

108年度年報

SINYI REALTY 2019 ANNUAL REPORT



(股票代號：9940)



信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

刊印日期：中華民國一百零九年三月三十一日

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

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

公司發言人

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

代理發言人

姓 名：陳 志 桓
職 稱：財 務 主 管
電 話：(02)2755-7666
電子郵件信箱：S253839@sinyi.com.tw

總公司

地 址：台北市信義路五段 100 號
電 話：(02)2755-7666

股票過戶機構

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

財務報告簽證會計師

姓 名：徐文亞、賴冠仲會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地 址：台北市信義區松仁路 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	3-3
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.....	3-27
(四) 提名委員會相關資訊.....	3-30
(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..	3-33
(六) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形 及原因	3-47
(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	3-56
(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.....	3-60
(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	3-60
(十) 內部控制制度執行狀況.....	3-61
(十一) 民國 108 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..	3-62
(十二) 民國 108 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.....	3-62
(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.....	3-69
(十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務 主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....	3-69
(十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形..	3-69
四、會計師公費資訊.....	3-70
五、更換會計師資訊.....	3-71
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於 簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會 計師所屬事務所或其關係企業之期間資訊.....	3-71

七、民國 108 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.....	3-71
八、持股比率占前十名之股東，其相互間之關係資料.....	3-74
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數及綜合持股比率情形.....	3-75
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.....	3-76
肆、履行企業社會責任之概況.....	4-1
一、社區參與.....	4-2
二、環境保護.....	4-5
三、顧客承諾.....	4-11
四、人才培育.....	4-13
伍、募資情形.....	5-1
一、資本及股份.....	5-1
(一) 股本來源	5-1
(二) 股東結構	5-1
(三) 股權分散情形	5-1
(四) 主要股東名單(股權比例佔前十名之股東).....	5-2
(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料	5-2
(六) 公司股利政策與執行狀況	5-2
(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	5-3
(八) 員工酬勞及董事酬勞	5-3
(九) 公司買回本公司股份情形	5-3
二、公司債辦理情形.....	5-4
三、特別股辦理情形.....	5-6
四、海外存託憑證辦理情形.....	5-6
五、員工認股權憑證辦理情形.....	5-6
六、限制員工權利新股辦理情形.....	5-6
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	5-6
八、資金運用計畫執行情形.....	5-6

陸、營運概況.....	6-1
一、業務內容.....	6-1
(一) 業務範圍	6-1
(二) 產業概況	6-2
(三) 技術及研發概況	6-7
(四) 長、短期業務發展計畫	6-8
二、市場及產銷概況.....	6-10
(一) 市場分析	6-10
(二) 主要產品之重要用途及產製過程	6-17
(三) 主要原料之供應狀況	6-17
(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	6-18
(五) 最近二年度生產量值	6-19
(六) 最近二年度銷售量值	6-20
(七) 不動產仲介服務業之關鍵績效指標	6-20
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	6-20
四、環保支出資訊.....	6-20
五、勞資關係.....	6-21
六、重要契約.....	6-26
柒、財務概況.....	7-1
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	7-1
二、最近五年度財務分析.....	7-5
三、審計委員會查核報告書.....	7-9
四、最近年度財務報告.....	7-10
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	7-107
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.....	7-188
捌、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	8-1
一、合併財務狀況分析.....	8-1

二、財務績效分析	8-2
三、現金流量分析	8-3
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	8-4
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	8-4
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	8-5
七、其他重要事項	8-13
玖、特別記載事項.....	9-1
一、關係企業相關資料.....	9-1
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	9-29
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	9-29
四、其他必要補充說明事項.....	9-29
拾、重大影響事項.....	10-1

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

民國 108 年度之台灣房地產市場仍然延續近年來的回溫趨勢，買盤仍以自住需求為主，首購族群已成為區域購屋要角，買氣仍持續回籠。受惠於大環境轉佳，本公司個體及台灣地區相關仲介事業於民國 108 年取得不錯的表現；本公司除了在人才招募上獲致良好的成果外，以「服務代替業務」、「社區服務取代商圈耕耘」的經營理念也獲得同仁與客戶的認同，提供社區民眾有溫度的各類居住服務，加上全房產的經營優勢加持與數位精準投放，本公司民國 108 年度台灣地區仲介與代銷營收及營業利益分別較上一年度成長 20%及 30%。開發事業則由於「信義嘉庭」案已進入銷售認列尾聲，而其他建案則陸續於民國 108 年下半年啟動預售、尚未交屋，因此民國 108 年度合併營收主要來自仲介及代銷相關事業單位。

除了不動產經紀和開發事業外，因看好東南亞觀光旅遊的前景，本公司於民國 108 年度藉由子公司取得馬來西亞沙巴地區環灘島之土地使用權，為信義集團在休閒觀光產業播下未來發展的種子。

針對本公司及子公司過去一年所面臨的產業環境與經營成果，以及面對新一年度的外部競爭環境、法規環境及總體經濟環境下之民國 109 年度營運目標與展望，分述如下：

一、產業環境與經營績效

台灣仲介及相關房產服務部分一

因美中貿易紛爭影響引發轉單效應，以及部分相關產業將產能移回台灣，使得國外淨需求及國內投資表現優於預期，民國 108 年度經濟成長率約為 2.71%，居亞洲四小龍之首，加上家庭戶數仍持續緩步增加，帶動民眾購屋自住的需求不墜，民國 108 年度全台買賣移轉棟數持續回升至 30 萬戶，年增 8.0%。

面對回溫的房市，本公司藉由不斷優化自行研發和引進房產科技等輔助工具，讓客戶購售屋更為便利；平時則更積極要求同仁深入社區，滿足社區居民各類居住方面的需求，落實「認識人、被認識、被信任」的作法，讓分店成為社區的好幫手，進一步在

購售屋時自然而然進入信義的分店。經由上述的努力，亦使得過去一年台灣仲介事業營收表現與人均產出皆有所提升，努力朝著台灣仲介事業「居住生活產業第一品牌」之願景邁進。

信義代銷持續推展「全房產」創新之經營模式，通過信義品牌、仲介業務通路、精準之客戶大數據分析與數位網路行銷，倍增服務能量與加快成交速度，為競爭激烈的代銷市場另闢藍海市場，讓代銷營收取得近 5 成的成長，而位列業界前三。

大陸仲介部分一

蘇州地區房市表現先盛後衰，交易量於民國 108 年第 2 季初達到近幾年之相對高點，然而隨著當地政府為落實「維穩」及「住房不炒」等政策，而於 5 月及 7 月相繼推出新制，影響蘇州信義營收表現，使得全年營收較上一年度減少 21%；同樣在上海地區二手房市場則處於價穩量增狀況，民國 108 年度交易量創近 3 年新高，帶動上海信義仲介營收較上一年度增加 17%，惟因週遭地區一手房市表現不佳，上海信義代理部營收因而受到明顯影響。

其他海外仲介部分一

日本信義在地耕耘十年，為進一步擴展當地市場的影響力與知名度，服務日本在地客戶，另新創「SJ Home」房屋仲介新品牌，將服務進一步推展至以精緻服務著稱的當地市場。在日本信義及其在台子公司所打造之台日鏈優質服務下，將台式熱情融入日式細膩服務，進一步使得日本信義民國 108 年度營收成長 18%。

開發事業一

大陸不動產開發事業無錫「山水嘉庭」案已於民國 108 年第四季開始預售，延續「信義嘉庭」案的良好口碑與建築經驗，形塑信義品牌堅持的服務特色與提升知名度，致力成為當地優質指標開發案。

坐擁 1.39 萬坪 435 藝文特區樹海人文景觀、臨近新海人工濕地公園，信義開發於新北市板橋區推出的人文寓所信義「嘉和。」案，以打造一座「以人為本、家為核心」的幸福家園為目標，於民國 108 年 8 月開始銷售，截至年底銷售率已逾 3 成。而同為 435 藝文特區首排之信義「嘉品」案，則於今年初取得建照，也將陸

續開始進行營造工程。

民國 108 及 107 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		108 年度	107 年度
財務收支	營業收入	12,438	12,903
	營業利益	1,972	2,645
	營業外淨收(支)	85	175
	稅前合併利益	2,057	2,820
	所得稅	780	1,329
	純益(歸屬於母公司股東)	1,263	1,505
獲利能力	資產報酬率(%)	5%	6%
	權益報酬率(%)	12%	13%
	純益率(%)	10%	11%
	每股盈餘(元)	1.71	2.04

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、獲獎肯定

本公司致力提升企業競爭力，落實企業倫理，發揮影響力以建立誠信的房地產交易秩序，並戮力兼顧客戶、同仁、股東、社會、環境及供應商等各利害關係人利益，藉以奠定永續發展的優勢利基。歷經多年努力，持續獲得各界諸多肯定，並取得經營地區與全球獎項的認同。

本公司於民國 108 年度榮獲之主要獎項摘錄如下：

在服務品質與創新方面：

※ 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。

※ 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介類首獎。

※ 連續 5 年榮獲《壹週刊》「服務第壹大獎」第一名。

※ 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。

在企業社會責任方面：

※ 連續 5 年獲證交所公司治理評鑑「排名前百分之五」。

※ 連續 13 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。

※ 連續 2 年榮獲新加坡 CSR Works International Pte. Ltd. 亞洲永續報告獎 (Asia Sustainability Reporting Award, ASRA)，並獲得最大獎「年度亞洲最佳報告獎(Asia's Report of the Year)」。

※ 連續 2 年榮獲台灣永續學院「全球企業永續報告獎」以及第 5 度獲「台灣企業永續獎」。

※ 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎以及首次「教育推廣組」首獎雙殊榮。

※ 榮獲《HR Asia Magazine》「最佳雇主獎」。

三、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

台灣仲介及相關房產服務部分一

依本公司調查顯示，民眾購屋信心的確進一步回溫，回到近 6 年最佳的狀況，房市仍會是自住穩定回流的一年。由於總統連任、相關房市政策預計將延續，同時因中美貿易戰及政府政策引導促進資金回台，加上長期間的低利環境，整體市場仍將資金充沛。然而，面對 2019 新型冠狀病毒疫情，即使台灣擁有較佳之防疫成果，預期該疫情恐將為民國 109 年度的國內房市帶來一定程度的影響。

本公司將持續以信任為核心，秉持「先義後利」精神，從社區服務核心價值及服務樣貌出發，廣泛紮根社區、連結居住幸福生活圈；透過社區服務的互動，與社區居民建立良好信任關係，以終為始做好客戶服務。於此同時，本公司將結合科技趨勢，充分展現同仁的數位科技能力，熟練 O2O 服務模式，為客戶提供

高品質、效率化的最佳服務體驗。

大陸仲介方面－

大陸地區仲介事業將持續以「阿米巴經營」推動全員經營，培育具有經營意識的人才，輔以 O2O 系統之導入，落實服務基本功，以因應行業未來發展趨勢，有效提升單店與人均生產力，滿足客戶購售屋交易需求。此外，面對 2019 新型冠狀病毒的影響，大陸仲介事業將會適時協助社區居民防疫，努力成為社區民眾的好幫手與信任的夥伴。

其他海外仲介部分－

日本信義已深耕日本市場超過 10 年，在持續提升台日鏈的服務能力的同時，將以穩健的步伐，致力於開展「SJ Home」品牌，規劃新設分店及招募日本當地優秀的人才，以提升品牌知名度，拓展客群與擴大服務能量。

開發事業－

大陸不動產開發事業於民國 109 年度將致力於上海「信義嘉庭」案餘屋銷售及無錫「山水嘉庭」案預售工作的推展，並落實工程品質與進度的掌握。做為無錫新銳不動產開發商，需更精準經營目標客群，並透過實品屋銷售等更具體的品質呈現方式，讓客戶感受到「山水嘉庭」案的建築價值與特色。而新北市信義「嘉和.」案則將持續預售工作的推動，將「建物生產履歷」、「建築模擬技術(BIM)」與「社區營造」三大優勢結合難得一遇的人文綠意美地，成為真正典藏的傳家建築。此外，信義「嘉品」案除了將視「嘉和.」案銷售進度而機動調整預售時程，並且積極尋找於未來進駐之合適廠商與店家，為建案周遭生活環境注入新活力。

休閒觀光產業－

為拓展客戶居住的相關需求，本公司於民國 108 年度購買馬來西亞環灘島約 200 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。展望民國 109 年，將開展開發計畫前的一連串設計規劃前置工作。

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 108 年	● 子公司 Sin Chiun Holding SDN. BHD.取得馬來西亞沙巴州環灘島土地使用權，發展海外觀光事業。 ● 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	● 子公司久信置業(無錫)有限公司於無錫之「山水嘉庭」案開工。 ● 子公司日本信義房屋株式會社於日本成立「SJ HOME」，採取雙品牌深耕當地市場。
民國 106 年	● 主動成立提名委員會，為董事會第三個功能性委員會，進一步強化董事會職能。 ● 子公司信義開發(股)公司取得板橋土地進行開發，持續打造國內建案。 ● 上海信義置業首推案上海「信義嘉庭」案開始交屋，全年共認列營收新台幣 96.8 億元。 ● 馬來西亞 Fidelity Property Consultant SDN. BHD.正式營運，以臺馬服務鏈提供客戶優質服務。 ● 子公司信義置地(香港)有限公司以人民幣 12.95 億元標得江蘇省無錫市土地，並成立久信置業(無錫)有限公司，將持續開發打造融合社區營造概念之建案。
民國 105 年	● 因應數位及網路科技快速發展，推動信義集團「平台事業」。 ● 子公司有無科技(股)公司推出「有無快送平台」，主打「社區經濟服務」，提供社區居民有溫度的餐飲快送服務。 ● 子公司信義房屋不動產株式會社於日本大阪成立支店，由日本關東地區拓展版圖至關西地區。
民國 104 年	● 創新 O2O(Online to Offline) 平台「信義居家」，提供「居家萬事通」、「居家服務體驗」、「居家商城」三大主題服務，解決客戶居家生活大小事，提供一條龍服務。 ● 推出「3D 互動看屋」，如臨實境，更可鳥瞰 3D 格局圖，摒除時間及空間限制，持續帶領消費者智慧找好屋。

