$7,008,613</u>	<u>\$8,950,678</u>

(七) 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。111 及 110 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 112 年 2 月 22 日及 111 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	111年度	110年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.35%	0.16%

金額

	111年度		110年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 15,260		\$ 29,247	
董事酬勞		5,310		4,800

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。

110 及 109 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 110 及 109 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 112 及 111 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(八) 非金融資產減損損失

	111年度	110年度
無形資產(包含於其他利益及 損失淨額)	\$ -	\$ 40,906
投資性不動產(包含於其他利 益及損失淨額)	10,460	6,440
存貨(包含於營業成本)	<u>72,414</u>	<u>16,869</u>
	<u>\$ 82,874</u>	<u>\$ 64,215</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：

	111年度	110年度
當期產生者		
當期所得稅	\$ 522,074	\$ 582,263
未分配盈餘加徵	25	5,616
土地增值稅	57,703	81,336
遞延所得稅	(<u>117,346</u>)	<u>229,040</u>
	<u>462,456</u>	<u>898,255</u>
以前年度之調整		
當期所得稅	(74,114)	(39,673)
遞延所得稅	<u>37,475</u>	<u>-</u>
	(<u>36,639</u>)	(<u>39,673</u>)
認列於損益之所得稅	<u>\$ 425,817</u>	<u>\$ 858,582</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111年度認列。

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	111年度	110年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,662,025</u>	<u>\$ 3,228,941</u>
稅前淨利按法定稅率計算之 所得稅	\$ 332,405	\$ 645,788
稅上不可減除之費損	74	45,086
稅上可減除之費損	-	(16,243)
免稅所得	(17,217)	(540)

(接次頁)

(承前頁)

	111年度	110年度
未分配盈餘加徵	\$ 25	\$ 5,616
土地增值稅	57,703	81,336
未認列暫時性差異	39,718	68,625
當期產生未認列之虧損扣抵	34,586	37,705
合併個體適用不同稅率之影響數	15,162	30,882
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	(36,639)	(39,673)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 425,817</u>	<u>\$ 858,582</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅(費用)利益

	111年度	110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>\$ 29,722</u>)	<u>\$ 3,767</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	111年12月31日	110年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 9,796</u>	<u>\$ 14,151</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 314,519	\$ 698,083
應付土地增值稅	<u>25,334</u>	<u>558,502</u>
	<u>\$ 339,853</u>	<u>\$ 1,256,585</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：

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

(接次頁)

(承前頁)

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
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	<u>16,336</u>	<u>(1,833)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,503</u>
	<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	認列於其他		年底餘額
		認列於損益	綜合損益	
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>

110 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵損失	\$ 1,265	\$ 368	\$ -	\$ -	\$ 1,633
負債準備	13,249	3,160	-	-	16,409
虧損扣抵	56,407	(18,827)	-	-	37,580
確定福利退休計畫					
休計畫	2,138	(2,547)	3,767	-	3,358
遞延收入	57,008	(37,855)	-	12	19,165
遞延廣告費	40,617	19,849	-	-	60,466
應付員工福利費用	27,113	35,770	-	-	62,883
其他	<u>34,438</u>	<u>(18,105)</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>16,336</u>
	<u>\$232,235</u>	<u>(\$ 18,187)</u>	<u>\$ 3,767</u>	<u>\$ 15</u>	<u>\$217,830</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
投資利益	\$ -	\$ 210,853	\$ -	\$ 210,853

(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

	111年12月31日	110年12月31日
<u>虧損扣抵</u>		
111 年度到期	\$ -	\$ 149,784
112 年度到期	123,362	121,571
113 年度到期	130,686	118,076
114 年度到期	205,193	208,004
115 年度到期	261,266	257,721
116 年度到期	257,896	38,469
117 年度到期	47,184	47,184
118 年度到期	47,361	47,361
119 年度到期	32,432	30,597
120 年度到期	53,174	16,189
121 年度到期	7,831	-
	<u>\$ 1,166,385</u>	<u>\$ 1,034,956</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 111 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 123,362	112
130,686	113
205,193	114
261,266	115
257,896	116
54,932	117
47,361	118
32,432	119
82,824	120
7,831	121
<u>\$ 1,203,783</u>	

(七) 所得稅核定情形

聚英、恆義、信義全球、信義開發、有無科技、信義顧問、安信、安新、聯岳交通、大家建設、京美、信義置業、東京信義及行義文化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。

本公司營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 108 年度。

二八、每股盈餘

單位：每股元

	111年度	110年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.66</u>	<u>\$ 3.19</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.66</u>	<u>\$ 3.18</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

	111年度	110年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 1,223,336</u>	<u>\$ 2,349,841</u>

股 數

單位：仟股

	111年度	110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	<u>697</u>	<u>1,157</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>737,544</u>	<u>738,004</u>

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

111 年度

	現金流量		非現金之變動		屬營業活動之現金流量	
	111年1月1日	現金流量	新增租賃	其他	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>

110 年度

	110年1月1日	現金流量	非現金之變動		屬營業活動之現金流量	110年12月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 5,300,000	(\$ 700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
長期借款(含一年內到期部分)	3,801,288	(1,195,552)	-	12,253	-	2,617,989
存入保證金	32,023	6,221	-	-	-	38,244
租賃負債	3,492,542	(516,531)	542,879	(7,686)	(62,214)	3,448,990
其他應付款-關係人	23,636	(8,688)	-	(178)	-	14,770
	<u>\$ 12,649,489</u>	<u>(\$ 2,414,550)</u>	<u>\$ 542,879</u>	<u>\$ 4,389</u>	<u>(\$ 62,214)</u>	<u>\$ 10,719,993</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：

111 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值			合計
		第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	<u>\$ 4,600,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,552,040</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,552,040</u>

110 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值			合計
		第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
－應付公司債	<u>\$ 4,600,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,651,194</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,651,194</u>

上述第 2 等級之公允價值衡量，係依現金流量折現分析決定之交易市場百元價，可觀察之輸入值包括債券存續期間、債券利率及信用評等。

(二) 公允價值之資訊－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

111 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
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				
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ -	\$ -	\$ 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	<u>\$ 386,213</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 180,074</u>	<u>\$ 566,287</u>

110 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生性金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 47,588	\$ -	\$ -	\$ 47,588

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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	\$ 119,892	\$ -	\$ -	\$ 119,892
國內未上市(櫃)有 價證券-權益投 資	-	-	111,183	111,183
國外上市(櫃)有價 證券-權益投資	316,951	-	-	316,951
國外未上市(櫃)有 價證券-權益投 資	-	-	123,543	123,543
合 計	<u>\$ 436,843</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 234,726</u>	<u>\$ 671,569</u>

111 及 110 年度無第 1 級與第 2 級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

111 年度

	透過損益按公允價 值衡量之金融資產 權 益 工 具	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金 融 資 產 權 益 工 具
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	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 180,074</u>

110 年度

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金 融 資 產 權 益 工 具
期初餘額	\$ 296,506
本期新增	6,569
本期處分	(1,607)
認列於其他綜合(損)益	(65,348)
匯率變動	(1,394)
期末餘額	<u>\$ 234,726</u>

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	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

	111年12月31日	110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	\$ 2,500	\$ 47,588
按攤銷後成本衡量之金融資產（註 1）	12,446,403	11,608,564
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	566,287	671,569
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註 2）	16,457,096	13,143,553

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款、其他應收款、其他金融資產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及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債、借款及租賃負債。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以及利率變動風險。

(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。

	111年度				110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	\$ 60,109	\$ 3,672	\$ 9,150	\$ 681	\$ 72,138	\$ 2,355	\$ 281	\$ 453
損益影響數	17,733	49	619	7	8	-	395	11

(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：

	111年12月31日	110年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 2,987,968	\$ 502,526
金融負債	8,251,423	10,131,749
具現金流量利率風險		
金融資產	64,000	24,511
金融負債	6,751,163	550,000

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111及110年分別增加／減少現金流出66,872仟元及5,255仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證、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%，111及110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25仟元及476仟元，111及110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5,663仟元及6,716仟元。

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111年及110年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (含商業本票發行額 度)		
— 已動用金額	\$ 1,907,183	\$ 760,000
— 未動用金額	<u>10,609,477</u>	<u>10,378,800</u>
	<u>\$12,516,660</u>	<u>\$11,138,800</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 5,143,980	\$ 1,858,175
— 未動用金額	<u>3,348,123</u>	<u>4,410,000</u>
	<u>\$ 8,492,103</u>	<u>\$ 6,268,175</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。

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	4,798	3,751,493	346,105	922,227
	<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>

110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	\$ -	\$ 4,572,046	\$ 1,338,748	\$ -
租賃負債	50,718	550,539	2,031,627	1,056,924
浮動利率工具	416	4,571	555,190	-
固定利率工具	7,767	385,607	5,580,020	933,392
	<u>\$ 58,901</u>	<u>\$ 5,512,763</u>	<u>\$ 9,505,585</u>	<u>\$ 1,990,316</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	\$ 50,718	\$ 550,539	\$ 2,031,627	\$ 1,018,999	\$ 37,925
固定利率工具	7,767	385,607	5,580,020	933,392	-
	<u>\$ 58,485</u>	<u>\$ 936,146</u>	<u>\$ 7,611,647</u>	<u>\$ 1,952,391</u>	<u>\$ 37,925</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
財團法人台灣地方創生基金會	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	本公司之董事長(註)
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
北京世邦信義擔保有限公司	實質關係人
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
信業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	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

註：信義股份有限公司於111年5月19日改選後為本公司之董事長。

(二) 營業收入

	111年度	110年度
勞務收入		
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 7,885</u>	<u>\$ 5,318</u>

(三) 應收關係人款項

	111年12月31日	110年12月31日
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 646</u>	<u>\$ 655</u>

(四) 其他應付款項－關係人

	111年12月31日	110年12月31日
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 31,184</u>	<u>\$ 22,663</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	111年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 24,332</u>	<u>\$ 23,803</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,100</u>

貸 予 對 象	110年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	\$ 23,636	\$ 14,770	-	\$ -	\$ 6,011

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 143,935	\$ 168,731
其他長期員工福利	12,995	13,888
	<u>\$ 156,930</u>	<u>\$ 182,619</u>

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

(六) 其他關係人交易

1. 租金收入

	111年度	110年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,451	\$ 7,427
本公司之董事長	57	-
對本公司採權益法之法人		
股東	57	114
對本公司間接採權益法之		
法人股東	57	57
關聯企業	34	34
	<u>\$ 7,656</u>	<u>\$ 7,632</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

	111年度	110年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,395	\$ 1,378
對本公司間接採權益		
法之法人股東	286	-
	<u>\$ 1,681</u>	<u>\$ 1,378</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

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 3,861</u>	<u>\$ 24,619</u>

4. 管理費用

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
其他關係企業 實質關係人	<u>\$ 20,177</u>	<u>\$ 41,859</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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
租賃負債－實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,946</u>
	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
利息費用 實質關係人	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 88</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，租金支出方式均為每月一期。

6. 其他應收款

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
其他關係企業 實質關係人	\$ 1,001	\$ 2,459
對本公司間接採權益法之 法人股東	<u>50</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,051</u>	<u>\$ 2,459</u>

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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,125,647	\$ 4,191,664
建築物	344,004	384,741
其他金融資產－質押定存、活存	2,039,521	340,883
存 貨	<u>2,968,785</u>	<u>3,534,406</u>
	<u>\$ 9,477,957</u>	<u>\$ 8,451,694</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、SINYI INTERNATIONAL 及久信置業為昆山鼎先貿易申請融資額度提供之背書保證為 1,044,140 仟元、2,600,000 仟元、153,550 仟元及 18,699 仟元，請參閱附註三六之附表二。
- (四) 合併公司於 111 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 1,564,109 仟元及 307,399 仟元。
- (五) 久信置業於 111 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 39,628 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

111 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 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		
<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		

110 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 1,926,898			4.344	\$ 8,370,447		
日 圓	2,191,892			0.2405	527,150		
美 金	2,329			27.680	64,463		
馬 幣	7,946			6.644	52,796		
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣	28,440			4.344	123,543		
日 圓	1,317,881			0.2405	316,950		

(接次頁)

(承前頁)

金 融 負 債	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 266,085	4.344 \$ 1,155,875
日 圓	1,212,591	0.2405 291,628

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：

功 能 性 貨 幣	111年度		110年度	
	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 兌 表 達 貨 幣 (損) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣) (\$ 35,333)	1 (新台幣：新台幣) \$ 14,868		
美 元	29.8045 (美元：新台幣) (51,846)	28.009 (美元：新台幣) (859)		
人 民 幣	4.4218 (人民幣：新台幣) 58,963	4.3413 (人民幣：新台幣) 12		
日 圓	0.2275 (日圓：新台幣) 231	0.2554 (日圓：新台幣) (2)		
馬 幣	6.7728 (馬幣：新台幣) (225)	6.762 (馬幣：新台幣) 125		
港 幣	3.8055 (港幣：新台幣) -	3.603 (港幣：新台幣) (21)		
	<u>(\$ 28,210)</u>	<u>\$ 14,123</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。(無)
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。(附表四)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)

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

(三) 大陸投資資訊：

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

(四) 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。(附表八)

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：

	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 外	國 內	大 陸 及 其 他	國 外	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>\$ -</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>	

	110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 外	國 內	大 陸 及 其 他	國 外	國 內	大 陸 及 其 他		
來自外部客戶收入	\$ 13,717,354	\$ 555,997	\$ 103,723	\$ 4,517,084	\$ 1,886	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 18,896,044	
部門間收入	282,011	42,272	696	51,550	-	-	(376,529)	-	-	
部門收入	<u>\$ 13,999,365</u>	<u>\$ 598,269</u>	<u>\$ 104,419</u>	<u>\$ 4,568,634</u>	<u>\$ 1,886</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 376,529)</u>		<u>18,896,044</u>	
投資性不動產租金收入									(103,723)	
合併營業收入									<u>\$ 18,792,321</u>	
部門(損)益	<u>\$ 2,953,947</u>	<u>(\$ 274,887)</u>	<u>(\$ 105,245)</u>	<u>\$ 492,119</u>	<u>(\$ 1,395)</u>	<u>(\$ 58,740)</u>	<u>\$ 192,478</u>		\$ 3,198,277	
投資性不動產營運利益									(66,198)	
合併營業利益									<u>\$ 3,132,079</u>	
部門資產	<u>\$ 9,598,657</u>	<u>\$ 2,222,738</u>	<u>\$ 6,318,931</u>	<u>\$ 16,302,380</u>	<u>\$ 7,022</u>	<u>\$ 1,517,713</u>	<u>(\$ 3,098,271)</u>		\$ 32,869,170	
採用權益法認列之投資									51,622	
資產合計									<u>\$ 32,920,792</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：

	111年度	110年度
房屋租售仲介收入	\$ 9,752,261	\$ 12,285,497
代銷服務收入	1,301,199	1,987,854
開發業務銷售收入	2,668,176	4,517,084
其他	2,090	1,886
	<u>\$ 13,723,726</u>	<u>\$ 18,792,321</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 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	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	資金貸與業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列呆帳	抵擔名額	係稱價	品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 2,362,291	\$ 2,052,709	\$ 1,699,809	1.34%~1.52%	短期融通資金	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 3,545,694 (註一)	\$ 4,727,593 (註一)	14,713
0	"	Sinyi Morefun Tourism Development Ltd.	"	"	32,215 (美元)	-	-	5.2%	"	"	"	-	-	-	-	3,545,694 (註一)	4,727,593 (註一)	656
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	5,000 (人民幣)	5,000	2,000	1.52%	"	"	"	-	-	-	-	3,545,694 (註一)	4,727,593 (註一)	21
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	856,140 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	2,018,353 (註二)	3,027,529 (註二)	-
1	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	190,000 (人民幣)	357,048	357,048 (人民幣)	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	2,018,353 (註二)	3,027,529 (註二)	13,310
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 (人民幣)	81,000 (人民幣)	81,000 (人民幣)	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	131,728 (註三、六)	197,592 (註三、六)	910
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	29,075 (人民幣)	22,040 (人民幣)	22,040 (人民幣)	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	131,728 (註三、六)	197,592 (註三、六)	10,678
2	"	滁州信義置業房產經紀有限公司	"	"	6,500 (人民幣)	5,000 (人民幣)	5,000 (人民幣)	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	26,345 (註四、六)	32,932 (註四、六)	1,691
2	"	滁州德展功能農業科技有限公司	"	否	270,360 (人民幣)	251,256 (人民幣)	251,256 (人民幣)	6%	"	"	"	-	-	-	-	26,345 (註四、六)	32,932 (註四、六)	307
2	"	義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註十五)	"	是	12,859 (人民幣)	6,660 (人民幣)	6,660 (人民幣)	4.75%	"	"	"	-	-	-	-	26,345 (註四、六)	32,932 (註四、六)	940
3	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	117,156 (人民幣)	-	-	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	1,407,548 (註七)	2,111,322 (註七)	44,107
3	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	26,000 (人民幣)	925,680 (人民幣)	925,680 (人民幣)	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	1,407,548 (註七)	2,111,322 (註七)	44,107
4	信義房產不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	36,105 (日圓)	-	-	2%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	322,186 (註八)	483,279 (註八)	9
5	信義房產物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	150,000 (日圓)	-	-	2%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	63,044 (註九)	94,566 (註九)	13
6	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	100,000 (美元)	120,000	120,000	1.45%	"	"	"	-	-	-	-	339,984 (註十一)	566,640 (註十一)	1,012
7	薩亞亞SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	1,676,640 (美金)	859,880	859,880 (美金)	5.2%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	6,125,123 (註十二)	9,800,197 (註十二)	37,640
8	信頁企業管理(上海)有限公司	信義置業(上海)有限公司	"	"	56,000 (人民幣)	1,763,200 (人民幣)	1,763,200 (人民幣)	4.75%	" (註十)	"	"	-	-	-	-	1,861,537 (註十三)	2,792,305 (註十三)	23,248

註一：資金貸與總額以不超過信義房屋股份有限公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得超過信義房屋股份有限公司淨值之 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，個別貸與金額不得超過信義置業(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，個別貸與金額不得超過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，個別貸與金額不得超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之 40%。

註五：資金貸與對象若為上海信義房屋中介諮詢有限公司或母公司信義房屋置業(上海)有限公司，資金貸與總額以不超過上海信義房屋置業(上海)有限公司淨值之 50% 為限，個別貸與金額不得超過上海信義房屋置業(上海)有限公司淨值之 40%。

註六：上海信義房屋中介諮詢有限公司因 111 年 12 月 31 日淨值下降而有資金貸與超限之情形，將依規定提出改善計畫。

- 註七：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託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，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%。
- 註八：資金貸與對象若為對信託房屋不動產株式會社或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託房屋不動產株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信託房屋不動產株式會社淨值之100%。
- 註九：資金貸與對象若為對信託房屋物業管理株式會社或母公司信託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託房屋物業管理株式會社淨值之100%。
- 註十：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。
- 註十一：資金貸與對象若為對信託全球資產管理股份有限公司或母公司信託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託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託全球資產管理股份有限公司淨值之3倍。
- 註十二：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 或母公司信託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之50%。
- 註十三：資金貸與對象若為信託企業管理(上海)有限公司或母公司信託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託企業管理(上海)有限公司淨值100%。
- 註十四：當期認列利息總額。
- 註十五：科成房產管理諮詢(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。

信義房屋股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對背書保證對象之背書保證額	本期最高背書保證額	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(%)	背書最高額	屬母子公司對背書保證	屬子公司對母子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋股份有限公司	信置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	\$ 9,455,186 (註一)	\$ 1,095,310 (美金 34,000 仟元)	\$ 1,044,140 (美金 34,000 仟元)	\$ -	\$ -	8.83%	\$ 17,728,474 (註一)	是	否	否	註三
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51% 之公司	9,455,186 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	22%	17,728,474 (註一)	是	否	否	註四
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司	9,455,186 (註一)	161,075 (美金 5,000 仟元)	153,550 (美金 5,000 仟元)	-	-	1.30%	17,728,474 (註一)	是	否	否	註五
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	4,795,468 (註二)	19,114 (人民幣 4,242 仟元)	18,699 (人民幣 4,242 仟元)	18,699 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.31%	5,994,336 (註二)	否	否	是	註六

註一：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋股份有限公司(以下稱本公司)直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，以不超過本公司淨值 80% 為限，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% 以上之企業，以不超過久信置業淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三：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，由本公司與信義置業(香港)有限公司共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。

註四：因應安信建築經理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。

註五：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證。

註六：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。

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 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／股

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列科目	期末單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋股份有限公司	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—非流動	4,562,282	\$ 109,723	-	\$ 109,723	
"	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	5,000,000	34,467	11	34,467	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	5,049,632	14,139	9	14,139	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	睿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	12,673	10	12,673	
"	樂居科技股份有限公司	"	"	364,964	44,125	11	44,125	
"	活水伍影響力投資有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	2,500	-	2,500	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Ortix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	561,300	276,490	-	276,490	
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	74,670	2	74,670	
"	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

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111年1月1日至12月31日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價格情形	付款情形	交易對象	實質關係人	交易對象為關係人或有關係人	與公司之關係	其前次移轉資料		價格參考依據	取得之目的及情形	其他約定事項
										移轉日期	移轉金額			
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 2%	Treasure Sage Sabah SDN. BHD. (Malaysia)	實質關係人	Amylia Edmund, WEE GIOK SHUN, WEE WUJINEE, WONG SIEW GUEN, LPL 118 CORPORATION SDN. BHD.	無	無	2018/12/31、2019/3/21、2019/4/29、2019/6/18、2019/12/31、2020/12/30	馬幣 42,660 仟元	依交易對象取得價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本，共馬幣45,093仟元。	投資開發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部分臨海土地之使用權；截至 111 年 12 月 31 日止，該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
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表五

編號	交易易人名稱	交易易往來對象	與交易易人之關係	交易科目	往來金額	交易易情形	佔合併總資產之比率%	佔合併總營收之比率%
0	信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	應收帳款	\$ 93,620	定期結算	-	-
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應收款	1,699,809	營運資金融通，利率為 1.34%~1.52%	5	5
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	2	其他應收款	120,000	營運資金融通，利率為 1.45%	-	-
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款	859,880	營運資金融通，利率為 5.2%	3	3
2	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義置業（上海）有限公司	3	其他應收款	1,842,600	盈餘匯回	5	5
3	信義置業（上海）有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款	357,048	營運資金融通，利率為 4.75%	1	1
4	論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	久信置業（無錫）有限公司	3	其他應收款	925,680	營運資金融通，利率為 4.75%	3	3
5	久信置業（無錫）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	合約資產	80,786	無	-	-
6	上海信義房屋中介諮詢有限公司	蘇州信義置業房產經紀有限公司	3	其他應收款	251,256	營運資金融通，利率為 4.75%	1	1
7	信頁企業管理（上海）有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	其他應收款	1,763,200	營運資金融通，利率為 4.75%	5	5

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收或總資產比率之計算，若屬資產負債項目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益項目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註四：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 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣千元／單位

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資年年	額期	末		持	有	被	公	本	期	認	列	之	
								數比	率										額
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	\$ 10,407,073	\$ 10,407,073	\$ 10,407,073	345,248,785	100	\$ 12,250,247	\$ 238,885	\$ 238,885	\$ 238,885	\$ 238,885						
"	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	1,905,584	57,277,000	100	187,876	(202,122)	(202,122)	(202,122)	(202,122)						
"	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	2,035,005	2,035,005	203,500,000	100	1,638,150	106,883	106,883	106,883	106,883						註四
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	29,180	5,000,000	100	113,328	33,137	33,137	33,137	33,137						
"	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、資料處理服務業	28,000	28,000	28,000	1,200,000	80	6,664	(989)	(989)	(989)	(989)						
"	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	5,000	500,000	100	781	(34)	(34)	(34)	(34)						
"	行發文化出版有限公司	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	4,960	-	99	1,731	(608)	(608)	(608)	(608)						
"	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	25,500	7,650,000	51	131,748	26,343	26,343	26,343	26,343						
"	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	950	95,000	19	16,213	4,289	4,289	4,289	4,289						
"	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	38,875	38,875	38,875	3,500,000	100	5,695	(9,953)	(9,953)	(9,953)	(9,953)						
"	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	19,076	19,076	2,580,745	23	49,221	71,441	71,441	71,441	71,441						
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,795,572	1,795,572	1,795,572	243,537,766	100	1,524,059	(38,219)	(38,219)	(38,219)	(38,219)						
"	信義不動產顧問股份有限公司	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	不動產說明書製作	-	-	8,000	-	-	-	(8,406)	(8,406)	(8,406)	(8,406)						註二
"	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	29,384	8,200,000	100	32,759	(12,463)	(12,463)	(12,463)	(12,463)						
"	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	36,942	14,390	100	63,715	(45,814)	(45,814)	(45,814)	(45,814)						
"	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	8,310	-	100	3,759	(738)	(738)	(738)	(738)						

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	投資未去	資本年	額年底	期	本	持	有被	投資公	本期認	之	註
				本	期	末	年	額	數	面	額本	司	資	列	備
				\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	(損)	資	(損)	益
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, Malaysia	休閒觀光服務	\$	31,965	\$	-	-	100	\$	25,669	18,228	(\$	6,263)	註三
"	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		-	500,000	100		3,429	64	(	33)	註三
"	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		15,591		-	2,500,000	100		14,759	1,553	(	1,085)	註三
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投資		68,741		68,741	2,216,239	100		152,715	21,756	(	21,756)	
"	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		322,186	45,187		45,187	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		3,919,127		3,919,127	133,506,209	100		2,210,387	204,788		204,788	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		6,360,046		6,360,344	208,510,749	100		6,009,363	21,411		21,411	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Eilen 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		100,027	208,317	(	208,317)	
"	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		10,367	3,366	(	3,335)	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	投資		66,174		66,174	1,584,000	100		11,103	-		-	
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		125,343	16,105		16,105	
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		63,044	9,469		9,469	
"	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		19,050	154	(	154)	
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		3,888,107		3,888,107	131,640,306	100		2,001,294	205,121		205,121	

(接次頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	始期	投末	資年	金年	額底	期股	末數	持率	有額	被投	資公	司本	期認	列之	備註
				本	期	末	去	年	年	底	數	%	金	本	司	本	期	列	備
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$			\$	\$	\$	\$			
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	6,351,124	6,351,124	207,010,749		6,351,124	6,351,124	207,010,749	100	100	5,988,441	27,998	27,998	27,998			
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000		800	800	80,000	100	100	330	34	34				
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發租售	800	800	80,000		800	800	80,000	100	100	253	34	34				
SIN CHIUN 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		39,987	39,987	5,443,949	49	49	3,944	6,647	6,647				
"	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		42,160	42,160	5,741,100	100	100	4,169	3,480	3,480				
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		41,619	41,619	5,666,151	51	51	4,105	6,647	6,647				
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, Malaysia	資訊軟體、資料處理服務業	7,000	7,000	300,000		7,000	7,000	300,000	20	20	1,666	989	989				
"	SINHUONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	人力派遣、商品運送	20,500	20,500	2,620,000		20,500	19,300	2,620,000	100	100	3,088	293	293				
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	休閒觀光服務	-	-	-		-	28,556	-	-	-	-	18,228	18,228				
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	3,481	3,119		3,481	3,481	3,119	100	100	3,352	38	38				
"	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	-	-	-		-	-	-	-	-	21	69	69				
"	SINYI UNIQUE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	17,794	17,794	3,619		17,794	3,481	3,619	100	100	16,052	550	550				
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	-	-	-		-	-	-	-	-	71	69	69				

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	投	資	金	額	期	末		持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	
										數	比														率	%	帳	面	金	額	本	期	益	損	益
SINYI INFINITE LIMITED	ZHANSIN 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	\$	-	\$	3,481				-	\$	-	(\$	64)	(\$	31)								註三
SINYI UNIQUE LIMITED	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		-		3,481				-														註三

註一：係合併公司於109年度成立之子公司，截至111年12月31日尚未注資完成。

註二：信義房屋股份有限公司已於111年8月31日吸收合併信義不動產顧問股份有限公司。

註三：信義房屋於111年11、12月分別向 SINJU、INFINITE 及 UNIQUE 取得 SINKANG、ZHANSIN 及 ZHANCHENG 100% 之股權。

註四：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淨值間差異攤銷。

信義房屋股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本期末匯出或收回投資金額	本期末匯出或收回投資金額	本期末自台灣被投資公司損益	本公司直接或間接持股之比例%	本期認列損益	期末投資價值	截至本期末已匯回臺灣之投資收益
					匯出	匯回	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)	(\$)
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本期末匯出或收回投資金額	本期末匯出或收回投資金額	本期末自台灣被投資公司損益	本公司直接或間接持股之比例%	本期認列損益	期末投資價值	截至本期末已匯回臺灣之投資收益
義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註九)	房地產中介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 21,938		徐遠邁科成房產(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	\$ -	\$ -	3,368	100	3,368	11,304	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 293,632		徐遠邁INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	190,138	100	190,138	65,864	-
北京世軒信義房地產經紀有限公司(註二)	房地產經紀、房地產信託諮詢、市場諮詢	RMB 34,747		徐遠邁INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	361	100	361	20,551	-
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、房地產代理銷售中介業務	RMB 11,968		徐遠邁INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	17,727	100	17,727	15,341	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註二)	房地產中介投資諮詢服務	RMB 68,000		徐遠邁上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	87,052	100	87,052	73,447	-
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	RMB 1,636,300		徐遠邁上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註二)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 27,200		徐遠邁上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	16,903	100	16,903	27,370	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 5,961		徐遠邁FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	-	-	3,582	100	3,582	43,785	-
成世世軒信義房地產經紀有限公司(註四)	房地產中介、投資諮詢服務	-		徐遠邁INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-
青島城建信義房產經紀有限公司(註五)	房地產中介、投資諮詢服務	-		徐遠邁INANE INTERNATIONAL LIMITED再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套设施之開發、建造、出售及物業管理	RMB 802,513		徐遠邁信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	-	-	205,285	100	205,285	2,018,353	1,218,297
華細裝修工程(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		徐遠邁FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸公司	-	-	7,296	100	7,296	119,859	-
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		徐遠邁SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸公司	-	-	28,502	100	28,502	238,201	-

(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	投資額	投資方	式樣	金	本期匯出或收回投資金額		本期末自台灣被投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列損益	本期末帳面價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
							匯出	匯入					
大陸被投資公司名稱	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	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	管理諮詢	\$ -	\$ -	\$ -	100	4,652	5,029	\$ -	
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產經紀、房地產策劃、房地產開發經營	RMB 100	100	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	房地產經紀、房地產策劃、房地產開發經營	\$ -	\$ -	\$ -	100	14	754	\$ -	
嘉興智正房地產策劃有限公司	房地產經紀、房地產策劃	USD 207,000	207,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	房地產經紀、房地產策劃	\$ -	\$ -	3,900,696	100	33,680	5,994,336	\$ -	
久信置業(無錫)有限公司	房地產經紀、房地產策劃	RMB 3,000	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	房地產經紀、房地產策劃	\$ -	\$ -	\$ -	100	1,460	667	\$ -	
蘇州執信房地產經紀有限公司	企業管理諮詢(上海)	RMB 311,400	311,400	係透過信義置業(上海)有限公司及華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	企業管理諮詢(上海)	\$ -	\$ -	\$ -	100	45,329	1,407,548	\$ -	
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 400,000	400,000	係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	\$ -	\$ -	\$ -	100	50,353	1,861,537	\$ -	
信實企業管理(上海)有限公司	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	100	係透過信實企業管理(上海)有限公司再投資大陸公司	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	4,931	1,936	\$ -	
信義置業(無錫)有限公司(註三)	企業管理諮詢、房地產策劃	RMB 1,000	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	企業管理諮詢、房地產策劃	\$ -	\$ -	\$ -	-	(註七)	-	\$ -	
太倉龍騰諮詢管理有限公司	房地產策劃、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	房地產策劃、房地產經紀服務	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	-	\$ -	
滁州智正房地產策劃有限公司(註八)	房地產策劃、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	房地產策劃、房地產經紀服務	\$ -	\$ -	\$ -	-	-	-	\$ -	

本期末陸地	\$ 9,577,167	出經	\$ 22,523,067	額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註六)
本期末陸地	\$ -	出經	\$ -	額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額(註六)

註一：期末投資帳面價值係以111年12月31日之匯率新台幣30.71元兌1美元及1美元兌6.9669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6月清算完結。

註五：已於106年6月清算完結。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運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：係合併公司於109年度成立之子公司，截至111年12月31日尚未注資完成。

註九：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。

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 12 月 31 日

附表八

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%
宇浩股份有限公司	208,937,108	28.36%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶	39,538,799	5.36%

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。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

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

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

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

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

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

採用權益法投資其房地產銷售收入認列

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

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

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

採用權益法投資其存貨之評價

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

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

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

信義房屋股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存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 111 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 攀 發