年度	事 紀
	● 啟動第二個十年之「全民社造行動計畫」，將投入新台幣 2 億元做為計劃圓夢基金。
民國 103 年	● 領先業界推出「數位宅妝」創新看屋服務，讓客戶現場體驗虛擬的居家空間。 ● 子公司信義開發(股)公司推出首件自建預售案「信義謙石」，有別於現行台灣購屋文化，該案推行單一售價，為台灣首創「線上訂屋」的銷售方式，在網站上可查詢每戶平面圖、價格、銷售狀況等資訊，以公開透明的資訊保障消費者權益。
民國 102 年	● 成立信義置業(上海)有限公司，並以標得之上海市土地進行開發興建，打造融合社區一家概念之建案；另子公司信義開發(股)公司(原名大家建設(股)公司)亦將以取得之台北市天母段土地，打造高品質智慧宅產品。 ● 整合延續房屋仲介成交後流程服務而推出之居家服務業務通過 ISO9001 國際認證，是獲得房仲業第一家認證的居家轉介服務。
民國 101 年	● 創台灣產業之先，設立「倫理長」及「企業倫理辦公室」，立下「誠信倫理」標竿。 ● 轉投資設立信義置業(香港)有限公司，並透過其標得大陸上海地區土地，進行投資興建規劃，拓展不動產建設開發事業版圖。
民國 100 年	● 首創「凶宅安心保障服務」，為客戶建構全方位的購屋安全防護網。
民國 99 年	● 主動成立薪酬委員會，進一步強化董事會職能。 ● 成立青島信義與成都信義，進一步擴展大陸營運。 ● 全國首創「iPhone 看屋 App」，引領房仲業進入行動科技新世代。 ● 引領業界率先推出「Home Staging 美式宅妝」服務。
民國 98 年	● 成立房仲業第一所企業大學，是結合理論與實務的創新平台，陸續將投入新台幣 1.5 億元積極培育人才。 ● 帶領房仲業邁入新里程碑，公開「大台北月指數」，讓房價指數按月計算。 ● 進軍日本，成立信義房屋不動產株式會社。 ● 啟動「社區一家幸福行動計劃」，並再投入新台幣 1 億元贊助金額。
民國 97 年	● 積極拓展中國版圖，採取「信義房屋」直營體系及「科威國際」加盟體系經營策略，以雙品牌深耕市場。
民國 96 年	● 領先業界，針對海砂屋、輻射屋、漏水屋與交易安全等問題，推出「購屋四大保障」服務，提升客戶之交易安全。 ● 主動成立審計委員會，在公司治理與營運發展更加精益求精。 ● 進駐營運總部信義大樓，同時與日本歐力士集團簽訂人才交流合

年度	事 紀
	作備忘錄，為未來進軍全球版圖奠下基石。
民國 95 年	● 首創門市「e 台通數位接待服務」，結合數位與人性功能設計，從小細節到大關鍵，專人導覽詳細解說。
民國 94 年	● 宣布成立專營店鋪產品買賣的服務品牌「信義商鋪」，是國內首家將店鋪產品專賣化的仲介品牌。 ● 創業界之先，推出「網路互動看屋」服務，超強互動功能，讓客戶隨時隨地好屋看透透。
民國 93 年	● 宣布「社區一家贊助計劃」起跑，以 5 年為期，投入新台幣 1 億元的經費做為社區活動贊助之用，是民間企業首次主動以「增進人際交流，鼓勵家留台灣」為目標的最大規模社區活動。 ● 成立子公司北京信義；並與重慶立業公司簽訂重慶市加盟系統授權合約。
民國 92 年	● 率先發行「信義不動產評論」，為混亂的房地產資訊立言，並本著回饋社會、健全產業秩序及資訊透明化的宗旨，將研究成果免費贈送給投信、投顧、金融、房地產研究等相關機構與單位。 ● 網站全新改版，擁有 12 大互動服務功能的信義房屋 Ehome 房訊即時通網站提供客戶更貼心的服務。
民國 91 年	● 揭示全新「以人為本」企業識別標誌。「人」、「房屋」、「巔峰」組合而成的新識別，強化企業深層的價值觀和願景。 ● 領先同業與展現服務改革具體行動，修建全省門市同時導入社區形象展示空間，加強信義房屋與社區的關係。 ● 首創「理想家代尋系統」服務新制度，深入了解買屋需求、減低購屋辛苦、提升買屋者的滿意度。 ● 首推「線上影音環場看屋」，分店加設戶外「房屋資訊多媒體導覽系統」，提供客戶 24 小時全天候線上看屋服務。 ● 與電信業者合作推出「企業通訊整合服務」，提供包含系統網路、技術平台、內容服務建置、行動通訊終端設備，打造企業 3-M 化技術平台環境，提高企業競爭力與品牌競爭優勢。
民國 90 年	● 申請上櫃轉上市成功，於 9/17 正式掛牌於台灣證券交易所，信義房屋成為國內唯一股票上市的房仲公司。 ● 於桃芝、納莉颱風連續重創台灣而受創最深的南投縣信義鄉設置「信義之子安學計劃」，資助因災變遇故家庭之就學子女完成教育至高中畢業。整個計劃共資助 77 名信義鄉學童。
民國 89 年	● 與政大合作成立「政大信義不動產研究發展中心」，為台灣房地產專門學術研究單位之一。 ● 鑑於九二一震災嚴重影響南投縣信義鄉學子們的生活與就學，信義房屋針對該鄉設立「信義至善獎助學金」。

年度	事 紀
民國 88 年	● 再創房屋流通新紀元，11/9 通過上櫃申請，正式掛牌於中華民國證券櫃檯買賣中心，領先同業成為第一家股票上櫃的房屋仲介公司。 ● 取得美國最大房仲品牌 Coldwell Banker 大中國地區品牌獨家代理權，串連兩岸、港澳地區地產交易。
民國 87 年	● 推出國內首見「信義房價指數」，提供消費者更客觀的市場行情趨勢分析。
民國 86 年	● 現金增資 1.7 億元及盈餘轉增資 3.3 億元，增資後實收資本額達 7 億元，獲證期會通過為公開發行公司。
民國 85 年	● 全面實施「成屋履約保證」，為國內第一家推動此交易安全新制度的房屋仲介公司。 ● 仲介全國分店總家數破百。
民國 84 年	● 推出房仲業第 1 家終身免年費「信義 VISA」認同卡，使客戶同時享有 VISA 卡、優惠折扣及公益捐贈卡等多重禮遇。
民國 82 年	● 全面實施「購屋全面保障制度」，包括售前保障之「產權調查制度」、售中保障之「付款保證制度」及「代書審查制度」、售後保障之「漏水保固制度」。
民國 81 年	● 與中國生產力中心締約，成立流程管理推動組織，展開服務品質元年。
民國 80 年	● 購買辦公大樓，總公司十月遷入敦化南路東帝士摩天大樓。
民國 78 年	● 製作「不動產說明書」，保障客戶交易安全，首開仲介業之先河。
民國 76 年	● 核准設立登記，由周王美文女士擔任第一任董事長。率先採行「調查產權再進行買賣」，確保消費者交易安全。導入 CIS，強化企業形象。

三、榮耀紀實：

年度	紀 實
民國 108 年	● 連續 26 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 連續 12 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 連續 12 年榮獲《今周刊》之「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 15 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介業態第一名。 ● 連續 5 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 13 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 以 Top Agent APP 高效虛擬行動特助榮獲 2019「Future Commerce Awards 創新商務獎」之最佳管理創新獎－銀獎。 ● 榮獲亞洲人力資源管理領域權威獎項肯定，獲頒「2019 亞洲最佳企業雇主獎」。 ● 連續 2 次榮獲教育部體育署「108 年度運動企業標章」認證。 ● 榮獲第 11 屆全球企業社會責任獎(Global CSR Summit & Awards)「台灣最佳 CSR 卓越獎」、「最佳環境卓越獎」、「賦權女性獎」、「最佳職場實踐獎」、「服務卓越獎」及「企業社會責任領袖獎」。 ● 連續 2 年榮獲新加坡 CSR Works International 公司評選之「亞洲永續報告獎 (Asia Sustainability Reporting Award, ASRA)」，並獲得最大獎「年度亞洲最佳報告(Asia's Report of the Year)」獎。 ● 連續 2 年榮獲《GCSA 全球企業永續獎》之「全球企業永續報告獎」(GCSA-Reporting)、「最佳案例績效獎」為企業永續最高榮譽，同時更第五度獲頒《台灣企業永續獎》之「十大永續典範獎」、「最佳年度報告獎」，今年亦獲頒「英文報告書獎」、「社會共融獎」、「人才發展獎」及「氣候領袖獎」。 ● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎及首度獲得「教育推廣組」首獎。
民國 107 年	● 連續 25 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 連續 11 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。 ● 榮獲《天下雜誌》評選「營運績效 50 強」第一名。 ● 14 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 連續 11 年榮獲《今周刊》之「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介業態第一名 ● 首度榮獲道德村協會「全球最具道德企業獎」，並為首度得獎之台灣企業。 ● 榮獲新加坡 CSR Works International 公司評選之「亞洲永續報告獎 (Asia Sustainability Reporting Award, ASRA)」。 ● 連續 4 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎及「環境友善組」

年度	紀 實
	楷模獎雙殊榮。 ● 12 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 首度榮獲台灣永續能源研究基金會「全球企業永續報告獎」以及第四度榮獲「台灣企業永續獎」。
民國 106 年	● 連續 24 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 13 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。 ● 連續 10 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 服務受肯定，信義房屋再獲遠見「五星服務獎」首獎。 ● 榮獲經理人月刊《亞洲影響力品牌》。 ● 信義房屋【社區一家】十三年深耕台灣、行動紮根在地希望，榮獲總統文化獎。 ● 囊括「台灣企業永續獎」六大獎：「十大永續典範獎」、「年度最佳企業永續報告書獎」、「透明誠信獎」、「社會共融獎」、「氣候領袖獎」、「創新成長獎」。 ● 榮獲亞洲企業商會「2017 年亞洲企業社會責任獎」。 ● 11 度榮獲「天下企業公民獎」。 ● 連續 3 年獲證交所第三屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 榮獲行政院環保署頒發第 26 屆「企業環保獎」。 ● 獲資誠永續發展服務公司、坎城國際創意台灣官方代表共同主辦「第一屆 CSR 影響力獎」之「社會貢獻影響力獎」。 ● 獲教育部體育署頒發「運動企業認證」。 ● 子公司信義置業之「信義嘉庭」案榮獲「白玉蘭」獎。 ● 子公司上海信義再次蟬聯第十五屆金橋獎誠信服務企業。 ● 子公司上海信義加入誠信服務自律聯盟。 ● 子公司上海信義榮膺「上海市房地產價格統計調查工作優勝單位」。 ● 子公司蘇州信義受邀參加《江蘇省房地產經紀服務標準》編修。 ● 子公司蘇州信義獲評蘇州市年度房地產經紀機構信用 A 級企業。 ● 子公司上海信義蟬聯最佳雇主上海 30 強雇主。 ● 子公司信義房屋（中國）榮膺「2017 年度愛心影響力企業」。 ● 子公司浙江信義被授予「慈善捐贈榮譽證書」。 ● 子公司蘇州信義榮獲 2017 年度蘇州地區「最佳雇主」10 強。 ● 子公司信義置業之信義嘉庭志願者社區營造中心被評為「優秀志願者基地」、睦鄰點被評為「優秀睦鄰點」。
民國 105 年	● 連續 23 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 第 12 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房屋仲介業第一名。 ● 4 度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。 ● 連續 9 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品

年度	紀 實
	牌」及「最想擁有品牌」雙料冠軍。 ● 榮獲「台灣企業永續獎」五大獎：「十大永續典範企業獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎-年度最佳報告獎」、「人才發展獎」、「社會共融獎」。 ● 榮獲第十二屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「幸福企業組」首獎及「CSR 年度大調查服務業」楷模獎。 ● 榮獲亞洲企業商會「2016 年亞洲企業社會責任獎－社會公益發展獎」。 ● 十度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 獲證交所第二屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 ● 子公司上海信義連續 10 年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高星級：五星級誠信企業。 ● 子公司上海信義置業獲上海市台灣同胞投資企業協會「年度優秀台資企業」。 ● 子公司上海信義置業榮獲上海市嘉定區「2016 年參與社會建設優良企業」。
民國 104 年	● 連續 22 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 第六度榮獲《時報資訊》「第十六屆金手指網路獎」金獎。 ● 連續 8 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 榮獲《2015 年台灣企業永續獎》「社會共融獎」、「氣候領袖獎」以及「台灣 TOP50 企業永續報告獎不動產及營造類金獎」。 ● 獲遠見「五星服務獎」房屋仲介業第一名，跨業界類第二名。 ● 11 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 9 度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 獲證交所第一屆公司治理評鑑成績為「上市組排名前百分之五」。 ● 3 度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++ 企業。 ● 8 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房仲業第一名。 ● 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。

年度	紀 實
民國 103 年	● 連續 21 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《2014 年台灣企業永續獎》之「台灣十大永續典範公司獎」、「台灣 TOP50 企業永續報告獎—年度最佳報告獎」、「社會共融獎」及「供應鏈管理獎」。 ● 連續 7 年榮獲《今週刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。 ● 10 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。 ● 2 度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++ 企業。 ● 連續 8 年榮獲《天下雜誌》天下企業公民獎，房仲業第一次獲「大型企業組」第四名。 ● 榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房地產類首獎。 ● 7 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」。 ● 榮獲《工商時報》「2014 臺灣服務業大評鑑」最佳客服中心獎。 ● 榮獲《勞動部》第一屆「工作與生活平衡獎」。 ● 連續 20 年榮獲《天下雜誌》「二千大企業調查--服務業房屋仲介類營業收入第一名」。(101 年及以前年度為「一千大製造業及五百大服務業調查」。) ● 8 度榮獲《遠見雜誌》企業社會責任獎，房仲業第一次獲「整體績效組」楷模獎。 ● 5 度榮獲《中華公司治理協會》「公司治理評量認證」。 ● 榮獲《經理人月刊》「2014 影響力品牌大調查」，房仲業特優獎。 ● 連續 11 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」「最想擁有品牌」房仲業第一名。 ● 連續 3 年榮獲《數位時代》「綠色品牌大調查」通路服務類優選。 ● 子公司蘇州信義榮獲搜房網頒發「2014 蘇州房地產經紀行業最佳服務誠信經紀機構」。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發「五星級誠信創業企業」稱號。 ● 子公司上海信義獲上海市房地產經紀行業協會頒發第十三屆「金橋獎」榮譽稱號並同時被評選為「房屋中介企業二十強」。 ● 子公司蘇州信義榮獲智聯招聘頒發「2014 中國年度最佳雇主」蘇州地區前十強。 ● 子公司上海信義獲智聯招聘與北京大學企業社會責任與顧主品牌傳播研究中心共同舉辦之「2014 中國年度最佳雇主上海 30 強」。
民國 102 年	● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「台灣 Top 50 企業永續報告獎服務業特優」及「透明誠信類楷模獎」。 ● 連續 6 年榮獲台北市政府表揚「綠色採購企業與團體」績優企業。 ● 連續 2 年榮獲《台北市政府勞動局》「僱用身心障礙者優良企業認證標章」。 ● 5 度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。 ● 7 度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。 ● 榮獲證基會評鑑為資訊揭露 A++ 企業，為受評上市櫃公司前 20 強。

年度	紀 實
	● 榮獲《經理人月刊》「2013 影響力品牌大調查」房仲業首獎。 ● 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」雙料冠軍。 ● 子公司上海信義十一度獲得上海市房地產房屋仲介廿強（金橋獎）。 ● 子公司浙江信義榮獲「浙江市場消費者最滿意仲介服務品牌」。 ● 子公司蘇州信義榮獲由 365 地產家居網頒發「2012 年蘇州房地產經紀行業金鼎獎及行業卓越貢獻獎」。 ● 子公司蘇州信義獲頒「蘇州年度最佳雇主」與「蘇州市姑蘇區最佳貢獻獎—金鄉鄰獎」。
民國 101 年	● 2 度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀，為房仲業第一名。 ● 7 度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。 ● 榮獲經濟部工業局「2012 台灣創新企業大調查」創新企業二十強。 ● 3 度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。 ● 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。 ● 連續 2 年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。 ● 榮獲《台灣永續能源研究基金會》「2012 臺灣企業永續報告獎金獎」、「最佳 CSR 網頁資訊揭露獎」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「101 年度台北市進用視障按摩師優秀雇主」。 ● 榮獲台北市政府勞工局「企業足超額進用身心障礙認證標章」。 ● 子公司上海信義榮獲「四星級誠信創建單位」稱號，是上海首個擁有該稱號的房產仲介企業。
民國 100 年	● 獲選為經濟部建國百年「台灣百大品牌」，為唯一入選之房仲業。 ● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。 ● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。 ● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。 ● 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。 ● 榮獲《台北市政府勞工局》「幸福企業三星級獎」榮耀，為唯一入選的房仲業。 ● 3 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。 ● 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

年度	紀 實
	動奪得「網路廣告類網路廣告別金獎」等 3 項大獎，其中「iPad 看屋 App」更一舉奪下跨產業的年度風雲大獎。 ● 入選《Cheers 雜誌》「新世代最嚮往 100 大企業」唯一房仲業品牌。 ● 入選《管理雜誌》「大學生最想進入的公司」前 15 強之唯一房仲業品牌。
民國 99 年	● 榮獲《時報資訊、PChome Online》「第十一屆金手指網路獎」三座金獎。包括「整合行銷類-建築裝潢項」、「網站服務類-內容類型」、「手機應用程式類-最佳內容獎」。 ● 連續 3 年榮獲勞委會職訓局「TTQS 訓練品質評核系統」金牌等級暨標竿事業單位獎。 ● 榮獲《經濟部商業司》「第三屆台灣商業服務業優良品牌獎」。 ● 榮獲《環保署》「2010 節能優良商店獎」。 ● 榮獲《經濟部》「產業科技發展獎優等獎」。 ● 榮獲《行政院文建會》「第十屆文馨獎」金獎及最佳人才培育獎。 ● 連續 4 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」中堅企業第一名。 ● 榮獲《Cheers》雜誌與《遠見》雜誌【最負責任企業家】Top5、【最佳總經理 100 強】Top12。 ● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任大調查」五星獎。 ● 連續 7 年榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。 ● 子公司浙江信義獲得「浙江品質滿意優秀信用單位」稱號及「杭州市仲介服務示範企業」稱號。 ● 子公司北京信義獲得「北京市存量房仲介服務機構 2009 年度一級」稱號。 ● 子公司上海信義獲得「一星級誠信企業」稱號。
民國 98 年	● 連續 2 年榮獲勞委會職訓局「國家訓練品質計分卡 TTQS」金牌等級認證，並獲頒 TTQS 標竿企業獎。 ● 信義房屋獲頒行政院勞委會「第五屆人力創新獎」，成為唯一兩度榮獲該獎項之企業。 ● 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。
民國 97 年	● 信義網站榮獲第九屆金手指網路獎「網路廣告類關鍵字廣告項-金獎」、「其他項-銅獎」、「企業及產品類-房地產/裝潢項-銀獎」、「活動及網站類房地產/裝潢項-銀獎、銅獎、佳獎」、「媒體及服務類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 96 年	● 連續 13 年蟬連天下雜誌「五百大服務業」房屋仲介業不動產經紀類第一名。（民國 84 年~96 年） ● 信義房屋 e 台通數位接待服務榮獲中華民國資訊月「傑出資訊應用暨產品獎」。 ● 信義房屋網站榮獲第八屆金手指網路獎「年度最佳網站獎」、「網站類房地產/裝潢項-金獎手指、銀手指獎、佳獎」、「網路廣告類其他項-佳獎」等多項肯定。
民國 95 年	● 以線上看屋、周邊資訊查詢等具特色的資訊服務，信義房屋網站榮獲經濟部商業司及資策會評選為全國第一家唯一兩度獲國家級 e21 金網獎的房仲網站。

年度	紀 實
	● 榮獲 CHEERS 快樂工作人雜誌評選之最佳企業雇主，信義房屋自 42 家角逐最佳企業雇主獎項的企業中，與其他 5 家企業一起脫穎而出，成為最能激勵人才表現，以及孕育快樂員工能量的企業代表。 ● 榮獲 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。 ● 信義房屋經營大陸市場獲肯定，獲頒中國國務院「中國經紀業百強」第二名。 ● 獲上海商標協會、上海房地產協會及消費權益保護委員會共同評選為「上海關注品牌」。
民國 94 年	● 由經濟部商業司與台灣連鎖加盟協會主辦之連鎖加盟總部評鑑，信義房屋獲評選為特優。 ● 榮獲天下雜誌「2005 卓越服務獎」，天下雜誌針對台灣所有企業提出之創新服務進行評選，以『成屋履約保證之滿分服務』榮獲此獎項。 ● 獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。 ● 榮獲行政院頒發第 16 屆國家品質獎，信義房屋的顧客滿意度調查標準超越一般企業，更實施「滿分率制度」，追求滿分的服務，成為繼金融業後，第一家獲此殊榮之服務業。 ● 獲頒勞委會主辦之第 1 屆人力創新獎，此乃國內唯一國家級的人力資源發展大獎，也是人資界的最高榮譽。 ● 根據遠見雜誌針對國內 87 家服務業品質大調查，信義房屋獲房仲業第一名，獲頒「傑出服務獎」。 ● 信義房屋網站所提供的 360 度互動看屋服務，榮獲中國時報及 PC Home 共同主辦的第七屆金手指網路獎之「最佳企業獎」與「最佳網站技術應用獎」。
民國 92 年	● 信義房屋網站在經濟部商業司與資策會共同舉辦【e-21 金網獎】評選中，榮獲優質獎，是唯一獲獎的房仲網站。
民國 90 年	● 根據 e 天下雜誌「e 價值 100 大調查」，信義房屋是不動產業唯一進入排名的房屋仲介公司。
民國 87 年	● 連續 2 年榮獲天下雜誌「企業聲望調查之房屋仲介業標竿企業」。
民國 85 年	● 信義房屋「不動產說明書製作流程」榮獲第七屆國家品質優良案例獎。
民國 84 年	● 榮獲天下雜誌「一千大製造業及五百大服務業調查」服務業經紀類第一名。
民國 78 年	● 哈佛企管發表「九大行業企業行銷力評分調查」，信義房屋名列房屋仲介業榜首。

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：請參閱第玖章「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。

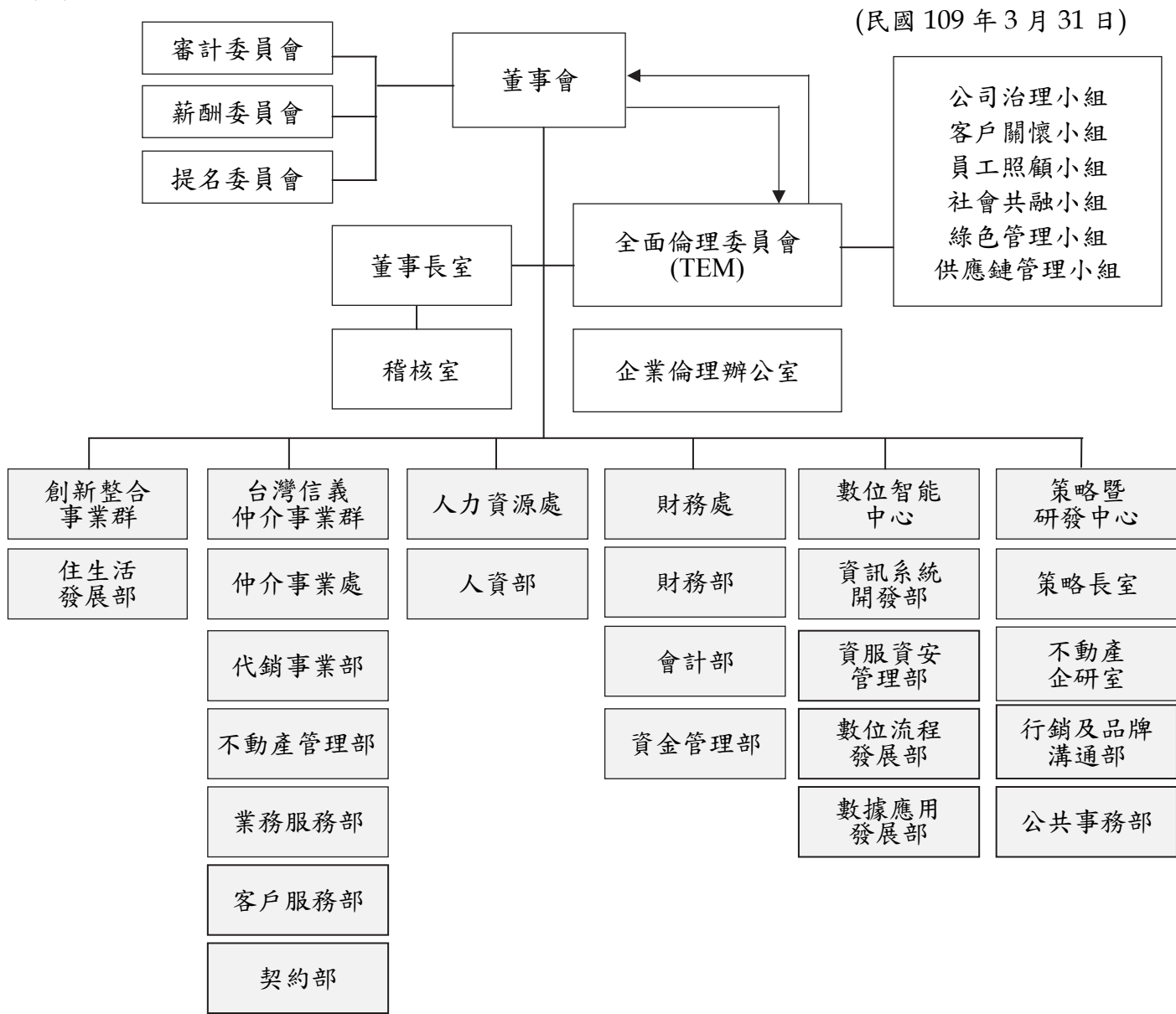
七、最近年度及截至年報刊印日止，經營方式或業務內容之重大改變：無。

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



(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	協助董事會與管理階層查核內部控制制度是否落實報告查核發現，適時提供內部控制制度之改進建議，以確保內部控制制度得以持續有效實施，並作為檢討修正內部控制制度之依據。
企 業 倫 理 辦 公 室		負責「誠信、倫理」理念之推行及落實，建立企業道德倫理規範並塑造企業道德文化，強化企業體質。
策 略 暨 研 發	策 略 長 室	負責集團策略規劃執行及永續發展事務推動、集團年度計劃及檢討、新事業研展等。