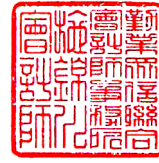
王攀發



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

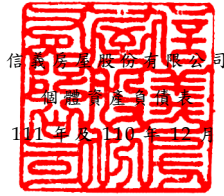
會計師 施 錦 川

施錦川



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日



民國 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年12月31日		110年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 601,894	2	\$ 658,568	3
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及八)	109,723	1	119,892	-
1150	應收票據(附註四及九)	64,802	-	96,745	-
1170	應收帳款(附註四及九)	634,364	2	949,317	4
1180	應收帳款—關係人(附註四及二九)	93,620	1	174,781	1
1200	其他應收款(附註四及九)	30,546	-	23,515	-
1210	其他應收款—關係人(附註四及二九)	1,731,616	6	334,474	1
1220	本期所得稅資產(附註四及二四)	270	-	2,867	-
1476	其他金融資產(附註十及三十)	5,000	-	5,000	-
1479	其他流動資產(附註十六)	20,491	-	23,707	-
11XX	流動資產總計	<u>3,292,326</u>	<u>12</u>	<u>2,388,866</u>	<u>9</u>
非流動資產					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及七)	2,500	-	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及八)	105,404	-	111,183	-
1550	採用權益法之投資(附註四、十一及二九)	16,069,803	57	15,619,751	59
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及三十)	3,307,586	12	2,868,183	11
1755	使用權資產(附註四及十三)	2,948,536	11	2,876,567	11
1760	投資性不動產(附註四、十四及三十)	2,151,179	8	2,523,093	10
1780	無形資產(附註四及十五)	36,794	-	49,217	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二四)	94,566	-	82,483	-
1920	存出保證金	115,523	-	99,404	-
1990	其他非流動資產(附註十六)	6,104	-	6,293	-
15XX	非流動資產總計	<u>24,837,995</u>	<u>88</u>	<u>24,236,174</u>	<u>91</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 28,130,321</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,625,040</u>	<u>100</u>
負債及權益					
流動負債					
2200	其他應付款(附註十九及二九)	\$ 2,383,867	8	\$ 3,107,737	12
2220	其他應付款—關係人(附註二九)	979,880	3	160,125	-
2230	本期所得稅負債(附註四及二四)	286,574	1	599,063	2
2280	租賃負債—流動(附註四、十三及二九)	465,160	2	438,987	2
2320	一年內到期之應付公司債(附註十八)	3,700,000	13	-	-
2399	其他流動負債(附註十九)	138,256	1	237,478	1
21XX	流動負債總計	<u>7,953,737</u>	<u>28</u>	<u>4,543,390</u>	<u>17</u>
非流動負債					
2530	應付公司債(附註十八)	900,000	3	4,600,000	17
2540	長期借款(附註十七及三十)	3,799,931	14	1,149,814	4
2570	遞延所得稅負債(附註四及二四)	30,614	-	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註四、十三及二九)	2,538,098	9	2,479,167	9
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及二十)	6,679	-	154,267	1
2645	存入保證金	32,150	-	37,211	-
2670	其他非流動負債(附註十一及十九)	1,050,129	4	1,225,717	5
25XX	非流動負債總計	<u>8,357,601</u>	<u>30</u>	<u>9,646,176</u>	<u>36</u>
2XXX	負債總計	<u>16,311,338</u>	<u>58</u>	<u>14,189,566</u>	<u>53</u>
權益(附註二一)					
股本					
3110	普通股	7,368,465	26	7,368,465	28
3200	資本公積	63,790	-	63,896	-
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	2,762,813	10	2,518,043	10
3320	特別盈餘公積	1,061,567	4	772,692	3
3350	未分配盈餘	1,518,347	5	2,773,945	10
3300	保留盈餘總計	5,342,727	19	6,064,680	23
其他權益(附註四及二一)					
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(997,561)	(3)	(1,302,170)	(5)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	41,562	-	240,603	1
3400	其他權益總計	(955,999)	(3)	(1,061,567)	(4)
3XXX	權益總計	<u>11,818,983</u>	<u>42</u>	<u>12,435,474</u>	<u>47</u>
負債與權益總計		<u>\$ 28,130,321</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,625,040</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限公司
代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體綜合損益表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

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

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 1,505,398	15	\$ 2,890,647	22
7950	所得稅費用 (附註四及二四)	(282,062)	(3)	(540,806)	(4)
8200	本年度淨利	<u>1,223,336</u>	<u>12</u>	<u>2,349,841</u>	<u>18</u>
	其年度綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量 數 (附註二十)	146,801	1	(16,599)	-
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價(損) 益	(72,662)	(1)	6,223	-
8330	採用權益法認列之 子公司、關聯企業 及合資之其他綜 合(損)益之份額	(125,939)	(1)	52,522	-
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅(費 用)利益(附註二 四)	(29,360)	-	3,320	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目：				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	<u>304,609</u>	<u>3</u>	(236,485)	(2)
8300	本年度其他綜合(損 失)利益(稅後淨 額)	<u>223,449</u>	<u>2</u>	(191,019)	(2)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,446,785</u>	<u>14</u>	<u>\$ 2,158,822</u>	<u>16</u>
	每股盈餘 (附註二五)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.19</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.66</u>		<u>\$ 3.18</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：信義股份



代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



單位：新台幣千元

民國 111 年及 110 年 12 月 31 日

信義實業股份有限公司
信義實業股份有限公司
信義實業股份有限公司

代碼	110年1月1日餘額	普通	股本	公積	法定盈餘公積	留	特別盈餘公積	盈餘	未分配盈餘	其他權益項目			綜合
										通	積	積		盈餘	國外營運機構之財務報表兌換差額	透過其他損益按公允價值衡量之金融資產(損)	其他	總額
A1	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,345,792	\$ 587,315	\$ 1,936,515					\$ 1,065,685	\$ 292,993		\$ 11,529,291
B1	-	-	172,251	-	(172,251)					-	-		-
B3	-	-	-	185,377	(185,377)					-	-		-
B5	-	-	-	-	(1,252,639)					-	-		(1,252,639)
D1	-	-	-	-	2,349,841					-	-		2,349,841
D3	-	-	-	-	(14,349)					(236,485)	59,815		(191,019)
D5	-	-	-	-	2,335,492					(236,485)	59,815		2,158,822
Q1	-	-	-	-	112,205					-	(112,205)		-
Z1	7,368,465	63,896	2,518,043	772,692	2,773,945					(1,302,170)	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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

經理人：陳麗心

會計主管：吳曉真

董事長：信義實業股份有限公司
代表人：劉元智

信義房屋股份有限公司

個體現金流量表

民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		111年度	110年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,505,398	\$ 2,890,647
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	558,897	532,027
A20200	攤銷費用	26,005	23,481
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	200	(180)
A20900	財務成本	155,498	126,965
A21200	利息收入	(17,914)	(2,422)
A21300	股利收入	(3,572)	(2,839)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯 企業及合資損失之份額	(73,187)	80,104
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,387	2,014
A22700	處分投資性不動產損失（利益）	199	(7,253)
A23800	非金融資產減損損失	10,460	9,310
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之 金融資產	(2,500)	-
A31130	應收票據	31,943	(283)
A31150	應收帳款	314,918	11,717
A31160	應收帳款－關係人	81,161	(12,392)
A31180	其他應收款	(7,369)	(21,865)
A31190	其他應收款－關係人	(11,333)	(2,206)
A31240	其他流動資產	3,578	(10,355)
A32180	其他應付款	(751,358)	634,478
A32230	其他流動負債	(101,157)	33,480
A32990	其他營業負債	(179,741)	360,123
A33000	營運產生之現金	1,542,513	4,644,551
A33100	收取之利息	17,941	2,739
A33300	支付之利息	(142,170)	(149,873)
A33500	支付之所得稅	(602,513)	(428,779)
AAAA	營業活動之淨現金流入	815,771	4,068,638
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	(56,714)	(6,569)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產	-	786

(接次頁)

(承前頁)

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：信義股份有限公司

代表人：劉元智



經理人：陳麗心



會計主管：吳曉真



信義房屋股份有限公司

個體財務報表附註

民國 111 年及 110 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 112 年 2 月 22 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「IFRSs」)

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

(二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	112 年 1 月 1 日(註 1)
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	112 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	112 年 1 月 1 日(註 3)

註 1：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

註 2：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 111 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 111 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至個體財務報表通過發布日止，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 IFRSs

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 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	113 年 1 月 1 日 (註 2)
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 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	113 年 1 月 1 日
AS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	113 年 1 月 1 日

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

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。

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絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

(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、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，將歸墊認列為資產。

(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。

本公司與出租人進行新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金減讓，調整 111 年 6 月 30 日以前到期之給付致使租金減少，且其他租賃條款及條件並無實質變動。本公司選擇採實務權宜作法處理符合前述條件之所有租金減讓，不評估其是否為租賃修改，而係將租賃給付之減少於減讓事件或情況發生時認列於損益，並相對調減租賃負債。

(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具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

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

者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

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

3. 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。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在整理營運發展及對經濟環境可能之影響，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

	111年12月31日	110年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 15,528	\$ 21,325
銀行支票及活期存款	536,366	609,563
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	50,000	27,680
	<u>\$ 601,894</u>	<u>\$ 658,568</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	111年12月31日	110年12月31日
銀行存款	0%~0.46%	0%~0.2%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	111年12月31日	110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</u>		
非衍生金融資產		
國內未上市(櫃)股票	\$ 2,500	\$ -

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111年12月31日	110年12月31日
<u>流動</u>		
國內投資		
上市(櫃)股票	\$ 109,723	\$ 119,892
<u>非流動</u>		
國內投資		
未上市(櫃)股票	\$ 105,404	\$ 111,183

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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
<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>64,802</u>	\$ <u>96,745</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 635,066	\$ 949,819
減：備抵損失	(<u>702</u>)	(<u>502</u>)
	<u>\$ 634,364</u>	<u>\$ 949,317</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 16	\$ 43
其 他	33,378	26,320
減：備抵損失	(<u>2,848</u>)	(<u>2,848</u>)
	<u>\$ 30,546</u>	<u>\$ 23,515</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，銷售房地產並向建設廠商收取代銷服務費係由本公司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，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。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 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。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：

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	\$ 565,460	\$ 54,580	\$ 50,480	\$ 25,739	\$ 9,713	\$ 705,972
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）	-	-	(44)	(200)	(458)	(702)
攤銷後成本	<u>\$ 539,106</u>	<u>\$ 50,671</u>	<u>\$ 46,703</u>	<u>\$ 23,313</u>	<u>\$ 3,151</u>	<u>\$ 662,944</u>

110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%~0.22%	0%~8.4%	0%~29%	
總帳面金額	\$ 927,742	\$ 38,867	\$ 55,484	\$ 19,202	\$ 9,672	\$ 1,050,967
退款負債（註2）	(54,815)	(2,265)	(3,382)	(1,726)	(4,403)	(66,591)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	(82)	(281)	(139)	(502)
攤銷後成本	<u>\$ 872,927</u>	<u>\$ 36,602</u>	<u>\$ 52,020</u>	<u>\$ 17,195</u>	<u>\$ 5,130</u>	<u>\$ 983,874</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：

	111年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 502	\$ 2,848
加：本期提列減損損失	200	-
期末餘額	<u>\$ 702</u>	<u>\$ 2,848</u>

	110年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 682	\$ 5,268
減：本期迴轉減損損失	(180)	(2,420)
期末餘額	<u>\$ 502</u>	<u>\$ 2,848</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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
受限制資產	<u>\$ 5,000</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：

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
質押存款	1.435%	0.81%

十一、採用權益法之投資

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
投資子公司	\$ 16,004,369	\$ 15,568,129
投資關聯企業	<u>65,434</u>	<u>51,622</u>
	<u>\$ 16,069,803</u>	<u>\$ 15,619,751</u>

(一) 投資子公司

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
未上市(櫃)公司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 12,250,247	\$ 11,752,222
英屬維京群島 SINYI LIMITED	187,876	476,798
信義開發股份有限公司	1,638,150	1,540,792
信義全球資產管理股份 有限公司	113,328	119,799
恆義智能科技股份有限 公司	6,664	7,455
聚英企業管理顧問股份 有限公司	781	815
行義文化出版有限公司	1,731	2,334
安信建築經理股份有限 公司	131,748	135,717

(接次頁)

(承前頁)

	111年12月31日	110年12月31日
有無科技股份有限公司	\$ 5,695	\$ 5,648
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,524,059	1,490,001
信義不動產顧問股份 有限公司	-	(11,134)
SINJU HOLDING SDN. BHD.	32,759	16,444
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	63,715	15,607
京美旅行社有限公司	3,759	4,497
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	25,669	-
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,429	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOP MENT SDN. BHD.	14,759	-
	<u>16,004,369</u>	<u>15,556,995</u>
加：長期投資貸餘轉列其他非 流動負債（附註十九）	-	11,134
	<u>\$ 16,004,369</u>	<u>\$ 15,568,129</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	111年12月31日	110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	111年12月31日	110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%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
信義不動產顧問股份有限 公司	-	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%	-
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	100%	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	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 111 年度合併財務報告附註十二。

本公司於 109 年 11 月收購京美旅行社有限公司，產生之商譽為 2,870 仟元，主要係來自預期透過其休閒觀光業務增加未來大馬地區收益。由於近期旅遊業之實際營業利益成長不如預期，評估未來可回收金額小於帳面金額，於 110 年度認列減損損失，帳列其他利益及損失，請參閱附註二三。

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。

111 及 110 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

	111年12月31日	110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	\$ 16,213	\$ 18,481
樂屋國際資訊股份有限 公司	<u>49,221</u>	<u>33,141</u>
	<u>\$ 65,434</u>	<u>\$ 51,622</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	111年12月31日	110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：

	111年度	110年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利	\$ 16,896	\$ 11,277
其他綜合損益	(2,587)	2,740
綜合損益總額	<u>\$ 14,309</u>	<u>\$ 14,017</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。

111 及 110 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								
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>
成 本								
110年1月1日餘額	\$ 2,418,960	\$ 378,754	\$ 1,958	\$ 360,105	\$ 516,091	\$ 101,026	\$ 1,029	\$ 3,777,923
增 添	-	-	-	34,742	54,372	6,338	6,485	101,937
處 分	-	-	-	(19,528)	(12,719)	-	(1,905)	(34,152)
轉列為投資性不動產	(14,460)	(2,150)	-	-	-	-	-	(16,610)
重 分 類	-	-	-	-	-	1,029	(1,029)	-
110年12月31日餘額	<u>\$ 2,404,500</u>	<u>\$ 376,604</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 375,319</u>	<u>\$ 557,744</u>	<u>\$ 108,393</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 3,829,098</u>
累計折舊								
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 136,821	\$ 1,708	\$ 283,635	\$ 407,918	\$ 84,451	\$ -	\$ 914,533
折舊費用	-	9,654	125	26,602	37,086	5,466	-	78,933
處 分	-	-	-	(19,369)	(12,397)	-	-	(31,766)
轉列為投資性不動產	-	(785)	-	-	-	-	-	(785)
110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,690</u>	<u>\$ 1,833</u>	<u>\$ 290,868</u>	<u>\$ 432,607</u>	<u>\$ 89,917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 960,915</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 2,404,500</u>	<u>\$ 230,914</u>	<u>\$ 125</u>	<u>\$ 84,451</u>	<u>\$ 125,137</u>	<u>\$ 18,476</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 2,868,183</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 111 及 110 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

	111年12月31日	110年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築物	\$ 2,937,871	\$ 2,863,759
辦公設備	1,254	1,774
運輸設備	2,362	1,731
其他設備	7,049	9,303
	<u>\$ 2,948,536</u>	<u>\$ 2,876,567</u>
	111年度	110年度
使用權資產之增添	<u>\$ 550,029</u>	<u>\$ 551,851</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築物	\$ 455,677	\$ 435,050
辦公設備	520	519
運輸設備	1,684	1,298
其他設備	2,476	6,852
	<u>\$ 460,357</u>	<u>\$ 443,719</u>

(二) 租賃負債

	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 465,160</u>	<u>\$ 438,987</u>
非流動	<u>\$ 2,538,098</u>	<u>\$ 2,479,167</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	111年12月31日	110年12月31日
房屋及建築物	0.93%~1.62%	0.94%~1.29%
辦公設備	1.20%~1.29%	1.20%~1.29%
運輸設備	1.20%~1.28%	1.20%
其他設備	0.93%~1.62%	0.94%~1.29%

(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。

	111年度	110年度
短期及低價值資產租賃費用	<u>\$ 17,583</u>	<u>\$ 21,709</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 497,691</u>	<u>\$ 484,353</u>

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

	<u>土</u>	<u>地</u>	<u>房屋及建築物</u>	<u>合</u>	<u>計</u>
<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	-		<u>7,124</u>		<u>7,124</u>
111年12月31日餘額	<u>\$ 1,970,161</u>		<u>\$ 335,060</u>		<u>\$ 2,305,221</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
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	-		<u>(21,829)</u>		<u>(21,829)</u>
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>
<u>成 本</u>					
110年1月1日餘額	\$ 2,321,204		\$ 382,089		\$ 2,703,293
增 加	31,428		772		32,200
處 分	(69,395)		(2,472)		(71,867)
來自不動產、廠房及設備	<u>14,460</u>		<u>2,150</u>		<u>16,610</u>
110年12月31日餘額	<u>\$ 2,297,697</u>		<u>\$ 382,539</u>		<u>\$ 2,680,236</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 房屋及建築物	合 計
累計折舊及減損			
110年1月1日餘額	\$ 16,074	\$ 138,898	\$ 154,972
折舊費用	-	9,375	9,375
減損損失	6,286	154	6,440
處分	(13,880)	(549)	(14,429)
來自不動產、廠房及設備	-	785	785
110年12月31日餘額	<u>\$ 8,480</u>	<u>\$ 148,663</u>	<u>\$ 157,143</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 2,289,217</u>	<u>\$ 233,876</u>	<u>\$ 2,523,093</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111年及110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：

	111年12月31日	110年12月31日
第1年	\$ 99,022	\$ 118,039
第2年	88,051	108,217
第3年	40,385	94,538
第4年	393	47,617
第5年	119	310
超過5年	114	5
	<u>\$ 228,084</u>	<u>\$ 368,726</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111年及110年12月31日之公允價值分別為4,496,359仟元及4,031,680仟元，自用不動產於111年及110年12月31日之公允價值分別為6,716,336仟元及5,268,077仟元，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111及110年度分別認列減損損失10,460仟元及6,440仟元，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

	111年12月31日	110年12月31日
系統軟體成本	<u>\$ 36,794</u>	<u>\$ 49,217</u>
	111年度	110年度
成 本		
期初餘額	\$ 305,342	\$ 271,492
新 增	12,985	33,850
由企業合併所取得	597	-
處 分	(144)	-
期末餘額	<u>\$ 318,780</u>	<u>\$ 305,342</u>
累計攤提		
期初餘額	\$ 256,125	\$ 232,644
攤銷費用	26,005	23,481
處 分	(144)	-
期末餘額	<u>\$ 281,986</u>	<u>\$ 256,125</u>
期末淨額	<u>\$ 36,794</u>	<u>\$ 49,217</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

	111年12月31日	110年12月31日
預付費用	\$ 20,431	\$ 23,681
催收款	6,104	4,403
暫付款	60	26
其 他	-	1,890
	<u>\$ 26,595</u>	<u>\$ 30,000</u>
流 動	\$ 20,491	\$ 23,707
非 流 動	6,104	6,293
	<u>\$ 26,595</u>	<u>\$ 30,000</u>

十七、借 款

長期借款

	111年12月31日	110年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 2,100,000	\$ 400,000
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	1,400,000	450,000
長期應付商業本票	300,000	300,000
減：長期應付商業本票折價	(69)	(186)
	<u>\$ 3,799,931</u>	<u>\$ 1,149,814</u>

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。

尚未到期之長期應付商業本票如下：

111年12月31日

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
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 34)	\$ 149,966	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(35)	149,965	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 69)</u>	<u>\$ 299,931</u>		

110年12月31日

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
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 93)	\$ 149,907	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	(93)	149,907	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 186)</u>	<u>\$ 299,814</u>		

本公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	111年12月31日	110年12月31日
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：110.04.27—113.04.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	\$ 1,100,000	\$ 100,000
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：109.09.01—112.09.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於111年9月提前清償完畢。	-	300,000
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：111.09.21—114.09.20 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	1,000,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	111年12月31日	110年12月31日
星展銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元及美金 40,000 仟元 授信期間：110.01.11—112.01.11 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 111 年 3 月提前清償完畢。	\$ -	\$ 300,000
星展銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元及美金 40,000 仟元 授信期間：111.01.21—113.01.21 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	500,000	-
合作金庫銀行	授信額度：台幣 500,000 仟元 授信期間：111.07.22—113.07.22 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	300,000	-
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：110.05.21—113.05.21 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於 111 年 4 月提前清償完畢。	-	150,000
台灣銀行	授信額度：台幣 200,000 仟元 授信期間：111.03.11—113.03.11 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	100,000	-
兆豐銀行	授信額度：台幣 500,000 仟元 授信期間：111.09.28—114.09.28 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	500,000	-
借款總額		<u>\$ 3,500,000</u>	<u>\$ 850,000</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

本公司之長期信用借款截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 1.451%~1.905%及 0.88%~0.92%；本公司之長期擔保借款截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 1.48%~1.7488%及 0.90%~0.93%。

十八、應付公司債

	111年12月31日	110年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 4,600,000	\$ 4,600,000
減：列為一年內到期部分	(3,700,000)	-
	<u>\$ 900,000</u>	<u>\$ 4,600,000</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 (千元)	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

	111年12月31日	110年12月31日
<u>流動</u>		
其他應付款	\$ 2,383,867	\$ 3,107,737
其他負債	138,256	237,478
	<u>\$ 2,522,123</u>	<u>\$ 3,345,215</u>
<u>非流動</u>		
其他負債	<u>\$ 1,050,129</u>	<u>\$ 1,225,717</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 1,745,030	\$ 2,451,984
應付休假給付	146,168	153,379
應付廣告費	113,593	102,163
應付勞、健保費	89,286	114,636
應付利息	36,865	23,537
應付員工酬勞及董事酬勞	20,570	34,047
應付勞務費	4,932	19,650
其他	130,392	100,687
	<u>\$ 2,286,836</u>	<u>\$ 3,000,083</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
其他代收款	\$ 68,486	\$ 71,011
<u>其他應付款－關係人</u>		
其他	\$ 28,545	\$ 36,643

(二) 其他負債明細如下：

	111年12月31日	110年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅	\$ 84,287	\$ 155,509
退款負債	36,222	62,188
其 他	17,747	19,781
	<u>\$ 138,256</u>	<u>\$ 237,478</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 1,044,025	\$ 1,210,180
退款負債	6,104	4,403
採用權益法之投資貸餘	-	11,134
	<u>\$ 1,050,129</u>	<u>\$ 1,225,717</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：

	111年12月31日	110年12月31日
確定福利義務現值	\$ 636,110	\$ 740,836
計畫資產公允價值	(629,431)	(586,569)
提撥短絀	6,679	154,267
淨確定福利負債	<u>\$ 6,679</u>	<u>\$ 154,267</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 (資 產) 負 債
110年1月1日	\$ 730,207	(\$ 580,593)	\$ 149,614
服務成本			
當期服務成本	2,615	-	2,615
利息費用(收入)	3,651	(2,928)	723
認列於損益	6,266	(2,928)	3,338
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(7,410)	(7,410)
精算損失—人口統計假設 變動	24,813	-	24,813
精算利益—經驗調整	(804)	-	(804)
認列於其他綜合損益	24,009	(7,410)	16,599
雇主提撥	-	(15,284)	(15,284)
福利支付	(19,646)	19,646	-
110年12月31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	<u>\$ 636,110</u>	<u>(\$ 629,431)</u>	<u>\$ 6,679</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	111年度	110年度
營業成本	\$ 1,770	\$ 2,989
管理費用	914	349
	<u>\$ 2,684</u>	<u>\$ 3,338</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

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

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	111年12月31日	110年12月31日
折現率	1.50%	0.50%
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：

	111年12月31日	110年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(<u>\$ 15,898</u>)	(<u>\$ 20,549</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 16,456</u>	<u>\$ 21,333</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 15,933</u>	<u>\$ 20,468</u>
減少 0.25%	(<u>\$ 15,475</u>)	(<u>\$ 19,830</u>)

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

	111年12月31日	110年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 16,206</u>	<u>\$ 10,007</u>
確定福利義務平均到期期間	10.18年	11.22年

二一、權益

(一) 股本

	111年12月31日	110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111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

	111年12月31日	110年12月31日
得用以彌補虧損		
已失效認股權	<u>\$ 63,790</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額(包括已失效認股權)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(七)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 111 年 5 月 19 日及 110 年 5 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$ 244,770	\$ 172,251	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	288,875	185,377	-	-
現金股利	2,063,170	1,252,639	2.80	1.70

5. 本公司 112 年 2 月 22 日董事會擬議 111 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	\$ 134,122	\$ -
迴轉特別盈餘公積	(105,568)	-
現金股利	884,216	1.2

有關 111 年度之盈餘分配案尚待預計於 112 年 5 月 18 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

	111年度	110年度
房屋租售仲介收入	\$ 8,778,153	\$ 11,332,401
代銷服務收入	<u>1,299,477</u>	<u>1,965,318</u>
	<u>\$ 10,077,630</u>	<u>\$ 13,297,719</u>

本公司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，對換得收取對價之權利認列應收帳款，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

	111年度	110年度
利息收入		
銀行存款	\$ 1,684	\$ 1,415
關係人借款	15,390	-
其他	<u>840</u>	<u>1,007</u>
	<u>\$ 17,914</u>	<u>\$ 2,422</u>

(二) 其他利益及損失

	111年度	110年度
投資性不動產減損損失	(\$ 10,460)	(\$ 6,440)
處分不動產、廠房及設備損失	(2,387)	(2,014)
處分投資性不動產(損失)利益	(199)	7,253
淨外幣兌換(損失)利益	(34,522)	14,753
管理服務費收入	49,410	40,587
採用權益法之投資減損損失	-	(2,870)
其他	<u>10,500</u>	<u>32,031</u>
	<u>\$ 12,342</u>	<u>\$ 83,300</u>

(三) 財務成本

	111年度	110年度
銀行借款利息	\$ 32,077	\$ 21,546
公司債借款利息	50,480	52,721
租賃負債利息	34,254	34,759
關係人借款利息	38,674	17,928
其他	13	11
	<u>\$ 155,498</u>	<u>\$ 126,965</u>

(四) 折舊及攤銷

	111年度	110年度
不動產、廠房及設備	\$ 90,016	\$ 78,933
使用權資產	460,357	443,719
無形資產	26,005	23,481
投資性不動產	8,524	9,375
	<u>\$ 584,902</u>	<u>\$ 555,508</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 521,195	\$ 495,957
管理費用	29,178	26,695
其他損失	8,524	9,375
	<u>\$ 558,897</u>	<u>\$ 532,027</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,610	\$ 2,202
管理費用	23,395	21,279
	<u>\$ 26,005</u>	<u>\$ 23,481</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	111年度	110年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 25,664	\$ 27,262
未產生租金收入	118	117
	<u>\$ 25,782</u>	<u>\$ 27,379</u>

(六) 員工福利費用

	111 年度	110 年度
短期員工福利 (包含薪資及勞健保費)	\$ 5,682,794	\$ 7,449,972
退職後福利		
確定提撥計畫	212,781	204,842
確定福利計畫		
(附註二十)	2,684	3,338
	<u>215,465</u>	<u>208,180</u>
董事酬金	<u>10,358</u>	<u>9,810</u>
其他員工福利費用	<u>182,714</u>	<u>154,893</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 6,091,331</u>	<u>\$ 7,822,855</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,513,451	\$ 7,270,775
管理費用	<u>577,880</u>	<u>552,080</u>
	<u>\$ 6,091,331</u>	<u>\$ 7,822,855</u>

(七) 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。111 及 110 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 112 年 2 月 22 日及 111 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	111 年度	110 年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.35%	0.16%

金 額

	111 年度		110 年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 15,260		\$ 29,247	
董事酬勞		5,310		4,800

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。

110 及 109 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 110 及 109 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 112 及 111 年董事會決議之員工酬勞及董事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(八) 非金融資產減損損失

	111年度	110年度
採用權益法之投資（包含於其他利益及損失淨額）	\$ -	\$ 2,870
投資性不動產（包含於其他利益及損失淨額）	10,460	6,440
	<u>\$ 10,460</u>	<u>\$ 9,310</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：

	111年度	110年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 282,808	\$ 588,801
未分配盈餘稅加徵	-	5,612
土地增值稅	-	121
以前年度之調整	10,083	(23,063)
遞延所得稅		
當期產生者	(10,829)	(30,665)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 282,062</u>	<u>\$ 540,806</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	111年度	110年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,505,398</u>	<u>\$ 2,890,647</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 301,080	\$ 578,129
稅上不可減除之淨費損	63	16,345
免稅所得	(15,312)	-
未分配盈餘稅加徵	-	5,612
土地增值稅	-	121
以前年度之所得稅費用於		
本年度之調整	10,083	(23,063)
未認列之暫時性差異	(13,852)	(36,338)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 282,062</u>	<u>\$ 540,806</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅（費用）利益

	111年度	110年度
<u>遞延所得稅</u>		
當年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	(\$ 29,360)	\$ 3,320

(三) 本期所得稅資產及負債

	111年12月31日	110年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 270	\$ 2,867
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 286,574	\$ 599,063

(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：

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

110 年度

遞延所得稅資產	年 初 餘 額	認 列 於 認列於其他		年 底 餘 額
		(損) 益	綜 合 (損) 益	
暫時性差異				
退款負債	\$ 11,159	\$ 2,159	\$ -	\$ 13,318
確定福利退休計畫	480	(2,389)	3,320	1,411
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	25,041	35,628	-	60,669
其 他	10,553	(4,733)	-	5,820
	<u>\$ 48,498</u>	<u>\$ 30,665</u>	<u>\$ 3,320</u>	<u>\$ 82,483</u>

(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 111 年及 110 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 190,422 仟元及 245,717 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 108 年度。

二五、每股盈餘

	單位：每股元	
	111年度	110年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.66</u>	<u>\$ 3.19</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.66</u>	<u>\$ 3.18</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

	111年度	110年度
淨 利	<u>\$ 1,223,336</u>	<u>\$ 2,349,841</u>

股 數

單位：仟股

	111年度	110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	697	1,157
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>737,544</u>	<u>738,004</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

111 年度

	111年1月1日	現金流量	非現金之變動		屬營業活動之現金流量	111年12月31日
			新增租賃	其他		
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>

110 年度

	110年1月1日	現金流量	非現金之變動		屬營業活動之現金流量	110年12月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債						
(含一年內到期部分)	\$ 5,300,000	(\$ 700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
長期借款						
(含一年內到期部分)	1,820,000	(670,186)	-	-	-	1,149,814
存入保證金	30,761	6,450	-	-	-	37,211
其他應付款項－關係人	1,042,150	(848,780)	-	(33,245)	-	160,125
租賃負債	2,805,848	(427,885)	551,851	23,099	(34,759)	2,918,154
	<u>\$ 10,998,759</u>	<u>(\$ 2,640,401)</u>	<u>\$ 551,851</u>	<u>(\$ 10,146)</u>	<u>(\$ 34,759)</u>	<u>\$ 8,865,304</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：

111年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第1等級	第2等級	第3等級	
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

110年12月31日

	帳面價值	公允價值			合計
		第1等級	第2等級	第3等級	
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	\$ -	\$4,651,194	\$ -	\$4,651,194

上述第2等級之公允價值衡量，係依現金流量折現分析決定之交易市場百元價，可觀察之輸入值包括債券存續期間、債券利率及信用評等。

(二) 公允價值之資訊－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

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				
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ -	\$ -	\$ 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

110 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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	\$ 119,892	\$ -	\$ -	\$ 119,892
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	111,183	111,183
合 計	\$ 119,892	\$ -	\$ 111,183	\$ 231,075

111 及 110 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

111 年度

	透過損益按公允價值衡量之金融資產 權 益 工 具	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金 融 資 產 權 益 工 具
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	\$ 2,500	\$ 105,404

110 年度

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產 權益工具
期初餘額	\$ 116,152
本期新增	6,569
本期處分	(1,607)
認列於其他綜合(損)益	(9,931)
期末餘額	<u>\$ 111,183</u>

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
國內未上市(櫃) 股票	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

	<u>111年12月31日</u>	<u>110年12月31日</u>
<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	\$ 2,500	\$ -
按攤銷後成本衡量之金融 資產(註1)	3,277,365	2,341,804
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	215,127	231,075
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	12,839,853	10,265,067

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據及帳款（含關係人）、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（包含一年以內到期之應付公司債）、長期借款、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、應收帳款、其他應付款、應付公司債、借款及租賃負債。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及利率變動風險。

（1）匯率風險

本公司於台灣地區營業產生之款項收付幾乎均為新台幣，故主要營業項目無外幣匯率風險。國外營運機構淨投資係為策略性投資，本公司並未對其避險。

本公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三二。

敏感度分析

敏感度分析係本公司持有之外幣貨幣性項目於財務報導期間結束日受外幣匯率波動 1% 之影響情形。下列彙總代表當各外幣升值（貶值）時，倘其他條件維持不變下，將增加（減少）當年度權益或稅前淨利之金額。

	111年度			110年度		
	美	金馬	幣人氏幣	美	金馬	幣人氏幣
權益影響數	\$ 39,176	\$ 15,927	\$ -	\$ 3,436	\$ 14,764	\$ -
損益影響數	71	7	1	334	11	8

(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：

	111年12月31日	110年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ -	\$ 27,680
金融負債	7,903,189	8,278,093
具現金流量利率風險		
金融資產	55,000	5,000
金融負債	4,479,880	550,000

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 111 及 110 年度分別增加／減少本公司現金流出 44,249 仟元及 5,450 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%，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增加／減少 25 仟元，111 及 110 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 2,151 仟元及 2,311 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 111 年 12 月 31 日之流動負債超過流動資產 4,661,411 仟元，本公司目前尚有銀行未動支之借款額度 10,185,500 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同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 111 年及 110 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	111年12月31日	110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	\$ 1,700,000	\$ 750,000
— 未動用金額	<u>8,265,500</u>	<u>8,663,800</u>
	<u>\$ 9,965,500</u>	<u>\$ 9,413,800</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 2,100,000	\$ 400,000
— 未動用金額	<u>1,920,000</u>	<u>3,920,000</u>
	<u>\$ 4,020,000</u>	<u>\$ 4,320,000</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。