部門		經營業務
中心	不動產企研室	不動產市場及產業分析，提供經營決策及業務運作參考資訊，並主辦或參與外部產學交流活動。
	行銷及品牌溝通部	依據公司長、短期目標，擬定各項營運行銷計劃與品牌活動推廣及經營，促使公司績效之實現及提升品牌形象。
	公共事務部	負責公共及媒體關係維護與社會公益相關活動之推動。
仲介事業處		負責仲介業務推廣、變革方案推動、落實各項滿足客戶需求之作為、參與仲介事業人員招募培訓。
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。
不動產管理部		負責本公司總部大樓管理及出租事宜。
業務服務部		負責對內溝通、業務激勵、經營理念宣導與分店秘書管理調派協調事宜，以及互動看屋拍攝工作，並負責仲介運營之相關業務計劃及施策與專案規劃執行。
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處理共同客戶不動產產權移轉登記及不動產抵押貸款等服務。
數位智能中心	資訊系統開發部	負責本公司及子公司資訊系統整合規劃開發與維護、資料庫建置與管理、資訊品質控管與改善及新資訊技術運用。
	資服資安管理部	負責本公司及子公司資訊安全政策、規劃與執行；網路架構建置與管理；主機、PC 及週邊設備、軟/硬體採購與管理；資服問題處理。
	數位流程發展部	負責公司對外網站開發維護、公司對外網站相關之網路行銷等工具之應用，以及仲介分店數位化管理工具之應用研發與流程整合。
	數據應用發展部	負責數據創新與應用研發、以數位媒體精準接觸客戶、即時掌握客戶需求。進行線上線下虛實整合，以數據強化決策品質，優化服務體驗。研發大數據技術、對內提升效率服務，對外支援用戶服務創新。
財務處	財務部	投資管理、預算編製、成本統計分析之作業管理及經營績效評估，以及公司治理事務之推展。
	會計部	負責會計帳務及稅務相關事宜。
	資金管理部	負責資金管理、融資規劃、出納、金融商品操作與避險相關事宜。
創新整合事業群	住生活發展部	建構分店社區服務輔導機制及所需工具，協助分店舉辦社區活動，促進分店與在地關係的緊密連結，並負責室內設計、裝修、搬家、清潔等居家服務轉介。
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，並推展招募及員工教育訓練計劃，以及公司行政庶務等大型統一採購與協助分店開店及遷店總務工作。

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

109 年 3 月 31 日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現 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		
							股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事長	中 華 民 國	信義(股)公司	-			87/04/03	210,238,285	28.53%	210,238,285	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信義(股)公司 代表人：薛健平 (註 2)	男	108/05/24	111/05/23	93/05/27	3,758	-	3,758	-	4,824	-	-	-	本公司副董事長 本公司總經理 上海信義中介諮 詢有限公司總 經理 臺灣大學管理學 院商學組 EMBA 成功大學企業管 理系學士	集團平台事業執行長 本公司關係企業董事長	-	-	-
副董事長	中 華 民 國	信義(股)公司	-			87/04/03	210,238,285	28.53%	210,238,285	28.53%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		信義(股)公司 代表人：周王美 文(註 2)	女	108/05/24	111/05/23	76/01/21	3,613,239	0.49%	3,613,239	0.49%	9,378,622	1.27%	-	-	本公司關係企業董事或董 事長(註 4) 信邑室內設計(股)公司董 事長 信義文化基金會董事 信義公益基金會董事	本公司關係企業董事或董 事長(註 4) 信邑室內設計(股)公司董 事長 信義文化基金會董事 信義公益基金會董事	董事	周俊吉	配偶
董事	中 華 民 國	周俊吉	男	108/05/24	111/05/23	76/01/21	9,378,622	1.27%	9,378,622	1.27%	3,613,239	0.49%	-	-	本公司董事長 本公司總經理 文化大學法律系 學士	本公司關係企業董事或董 事長(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 信義文化基金會董事長	副董事 長	周王美文	配偶
																	協理	周耕宇	母子

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現在 持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要學經歷 (註1)	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管或董事		
							股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
獨立董事	中 華 民 國	洪三雄	男	108/05/24	111/05/23	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	國票金融控股(股)公司董事長 國票期貨(股)公司董事長 國票金融控股(股)公司董事長 台灣金聯資產管理(股)公司董事長 中國鋼鐵(股)公司獨立董事 震旦行(股)公司獨立董事 中華民國對外貿易發展協會董事 中華航空(股)公司董事 台灣金融資產服務(股)公司董事長 台灣大學法律系學士	國票綜合證券(股)公司董事長 國票期貨(股)公司董事長 國票金融控股(股)公司董事長	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	網路家庭國際資訊(股)公司董事長 支付連國際資訊(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 商店街市集國際資訊(股)公司董事長 露天天市集國際資訊(股)公司董事長 進科通訊(股)公司董事長	網路家庭國際資訊(股)公司董事長 支付連國際資訊(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 商店街市集國際資訊(股)公司董事長 露天天市集國際資訊(股)公司董事長 進科通訊(股)公司董事長	-	-	-
獨立董事	中 華 民 國	詹宏志	男	108/05/24	111/05/23	105/05/20	-	-	-	-	-	-	-	-	PC Home 電腦 家庭出版集團 發行人 聯合報萬象版主編 城邦出版集團董事長 遠流出版公司總經理 台灣大學經濟系學士	網路家庭國際資訊(股)公司董事長 支付連國際資訊(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 商店街市集國際資訊(股)公司董事長 露天天市集國際資訊(股)公司董事長 進科通訊(股)公司董事長	-	-	-

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現在 持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要學經歷 (註1)	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管或董事		
							股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
獨立董事	中 華 民 國	顏淵有	男	108/05/24	111/05/23	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 國立成功大學會計系講師 政治大學會計研究所碩士	中華電信(股)公司獨立董事 誠品生活(股)公司獨立董事 阿里巴巴台灣創業者基金董事 中華電視(股)公司法人代表董事 社企流(股)公司董事	-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	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)公司董事暨總經理 聲博科技(股)公司董事 美吾變化妝品(上海)有限公司董事 台灣育成中小企業開發(股)公司董事 露特娜(股)公司董事 台灣生物產業發展協會監事	-	-	-	
獨立董事	中 華 民 國	李伊俐	女	108/05/24	111/05/23	108/05/24	-	-	-	-	-	-	-	英國羅格斯大學企管碩士 台灣大學財務金融學士 融學士 哈佛大學商學院總裁班	美吾華(股)公司副董事長 懷特生技新藥(股)公司董事長 安克生醫(股)公司董事暨總經理 聲博科技(股)公司董事 美吾變化妝品(上海)有限公司董事 台灣育成中小企業開發(股)公司董事 露特娜(股)公司董事 台灣生物產業發展協會監事	-	-	-	

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9-9~9-21頁)。

(二) 主要股東名單

1. 董事屬法人股東者，該法人之股東持股比率占前十名之股東名稱及其持股比率

109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

109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) 董事是否符合獨立性情形

109年3月31日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形（註1）												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數		
		商 務 、 法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	商 務 、 法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
信義(股)公司 法人代表：薛健平		✓	✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		-
信義(股)公司 法人代表：周王美文			✓	✓					✓	✓		✓		✓			-
周俊吉			✓	✓						✓		✓		✓	✓		-
洪三雄			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
詹宏志			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
顏漏有	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
李伊俐			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股 5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

109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關係人	
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
總經理	中華民國	劉元智	男	105/08/01	-	-	10,525	-	-	-	本公司居家服務中心副總經理 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	(註2)	-	-
集團平台事業執行長	中華民國	薛健平	男	105/08/01	3,758	-	4,824	-	-	-	本公司副董事長及總經理 上海信義房屋中介諮詢有限公司總經理 臺灣大學管理學院商學組 EMBA 成功大學企業管理系學士	(註2)	-	-
創新整合事業群總經理	中華民國	蘇俊賓 (註3)	男	108/05/07	-	-	-	-	-	-	行政院新聞局局長 桃園縣政府環保局局長 台灣大學環境工程學碩士 成功大學環境工程學碩士	(註2)	-	-
倫理長	中華民國	楊百川 (註4)	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	-	-
策略長	中華民國	周莊雲	男	99/01/01	365,566	0.05%	22,094	-	-	-	本公司行銷部協理 台灣大學商學研究所碩士	(註2)	-	-
數位智能中心經理	中華民國	陳麗心	女	107/04/01	511,446	0.07%	-	-	-	-	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	無	-	-
總稽核	中華民國	周素香	女	103/08/01	812,981	0.11%	-	-	-	-	本公司財務長 政治大學經營管理－高階財金班 EMBA 政治大學地政系學士	無	-	-
財務長	中華民國	王俊彥	男	107/07/17	-	-	-	-	-	-	台北富邦銀行資深副總經理 美國奧克拉荷馬大學商學碩士	無	-	-
公共事務部經理	中華民國	林俊安	男	107/11/01	-	-	-	-	-	-	頻果日報採訪調度執行副總經理 遠東科技大學機械材料系學士	無	-	-

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	就任日期	持 有 股 份		配 偶、未 成 年 子 女 持 有 股 份		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經 (學) 歷 (註 1)	目 前 兼 任 其 他 公 司 之 職 務	其 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 經 理 人		
					股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
創 新 整 合 事 業 經 理 總 副	中 華 民 國	蘇 守 仁	男	107/04/01	196,302	0.03%	583,094	0.08%	-	-	本公司代銷事業部副總經理 本公司仲介事業處副總經理 淡江大學數學系學士	(註 2)	-	-	-
仲 介 事 業 經 理 總 副	中 華 民 國	信 泓 浚	男	105/07/01	529	-	16,773	-	-	-	本公司仲介事業處副總經理 本公司之子公司上海信義房 屋中介諮詢有限公司總經理 真理大學電子資料處理科副 學士	無	-	-	-
仲 介 事 業 經 理 總 副	中 華 民 國	馮 其 義	男	99/01/01	2,088	-	-	-	-	-	本公司之子公司北京世邦信 義房地產經紀有限公司總 經理 本公司仲介事業處協理 台北科技大學商業自動化與 管理研究所 EMBA	無	-	-	-
代 銷 事 業 經 理 總 副	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 臺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	張 旭	男	107/02/01	-	-	262,899	0.04%	-	-	本公司之子公司科威房產管 理諮詢 (上海) 有限公司 總經理 海洋大學河海工程系學士	(註 2)	-	-	-
客 戶 服 務 部 協 理	中 華 民 國	劉 韋 德	男	101/03/01	-	-	-	-	-	-	中道法律事務所律師 台灣大學法律系學士	無	-	-	-
財 務 部 協 理	中 華 民 國	陳 志 桓	男	100/02/24	42,762	0.01%	-	-	-	-	勤業眾信聯合會計師事務所 經理 東吳大學會計學研究所碩士 文化大學國際企業管理學系 財務金融組碩士	(註 2)	-	-	-
會 計 部 協 理	中 華 民 國	林 秋 錦	女	103/08/01	33,664	-	488,725	0.07%	-	-	中華技術學院企業管理系學 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%	-	-	-	-	成功大學都市計劃系學士 中國文化大學國際貿易學系 學士	無	-	-	-
不 動 產 企 研 室 協 理	中 華 民 國	蘇 啟 榮	男	106/01/01	24,938	-	-	-	-	-	無	無	-	-	-
住 生 活 發 展 部 協 理	中 華 民 國	許 玲 媛 (註 3)	女	107/04/01	4,664	-	-	-	-	-	無	無	-	-	-
數 位 流 程 發 展 部 經 理 執 行	中 華 民 國	張 雅 翕	女	107/04/01	-	-	-	-	-	-	中正大學政治研究所(公共 行政組)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
創新整合事業群協理	中華民國	劉育榮	男	108/05/07	91,991	0.01%	45,695	0.01%	-	-	逢甲大學企業管理系學士	無	-	-	-
數據應用發展部協理	中華民國	江元麒 (註3)	男	109/01/01	249,958	0.03%	-	-	-	-	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 (註3)	男	109/01/01	-	-	-	-	-	-	中央大學資訊管理研究所碩士	無	-	-	-
資訊系統開發部協理	中華民國	左心強 (註3)	男	109/01/01	29	-	300	-	-	-	元智大學資訊管理研究所碩士	無	-	-	-
行銷與品牌溝通部協理	中華民國	劉大成 (註3)	男	109/01/30	-	-	-	-	-	-	交通大學EMBA 元智大學資訊傳播系研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	陳緒杰	男	91/07/01	106,589	0.01%	37,134	0.01%	-	-	台灣科技大學企業管理研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	林三智	男	92/10/01	170,033	0.02%	82,343	0.01%	-	-	勤益技術學院企業管理系學士	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	陳世強	男	105/02/01	20,267	-	-	-	-	-	成功大學建築工程學系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	王惠平	男	97/01/01	105,460	0.01%	-	-	-	-	中華工專企業管理系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	張登來	男	97/04/01	107,690	0.01%	-	-	-	-	明新工專工程管理系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	王志男	男	98/01/01	97,660	0.01%	-	-	-	-	明新工專電機工程科副學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	周俊榮	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	林武雄	男	94/10/01	58,988	0.02%	35,927	-	-	-	東吳大學微生物系學士	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	黃茂書	男	100/04/01	64,478	0.01%	-	-	-	-	實踐大學企業創新發展研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	洪正龍	男	100/07/01	-	-	-	-	-	-	成功大學建築工程學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	廖慶洲	男	100/07/01	14,956	-	1,887	-	-	-	中興大學企業管理組EMBA	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	42,711	0.01%	8,262	-	-	-	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	王茂桑	男	101/01/01	3,352	-	2,328	-	-	-	世新大學法律系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	洪建煥	男	101/10/01	-	-	8,386	-	-	-	北京世邦信義房地產經紀有限公司總經理 世界新聞專校報業行政科副學士	(註2)	-	-	-