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	<u>4,739</u>	<u>3,727,095</u>	<u>346,105</u>	<u>922,227</u>
	<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	<u>4,739</u>	<u>3,727,095</u>	<u>346,105</u>	<u>922,227</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 46,192</u>	<u>\$ 4,183,327</u>	<u>\$ 2,091,420</u>	<u>\$ 1,778,116</u>	<u>\$ 34,095</u>

110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	\$ -	\$ 3,107,737	\$ 1,247,391	\$ -
租賃負債	39,121	431,121	1,674,365	896,836
浮動利率工具	416	4,571	555,190	-
固定利率工具	<u>4,666</u>	<u>211,454</u>	<u>4,366,777</u>	<u>933,392</u>
	<u>\$ 44,203</u>	<u>\$ 3,754,883</u>	<u>\$ 7,843,723</u>	<u>\$ 1,830,228</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	\$ 39,121	\$ 431,121	\$ 1,674,365	\$ 887,088	\$ 9,748
固定利率工具	4,666	211,454	4,366,777	933,392	-
	<u>\$ 43,787</u>	<u>\$ 642,575</u>	<u>\$ 6,041,142</u>	<u>\$ 1,820,480</u>	<u>\$ 9,748</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
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	本公司之董事長(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
信業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
信義不動產顧問股份有限公司(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
東京信義不動產股份有限公司	子 公 司
恆義智能科技股份有限公司	子 公 司
大家建設股份有限公司	子 公 司
信義置業股份有限公司	子 公 司
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	子 公 司
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	子 公 司
京美旅行社有限公司	子 公 司

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	子 公 司
信頁企業管理(上海)有限公司	子 公 司
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	子 公 司
信義房屋物業管理株式會社	子 公 司

註 1：信義股份有限公司於 111 年 5 月 19 日改選後為本公司之董事長。

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

	111年12月31日	110年12月31日
安信建築經理股份有限公司	<u>\$ 93,620</u>	<u>\$ 174,781</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

	111年12月31日	110年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 968	\$ 2,393
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	1,704,453	321,295
信義房屋不動產株式 會社	9,305	4,955
信義全球資產管理股份 有限公司	12,237	3,159
安新建築經理股份有限 公司	1,815	1,744
其 他	<u>2,788</u>	<u>928</u>
	<u>\$1,731,616</u>	<u>\$ 334,474</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（帳列其他應付款項下）

	111年12月31日	110年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 212	\$ 415
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	23,317	14,980
信義不動產顧問股份		
有限公司	-	13,947
有無科技股份有限公司	3,456	4,044
安信建築經理股份有限		
公司	1,186	1,832
其 他	374	1,425
	<u>\$ 28,545</u>	<u>\$ 36,643</u>

(五) 向關係人借款（帳列其他應付款－關係人項下）

	111年12月31日	110年12月31日
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	\$ 120,000	\$ 100,000
薩摩亞 SINYI		
INTERNATIONAL		
LIMITED	859,880	-
信義房屋不動產株式會		
社	-	36,075
信義房屋物業管理株式		
會社	-	24,050
	<u>\$ 979,880</u>	<u>\$ 160,125</u>

利息費用

	111年12月31日	110年12月31日
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	\$ 1,012	\$ 907
信義房屋不動產株式會		
社	9	1,009

(接次頁)

(承前頁)

	111年12月31日	110年12月31日
子 公 司		
信義房屋物業管理株式會社	\$ 13	\$ 615
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	37,640	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	-	11,041
信頁企業管理(上海)有限公司	-	4,356
	<u>\$ 38,674</u>	<u>\$ 17,928</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。相關揭露如下：

資 金 貸 入 之 對 象	111年度				
	最 高 餘 額	期 末 餘 額	利 率 區 間	利 息 支 出	應 付 利 息
信義全球資產管理股份有限公司	\$ 120,000	\$ 120,000	1.45%	\$ 1,012	\$ 281
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	1,650,600	859,880	5.2%	37,640	11,778
信義房屋不動產株式會社	36,075	-	2%	9	-
信義房屋物業管理株式會社	24,050	-	2%	13	-
	<u>\$1,830,725</u>	<u>\$ 979,880</u>		<u>\$ 38,674</u>	<u>\$ 12,059</u>

資 金 貸 入 之 對 象	110年度				
	最 高 餘 額	期 末 餘 額	利 率 區 間	利 息 支 出	應 付 利 息
信義全球資產管理股份有限公司	\$ 100,000	\$ 100,000	0.98%	\$ 907	\$ 222
信義房屋不動產株式會社	69,075	36,075	2%	1,009	134
信義房屋物業管理株式會社	41,445	24,050	2%	615	90
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	393,930	-	4.75%	11,041	-
信頁企業管理(上海)有限公司	437,700	-	4.75%	4,356	-
	<u>\$1,042,150</u>	<u>\$ 160,125</u>		<u>\$ 17,928</u>	<u>\$ 446</u>

(六) 對關係人放款

	111年12月31日	110年12月31日
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 1,699,809	\$ 316,000
京美旅行社有限公司	2,000	-
	<u>\$ 1,701,809</u>	<u>\$ 316,000</u>

利息收入

	111年12月31日	110年12月31日
子 公 司		
信義開發股份有限公司	\$ 14,713	\$ -
其 他	<u>677</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 15,390</u>	<u>\$ -</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。相關揭露如下：

資 金 貸 出 之 對 象	111年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息收入	應收利息
信義開發股份有限公司	\$1,699,809	\$1,699,809	1.34% ~1.52%	\$ 14,713	\$ 6,310
京美旅行社有限公司	2,000	2,000	5.2%	21	1
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	<u>1,000</u>	<u>-</u>	1.52%	<u>656</u>	<u>-</u>
	<u>\$1,702,809</u>	<u>\$1,701,809</u>		<u>\$ 15,390</u>	<u>\$ 6,311</u>

資 金 貸 出 之 對 象	110年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息收入	應收利息
信義開發股份有限公司	<u>\$ 316,000</u>	<u>\$ 316,000</u>	0.91% ~0.92%	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(七) 主要管理階層薪酬

	111年度	110年度
短期員工福利	\$ 93,306	\$ 109,896
其他長期員工福利	<u>12,995</u>	<u>13,888</u>
	<u>\$ 106,301</u>	<u>\$ 123,784</u>

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

(八) 其他關係人交易

1. 勞務收入

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
子 公 司		
其 他	<u>\$ 51,447</u>	<u>\$ 93,092</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

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,451	\$ 7,427
對本公司採權益法 之法人股東	57	114
對本公司間接採權 益法之法人股東	57	57
本公司之董事長	57	-
關聯企業	34	34
子 公 司		
安新建築經理股份 有限公司	7,360	7,288
信義不動產顧問 股份有限公司	-	4,173
信義開發股份有限 公司	3,815	3,815
其 他	<u>141</u>	<u>174</u>
	<u>\$ 18,972</u>	<u>\$ 23,082</u>

3. 其他利益

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,395	\$ 1,378
對本公司間接採權 益法之法人股東	286	-

(接次頁)

(承前頁)

	111年度	110年度
子 公 司		
信義房屋不動產 株式會社	\$ 21,411	\$ 12,248
信義開發股份有限 公司	6,055	9,218
安新建築經理股份 有限公司	6,286	6,671
信義全球資產管理 股份有限公司	7,122	4,882
其 他	2,469	1,825
	<u>\$ 45,024</u>	<u>\$ 36,222</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，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。

4. 勞務成本

	111年度	110年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 3,861	\$ 24,619
子 公 司		
信義不動產顧問 股份有限公司	85,094	133,458
其 他	18,619	24,658
	<u>\$ 107,574</u>	<u>\$ 182,735</u>

5. 管理費用

	111年度	110年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 6,433	\$ 27,200
子 公 司		
其 他	20,603	22,529
	<u>\$ 27,036</u>	<u>\$ 49,729</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、代書以及代調騰本等服務及租金支出。

6. 承租協議

	111年12月31日	110年12月31日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,946</u>
	111年度	110年度
<u>利息費用</u> 實質關係人	<u>\$ 19</u>	<u>\$ 88</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 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；截至 110 年 12 月 31 日止，本公司為信義置業（香港）有限公司及安信建築經理股份有限公司背書保證之餘額折合新台幣分別為 941,120 仟元及 2,600,000 仟元。

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。

	111年12月31日	110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	\$ 4,191,664
建築物	344,004	384,741
其他金融資產－質押定存	5,000	5,000
	<u>\$ 4,474,651</u>	<u>\$ 4,581,405</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

111 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>		
美 金	\$ 230	30.710
馬 幣	95	6.972
人 民 幣	17	4.408
<u>非貨幣性項目</u>		
美 金	127,567	30.710
馬 幣	228,454	6.972

110 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣 匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>		
美 金	\$ 1,206	27.680
馬 幣	169	6.644
人 民 幣	173	4.344
<u>非貨幣性項目</u>		
美 金	12,412	27.680
馬 幣	222,205	6.644

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 111 及 110 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	111年度		110年度	
	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 (損 失)	功 能 性 貨 幣 兌 表 達	淨 兌 換 貨 幣 利 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	<u>(\$ 34,522)</u>	1 (新台幣：新台幣)	<u>\$ 14,753</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。(無)
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。(附表四)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表五)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表六)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

- (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
(無)
- (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
(無)
- (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
- (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
- (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
- (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

(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。(附表七)

三四、部門資訊

本公司業於 111 及 110 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其子公司
資金貸與他人

民國 111 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	往來科目	是否關係人	為本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之金額	提列帳項	抵擔名稱	係稱價	品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 2,262,901	\$ 2,052,709	\$ 1,699,809	1.34%~1.52%	短期融通資金	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	-	\$ 3,545,694 (註一)	4,727,593 (註一)	\$14,713 (註四)
0	"	Sinyi Morefun Tourism Development Ltd.	"	"	32,215 (美元) 1,000 (千元)	-	-	5.2%	"	"	-	"	-	"	-	3,545,694 (註一)	4,727,593 (註一)	656
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	5,000	5,000	2,000	1.52%	"	"	-	"	-	"	-	3,545,694 (註一)	4,727,593 (註一)	21
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	856,140 (人民幣) 190,000 (千元)	-	-	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	2,018,353 (註二)	3,027,529 (註二)	-
1	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	362,313 (人民幣) 81,000 (千元)	357,048 (人民幣) 81,000 (千元)	357,048 (人民幣) 81,000 (千元)	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	2,018,353 (註二)	3,027,529 (註二)	13,310
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	"	"	29,075 (人民幣) 6,500 (千元)	22,040 (人民幣) 5,000 (千元)	22,040 (人民幣) 5,000 (千元)	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	2,018,353 (註二)	3,027,529 (註二)	910
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	270,360 (人民幣) 60,000 (千元)	251,256 (人民幣) 57,000 (千元)	251,256 (人民幣) 57,000 (千元)	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	(131,728) (註三、六)	(197,592) (註三、六)	10,678
2	"	湖州聯展功能農業科技有限公司	"	否	57,184 (人民幣) 12,859 (千元)	29,357 (人民幣) 6,660 (千元)	29,357 (人民幣) 6,660 (千元)	6%	"	-	-	"	-	"	-	(26,345) (註四、六)	(32,932) (註四、六)	1,691
2	"	義上房產管理諮詢(上海)有限公司(註十五)	"	是	15,285 (人民幣) 3,500 (千元)	-	-	4.75%	"	-	-	"	-	"	-	(26,345) (註五、六)	(32,932) (註五、六)	307
3	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	117,156 (人民幣) 26,000 (千元)	-	-	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	1,407,548 (註七)	2,111,322 (註七)	940
3	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	946,260 (人民幣) 210,000 (千元)	925,680 (人民幣) 210,000 (千元)	925,680 (人民幣) 210,000 (千元)	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	1,407,548 (註七)	2,111,322 (註七)	44,107
4	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	36,105 (日圓) 150,000 (千元)	-	-	2%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	322,186 (註八)	483,279 (註八)	9
5	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	24,070 (日圓) 100,000 (千元)	-	-	2%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	63,044 (註九)	94,566 (註九)	13
6	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	120,000	120,000	120,000	1.45%	"	-	-	"	-	"	-	339,984 (註十一)	566,640 (註十一)	1,012
7	薩魯亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	信義房屋股份有限公司	"	"	1,676,640 (美金) 56,000 (千元)	859,880 (美金) 28,000 (千元)	859,880 (美金) 28,000 (千元)	5.2%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	6,125,123 (註十二)	9,800,197 (註十二)	37,640
8	信買企業管理(上海)有限公司	信買置業(上海)有限公司	"	"	1,789,200 (人民幣) 400,000 (千元)	1,763,200 (人民幣) 400,000 (千元)	1,763,200 (人民幣) 400,000 (千元)	4.75%	" (註十)	-	-	"	-	"	-	1,861,557 (註十三)	2,792,305 (註十三)	23,248

註一：資金貸與總額以不超過信義房屋股份有限公司淨值之 40% 為限，個別貸與金額不得逾信義房屋股份有限公司淨值之 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：資金貸與對象若為上海信義房屋中介諮詢有限公司或母公司信義房屋置業(上海)有限公司，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%。

註六：上海信義房屋中介諮詢有限公司 111 年 12 月 31 日淨值下降而有資金貸與超限之情形，將依規定提出改善計畫。

- 註七：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託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，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%。
- 註八：資金貸與對象若為對信託房屋不動產株式會社或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託房屋不動產株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信託房屋不動產株式會社淨值之100%。
- 註九：資金貸與對象若為對信託房屋物業管理株式會社或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託房屋物業管理株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信託房屋物業管理株式會社淨值之100%。
- 註十：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。
- 註十一：資金貸與對象若為對信託全球資產管理股份有限公司或母公司信託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託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託全球資產管理股份有限公司淨值之3倍。
- 註十二：資金貸與對象若為對薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 或母公司信託房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之80%為限，個別貸與金額不得逾 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 淨值之50%。
- 註十三：資金貸與對象若為信託企業管理(上海)有限公司或母公司信託房屋，資金貸與總額以不超過信託企業管理(上海)有限公司淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信託企業管理(上海)有限公司淨值100%。
- 註十四：當期認列利息總額。
- 註十五：科成房產管理諮詢(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。

信義房屋股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 111 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		對單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額	期末背書餘額	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(%)	背書最高額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證	註
		背書公司名稱	保證關係											
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	\$ 9,455,186 (註一)	\$ 1,095,310 (美金 34,000 仟元)	\$ 1,044,140 (美金 34,000 仟元)	\$ -	\$ -	8.83%	\$ 17,728,474 (註一)	是	否	否	註三
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51% 之公司	9,455,186 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	22%	17,728,474 (註一)	是	否	否	註四
0	"	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	直接持股 100% 之公司	9,455,186 (註一)	161,075 (美金 5,000 仟元)	153,550 (美金 5,000 仟元)	-	-	1.30%	17,728,474 (註一)	是	否	否	註五
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	4,795,468 (註二)	19,114 (人民幣 4,242 仟元)	18,699 (人民幣 4,242 仟元)	18,699 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.31%	5,994,336 (註二)	否	否	是	註六

註一：對單一企業背書保證限額，係指信義房屋股份有限公司(以下稱本公司)直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，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% 以上之企業，以不超過久信置業淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三：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，由本公司與信義置業(香港)有限公司共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。

註四：因應安信建築經理股份有限公司營運所需，由本公司依銀行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。

註五：因應集團匯率避險所需，由本公司依銀行額度條件提供薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證。

註六：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。

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 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／股

附表三

持有之公司	有價證券種類及名稱	與發行人之關係	帳列	科目	期末單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	備註
信義房屋股份有限公司	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	4,562,282	\$ 109,723	-	\$ 109,723		
"	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	5,000,000	34,467	11	34,467		
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	5,049,632	14,139	9	14,139		
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-		
"	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	12,673	10	12,673		
"	樂居科技股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	364,964	44,125	11	44,125		
"	活水伍影響力投資有限公司	"	"	-	2,500	-	2,500		
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	276,490	-	276,490		
上海信義房屋中介諮詢有限公司	未上市股票 上海中誠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	74,670	2	74,670		
"	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
 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111年1月1日至12月31日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價格情形	支款情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定依據	取得之目的情形	及其他約定事項
								所有人之關係	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2%	支款總價款2%	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	依交易對象取得價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本，共馬幣45,093仟元。	投資開發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部分臨海土地之使用權；截至 111 年 12 月 31 日止，該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
被投資公司名稱、所在地區……等相關資訊
民國111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