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	林德誠	男	102/03/01	-	-	-	-	-	-	台灣科技大學企業管理研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	余和安	男	103/04/01	93,723	0.01%	65,985	0.01%	-	-	南亞工專紡織科副學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	劉東園	男	103/08/01	1,147	-	558	-	-	-	逢甲大學環境科學系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	王志偉	男	105/02/01	655	-	-	-	-	-	明志技術學院電機系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	葉宗雷	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	-	-	-	-	-	-	銘傳大學管理研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	陳毓禮	男	106/03/06	11,000	-	3,100	-	-	-	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	何胤諭	男	106/06/16	400,000	0.05%	58,400	0.01%	-	-	本公司代銷事業部協理 中興大學地政系學士	(註2)	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	陳昱曉	女	106/10/01	-	-	-	-	-	-	台北大學經濟系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	李明山	男	106/10/01	1,000	-	-	-	-	-	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	周耕宇 (註3)	男	109/01/01	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	卡內基美隆大學碩士	(註2)	董事	周俊吉	父子
仲介事業處協理	中華民國	陳建宇	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	大葉大學工業工程系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	吳國萬	男	107/08/01	34,000	-	-	-	-	-	實踐大學服裝設計系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	林根弘	男	108/01/01	-	-	7,000	-	-	-	銘傳大學會計系學士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	方浩銓	男	108/01/01	-	-	-	-	-	-	南台科技大學行銷管理研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	郭禮偉 (註3)	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 (註3)	男	108/07/01	-	-	-	-	-	-	中興大學高階經理人班(企管管理組)碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	王聖憲 (註3)	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	成功大學創意產業設計研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	黃巧雲 (註3)	女	109/01/01	27,485	-	-	-	-	-	中央大學土木工程研究所碩士	無	-	-	-
仲介事業處協理	中華民國	許順吉 (註3)	男	109/01/01	4,000	-	-	-	-	-	中正大學企業管理系學士	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九章(第9-9~9-21頁)。

註3：原資訊部擴充為資服資安管理部及資訊系統開發部，原資訊部江元麒協理調任數據應用發展部主管、原資訊部資訊服務組許乾豪協理晉升資服資安管理部主管、原資訊部系統開發組左心強協理晉升資訊系統開發部主管，原數據應用發展部周耕宇協理及住生活發展部王聖憲協理調任仲介事業處協理，原仲介事業處許玲綾協理調任住生活發展部主管，原仲介事業處郭禮偉經理、魏世芳經理、貴巧雲經理及許順吉經理晉升為協理，蘇俊賓擔任創新整合事業群總經理、劉大成新任行銷與品牌溝通部協理。

註4：楊百川倫理長兼任人資長。

註5：創新整合事業群蔡祈岩副總經理於民國108年離職、仲介業務處張文宗協理、謝宗憲協理、劉奕棋協理及居家服務部莊建容經理調任本公司其他職位因而解任。

註6：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) 一百零八年度支付董事、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金

1. 一般董事及獨立董事之酬金															單位：新台幣仟元				
職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益之比例(%)		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)		A、B、C、D、E、 F及G等七項總 額占稅後純益之 比例(%) (註5)		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)	本公司	財務報 告內所 有公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	員工酬勞(G)(註4)		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	
											紅利 金額	股票 紅利 金額							
董事長	信義(股)公司	-	-	700	-	-	0.06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06%	無	200
	信義(股)公司 法人代表： 薛健平	-	-	-	-	9,032	-	11,022	-	14	-	-	-	-	-	-	0.72%	200	
副董事長	信義(股)公司	-	-	700	-	-	0.06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06%	無	無
	信義(股)公司 法人代表： 周王美文	-	-	-	274	-	0.02%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02%	無	
董事	周俊吉	-	-	-	729	-	0.06%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06%	無	無
獨立董事	洪三雄	1,200	-	700	50	-	0.15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.15%	無	
獨立董事	詹宏志	1,200	-	700	60	-	0.16%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.16%	無	無
獨立董事	顏瑞有	1,200	-	700	50	-	0.15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.15%	無	
獨立董事	李伊俐	726	-	423	30	-	0.09%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.09%	無	200
合計		4,326	-	3,923	1,193	-	0.75%	9,032	11,022	-	14	-	14	-	-	-	1.47%	200	

註1：本公司董事會於民國109年2月27日通過民國108年度董事酬勞計新台幣(下同)3,923仟元，擬於民國109年5月22日股東常會報告。

註2：包含非獨立董事之董事配車租金或折舊、油資與保養費。

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

註4：係指經董事會於民國109年2月27日通過並預計於同年5月22日股東常會報告之民國108年度員工酬勞16,258仟元中，預計分派予董事兼任經理人之金額。

註5：稅後純益係指民國108年度個體財務報告之稅後純益。

註6：本表費用不包括給付本公司非獨立董事之董事其配車司機相關報酬新台幣2,449仟元。

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(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註 8：獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司之獨立董事酬金主要分為董事報酬、董事酬勞及執行業務費用。獨立董事之董事報酬係依獨立董事對本公司營運參與程度及貢獻價值暨其他上市公司通常水準，酌支獨立董事每月報酬 100 仟元，其金額授權由董事會議定之，因其考量其他上市公司通常水準，與本公司之獲利水準較無關連性，惟本公司獨立董事報酬尚屬合理水準；董事酬勞則係年度終了後，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。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。本公司 4 位獨立董事均為審計委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，除李伊俐獨立董事因於民國 108 年 5 月新任外，所有獨立董事對本公司之投入程度相當，因此本公司給付予李伊俐獨立董事之民國 108 年度董事酬金較低。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	108 年度			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司(I)	本公司	財務報告內所有公司(I)
低於 1,000,000 元	信義(股)公司法人代表：薛健平、 信義(股)公司法人代表：周王美文、周俊吉	信義(股)公司、洪三雄、詹宏志、顏漏有、李伊俐	信義(股)公司、洪三雄、詹宏志、顏漏有、李伊俐	信義(股)公司法人代表：周王美文、周俊吉
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)	-	-	信義(股)公司法人代表：薛健平	-
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	-	-	-	信義(股)公司法人代表：薛健平
15,000,000 元(含)~30,000,000 元(不含)	-	-	-	-
30,000,000 元(含)~50,000,000 元(不含)	-	-	-	-
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	8		8	8

註：本公司董事共 7 人，總計 8 人係揭露法人董事信義(股)公司及其代表人。

2. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C) (註1)		員工酬勞金額(D) (註2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%) (註3)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工新股數		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
總經理暨仲介事業群總經理	劉元智																	
集團平台事業執行長	薛健平																	
創新整合事業群總經理	蘇俊賓																	
倫理長兼人資長	楊百川																	
策略長	周莊雲																	
數位智能中心副總經理	陳麗心																	
總稽核	周素香	39,766	40,583	-	-	52,456	53,628	182	-	182	-	7.32%	7.47%	-	-	-	-	200
財務長	王俊彥																	
公共事務部副總經理	林俊安																	
創新整合事業群副總經理	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																	

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109年2月27日通過並預計於同年5月22日股東常會報告之民國108年度員工酬勞16,258仟元中，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108年度個體財務報告之稅後純益。

註4：本公司總經理司機之相關報酬已於董事酬金附註中一併揭露。

總經理及副總經理酬金級距表

給付本公司各個總經理 及副總經理酬金級距	108 年度	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 1,000,000 元	蔡祈岩(註2)	-
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	-	-
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	林俊安	林俊安、蔡祈岩(註2)
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	周素香、蘇守仁	周素香、蘇守仁
5,000,000 元(含)~10,000,000 元(不含)	薛健平(註1)、蘇俊賓、信泓浚、 馮其義、周莊雲、楊百川、陳麗心、 王俊彥	蘇俊賓、信泓浚、馮其義、周莊雲、 楊百川、陳麗心、王俊彥
10,000,000 元(含)~15,000,000 元(不含)	劉元智(註1)、李少康	劉元智(註1)、薛健平(註1)、 李少康
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	14	14

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

註2: 創新整合事業群蔡祈岩副總經理因另擔任子公司有無科技(股)公司總經理, 故其薪酬自民國 10 年5月起改由子公司支付, 惟於民國 10 年離職。

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

109 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	劉 元 智	-	849	849	0.07%
集團平台事業執行長	薛 健 平				
創新整合事業群總經理	蘇 俊 賓				
倫理長兼人資長	楊 百 川				
策 略 長	周 莊 雲				
數位智能中心副總經理	陳 麗 心				
總 稽 核	周 素 香				
財 務 長	王 俊 彥				
公共事務部副總經理	林 俊 安				
創新整合事業群副總經理	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				
人力資源部協理	張 旭				
客戶服務部協理	劉 韋 德				
財 務 部 協 理	陳 志 桓				
會 計 部 協 理	林 秋 錦				
業務服務部協理	張 靜 枝				
不動產企研室協理	蘇 啟 榮				
住生活發展部協理	許 玲 綾				
數位流程發展部執行經理	張 雅 翕				
創新整合事業群協理	劉 育 榮				
數據應用發展部協理	江 元 麒				
資服資安管理部協理	許 乾 豪				
資訊系統開發部協理	左 心 強				
仲介事業處協理	陳 緒 杰				
仲介事業處協理	林 三 智				
仲介事業處協理	陳 世 曜				
仲介事業處協理	陳 世 強				
仲介事業處協理	王 惠 平				
仲介事業處協理	張 登 來				
仲介事業處協理	王 志 男				
仲介事業處協理	周 俊 榮				
仲介事業處協理	林 武 雄				
仲介事業處協理	黃 茂 書				

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	洪正龍				
仲介事業處協理	廖慶洲				
仲介事業處協理	陳進堂				
仲介事業處協理	張家榮				
仲介事業處協理	張偉祥				
仲介事業處協理	王茂桑				
仲介事業處協理	洪建煥				
仲介事業處協理	林德誠				
仲介事業處協理	余和安				
仲介事業處協理	劉東園				
仲介事業處協理	王志偉				
仲介事業處協理	葉宗富				
仲介事業處協理	張俊達				
仲介事業處協理	陳毓禮				
仲介事業處協理	何胤諭				
仲介事業處協理	陳昱曉				
仲介事業處協理	李明山				
仲介事業處協理	周耕宇				
仲介事業處協理	陳建宇				
仲介事業處協理	吳國雋				
仲介事業處協理	林根弘				
仲介事業處協理	方浩銓				
仲介事業處協理	魏世芳				
仲介事業處協理	郭禮偉				
仲介事業處協理	王聖憲				

註1: 係指董事會於民國 109 年 2 月 27 日通過並預計於同年 5 月 22 日股東常會報告之民國 108 年度員工酬勞 16,258 仟元，其中預計分派予經理人之金額。

註2: 稅後純益係指民國 108 年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以民國 109 年 3 月 31 日仍在職且符合可獲配員工酬勞之經理人姓名及配發情形為揭露基礎；實際獲配名單及金額以發放時仍在職之經理人為準。

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

單位：新台幣仟元

	本公司		財務報告內所有公司	
	108 年度	107 年度	108 年度	107 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	101,846	87,947	103,835	89,919
總額占個體財務報告稅後純益比例	8.06%	5.85%	8.22%	5.98%

本公司民國108年度支付董事、總經理及副總經理酬金與民國107年度相較，主要係本公司仲介及代銷業務獲利成長而增加年終獎金及績效盈餘獎金，以及幕僚單位高階經理人固定月薪因民國108年度之年度調薪而增加。另因民國108年度來自認列子公司開發事業之獲利(其與本公司經理人之薪酬關連性較低)較民國107年度減少，個體財務報告之稅後純益中之按權益法認列之投資利益因而減少，故總額占個體財務報告稅後純益比例較民國107年度明顯增加。

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108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108年度董事酬勞業經民國109年2月27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108年獲利之0.241%，計3,923仟元，主要係與本公司之獲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而定；非獨立董事之董事領取之董事酬勞則亦考量獨立董事之酬勞水準以及董事會參與程度，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之配車租金或折舊以及配車油資與保養費。獨立董事車馬費依實際出席情形支給，車馬費水準與一般公司相當；非獨立董事則未領取車馬費。另，非獨立董事之3位董事均配有公務車(含因兼任經理人之配車)，由公司負擔配車租金或折舊以及配車油資與保養費，惟未領取每月董事報酬。

(2) 合併報表所有公司支付本公司董事酬金：

包括董事報酬、董事酬勞及執行業務費用，除了本公司外，主要係擔任子公司之安信建築經理(股)公司及安新建築經理(股)公司之董事因出席各該董事會之車馬費，依實際出席情形支給。薛健平董事長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，與當年度盈餘水準較無直接關聯性，惟原則上仍會依公司及個人績效表現決定是否調薪。民國108年度本公司高階經理人平均調薪約3%。
- II. 退休金：本公司民國108年度並未發生總經理及副總經理退職而領取退休金。
- III. 獎金：係本公司依高階經理人薪酬獎金辦法計算並經薪酬委員會建議、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108年度獎金高於民國107年度，主係因民國108年

度本公司(不含子公司)營業利益較民國107年度成長30%，因而相關年終獎金及盈餘績效獎金與目標達成獎金等績效獎金較民國107年度增加。

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。民國108年度員工酬勞為16,258仟元，較107年度減少21%，主要係本公司民國108年度稅前利益因子公司獲利降低而減少所致。

(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：

除集團平台執行長負責兩岸平台事業而領取本公司之子公司上海信義房屋中介諮詢有限公司部分薪資，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：

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. 薪資：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，與當年度盈餘水準較無直接關聯性，惟原則上仍會依公司及個人績效表現決定是否調薪。民國108年度除幕僚單位之其他經理人平均予以調高月薪3.5%外，業務單位之其他經理人並未調整月薪。

II. 退休金：本公司民國108年並未發生經理人退職而領取退休金。

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。

(1) 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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，董事會共開會 3 次，除洪三雄獨立董事及李伊俐獨立董事分別委託其他獨立董事出席外，餘均親自出席。

本公司民國 108 年度董事會共開會 12 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 94%，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)公司法人代表：薛健平	12	-	100%	108/5/24 董事全面改選後，被推舉為本公司董事長。
副董事長	信義(股)公司法人代表：周王美文	12	-	100%	108/5/24 董事全面改選後，被推舉為本公司副董事長。
董事	周俊吉	12	-	100%	108/5/24 董事全面改選前，為本公司董事長。
獨立董事	洪三雄	11	1	92%	108/09/18 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	詹宏志	12	-	100%	無。
獨立董事	顏漏有	11	1	92%	108/04/29 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	李伊俐	5	3	63%	新任。108/5/24 董事全面改選，應出席次數 8 次，108/09/18/、108/10/28 及 108/12/30 委託其他獨立董事出席。

其他應記載事項：

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

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

(二) 其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決事項：本公司獨立董事對於民國 108 年度董事會議決事項均無反對保留意見，詳如第 3-62 至第 3-68 頁民國 108 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。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	議案	迴避情形
108/01/29	本公司 108 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單修正案。 本公司高階經理人 107 年度年終獎金暨年度績效獎金案。	薛健平副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。 同上。
108/02/25	本公司高階經理人 107 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 本公司第 13 屆董事會董事候選人案。	同上。 各董事分別討論其是否得列為第 13 屆董事會成員名單時，離席未參與討論與表決。
108/04/08	提請股東會解除本公司第 13 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。	周俊吉董事長、詹宏志獨立董事及周王美文董事各自針對與自身競業明細解除之討論，予以離席並迴避表決。
108/04/29	本公司 108 年高階經理人年度調薪案。	薛健平副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。
108/05/31	任命本公司第 4 屆薪酬委員會委員案。 任命本公司第 2 屆提名委員會委員案。	除討論個別委員任命時，該名獨立董事進行利益迴避。 除討論個別委員任命時，該名董事進行利益迴避。
108/05/31	本公司第 13 屆董事會獨立董事報酬案。 本公司高階經理人 107 年度員工報酬案。 本公司 107 年度董事酬勞發放案。	除討論個別委員報酬時，該名獨立董事進行利益迴避。 薛健平董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。 除討論個別委員酬勞時，該名獨立董事進行利益迴避。

108/06/14	本公司董事會授權案。	周俊吉董事為關係人而離席未參與討論與表決。
108/12/30	本公司 109 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	薛健平董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。

三、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	108年1月1日至108年12月31日	(1)董事會及個別董事成員之績效評估 (2)功能性委員會及個別委員會成員之績效評估	董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、每三一次一次委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估	(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。 (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、功能性委員會的選任或持續進修、內部控制。 (4)個別委員會成員績效評估：公司目標與任務之掌握、委員職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、委員之專業及持續進修、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 3-33 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。

四、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 108 年度通過董事酬勞與獨立董事報酬議案以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，民國 108 年 4 月提名第 13 屆董事會董事名單，並經股東會決議通過；另提名陳志桓執行協理擔任本公司公司治理主管；此外，亦於民國 108 年度提案修正公司治理實務守則以及年度董事進修計畫，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 108 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及(四)提名委員會之相關資訊。

(二) 審計委員會運作情形

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

1. 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度；
2. 內部控制制度有效性之考核；
3. 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序；
4. 涉及董事自身利害關係之事項；
5. 重大之資產或衍生性商品交易；
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證；

7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券；
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬；
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免；
10. 年度財務報告及半年度財務報告；
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 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止審計委員會共開會 3 次，所有委員均親自出席。
民國 108 年度審計委員會共開會 11 次，平均出席率為 93%，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	11	1	91%	108/04/29 委託其他委員出席。
委員	洪三雄	11	1	91%	108/09/17 委託其他委員出席。
委員	詹宏志	11	-	100%	無。
委員	李伊俐	6	1	86%	108/5/24 董事全面改選時新任，應出席次數 7 次，108/10/28 委託其他委員出席。

其他應記載事項：

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

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：

上述第(一)及(二)項之說明如第 3-24 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。

一、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：民國 108 年度審計委員會均無與獨立董事具有利害關係之議案。

2. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

本公司內部稽核主管每年向全體獨立董事組成之審計委員會報告次年度稽核計畫，並定期每季至少一次向審計委員會報告稽核內部控制制度作業之執行情形，如遇特殊狀況，亦會立即向審計委員會報告；審計委員會可直接向內部稽核主管或會計師進行詢問，而會計師亦能在無管理階層陪同下，每年直接向審計委員會報告年度稽核計畫，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 108 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
108/01/29	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	洪三雄委員針對前次稽核追蹤事項「信義庭案已交屋、客戶未辦妥相關手續」，詢問有關本公司之合約條款是否有相關保護，以及主席詢問改善作業時程，由總稽核回覆說明。
108/02/25	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 詹宏志委員建議稽核單位應找出各發現事件之原因、究責單位及未來有效的內部流程，以利未來排除重複發生相同事件的可能。並設計完善的管理辦法以控制風險事件，例如針對採購辦法設置檢查表單，若有不符合內部表單要求者，則無法進行下一步作業，來防止風險再度發生。
				2. 主席建議稽核單位應歸納事件發生之原因是內部控制制度設計不彰或是作業流程執行不彰，非僅加強監控頻率，更應設計有效內部流程以採取措施，及早發現或消除事件發生之原因。
				3. 洪三雄委員建議應提出具體可執行之內部控制改善措施，以協助事業單位落實相關管理程序。
108/04/08	審計委員會		民國 107 年度內部控制制度聲明書	本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
		簽證會計師及總稽核	民國 107 年合併財務報告及個體財務報表編造案	簽證會計師列席報告民國 107 年度財務報表之查核發現。主席建議針對會計師所報告之查核發現事項中，所涉及內部控制流程之項目，內部稽核單位應列入追蹤事項，以利未來內部控制程序之改善。
		總稽核	內部稽核業務報告	主席及詹宏志委員均表示，分店之滅火器抽檢之不合格率過高，建議應進行全面檢查，以確保分店同仁及財產安全。總稽核回應應將責成總務單位進行全面檢查，並汰換不合格的滅火器。
108/04/29	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	主席針對「前次報告之分店滅火器設置狀況」及「大陸仲介事業資訊系統與備援系統可能同時中斷議題」詢問稽核室後續改善狀況，由稽核室執行經理回覆說明相關驗收作業改善措施，未來將針對大陸仲介事業資訊備援系統改善執行情形併入追蹤報告事項。
108/05/31	審計委員會	簽證會計師	民國 108 年第 1 季合併財務報告	簽證會計師列席報告民國 108 年第 1 季合併財務報告之核閱發現。本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
		總稽核	內部稽核業務報告	1. 關於前次稽核追蹤事項，針對滅火器普查結果不合格率仍高，詹宏志委員詢問是否考慮更換委外廠商及重新檢視合約、並建議建置控管滅火器異比率為何，由總稽核回覆說明，並表示未來將半年檢測一次，目前已會同總務單位進行相關作業辦法之訂定。
				2. 針對大陸子公司資安備援系統，主席詢問後續改善進度，由稽核室執行經理回覆說明。
108/06/14	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	3. 主席詢問子公司管理規章辦法未完成之後續進度，由稽核室執行經理回覆說明。另，李伊俐委員建議追蹤事項之改善時程統一以月為單位，以利追蹤時效性。
		總稽核	內部稽核業務報告	洽悉。
108/07/29	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	洽悉。
		簽證會計師	民國 108 年第 2 季合併財務報告案	簽證會計師列席報告民國 108 年第 2 季合併財務報告之核閱發現。主席及詢問子公司安新建築經理(股)及上海信義房屋中介諮詢有限公司之 108 年第 2 季營業成本同比減少之原因，由總稽核及財務長說明。

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
108/08/28	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	主席及洪三雄委員建議房屋仲介業務體系方面，應於本公司建立洗錢防制法相關法遵制度後，逐步推行至日本、馬來西亞及大陸等相關子公司。
108/09/17	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	洽悉。
108/10/28	座談會	總稽核、簽證會計師	民國 109 年度信義企業集團稽核工作規劃報告	1. 以「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」規定需查核之重要營運循環及管理作業訂定稽核計劃。
				2. 重大性原則：將風險低且近兩年稽核報告皆無缺失發現者調降稽核頻率，分配稽核資源於民國 109 年之新事業。
	審計委員會			3. 風險管理：以全面企業倫理委員會選定之集團層級的年度五大風險項目為主，事業及部門層級的風險於稽核各子公司及部門時，同步查核各項管控制執行情形。
				4. 以落實內控制度、自主稽核管理、持續性定期稽核及重大風險管理等機制，持續完善集團內控管理。
	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	主席建議各項風險狀況可以顏色方式呈現更為直觀且容易檢視。
		簽證會計師	民國 108 年第 3 季合併財務報表案	簽證會計師列席報告民國 108 年第 3 季合併財務報告之核閱發現。主席詢問人民幣貶值及未來因應方式，經財務長回覆說明，未來將會考量大陸開發事業之資金需求及盈餘匯回之相關稅負，進行集團海外之整體資金規劃。
108/12/30	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	主席建議內部稽核業務報告項目日益繁多，稽核單位應歸納彙總整合，視各該項目之重要程度提報董事會，且應注意內部稽核角色係於一定的高度檢視營運單位之風險，而非偏重在督導、追蹤等受查部門應該要做的事。

3. 民國 108 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：

董事會屆次及日期	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 12 屆 第 28 次 108/01/29	1. 本公司會計制度修正案。	✓	無	審計委員會針對第 2 案建議，隨著集團營運發展及海外子公司間交易頻繁，未來應彙總海外子公司規章辦法，並編製核決權限總表及集團間關係人資金貸與餘額，以便審計委員會及董事會成員了解集團間資金調度全貌。	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. 本公司之子公司間提供擔保品背書保證案。	✓	無		
	4. 本公司擬增資子公司案。	✓	無		

董事會屆次及日期	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12屆 第29次 108/02/25	1. 本公司107年度合併財務報表及個體財務報表編造案。	✓	無	1. 針對第1案，主席表示，因應會議資料量日益龐大，議事單位可思考將議事資料以電子化呈現之可行性；另，針對會計師所報告之查核發現事項中涉及內部控制流程之項目，建議內部稽核單位應列入追蹤事項。 2. 除上述建議外，第1-7案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過，第1、3、4案並提股東會決議。
	2. 本公司108年度會計師委任及簽證公費案。	✓	無		
	3. 本公司107年度營業報告書編造案。	✓	無		
	4. 本公司107年度盈餘分派案。	✓	無		
	5. 本公司107年度內部控制制度聲明書作成案。	✓	無		
	6. 本公司之海外子公司擬參與投標取得土地案。	✓	無		
	7. 本公司之海外子公司轉投資金額修正暨其對該被投資公司資金貸與案。	✓	無		
第12屆 第30次 108/04/08	1. 本公司「資金貸與他人辦法」修正案。	✓	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。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過，並提股東會決議。
	2. 本公司「背書保證辦法」修正案	✓	無		
	3. 本公司「取得或處分資產處理程序」修正案	✓	無		
	4. 本公司「從事衍生性商品交易處理程序」修正案	✓	無		
第12屆 第31次 108/04/29	1. 本公司108年第1季合併財務報告案。	✓	無	1. 針對第2案，主席詢問未來是否會持續修訂內部控制制度，由總稽核回覆說明每季內部控制制度修訂計畫。 2. 主席針對第3案子公司問資金貸與進行釐清，由財務長回覆說明。 3. 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. 本公司內部控制制度修正案。	✓	無		
	3. 本公司之子公司問資金貸與案。	✓	無		
第13屆 第01次 108/05/31	1. 本公司擬資金貸與子公司及子公司間資金貸與案。	✓	無	第1-2案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司擬向金融機構申請調整部分授信額度並為子公司提供背書保證案。	✓	無		
第13屆 第03次 108/06/14	1. 本公司擬資金貸與子公司及子公司間資金貸與修正案。	✓	無	1. 洪三雄委員針對第1案建議酌修案由說明部分文字。 2. 經全體出席委員無異議照案通過，並	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司擬為子公司向金融機構申請匯率	✓	無		

董事會屆次及日期	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
	避險額度提供背書保證一案。			提董事會決議。	
	3. 本公司之子公司增資案。	✓	無		
第13屆 第04次 108/07/29	1. 本公司108年度第2季合併財務報告案。	✓	無	1. 主席詢問第1案子公司安新建築經理(股)公司及上海信義房屋中介諮詢有限公司之108年第2季營業成本同比較減少之原因，由總稽核及財務長說明。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司內部控制制度修正案。			2. 李伊俐委員詢問第2案內部控制制度修正的頻率規則，主席則建議可以年度為單位，按季排定內部控制制度之修正計劃，以為周全。	
		✓	無	3. 除上述建議外，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13屆 第05次 108/08/28	1. 本公司之子公司擬投資不動產開發案。	✓	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. 本公司擬對子公司增資暨其投資不動產開發案。	✓	無		
	1. 本公司之子公司擬取得不動產案。	✓	無	1. 李伊俐委員詢問有關進出環灘島及碼頭執照可使用期間是否會影響未來開發計劃之問題；主席則詢問在移轉本案土地使用權之最大不確定風險為何，並針對該土地之地租情形與碼頭設施興建成本等事項提出詢問；詹宏志委員則詢問未來開發計畫預計投入之成本。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
第13屆 第06次 108/09/18				2. 上述詢問經財務長回覆，並由周俊吉董事補充說明本案之洽談過程後，本案經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	
第13屆 第07次 108/10/28	1. 本公司108年度第3季合併財務報告案。	✓	無	1. 主席詢問第1案人民幣貶值及未來因應方式，經財務長回覆說明，未來將會考量大陸開發事業之資金需求及盈餘匯回之相關稅負，進行集團海	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司內部控制制度修正案。	✓	無		