附表五

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所	在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 投 資 金 額	未 數 比 率 %	持 有 金 額	有 被 投 資 公 司 本 期 認 列 之 備 註
					本 期 末 去 年 底 股 份	數 比 率 %	面 積	本 期 認 列 之 備 註
					\$ 10,407,073	100	\$ 12,250,247	\$ 238,885
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	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投 資	\$ 10,407,073	100	\$ 12,250,247	\$ 238,885
"	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.	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	1,905,584	100	187,876	(202,122) (202,122)
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發租售等	2,035,005	100	1,638,150	106,883
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	不動產中介經紀	29,180	100	113,328	33,137
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	資訊軟體、資料處理服務業	28,000	80	6,664	(989) (791)
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	管理諮詢	5,000	100	781	(34) (34)
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	各種圖書之出版及發行等	4,960	99	1,731	(608) (603)
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	建築經理	25,500	51	131,748	26,343
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	室內設計	950	19	16,213	4,289
"	有無科技股份有限公司	台北市信義路五段100號	台北市信義路五段100號	資訊軟體、資料處理及電子資訊供應等服務	38,875	100	5,695	(9,953) (9,953)
"	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	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	23	49,221	71,441
"	SIN CHIUN 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	1,795,572	100	1,524,059	(38,219) (38,219)
"	信義不動產顧問股份有限公司	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	不動產說明書製作	-	-	-	(8,406) (8,406)
"	SINYI HOLDING 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	57,158	100	32,759	(12,463) (12,463)
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	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	130,679	100	63,715	(45,814) (45,814)
"	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	台北市中山區林森北路50號9樓之2	休閒觀光業務	8,310	100	3,759	(738) (738)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	地址	主要營業項目	原本期	始期	投資未去	資年年	金年底	期股	未數	比率	%帳	持面	金額	有被	投資公	司益	本	期	認	列	之	備	註
SINYI INFINITE LIMITED	ZHANSIN 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	\$	-	\$	3,481			-	-	\$	-	-	(\$	64)	(\$	31)						註三
SINYI UNIQUE LIMITED	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		-		3,481			-	-				(	1,553)	(	468)						註三

註一：係合併公司於109年度成立之子公司，截至111年12月31日尚未注資完成。

註二：信義房屋股份有限公司已於111年8月31日吸收合併信義不動產顧問股份有限公司。

註三：信義房屋於111年11、12月分別向SINJU、INFINITE及UNIQUE取得SINKANG、ZHANSIN及ZHANCHENG 100%之股權。

註四：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淨值間差異攤銷。

信義房屋股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表六

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期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%	本期末直接投資(損)益	期末帳面價值	投資截至本期末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 21,938	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	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	3,368	100	3,368	11,304	-
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	1,294,418	-	1,294,418	190,138	100	190,138	65,864	-
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 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸	149,955	-	149,955	361	100	361	20,551	-
上海執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	17,095	-	17,095	17,727	100	17,727	15,341	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司(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	22,414	-	22,414	87,052	100	87,052	73,447	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註三)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸	-	-	-	-	-	-	-	-
浙江信義置業管理諮詢有限公司(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 27,200	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸	43,766	-	43,766	16,903	100	16,903	27,370	-
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	27,432	-	27,432	3,582	100	3,582	43,785	-
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	62,005	-	62,005	-	-	-	-	-
青島城建信義房地產經紀有限公司(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	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	RMB 802,513	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸	3,868,747	-	3,868,747	205,285	100	205,285	2,018,353	1,218,297
華裝裝修工程(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 LIMITED 再投資大陸	40,465	-	40,465	7,296	100	7,296	119,859	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD. 再投資大陸	31,020	-	31,020	28,502	100	28,502	238,201	-

(續次頁)

信義房屋股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 12 月 31 日

附表七

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	39,538,799	5.36%

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	111 年 12 月 31 日	110 年 12 月 31 日	差異		說明
				金額	%	
流動資產		22,117,079	21,384,030	733,049	3	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		180,074	234,726	(54,652)	(23)	說明 1
不動產、廠房及設備		3,800,121	3,504,681	295,440	8	
使用權資產		4,742,488	4,822,700	(80,212)	(2)	
投資性不動產		1,934,534	2,174,234	(239,700)	(11)	
無形資產		44,056	59,936	(15,800)	(26)	說明 2
其他資產		1,252,325	740,485	511,840	69	說明 3
資產總額		34,070,677	32,920,792	1,149,885	3	
流動負債		11,132,132	8,532,006	2,600,126	30	說明 4
非流動負債		10,993,065	11,823,069	(830,004)	(7)	
負債總額		22,125,197	20,355,075	1,770,122	9	
股 本		7,368,465	7,368,465	-	-	
資本公積		63,790	63,896	(106)	-	
保留盈餘		5,342,727	6,064,680	(721,953)	(12)	
其他權益		(955,999)	(1,061,567)	105,568	na.	
歸屬於母公司業主之權益		11,818,983	12,435,474	(616,491)	(5)	
非控制權益		126,497	130,243	(3,746)	(3)	
權益總計		11,945,480	12,565,717	(620,237)	(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及增加持股，淨變動減少 59 佰萬元；(2)中城聯盟公允價值評估減少 50 佰萬元，而漢宇及活水參共增值 10 佰萬元；(3)新增取得樂居科技公司股份且評價後市值淨增加 44 佰萬元。
2. 無形資產減少 16 佰萬元，主要係本公司電腦軟體攤提所致。
3. 其他資產增加 512 佰萬元，主要係 Sinyi International 以美金定存單 860 佰萬元擔保短期借款，以及久信置業之銀行開發貸已全數清償而解除質押設定予銀行之保證金減少 332 佰萬元。
4. 流動負債增加 2,600 佰萬元，主要係長期公司債 3,700 佰萬元預計於民國 112 年到期，而轉列一年內到期之長期負債。

(二) 上述變動影響重大者之未來因應計畫：

民國 107 年 5 月及 7 月分別發行之公司債 1,900 佰萬元及 1,800 佰萬元共計 3,700 佰萬元，預計分別於民國 112 年 5 月及 7 月到期，本公司將著手規畫專案融資借款或發行公司債以為因應。

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

年 度	111 年度	110 年度	增減金額	變動比例%	說明
營業收入淨額	13,723,726	18,792,321	(5,068,595)	(27)	說明 1
營業成本	10,484,618	13,866,304	(3,381,686)	(24)	說明 1
營業毛利	3,239,108	4,926,017	(1,686,909)	(34)	說明 1
營業費用	1,661,806	1,793,938	(132,132)	(7)	
營業利益	1,577,302	3,132,079	(1,554,777)	(50)	說明 1
營業外淨收入(支出)	84,723	96,862	(12,139)	(13)	
繼續營業單位稅前利益	1,662,025	3,228,941	(1,566,916)	(49)	說明 1
所得稅費用	425,817	858,582	(432,765)	(50)	說明 2
本期淨利	1,236,208	2,370,359	(1,134,151)	(48)	說明 1、2
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減少 5,069 佰萬元及 3,382 佰萬元，主要係仲介事業因多項利空因素，買氣大幅減降，信義房屋營收減少 3,178 佰萬元，相關獎金成本及轉型計畫減少支出 1,807 佰萬元而使得營業成本減少 1,756 佰萬元，營業利益減少 1,453 佰萬元，以致合併營業毛利、營業利益及稅前利益分別減少 1,687 佰萬元及 1,555 佰萬元及 1,567 佰萬元。					
2. 所得稅費用減少 433 佰萬元，主要係信義房屋本期獲利減少，因而所得稅費用減少 259 佰萬元；民國 110 年依上海信義置業盈餘估列匯出境外須負擔股利扣繳稅負 214 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112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
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	110-113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，民國111年建物買賣移轉件數(扣除第一次移轉登記件數後)約為18萬件，較前一年度減少16%。在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，本公司民國111年度個體營業收入較前一年度減少24%，營業淨利則減少50%。展望民國112年度，國內升息消息預期將小幅削減市場信心，下半年可能趨於量平價穩，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。

柒、財務狀況及績效之檢討分析與風險事項

在子公司方面，開發事業於民國111年度持續銷售「山水嘉庭」案；信義開發之「嘉和」及「嘉品」建案均已預售完銷，其中「嘉和」案已於民國111年12月開始交屋，並已於民國112年2月底前全數交屋；「嘉品」案則預計於民國114年年初起交屋。此外，開發事業於民國110年12月以新台幣10.53億元取得新莊副都心案之土地，將注入永續元素於此建案中，預計於民國113年初開始預售，該案之土地所需資金已由銀行土地融資貸款及「嘉和」案交屋產生營運資金流入因應；另於民國111年6月以新台幣12.77億元取得位於高雄市楠梓區藍田中段361地號，其所需之資金將暫由本公司之營運資金予以支應，並將因應銀行對於不動產開發案之融資政策，於適當時機向銀行申請土地融資貸款。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，民國112年度將以提升業務主管管理職能、提升服務客戶品質、聚焦分店責任範圍深耕、善用數位科技為主要目標，以因應當前不確定的市場風險；在日本之發展，將持續優化遠端帶看與妥善服務客戶赴日實體賞屋並重，轉介台灣客戶至當地置產，並且將以提升委託件數為發展重點，為當地消費者提供信義優質房屋仲介服務。

三、現金流量分析

(一) 最近年度現金流動性分析(合併報表基礎)

項 目 \ 年 度	111 年度	110 年度	增減比例%
現金流量比率%	-	82.42%	(100%)
現金流量允當比率%	126.45%	132.24%	(4%)
現金再投資比率%	-	22.11%	(100%)

增減比例變動分析說明：

1. 現金流量比率減少 100%，主要係民國 110 年獲利高，而於民國 111 年度支付營所稅、土增稅款及多項獎金，加上民國 111 年度土地存貨增加，營業活動產生淨現金流出共 458 佰萬元；另流動負債增加 2,600 佰萬元，主要係長期公司債 3,700 佰萬元預計於民國 112 年到期，而轉列流動負債。
2. 現金再投資比率減少 100%，主要係營業活動產生淨現金流出共 458 佰萬元，以及民國 110 年度獲利高，而於民國 111 年發放現金股利 2,063 佰萬元。

(二) 流動性不足之改善計畫：合併公司民國 111 年度營業活動之淨現金流出達 5 億元，主要係民國 110 年度獲利佳及信義嘉庭案支付土地增值稅 6.16 億元，因而所得稅支出較高所致。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 計畫	融資 計畫
8,310,286	6,332,152	(1,734,342)	(2,794,914)	10,113,182	-	-

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，本公司之子公司於民國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。在新冠病毒疫情趨緩下，觀光旅遊事業群管理團隊赴馬開展相關工作，及馬來西亞政府逐步開放跨州移動與邊境管制，本公司以永續經營為經營理念，因此將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。展望民國112年，觀光旅遊事業群管理團隊除持續展開環灘島上及周圍海洋的復育活動外，將積極進行進行旅館設計，並於今年取得當地政府之興建核准後，正式著手興建工作。本公司將現金增資不超過馬幣100,000仟元予展誠，以因應其民國112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)有限公司於民國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，該開發建案已於民國110年6月開始陸續交屋認列營收及獲利。全案銷售進度由民國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，截至民國111年底，共累計銷售408套(累計銷售率為67%)，民國111年仍為獲利；民國112年將增添大戶型之軟裝樣品屋，呈現有感視覺化體驗，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)於民國108年度導入「阿米巴經營」專案，體現每位員工價值，藉此提升各項管理指標，上海信義仲介表現相對穩定，然而仍未能轉虧為盈。蘇州信義則因當地房市於民國111年持續受到二手房調控政策以及同業競爭轉趨激烈、同業挖角而導致業務人員流失嚴重影響，影響蘇州信義營收表現甚鉅；面臨多年之虧損下，上海信義及蘇州信義均大幅縮減經營規模，將人力及經營地區進一步聚焦，在進一步扁平化組織與成本擰節下，期望於民國112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) 風險管理之政策與組織架構

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

本公司風險管理組織及運作由下列單位負責：

1. 董事會：本公司董事會為風險管理最高監督單位，負責核准風險管理政策，並由審計委員會(董事會之功能性委員會)負責督導風險管理，每季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. 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。
3. 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及稽核單位提送風險管理結果。
4. 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。
5. 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。
 - iii. 定期將風險管理結果提送審計委員會覆核意見後呈送董事會報告。

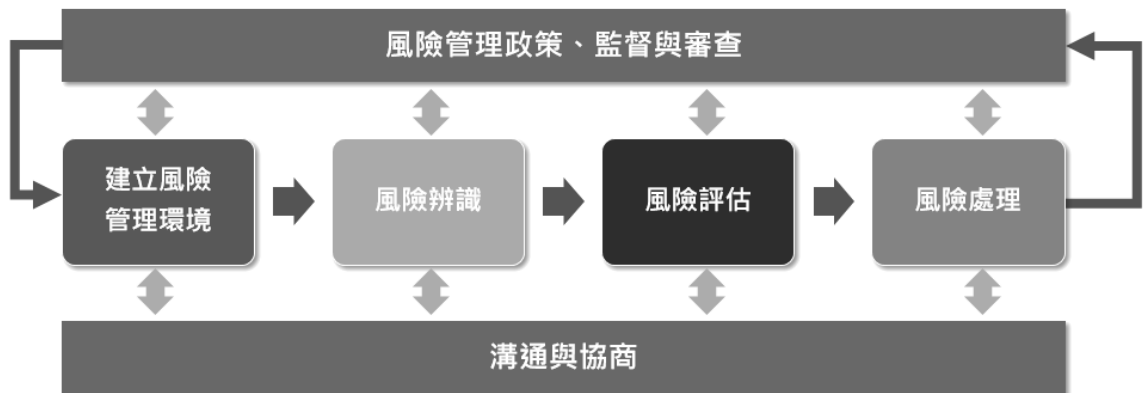
主要風險項目及風險管理單位表：

風險類型	風險項目	風險管理單位
人身風險	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	公共事務部、行銷部、客服部、代銷部、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	財務流動性風險及觀光旅遊事業資金運用效率風險	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) 風險評估：

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。

(4) 風險處理：

風險處理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

本公司民國 111 年度風險管理依照上述風險管理組織執行風險管理程序，並由稽核室每季向審計委員會及董事會提報該季之集團重大風險管理目標與達成情形。

- (1) 民國 111 年 7 月 16 日審計委員會針對開發建設風險，李伊俐委員詢問有關子公司久信置業有限公司之「山水嘉庭」案銷售回款進度不如預期下，所述減少逾期作法之意涵，並要求稽核室於下次審計委員會報告逾期款項之金額，以及若逾期金額重大時之財務調度與因應計畫；針對人員風險主席建議主管離職率應聚焦於探討績效較好主管之離職率原因。另外子公司開發事業長期多項控管目標皆顯示為高度風險之紅色警示燈號，除需更加留意或重新審視此項指標之設定是否合宜。審計委員會將上開風險管理報告情形提報董事會。
- (2) 民國 111 年 12 日審計委員會針對民國 112 年度風險管理與民國 111 年度之差異，由周素香總稽核說明集團層級五項重大風險項目皆相同，惟經前次溝通會議委員指導後，重新檢視其 KRI 之重要性，因此民國 112 年度重大風險的 KRI 數較民國 111 年度精減，事業層級或部門層級則連結其年度目標，訂定相關的風險項目及管理施策。審計委員會將上開風險管理報告情形提報董事會。

(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	111 年度
利息收入淨額	124,330
兌換利益(損失)淨額	(28,210)
利息收入淨額占營業收入淨額比例	0.91%
利息收入淨額占稅前淨利比例	7.48%
兌換利益(損失)占營業收入淨額比例	0.21%
兌換利益(損失)占稅前淨利比例	1.70%

(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民國 111 年底受曝險之具公允價值利率風險之金融資產及金融負債帳面金額分別為 2,987,968 仟元及 8,251,423 仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 64,000 仟元及 6,751,163 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%，將使民國 111 年度增加現金流出 66,872 仟元。台灣方面而言，民國 111 年度受到俄烏戰爭、美國升息、新冠疫情影響，帶動國內四度升息，累計升息幅度 2.5 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，民國 112 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，經參考央行資訊，台灣國內若能確認通膨降至 2% 以下，就有條件暫停升息；另外，考量國內整體經濟表現，預期民國 112 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，已規劃透過減資方式，將子公司上海信義置業之部分資金於民國 112 年初匯出大陸，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

柒、財務狀況及績效之檢討分析與風險事項

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。截至民國 111 年底止，本公司合併財報帳列外幣兌換損失淨額為 28,210 仟元，占稅前淨利 1.70%，當外幣匯率波動 1%，將影響民國 111 年度權益或淨利之金額如下：

單位：新台幣仟元

	111 年度			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$60,109	\$3,672	\$9,150	\$681
損益影響數	17,733	49	619	7

(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：

本公司及其子公司民國 111 年度從事資金貸與，其資金貸與對象主要為本公司直接或間接持有 100% 之子公司，故無重大無法收回款項之風險。

A. 為靈活運用上海信義置業之資金，考量久信置業「山水嘉庭」案尚未開始預售，故於民國 109 年 1 月新增資金貸與額度人民幣 400,000 仟元。久信置業已於民國 109 年及 111 年分別償還人民幣 210,000 仟元及人民幣 190,000 仟元。

B. 由上海信義置業資金貸與上海信義人民幣 81,000 仟元。截至民國 111 年底止，上述實際動支金額為人民幣 81,000 仟元。

C. 子公司浙江信義房產管理諮詢有限公司(下稱浙江信義)及蘇州信義經評估營收與資金之狀況，分別向上海信義借款。截至民國 111 年底止，上述實際動支金額分別為人民幣 5,000 仟元及人民幣 57,000 仟元。

D. 為發展代理業務而與他人策略合作，上海信義將人民幣 5,850 仟元

- 資金貸與滁州雅展功能農業科技有限公司，貸款期限不超過 1 年，供其進行不動產開發。考量上述不動產開發進度延遲，上海信義復於民國 111 年資金貸與人民幣 6,660 仟元予滁州雅展功能農業科技有限公司，以借新還舊方式，償還應付上海信義之本息。截至民國 111 年底止，實際動支金額為人民幣 6,660 仟元。
- E. 為靈活集團資金運用，論衡以人民幣 210,000 仟元資金貸與久信置業。截至民國 111 年底止，上述實際動支金額為人民幣 210,000 仟元。
- F. 為靈活集團資金運用，信頁企管以人民幣 400,000 仟元資金貸與上海信義置業。截至民國 111 年底止，上述實際動支金額為人民幣 400,000 仟元。
- G. 為靈活集團資金運用，Sinyi International Limited 將美金 56,000 仟元資金貸與本公司，本公司已於民國 111 年度償還美金 28,000 仟元。截至民國 111 年底止，Sinyi International Limited 實際資金貸與本公司餘額為美金 28,000 仟元。
- H. 為靈活集團資金運用，截至民國 111 年底止，由信義全球資產以 120,000 仟元資金貸與本公司。
- I. 為持續不動產開發事業之發展動能，考量信義開發股份有限公司（下稱信義開發）參與不動產開發投標案等購地計劃，因現金增資及金融機構土地融資貸款時程較長而無法及時因應前期資金需求，由本公司提供一年內得分次撥貸或循環動用之資金貸與額度不超過 600,000 仟元予信義開發。截至民國 111 年底止，該額度業已到期。
- J. 本公司提供資金貸與信義開發，用以支付其取得新莊副都心之土地款項 1,053,305 仟元，該借款將於該土地向銀行申請取得土地融資銀行借款及已完銷之「嘉和」案預計於民國 111 年第 4 季交屋而取得銷售屋款時，而分批償還本公司，因該案交屋時程遞延，截至民國 111 年底止，上述尚未償還之款項為 352,901 仟元，因上述未償還餘額將於民國 112 年 1 月 3 日到期，因此由本公司另提供不超過 352,900 仟元之資金貸與額度予信義開發，供其借新還舊之用途，待「嘉和」案於民國 112 年第 1 季全數交屋後，即可全數清償。
- K. 本公司於民國 111 年分別提供資金貸與信義開發 500,000 仟元、400,000 仟元及 446,908 仟元，共 1,346,908 仟元，主要用以支付其取得高雄市楠梓區之土地款項 1,276,880 仟元之用途，該土地將做為興建住宅之用。

L. 為靈活集團資金運用，本公司於民國 111 年提供資金貸與京美旅行社有限公司 2,000 仟元。截至民國 111 年底止，上述實際動支金額為 2,000 仟元。

(3) 為他人背書保證：

A. 因應本公司大陸開發事業資金需求，由本公司與本公司間接持股比例 100% 之子公司信義置業(香港)有限公司(下稱香港信義置業)共用美金額度 34,000 仟元，並由本公司為香港信義置業提供等額背書保證，以支應海外子公司之短期資金需求。截至民國 111 年底止，實際使用之背書保證餘額為美金 0 仟元。

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等額背書保證人民幣 4,242 仟元。截至民國 111 年底止，實際使用之背書保證餘額為人民幣 4,242 仟元。

C. 為因應本公司業務成長，由本公司為直接持股比例 51% 之子公司安信建築經理股份有限公司(下稱安信建經)提供不超過 2,600,000 仟元之背書保證額度，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。截至民國 111 年底止，實際使用之背書保證餘額為 0 仟元。

D. 為因應集團規避匯率風險所需，由本公司對 Sinyi International Limited 背書保證金額為美金 5,000 仟元，實際動支金額美金 0 元。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

(1) 本公司持續投入大數據蒐集、建置及運用，深化數據驅動文化並結合 AI 技術、數位行銷科技等運用於服務場景或流程中；對於顧客服務方面，除將持續精進 DiNDON 智能賞屋，並與異業合作發展 AI 智能配案，更精準為物件媒合潛在買方，引領房仲業首導入雲端數據治理，並且運用 PropTech 房產科技，領先業界推出成交會員制，透過更多會員功能來經營並活化數位會員。未來也會透過 IT 技術及工具，將無紙化、無接觸等概念精進於多項服務流程，積極實踐 ESG 理念。上述研發計畫預計於民國 112 年度投入約 50 佰萬元。

(2) 信義開發及大陸開發事業為降低建築工程整個生命週期因資訊傳遞交換不良所造成的延宕、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，導入 BIM 設計工具與資訊交換平台。信義開發民國 112 年仍將著重於 BIM 模型修正及精進整體規劃，預計於民國 112 年投入 5 佰萬元。

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：

民國 111 年受到美國強力升息帶動國內央行升息、疫情升溫、俄烏戰爭等因素而造成原物料高漲、通膨居高不下及股市重挫，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 31.8 萬棟，創下三年來新低，買方市場逐漸形成。投資客退場而以剛性需求為市場主流下，未來若出現房價鬆動下修時，將有利於房市長期發展。面對全球經濟多變不定下，國內政府於民國 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，延續新北市板橋區「嘉和」案於民國 111 年 12 月起開發交屋並認列收入，分別於民國 111 及 112 年認列營收 1,027 佰萬元及 1,911 佰萬元，而另一個已完銷之「嘉品」建案仍持續興建中，預計於民國 114 年初起交屋；此外，信義開發已於新莊副都心及高雄楠梓區分別取得土地，預計均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，民國 111 年上海二手房成交總量約為 18 萬套，為近五年成交總量最低，主要受到疫情影響 3 個月。儘管不少城市都頒佈新政，放鬆購房限制，上海的政策面還是按兵不動，並沒有頒佈樓市的直接利好政策，但仍不時有微觀調整；蘇州地區於民國 111 年上半年，受疫情影響，當地樓市延續了前一年度下半年以來的低迷態勢，但下半年在政策利好及金融信貸環境寬鬆作用下，抑制需求有所釋放，市場出現小幅回暖跡象。隨著疫情政策放開、房企紓困政策全面落地，預計民國 112 年樓市有望進一步復甦回暖。「住房不炒」仍將是民國 112 年房地產政策的主要基調。大陸地區仲介事業單位將聚焦小區經營、落實當地商圈經營，在精實組織及做好成本管控的同時，業務主管於第一線深入指導業務同仁，落實服務客戶之品質，以滿足客戶之需求，專注於提升人均產力。

大陸地區民國 111 年度商品房銷售額創民國 105 年以來新低，一方面今年在疫情衝擊下，居民預期收入下降，部分購房需求延遲釋放；另一方面，房企信用危機頻頻爆發，購房者觀望情緒漸濃，銷售端表現乏力。政策面來看，儘管中央及地方頻頻發力，多城出台鬆綁政策，但銷售端恢復不及預期，當前需求端仍然偏弱。無錫樓市還存在著庫存增加、去化週期較長的情況，房企受銷售疲軟、資金壓力較大的影響，投資信心有所減弱。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」案自民國 111 年底止，累計銷售率為 67%，其中於民國 111 年度銷售 30 套。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：

早在民國 86 年本公司推出專業的房仲網站開始，便持續在數位領域上突破，以求提供消費者更好的數位體驗，近幾年更積極投入房地產科技 (PropTech)，讓科技賦能，打造更多貼心服務。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。

隨著新冠疫情趨緩，全球觀光旅遊產業逐漸復甦，本公司亦加快腳步於馬來西亞沙巴本島購置一處近 8 萬坪臨海灘土地，預計將積極打造五星級觀光酒店或度假村，預計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。本公司於民國 111 年已取得 ISO27001 認證，其有效期限至民國 114 年 10 月。

民國 111 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，於民國 111 年第 5 度榮獲亞洲企業商會 2022 亞洲企業社會

責任獎 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA) 「企業治理獎」及「人力投資獎」，亦連續 5 年榮獲台灣永續學院「全球企業永續報告獎」以及第 8 度榮獲「台灣企業永續獎」、連續 16 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」、連續 8 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」，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：

本公司及子公司民國 111 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 2,200 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，並由開發事業派員於工地加以監管，以管理施工品質及工程進度；大陸開發事業另透過中國大型開發商籌組之中城聯盟採購平台進行採購，主要均為知名之品牌廠商，且供貨穩定、無缺料問題；而住宅銷售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，民國 111 年度及 112 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，業已揭露於民國 111 年度財務報告之相關附註中。民國 112 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：

民國 111 年度，隨著疫苗施打普及，全球經濟復甦之勢，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

(二)各關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
<u>控制公司</u> 信義房屋股份有限公司	76.01.21	台北市信義路五段100號	新台幣 7,368,465	房地產中介服務
<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 10,602,590 (美金 345,249)	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 1,758,977 (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	不動產中介經紀
恆義智能科技有限公司	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
信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
安信建築管理股份有限公司	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
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 (馬幣) 1,697,848 243,538	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 (馬幣) 57,167 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 (美金) 135,124 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 (美金) 1,594,950 51,936	投資
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) 82,917 2,700	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
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius.	新台幣 68,061 (美金 2,216)	投資
信義房屋不動產株式會社	98.12.01	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 37,184 (日幣 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 2,257,376 (美金 73,506)	投資
SINYI ESTATE LTD.	103.10.07	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 6,403,365 (美金 208,511)	投資
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	93.01.02	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	新台幣 48,645 (美金 1,584)	投資
安新建築經理股份有限公司	98.09.14	台北市信義路五段 100 號	新台幣 100,000	建築經理
信義房屋物業管理株式會社	99.12.24	東京都涉谷區代代木 2-7-1 昇立大樓 2 樓	新台幣 6,972 (日幣 30,000)	不動產買賣、仲介、租賃、管理 等業務
東京信義不動產股份有限公司	104.07.31	台北市信義路五段 100 號 3 樓	新台幣 5,000	不動產仲介經紀
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 2,198,067 (港幣 558,168)	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
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 6,357,300 (美金 207,011)	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 40,025 (馬幣 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 77,455 (馬幣 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 83,659 (馬幣 12,000)	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 INFINITE LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 3,747 (美金 122)	投 資
SINYI ELITE LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221,	新台幣 92 (美金 3)	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
SINYI UNIQUE LIMITED	109.08.10	Road Town, Tortola, B. V. I. Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 (美金)	19,102 622)	投資
義上房產管理諮詢(上海)有限公司	89.03.21	上海市黃埔區淮海中路 222 號 3303 室	新台幣 (人民幣)	96,705 21,938)	房地產中介服務、房地產市場 調查、營銷諮詢
上海信義房屋中介諮詢有限公司	82.04.22	上海市浦東新區東昌路 508 號 103 室	新台幣 (人民幣)	1,294,331 293,632)	房地產投資諮詢提供市場資訊、 評估測量、房地產代理銷售 售中介業務
北京世邦信義房地產經紀有限公司	93.01.06	北京市朝陽區西大望路三號院 藍寶國際中心 II 座 S-239	新台幣 (人民幣)	153,163 34,747)	房地產經紀、房地產信息諮詢、 市場諮詢
上海執信房地產服務諮詢有限公司	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)	52,756 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 售中介業務
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)	26,274 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 售中介業務
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)	35,264 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)	26,448 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
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial,	新台幣 (馬幣)	3,486 500)	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
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	-	休閒觀光服務
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 87,145 (馬幣 12,500)	休閒觀光服務
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 1,636,099 (人民幣 371,166)	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 9,698 (人民幣 2,200)	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢
蘇州信義置業房產經紀有限公司	94.03.18	蘇州工業園區星港街 199 號東方之門大廈 2 棟 2101 室	新台幣 299,744 (人民幣 68,000)	房地產中介投資諮詢服務
浙江信義房產管理諮詢有限公司	94.06.06	杭州市下城區紹興路 161 號野風現代中心北樓 604 室	新台幣 119,898 (人民幣 27,200)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	106.08.22	嘉興市經濟技術開發區春江中心 6 幢 917 室	441 (人民幣 100)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務
滁州智正房地產營銷策劃有限公司	109.11.06	滁州市南譙區高教科創城國際科創中心 1 號樓 224 室	-	房地產營銷策劃、房地產經紀服務
久信置業（無錫）有限公司	106.11.01	無錫市濱湖區錦溪路 100 號科教創業園 3 號樓 205-22	新台幣 6,356,970 (美金 207,000)	房地產開發經營

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
蘇州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 (人民幣) 13,224 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 (人民幣) 1,372,651 311,400)	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
信頁企業管理(上海)有限公司	108.04.05	上海市嘉定區嘉戩公路328號7棟7樓JT3561室	新台幣 (人民幣) 1,763,200 400,000)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理
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 (人民幣) 441 100)	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。

註：外幣兌換匯率如下：新台幣/美元=1/30.71；新台幣/人民幣=1/4.408；新台幣/日幣=1/0.2324；

新台幣/馬幣=1/6.9716；新台幣/港幣=1/3.938。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

1. 本公司及本公司關係企業所經營之業務：
房地產仲介及租賃服務、房地產市場調查、房地產經紀、管理諮詢、建築經理、住宅大樓開發租售、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仲介服務費，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有限公司及華韻裝修銷售部分建材及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) 有無科技提供程式開發服務予本公司。
- (6) 本公司提供一手房代銷(代理)服務予信義開發，為其銷售建築案。
- (7) 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及浙江信義，並收取資源使用費。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 或 出 資 額		持 股 比 例 %
				股 額	資 額	
控制公司						
信義房屋股份有限公司	董事長 董事 副董事長 獨立董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事 總經理	信義房屋股份有限公司 代表人：劉元智 周耕宇 周俊宏 詹宏志 顏漏有 李伊俐 吳志偉 陳麗心		210,238,285 股 - 20,307,354 股 9,378,622 股 - - - - 511,446 股	28.53% - 2.76% 1.27% - - - - 0.06%	
從屬公司						
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		345,248,785 股 -	100.00% -	
SINYI LIMITED	董事 董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周耕宇 信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		57,277,000 股 - 57,277,000 股 -	100.00% - 100.00% -	
信義開發股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人 總經理	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉 信義房屋股份有限公司 代表人：陳慶洪 信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓 信義房屋股份有限公司 代表人：林秋錦 陳慶洪		203,500,000 股 - 203,500,000 股 - 203,500,000 股 - 203,500,000 股 - -	100.00% - 100.00% - 100.00% - 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	持 股 額	
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	100,000 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：劉元智		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：陳志桓		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：周莊雲		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	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		4,960 仟元	30 仟元	99.20% 0.60%
安信建築經理股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉		7,650,000 股	450,000 股	51.00% 3.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %	份 份
有 無 科 技 股 份 有 限 公 司	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：周 王 美 文	7,650,000 股	51.00%	
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 峰 榮	150,000 股	1.00%	
	董 事	台 新 國 際 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司 代 表 人：吳 東 亮	7,650,000 股	51.00%	
	董 事	凡 登 投 資 股 份 有 限 公 司 代 表 人：高 志 尚	4,500,000 股	30.00%	
	監 察 人	裴 振 邦	-	-	-
	總 經 理	張 峰 榮	-	-	-
有 無 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	1,500,000 股	100.00%	
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭	1,500,000 股	100.00%	
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：吳 曉 真	1,500,000 股	100.00%	
	監 察 人	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 詩 儀	1,500,000 股	100.00%	
	總 經 理	蘇 守 仁	-	-	-
	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 守 仁	2,620,000 股	100.00%	
聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭	2,620,000 股	100.00%	
	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭	2,620,000 股	100.00%	
	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 志 桓	2,620,000 股	100.00%	
	監 察 人	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 詩 儀	2,620,000 股	100.00%	
京 美 旅 行 社 有 限 公 司	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭	9,000 仟 元	100.00%	