董事會屆次及日期	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
				外之整體資金規劃。 2.第1-2案均經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，無異議照案通過。	
第13屆 第08次 108/12/30	1.本公司內部控制制度修正案。	✓	無	1.主席詢問第2案，在考量稽核室之人力現況下，稽核室是否有餘力提供內部稽核實施細則第五章之諮詢服務。經總稽核回覆並調整內部稽核實施細則部分條文內容。 2.第1-5案均經主席徵詢全體出席董事會無其他意見後同意通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2.本公司內部稽核實施細則修正案。	✓	無		
	3.本公司109年度稽核計劃案。	✓	無		
	4.本公司風險管理政策修正案。	✓	無		
	5.本公司之子公司現金增資暨其擬取得不動產案。	✓	無		

(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，並由洪三雄獨立董事擔任主席暨召集人，自成立以來運作情形良好，並且每年定期進行自我績效評估，以提升委員會運作成效。

1. 薪酬委員會成員資料

身分別	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		符合獨立性情形(註1)										兼任其他公司薪資報酬委員會成員數	備註
			法官、檢察官、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	洪三雄			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
獨立董事	詹宏志			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	-
獨立董事	顏焜有	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	-
獨立董事	李伊俐			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-

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

- (1) 非公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或其關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之事業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第30條各款情事之一。

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108年5月31日至111年5月23日。
- (3) 出席情形：本公司民國109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108年度薪酬委員會開會5次，平均出席率94%，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	洪三雄	5	-	100%	無。
委員	詹宏志	5	-	100%	無。
委員	顏漏有	5	-	100%	無。
委員	李伊俐	1	1	50%	新任。108/5/24董事全面改選，108/5/31新任。應出席次數2次，108/12/30委託其他委員出席。
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪酬委員會之建議，應敘明董事會之日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪酬委員會意見之處理：無此情形。					
二、薪酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。					

(4) 民國 108 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：

董事會屆次 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 12 屆 第 28 次 108/01/29	1. 本公司 108 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單修正案。	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，除薛健平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 107 年度年終獎金暨年度績效獎金案。	無	無	提交董事會討論，除薛健平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。
第 12 屆 第 29 次 108/02/25	1. 本公司 107 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例建議案。	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. 本公司高階經理人 107 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	無	無	提交董事會討論，除薛健平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。
第 12 屆 第 31 次 108/04/29	1. 本公司高階經理人 108 年度調薪案。	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，除薛健平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。
	1. 本公司第 13 屆董事會獨立董事報酬案。	無	除討論個別獨立董事報酬時，該名獨立董事分別利益迴避外，經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，除討論個別獨立董事報酬時，該名獨立董事分別利益迴避外，經其餘全體出席董事同意通過。
第 13 屆 第 02 次 108/05/31	2. 本公司高階經理人 107 年度員工酬勞案。	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，除薛健平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。
	3. 本公司 107 年度董事酬勞發放案。	無	除討論個別獨立董事酬勞時，該名獨立董事分別利益迴避外，經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，除討論個別獨立董事酬勞時，該名獨立董事分別利益迴避外，經其餘出席董事同意通過。
第 13 屆 第 23 次 108/12/30	1. 本公司 109 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	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，除薛健平副董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決、列席人員總稽核及財務長亦為高階經理人而離席迴避

董事會屆次 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
				外，經其餘出席董事同意通過。

(四) 提名委員會相關資訊：

本公司除於法令規定及要求之前，已先行設立審計委員會及薪酬委員會外，並於民國 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 108 年度召開提名委員會 4 次，其中向董事會提出第 13 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、及有無公司法第 30 條所列各款情事等事項，進行事先審查，並經本公司董事會決議通過，由股東會決議選出第 13 屆董事暨獨立董事；提名委員會另於民國 108 年提案修正公司治理守則、提名公司治理主管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	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格				相關專業	兼任其他公開發 行公司提名委員 會成員家數
			商務、財務、會計 或公司業務所需相關料系 之公私立大專院校講師以 上	法官、檢察官、律師、會計 師或其他與公司業務所需 之國家考試及格格領有證書 之專門職業及技術人員	具有商務、財務、財 務、會計或公司業務 所需之工作經驗			
獨立董事	洪三雄				✓	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	詹宏志				✓	同上。		-
獨立董事	顏漏有	✓		✓	✓	長年擔任全球大型會計師事務所合夥人及管理顧問公司高階主管，具豐富人才遴選經驗、人脈及組織管理能力。		-
獨立董事	李伊俐				✓	長年擔任上櫃公司總經理，具豐富人才遴選經驗及組織管理能力。		-

身分別	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			相關專業	兼任其他公開發 行公司提名委員 會成員家數
			商務、財務、會計 或公司業務所需相關料系 之公私立大專院校講師以 上	法官、檢察官、律師、會計 師或其他與公司業務所需 之國家考試及格領有證書 之專門職業及技術人員	具有商務、財務、財 務、會計或公司業務 所需之工作經驗		
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。	

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 108 年 05 月 31 日至 111 年 5 月 24 日。

(3) 出席情形：本公司民國 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，提名委員會共開會 1 次，所有委員均親自出席。民國 108 年度提名委員會開會 4 次，出席率 94%，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	詹宏志	4	-	100%	無。
委員	顏漏有	4	-	100%	無。
委員	周俊吉	4	-	100%	無。
委員	洪三雄	4	-	100%	無。
委員	李伊利	0	1	0%	新任。108/5/24 董事全面改選，108/5/31 新任。應出席次數 1 次，108/12/30 委託其他委員出席。

其他記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正提名委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對提名委員會意見之處理：無此情形。
- 二、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 108 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：

董事會屆次及日期	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 12 屆第 28 次 108/01/29	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。
第 12 屆第 29 次	1. 本公司第 13 屆董事會董事應選名額案。	無	主席建議提名新任董事人選時，可將性別及年齡納入考量，例如可納入年輕之女性	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。

董事會屆次 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
108/02/25			獨立董事人選，讓董事會成員更多元化，以利集團未來之發展。	
第12屆 第30次 108/04/08	1. 本公司 108 年度董事進修課程規劃案。	無	1. 主席表示第 1 案所提之二項課程規劃應符合所需，但可再由其他選項中再擇一項課程列為備案，以利承辦人員進行後續規劃與彈性調整。 2. 第 3-4 案各委員於分別討論及審查是否符合該案資格時，個別委員予以離席並迴避表決。 3. 除上述外，左列議案經其餘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，除第 3-4 案分別討論及審查是否符合該案資格時，個別董事予以離席並分別選舉表決外，左列議案經其餘出席董事同意通過。
	2. 本公司之公司治理主管任命案。	無		
	3. 討論本公司第 13 屆董事會董事候選人案。	無		
	4. 提請股東會解除本公司第 13 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。	無		

(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		本公司於民國99年8月董事會通過「信義房屋股份有限公司公司治理守則」，並於民國108年1月通過第二次修正，以精進公司治理制度、健全監督功能及強化管理機能。本公司並定期依該守則檢視公司治理落實情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。該守則並揭露於本公司投資人關係網站之「公司治理」專區。 (http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		本公司訂有「投資人關係處理程序」，並依該程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，且定期依該程序檢視落實情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		本公司與主要股東保持密切連繫，且主要股東大多直接參與本公司經營；本公司並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有相關作業辦法如「集團企業、特定公司及關係人交易管理辦法」及「子公司監督管理辦法」等規範本公司與關係企業之財務業務往來及應受監督之事宜。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		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，每年至少一次於區部研習會議中向內部人進行教育宣導，並將課程簡報及影音資料置於內部學習平台，將該線上課程列為必選課程；對於新任內部人，則要求於到任後一個月內完成該線上課程之研修；此外於同仁之電腦設定自動提示功能，每半年定期提示該守則予同仁知悉及簽署。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		本公司於公司治理守則第20條明定：董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養；其組成應考量成員多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就公司營運型態及發展需求，包括但不限於下列二大面向： 1. 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 2. 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。 為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備下列能力：(1)營運判斷能力；(2)會計及財務分析能力；(3)經營管理能力；(4)危機處理能力；(5)產業知識；(6)國際市場觀；(7)領導能力；(8)決策能力。

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																																																																																																																																																								
			<table><tr><th rowspan="2">董事姓名</th><th rowspan="2">多元化 核心項目</th><th rowspan="2">性別</th><th colspan="6">專業知識與技能</th><th colspan="6">符合能力情形</th></tr><tr><th>法律</th><th>會計</th><th>產業</th><th>財務</th><th>行銷</th><th>科技</th><th>經營管理</th><th>領導決策</th><th>產業知識</th><th>人才培育</th><th>績效評估</th><th>財務會計</th><th>法律</th><th>環保</th></tr><tr><td>薛健平</td><td></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></tr><tr><td>周王美文</td><td></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></tr><tr><td>周俊吉</td><td></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></tr><tr><td>洪三雄</td><td></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></tr><tr><td>詹宏志</td><td></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></tr><tr><td>顏漏有</td><td></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></tr><tr><td>李伊俐(註)</td><td></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></tr></table> 註：李伊俐獨立董事於108/5/24新任。 本公司原董事共7席(包含1席女或董事)，為提升董事會成員之多元化及年輕化，故訂定「第13屆董事會成員中，至少包含2席女性董事，且至少1位董事年齡低於50歲」為目標，並致力遴選合適人選。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，達成上述目標。藉由李伊俐獨立董事創新年輕思維及多年外資銀行嚴謹風險管理經驗與實務，以提升董事會之多元性。4席獨立董事由4位在企業管理、法律、財務金融、會計及事業經營具豐富經驗之專業人士的顏漏有先生、洪三雄先生、詹宏志先生及李伊俐女士擔任，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。為因應本公司之業務發展，本公司將以「第14屆董事會成員中具有不動產開發產業或休閒觀光產業背景或經驗之獨立董事」為目標。 本公司目前獨立董事人數超過全體董事席次的1/2，董事成員中並有二名為女性，達董事席次占比29%。 董事會成員年齡及性別人數情形如下： <table><tr><th colspan="2">年齡級距</th><th colspan="2">性別</th></tr><tr><td>30歲以上-50歲(含)以下</td><td>50歲以上</td><td>男性</td><td>女性</td></tr><tr><td>1人</td><td>6人</td><td>5人</td><td>2人</td></tr></table>	董事姓名	多元化 核心項目	性別	專業知識與技能						符合能力情形						法律	會計	產業	財務	行銷	科技	經營管理	領導決策	產業知識	人才培育	績效評估	財務會計	法律	環保	薛健平		男		✓	✓		✓	✓			✓	✓	✓			周王美文		女			✓	✓	✓				✓	✓				周俊吉		男	✓		✓	✓	✓				✓	✓		✓		洪三雄		男	✓				✓				✓	✓		✓		詹宏志		男		✓			✓	✓	✓		✓	✓	✓			顏漏有		男		✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓			李伊俐(註)		女		✓			✓			✓	✓	✓	✓			年齡級距		性別		30歲以上-50歲(含)以下	50歲以上	男性	女性	1人	6人	5人	2人
董事姓名	多元化 核心項目	性別	專業知識與技能						符合能力情形																																																																																																																																																			
			法律	會計	產業	財務	行銷	科技	經營管理	領導決策	產業知識	人才培育	績效評估	財務會計	法律	環保																																																																																																																																												
薛健平		男		✓	✓		✓	✓			✓	✓	✓																																																																																																																																															
周王美文		女			✓	✓	✓				✓	✓																																																																																																																																																
周俊吉		男	✓		✓	✓	✓				✓	✓		✓																																																																																																																																														
洪三雄		男	✓				✓				✓	✓		✓																																																																																																																																														
詹宏志		男		✓			✓	✓	✓		✓	✓	✓																																																																																																																																															
顏漏有		男		✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																															
李伊俐(註)		女		✓			✓			✓	✓	✓	✓																																																																																																																																															
年齡級距		性別																																																																																																																																																										
30歲以上-50歲(含)以下	50歲以上	男性	女性																																																																																																																																																									
1人	6人	5人	2人																																																																																																																																																									

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因																														
	是	否																															
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V	摘要說明 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： <table><tr><th>董事姓名</th><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><tr><td>洪三雄</td><td></td><td>✓</td><td>✓(主席)</td><td>✓</td></tr><tr><td>詹宏志</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓(主席)</td></tr><tr><td>顏漏有</td><td></td><td>✓(主席)</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>李伊俐</td><td></td><td>✓</td><td>✓</td><td>✓</td></tr><tr><td>周俊吉</td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>✓</td></tr></table> 提名委員會每年至少召開會議一次，以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論： 1. 制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事及高階經理人候選人； 2. 建構及發展董事會及各委員會之組織架構，進行董事會、各委員會、各董事及高階經理人之績效評估，並評估獨立董事之獨立性； 3. 訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫； 4. 修訂本公司之公司治理實務守則。 相關資訊已揭露於本公司網站投資人關係之公司治理專區：http://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb03_1。	董事姓名	功能性委員會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會	洪三雄		✓	✓(主席)	✓	詹宏志		✓	✓	✓(主席)	顏漏有		✓(主席)	✓	✓	李伊俐		✓	✓	✓	周俊吉		-	-	✓	無
董事姓名	功能性委員會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會																													
洪三雄		✓	✓(主席)	✓																													
詹宏志		✓	✓	✓(主席)																													
顏漏有		✓(主席)	✓	✓																													
李伊俐		✓	✓	✓																													
周俊吉		-	-	✓																													
(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績任之參考？	V	本公司已於民國104年底訂定「董事會績效評估辦法」，並自民國104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績任之參考。 本公司【董事會】自評涵蓋5個構面，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。 本公司108年度董事會績效自評作業於民國108年12月由議事單位發放問卷並進行回收與統計，於民國108年12月30日董事會及各功能性委員會報告結果，其中針對「董事進修課程多元化及有無正式或非正式的管道可接收利害關係人之意見」項目要求議事單位提出改善行動。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：http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_2_directors.php 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。 本公司民國106年度董事會外部績效評估委由獨立機構安侯建業聯合會計師事務所顧問服務部林寶珠會計師所率領之團隊，實地訪談當時董事長、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107年1月25日董事會。 1. 評估方式：結合問卷、資料分析及訪談三種方式進行，問卷包含董事會效能自評及董事會效能自評，均由全體董事填寫；資料分析則由本公司提供相關資料加上由評估單位自行於公開資訊收集後，進行檢視及分析；最後由評估單位與董事會進行一對一訪談，以進一步了解董事會對董事會成員之看法。	無																														