企 業 名 稱	職 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
					出 資 額	持 股 額	
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 俊 吉	243,537,766 股	-	100.00%	
	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 國 然	243,537,766 股	-	100.00%	
	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑	243,537,766 股	-	100.00%	
SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 耕 宇	8,200,000 股	-	100.00%	
	董 事	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	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	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 俊 吉	14,390 股	-	100.00%	
	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑	14,390 股	-	100.00%	
INANE INTERNATIONAL LIMITED	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代表人：周 俊 吉	51,935,840 股	-	100.00%	
	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代表人：周 耕 宇	51,935,840 股	-	100.00%	
科威房產（香港）有限公司	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代表人：劉 元 智	2,675,000 股	-	99.07%	
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	董 事	董 事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉	2,216,239 股	-	100.00%	
	董 事	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	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：何 偉 宏	16,000 股	-	100.00%	
	董 事	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD.	16,000 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	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董 事	代 表 人：周 俊 吉 SINYI INTERNATIONAL LTD.	-	16,000 股	-	100.00%
	監 察 人	代 表 人：陳 志 桓 SINYI INTERNATIONAL LTD.	-	16,000 股	-	100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董 事	代 表 人：蘇 宜 傑	-	-	-	-
SINYI ESTATE LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代 表 人：周 俊 吉	73,506,209 股	-	-	100.00%
SINYI ESTATE LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代 表 人：周 俊 吉	208,510,749 股	-	-	100.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代 表 人：周 俊 吉	1,584,000 股	-	-	100.00%
安新建築經理股份有限公司	董 事 長	安新建築經理股份有限公司 代 表 人：高 志 尚	10,000,000 股	-	-	100.00%
	董 事	安新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	安新建築經理股份有限公司 代 表 人：周 俊 吉	10,000,000 股	-	-	100.00%
	董 事	安新建築經理股份有限公司 代 表 人：歐 智 雄	10,000,000 股	-	-	100.00%
	董 事	安新建築經理股份有限公司 代 表 人：吳 統 雄	10,000,000 股	-	-	100.00%
	監 察 人	安新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：何 偉 宏	600 股	-	-	100.00%
信義房屋物業管理株式會社	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：周 俊 吉	600 股	-	-	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %
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：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	-	-
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：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	-	-
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：陳志桓	500,000 股	100.00%
	監 察 人	信義房屋不動產株式會社 代表人：林秋錦	-	-
	總 經 理	何偉宏	500,000 股	100.00%
				-
信義置業（香港）有限公司	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：周耕宇	71,640,200 股	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：陳志桓	-	-
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：鍾崇華	71,640,200 股	100.00%
信義置地（香港）有限公司	董 事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：周俊吉	207,010,749 股	100.00%
	董 事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：鍾崇華	-	-
大家建設股份有限公司	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	信義開發股份有限公司 代表人：吳曉真	-	-
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李建坤	80,000 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	持 股 額	
信義置業股份有限公司	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	信義開發股份有限公司 代表人：周俊吉		80,000 股	-	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳曉真		80,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：李建坤		80,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳志桓		80,000 股	-	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 代表人：賴信璋		5,741,100 股(特別股)	-	100.00%
	董 事	SENG SAW MOI		1 股	-	-
	董 事	TING KIEN HWA		1 股	-	-
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 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		12,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇宜傑		12,000,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周國然		12,000,000 股	-	100.00%
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代表人：周耕宇		-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 出 資 額	有 限 公 司 持 股 額	持 股 比 例 %
	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代 表 人：蘇 宜 傑	-	-	-
	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代 表 人：周 國 然	-	-	-
SINYI INFINITE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代 表 人：周 耕 宇	3,119 股	100.00%	100.00%
SINYI ELITE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代 表 人：周 耕 宇	-	-	-
SINYI UNIQUE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代 表 人：周 耕 宇	3,619 股	100.00%	100.00%
義上房產管理諮詢（上海）有限公司	董 事 長	賈 海 波	科 威 房 產（香 港）有 限 公 司	82.00%	82.00%
	董 事	張 旭	持 有 96,705 仟 元		
	董 事	周 浩 綱	（21,938 仟 元 人 民 幣）		
	董 監	徐 燕 蔚			
上海信義房屋中介諮詢有限公司	董 事 長	林 宗 聖	INANE INTERNATIONAL LIMITED	100.00%	100.00%
	董 事	周 俊 綱	持 有 1,294,331 仟 元		
	董 事	周 浩 綱	（293,632 仟 元 人 民 幣）		
	董 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	95.00%	95.00%
	董 事	周 俊 綱	持 有 153,163 仟 元		
	董 事	周 王 美 文	（34,747 仟 元 人 民 幣）		
	董 總 經 理	洪 建 煥			
上海執信房地產服務諮詢有限公司	董 事 長	林 宗 聖	INANE INTERNATIONAL LIMITED	100.00%	100.00%
	董 事	周 俊 綱	持 有 52,756 元		

企 業 名 稱	職 稱	姓 名	或 代 表 人	持 股 數	有 出 資 額	持 股 比 例 %
上海商拓投資管理顧問有限公司	董 事	牛 丹 彥			(11,968 仟元人民幣)	
	董 事	陳 慶 洪			FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	100.00%
	董 事	許 弘 志			持有 26,274 仟元	
	董 事	劉 元 智			(5,961 仟元人民幣)	
華韻裝修工程（上海）股份有限公司	董 事	許 弘 志			FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	100.00%
	董 事	鍾 崇 華			持有 35,264 仟元	
	董 事	陳 志 桓			(8,000 仟元人民幣)	
	監 事	王 敏 鳳				
昆山鼎先貿易有限公司	董 事	鍾 崇 華			SINYI DEVELOPMENT LTD.	100.00%
	董 事	許 弘 志			持有 26,448 仟元	
	董 事	陳 志 桓			(6,000 仟元人民幣)	
	監 事	王 敏 鳳				
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	信義房屋股份有限公司			500,000 股	100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉			-	-
	董 事	信義房屋股份有限公司			500,000 股	100.00%
	董 事	代表人：蘇 宜 傑			-	-
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	信義房屋股份有限公司			500,000 股	100.00%
	董 事	代表人：周 國 然			-	-
	董 事	SINYI ELITE LIMITED			-	-
	董 事	代表人：周 耕 宇			-	-
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	SINYI ELITE LIMITED			-	-
	董 事	代表人：蘇 宜 傑			-	-

企 業 名 稱	職 稱	稱 職	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %
	董 事	董 事	SINYI ELITE LIMITED 代表人：周 國 然	-	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 俊 吉	12,500,000 股	100.00%
	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：蘇 宜 傑	12,500,000 股	100.00%
	董 事	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周 國 然	12,500,000 股	100.00%
信義置業（上海）有限公司	董 事	董 事	陳 慶 洪	信義置業（香港）有限公司	100.00%
	董 事	董 事	周 俊 吉	持有 1,636,099 仟元	
	董 事	董 事	鍾 崇 宜	(371,166 仟元人民幣)	
	監 事	監 事	蘇 宜 傑		
	總 經 理	總 經 理	陳 慶 洪		
上海昶苑實業有限公司	董 事	董 事	鍾 崇 華	上海商拓投資管理顧問有限公司	100.00%
	監 事	監 事	陳 志 桓	持有 9,598 仟元 (2,200 仟元人民幣)	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董 事	董 事	張 建 平	上海信義房屋中介諮詢有限公司	100.00%
	董 事	董 事	劉 元 智	持有 299,744 仟元	
	董 事	董 事	牛 丹 浩	(68,000 仟元人民幣)	
	監 事	監 事	周 浩 綱		
	總 經 理	總 經 理	張 建 平		

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 有 限 公 司		持 股 比 例 %
			持 股 數	出 資 額	
浙江信義房產管理諮詢有限公司	董 事 長	張 建 平	上海信義房屋中介諮詢有限公司 持有 119,898 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	周 莊 雲			
	董 事	周 浩 綱			
	董 監	周 志 桓			
	董 總 經 理	陳 建 平			
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	董 事 長	林 宗 聖	上海信義房屋中介諮詢有限公司 持有 441 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	周 浩 綱			
	董 事	張 建 平			
	董 監	朱 新 華			
滁州智正房地產營銷有限公司	董 事	徐 燕 蔚	-	-	
	董 監	張 建 平	-	-	
久信置業(無錫)有限公司	董 事 長	鍾 崇 華	信義置地(香港)有限公司 持有 6,356,970 仟元 (207,000 仟元美元)	100.00%	
	董 事	周 俊 崇			
	董 事	陳 慶 敏			
	董 監	王 敏 鳳			
	董 總 經 理	陳 慶 洪			
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)股份有限公司 持有 1,372,651 仟元 (311,400 仟元人民幣)	96.34%	
	董 監	陳 志 桓			
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 持有 13,224 仟元 (3,000 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	張 建 平			
	董 事	徐 燕 蔚			
	董 監	周 浩 綱			
	董 總 經 理	張 建 平			

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 有 限 公 司		持 股 比 例 %
			職 稱	名 或 代 表 人	
信 頁 企 業 管 理 (上 海) 有 限 公 司	董 事	陳 洪 慶	信 義 置 業 (上 海) 有 限 公 司 持 有 1,763,200 仟 元 (400,000 仟 元 人 民 幣)	100.00%	
	董 事	周 俊 弘			
	董 事	許 志 桓			
	監 事	陳 志 華			
信 義 置 業 (無 錫) 有 限 公 司	董 事	鍾 崇 志	信 頁 企 業 管 理 (上 海) 有 限 公 司 持 有 441 仟 元 (100 仟 元 人 民 幣)	100.00%	
	監 事	陳 志 桓			

(六) 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益 (損失)	本期(損)益 (稅後)	每股盈餘(虧損) (元)
<u>控制公司</u> 信義房屋股份有限公司	\$ 7,368,465	\$ 28,130,321	\$16,311,338	\$11,818,983	\$10,077,630	\$ 1,449,404	\$ 1,223,336	\$ 1.66
<u>從屬公司</u> SINYI INTERNATIONAL LIMITED	10,602,590	14,025,881	1,775,634	12,250,247	-	(26)	238,885	0.69
SINYI LIMITED	1,758,977	187,876	-	187,876	-	(140)	(202,122)	(3.53)
信義開發股份有限公司	2,035,000	6,194,674	4,546,999	1,647,675	1,027,116	161,897	106,883	0.53
信義全球資產管理股份有限公司	50,000	300,109	186,781	113,328	234,464	40,426	33,137	6.63
恆義智能科技股份有限公司	15,000	8,410	80	8,330	2,879	(1,000)	(989)	(0.66)
行義文化出版有限公司	5,000	2,454	709	1,745	388	44	(608)	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	781	-	781	-	(34)	(34)	(0.07)
安信建築經理股份有限公司	150,000	280,458	22,130	258,328	98,205	11,729	26,343	1.76
有無科技股份有限公司	15,000	11,603	5,536	6,067	27,774	(10,866)	(10,064)	(6.71)
聯岳交通股份有限公司	26,200	3,877	789	3,088	8,295	(302)	(293)	(0.11)
京美旅行社有限公司	9,000	9,587	5,828	3,759	2,134	(867)	(738)	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,697,848	1,537,671	13,612	1,524,059	-	(31,522)	(38,219)	(0.16)

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)
SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	\$ 57,167	\$ 32,826	\$ 67	\$ 32,759	\$ -	(\$ 107)	(\$ 12,463)	(\$ 1.71)
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	135,124	66,897	3,182	63,715	-	(44,510)	(45,814)	(4,042.90)
INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,594,950	(99,719)	308	(100,027)	-	(95)	(208,317)	(4.01)
科威房產 (香港) 有限公司	82,917	(9,740)	724	(10,464)	-	(82)	(3,366)	(1.25)
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	68,061	163,749	11,034	152,715	-	(170)	(21,756)	(9.82)
信義房屋不動產株式會社	37,184	585,000	262,814	322,186	330,003	58,121	45,187	2,824.19
SINYI DEVELOPMENT LTD.	2,257,376	4,082,677	1,872,290	2,210,387	-	(22)	204,788	1.53
SINYI ESTATE LTD.	6,403,365	6,009,363	-	6,009,363	-	(6,588)	21,411	0.10
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	48,645	11,103	-	11,103	-	-	-	-
安新建築經理股份有限公司	100,000	168,351	43,008	125,343	133,704	19,654	16,105	1.61
信義房屋物業管理株式會社	6,972	305,012	241,968	63,044	73,807	5,862	9,469	15,781.67
東京信義不動產股份有限公司	5,000	19,084	34	19,050	-	(160)	(154)	(0.31)
信義置業 (香港) 有限公司	2,198,067	3,883,477	1,882,183	2,001,294	-	(209)	205,121	1.56
信義置地 (香港) 有限公司	6,357,300	5,994,542	6,101	5,988,441	-	(104)	27,998	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 (損)	本期(損) (稅後)	每股盈餘(虧 損)
大家建設股份有限公司	\$ 800	330	\$ -	\$ 330	\$ -	(\$ 34)	(\$ 34)	(\$ 0.43)
信義置業股份有限公司	800	253	-	253	-	(34)	(34)	(0.43)
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	40,025	4,197	28	4,169	-	(90)	(3,480)	(0.61)
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	77,455	10,080	2,031	8,048	5,433	(6,734)	(6,647)	(0.60)
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	55,773	29,256	3,587	25,669	-	(18,350)	(18,228)	(2.59)
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	-	3	133	(130)	-	(63)	(63)	-
SINYI INFINITE LIMITED	3,747	3,352	-	3,352	-	(7)	(38)	(12.18)
SINYI ELITE LIMITED	92	21	-	21	-	-	(69)	-
SINYI UNIQUE LIMITED	19,102	16,061	9	16,052	-	(73)	(550)	(152.23)
義上房產管理諮詢(上海)有限公司	96,705	262	11,566	(11,304)	-	(3,062)	(3,368)	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	1,294,331	546,770	612,634	(65,864)	97,333	(91,895)	(190,138)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	153,163	17,555	38,106	(20,551)	-	(421)	(361)	-

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益 (損 失)	本 期 (損 益) (稅 後)	每 股 盈 餘 (虧 損) (元)
上海執信房地產服務諮詢有限公司	\$ 52,756	\$ 12,428	\$ 27,769	(\$ 15,341)	\$ 23,110	(\$ 16,293)	(\$ 17,727)	\$ -
上海商拓投資管理顧問有限公司	26,274	45,717	1,932	43,785	656	620	(3,582)	-
華韻裝修工程(上海)有限公司	35,264	147,327	27,468	119,859	7,833	(11,629)	(7,296)	-
昆山鼎先貿易有限公司	26,448	336,920	98,719	238,201	-	(5,747)	28,502	-
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,486	3,468	39	3,429	-	(80)	64	(0.13)
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	-	5	76	(71)	-	(69)	(69)	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	17,429	330,088	315,329	14,759	-	(1,635)	(1,553)	(0.63)
信義置業(上海)有限公司	1,636,099	5,795,102	3,776,749	2,018,353	52,501	(71,876)	205,285	-
上海昶苑實業有限公司	9,698	22,117	17,088	5,029	20,744	(7,076)	(4,652)	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司	299,744	281,730	359,639	(77,909)	46,370	(87,895)	(87,052)	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司	119,898	3,832	31,336	(27,504)	6,882	(18,476)	(16,903)	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	441	768	14	754	-	(17)	(14)	-
滁州智正房地產營銷策劃有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
久信置業(無錫)有限公司	5,999,537	7,928,471	1,934,135	5,994,336	1,593,510	122,799	33,680	-

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利(損)	本期(損)益(稅後)	每股盈餘(虧損)
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	\$ 13,224	\$ 3,273	\$ 3,940	(\$ 667)	\$ 1,495	(\$ 19,851)	(\$ 1,460)	\$ -
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	1,372,651	1,407,645	97	1,407,548	-	(374)	45,329	-
信頁企業管理(上海)有限公司	1,763,200	1,862,083	546	1,861,537	-	(760)	50,353	-
信義置業(無錫)有限公司	441	385	2,321	(1,936)	17,347	4,847	4,931	-

註：外幣兌換匯率如下：

資產負債方面：新台幣/美元=1/30.71；新台幣/人民幣=1/4.408；新台幣/日幣=1/0.2324；

新台幣/馬幣=1/6.9716；新台幣/港幣=1/3.938。

損益方面：新台幣/美元=1/29.8045；新台幣/人民幣=1/4.4218；新台幣/日幣=1/0.2275；新台幣/馬幣=1/6.7728；新台幣/港幣=1/3.8055。

(七) 關係企業合併財務報告

1. 公司聲明書

聲 明 書

本公司民國 111 年度（自 111 年 1 月 1 日至 111 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。

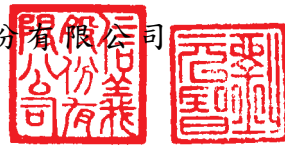
特此聲明

公司名稱：信義房屋股份有限公司



負責人：信義股份有限公司

代表人：劉元智



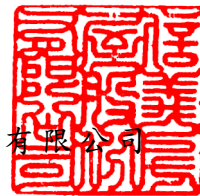
中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 2 日

聲 明 書

本公司民國 111 年度（自 111 年 1 月 1 日至 111 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：信義股份有限公司

代表人：劉元智



中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 2 日

2. 關係報告書會計師複核意見

信義房屋股份有限公司

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民國 111 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，並於民國 112 年 2 月 22 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民國 111 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民國 111 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

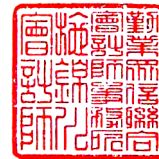
王攀發



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1100356048 號

會計師 施 錦 川

施錦川



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

中 華 民 國 1 1 2 年 2 月 2 2 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		股與設質		控制公司派員擔任	
		持有股數	持股比例	設質股數	設質股	董事、監察人、職	經理人情形
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%) 宇濤股份有限公司 (宇衡股份有限公司持股比例 100%)	210,238,285	28.53%	-	-	董事長	劉元智
		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

民國 96 年 12 月 28 日訂定
民國 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 信義股份有限公司
代表人 劉元智