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	
			與建議。 2. 【董事會】績效評估共計89個衡量題目，分為九大構面：(1)建構有效能的董事會、(2)董事會之有效運作、(3)專業發展與進修、(4)企業前瞻、(5)履行職責、(6)經營階層之管理、(7)公司文化之創造、(8)與利害關係人之溝通、(9)績效評估內部；【董事會成員】自評則共計27個衡量題目，涵蓋6個面向：(1)公司目標與任務之掌握、(2)董事職責認知、(3)專業發展與進修、(4)履行職責、(5)對公司營運之參與程度、(6)內部關係經營與溝通。 3. 評分等級：分為「需重大改善」(1分)、「需改善」(2分)、「普通」(3分)、良好(4分)及「優異」(5分)：優異：符合國際治理較佳實務。/良好：符合國內治理較佳實務。/普通：符合國內法規或一般標準。/需改善：未符合法令或一般標準規範，但情形不嚴重。/需重大改善：具嚴重缺失。 評估結果為：「董事會效能」及「董事成員效能」平均分數分別為4.4分及4.7分，均介於「良好」至「優異」之間。 上開外部績效評估建議之精進優化方向： 1. 可考慮於未來增加熟悉房地產開發產業、年輕或女性之董事席次。 2. 依公司整體需求規劃董事專業進修課程，以協助董事職能之發揮。 3. 增加董事會成員對於策略及重要決策之討論與檢討。如規劃策略或相關策略討論時，邀請獨立董事參與。 本公司根據此評估結果作為持續加強董事會職能之重要參考，已於民國108年董事改選時，增加一名年輕女性獨立董事席次，董事成員中已有二名為女性，達董事席次29%；每年規劃董事專業進修課程，考量本公司之經營需求，並諮詢董事之實務所需，擬定當年度董事進修課程計劃，經提名委員會及董事會通過後實施。 上述辦法及各年度評估結果均揭露於本公司投資人關係網站。 (http://www.sinayi.com.tw/info/i_1_2_directors.php)
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		無 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： 1. 參照會計師法第47條及會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正、客觀及獨立性」內容，由財務處製作「會計師適任性、獨立性評核表」，條列相關獨立性評估項目，進行簽證會計師獨立性及適任性初步評估。 2. 取得「會計師之獨立性聲明」。 3. 將評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為本公司委任簽證會計師之參考。 最近二年度評估結果分別於民國108年2月25日及民國109年2月27日向董事會報告，民國108年度之「會計師適任性、獨立性評核表」如第3-70頁所示。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		(一) 本公司於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9年以上；本公司另安排由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： (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態向予獨立董事並定期轉知公司相關論壇供其與會。 (4) 規劃並辦理每年董事會及其功能性委員會時程與股東會日期等會議相關事宜。 (5) 製作董事會及其功能性委員會以及股東會議事錄且於會後二十天內提供。 (6) 協助董事遵循法令規定。 (7) 安排董事進修課程及集團重要營運據點之參訪活動。 (8) 協助董事會及其功能性委員會自我績效評估及每三年之外部績效評估。 (9) 督導、精進本公司之公司治理實施情形。 (10) 召開法人說明會。 (11) 接待投資人並回覆投資人所詢問之相關問題、以及對公司內外說明公司治理實施成果等。 (二) 民國108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108年4月提報董事會報告「107年度業務推展情形與108年度計畫」： (1) 公司發布重大訊息後，均即時通知董事會成員； (2) 辦理「到府授課」之董事進修課程6小時； (3) 購買董監事責任保險，最近一期為全體董事購買責任保險，投保金額3,000仟美元，投保期間為民國108/07/15~109/07/15； (4) 協助安排獨立董事與簽證會計師及稽核主管之溝通會議，民國108年度共計召開1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3-22頁。 (5) 民國108年3月、5月及8月召開共3次線上法說會，法說會詳公司網站重播服務(http://www.sinyi.com.tw/info/i_4_1_news.php)，亦可至公開資訊觀測站查詢最近期法說會資料； (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，業已安排企業倫理推行委員會於民國108年12月30日向董事會報告； (7) 協助薪酬委員會訂定及追蹤高階經理人薪酬計畫； (8) 薪酬委員會除定期檢討高階經理人之相關獎金辦法，包含設計長期價值貢獻獎金考核相關制度。 (9) 完成民國108年度董事會及其功能性委員會以及股東會之議事錄製作。 (9) 完成民國108年度董事會及其功能性委員會自我績效評估。

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																																												
			(三) 對本公司內部同仁之公司治理宣導： (1) 利用月會等公司重大集會場合，宣導公司治理落實情形，對內向同仁推廣公司治理觀念，使其均能了解公司治理意涵。 (2) 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；並於重要集會安排專業人士講座加強宣導。 (3) 本公司每年至少一次對現任內部人辦理「防範內線交易管理辦法」及相關法令之教育宣導，對新任內部人於就任後一個月內要求完成相關線上教育課程，宣導課程內容包括內部重大資訊定義、平時保密作業、以及內線交易與短線交易歸入權形成原因、認定過程與實例說明，並將課程簡報與影音檔案置於內部員工系統；另於民國108年3月及10月區部研習會議再次加強宣導。 (四) 本公司之公司治理主管進修情形 為精進公司治理，本公司自願提前於民國108年4月董事會決議通過由財務部陳志桓執行協理擔任本公司公司治理主管，新任公司治理主管預計於擔任此職務之日起一年內至少進修18小時，每年亦需至少進修12小時，民國108年度公司治理主管主要工作如上所述(一)點所列。民國108年度及截至民國109年3月底止，公司治理主管進修情形如下： <table><tr><th rowspan="2">姓名</th><th rowspan="2">就任日期</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">當年度進修總時數</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td rowspan="6">陳志桓</td><td rowspan="6">108/04/08</td><td>108/08/07</td><td>108/08/07</td><td>社團法人中華民國 國公司治理協會</td><td>作業價值管理 (AVM)理論基礎與 創新及其對企業管 理決策之實際應用</td><td>3</td><td rowspan="6">18</td></tr><tr><td>108/09/11</td><td>108/09/11</td><td>證券暨期貨市場 發展基金會</td><td>企業策略與關鍵績 效指標</td><td>3</td></tr><tr><td>108/10/18</td><td>108/10/18</td><td>社團法人中華民國 國公司治理協會</td><td>調和鼎鼎的提名委 員會接班人規劃</td><td>3</td></tr><tr><td>108/12/13</td><td>108/12/13</td><td>社團法人中華民國 國公司治理協會</td><td>高階主管薪酬治理 國際趨勢與案例分 享</td><td>3</td></tr><tr><td>109/2/18</td><td>109/2/18</td><td>社團法人中華民國 國公司治理協會</td><td>公司治理藍圖下公 司治理人員的功能 與任務</td><td>3</td></tr><tr><td>109/3/27</td><td>109/3/27</td><td>社團法人中華民國 國公司治理協會</td><td>工業4.0與企業如何 領導創新轉型</td><td>3</td></tr></table>	姓名	就任日期	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數	起	迄	陳志桓	108/04/08	108/08/07	108/08/07	社團法人中華民國 國公司治理協會	作業價值管理 (AVM)理論基礎與 創新及其對企業管 理決策之實際應用	3	18	108/09/11	108/09/11	證券暨期貨市場 發展基金會	企業策略與關鍵績 效指標	3	108/10/18	108/10/18	社團法人中華民國 國公司治理協會	調和鼎鼎的提名委 員會接班人規劃	3	108/12/13	108/12/13	社團法人中華民國 國公司治理協會	高階主管薪酬治理 國際趨勢與案例分 享	3	109/2/18	109/2/18	社團法人中華民國 國公司治理協會	公司治理藍圖下公 司治理人員的功能 與任務	3	109/3/27	109/3/27	社團法人中華民國 國公司治理協會	工業4.0與企業如何 領導創新轉型	3
姓名	就任日期	進修日期				主辦單位	課程名稱					進修時數	當年度進修總時數																																	
		起	迄																																											
陳志桓	108/04/08	108/08/07	108/08/07	社團法人中華民國 國公司治理協會	作業價值管理 (AVM)理論基礎與 創新及其對企業管 理決策之實際應用	3	18																																							
		108/09/11	108/09/11	證券暨期貨市場 發展基金會	企業策略與關鍵績 效指標	3																																								
		108/10/18	108/10/18	社團法人中華民國 國公司治理協會	調和鼎鼎的提名委 員會接班人規劃	3																																								
		108/12/13	108/12/13	社團法人中華民國 國公司治理協會	高階主管薪酬治理 國際趨勢與案例分 享	3																																								
		109/2/18	109/2/18	社團法人中華民國 國公司治理協會	公司治理藍圖下公 司治理人員的功能 與任務	3																																								
		109/3/27	109/3/27	社團法人中華民國 國公司治理協會	工業4.0與企業如何 領導創新轉型	3																																								
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		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，並於對外公網站中設有「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有良好溝通管道。本公司於民國108年12月30日將民國108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/investors-ch-csr_csr)。																																											

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守則差異情形及原因																
	是	否		摘要說明															
			<table><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>●服務品質及創新 ●顧客隱私</td><td>●連絡窗口： 客戶意見專線： (0800) 211922 ●信義房屋/信義居家/企業永續網站、信義房屋/信義居家等粉絲團、信義生活誌、客戶外播關懷、客戶意見管道</td><td>●實施交屋5個月後成交買方關懷專案。 ●本公司客戶服務部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，協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件，並設有免付費電話及網路線上客服中心，即時回應客戶之需求與問題，並與策略暨研發中心共同提出創新服務提案。</td></tr><tr><td>同仁</td><td>●職涯發展規劃與薪資福利 ●職場健康與安全</td><td>●連絡窗口： 02-2755-7666 #8150 人力資源部 張協理 ●各式內部會議、內部溝通平台、員工溝通信箱、部門服務專線、勞資會議、EAP同仁協助方案、性騷擾防治專線1234、課程意見回饋調查、內部問卷調查、信義招募官網/專線及信箱</td><td>●積極培育員工，提高新人轉正率。 ●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6-21頁至6-24頁及公司網站。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php) ●員工安全與健康之工作環境施策說明，請參閱第6-25至6-26頁。 ●人權管理政策與具體方案，請參閱公司網站。</td></tr><tr><td>股東</td><td>●市場形象 ●公司治理情形 ●公司經營績效 ●法規遵循</td><td>●連絡窗口： 02-2755-7666#2677 財務部 朱經理 ●股東會、線上市說會、公司年報、投資人信箱、投資人資訊網站、審計委員會申訴建言信箱，以及利害關係人信箱</td><td>●民國108年度舉辦3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、溝通會議召開以及安排董事參訪，致力提升董事會議事成效。</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	●服務品質及創新 ●顧客隱私	●連絡窗口： 客戶意見專線： (0800) 211922 ●信義房屋/信義居家/企業永續網站、信義房屋/信義居家等粉絲團、信義生活誌、客戶外播關懷、客戶意見管道	●實施交屋5個月後成交買方關懷專案。 ●本公司客戶服務部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，協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件，並設有免付費電話及網路線上客服中心，即時回應客戶之需求與問題，並與策略暨研發中心共同提出創新服務提案。	同仁	●職涯發展規劃與薪資福利 ●職場健康與安全	●連絡窗口： 02-2755-7666 #8150 人力資源部 張協理 ●各式內部會議、內部溝通平台、員工溝通信箱、部門服務專線、勞資會議、EAP同仁協助方案、性騷擾防治專線1234、課程意見回饋調查、內部問卷調查、信義招募官網/專線及信箱	●積極培育員工，提高新人轉正率。 ●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6-21頁至6-24頁及公司網站。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php) ●員工安全與健康之工作環境施策說明，請參閱第6-25至6-26頁。 ●人權管理政策與具體方案，請參閱公司網站。	股東	●市場形象 ●公司治理情形 ●公司經營績效 ●法規遵循	●連絡窗口： 02-2755-7666#2677 財務部 朱經理 ●股東會、線上市說會、公司年報、投資人信箱、投資人資訊網站、審計委員會申訴建言信箱，以及利害關係人信箱	●民國108年度舉辦3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、溝通會議召開以及安排董事參訪，致力提升董事會議事成效。
利害關係人	主要關注議題	公司溝通管道與回應管道	公司主要回應處理與施策																
客戶	●服務品質及創新 ●顧客隱私	●連絡窗口： 客戶意見專線： (0800) 211922 ●信義房屋/信義居家/企業永續網站、信義房屋/信義居家等粉絲團、信義生活誌、客戶外播關懷、客戶意見管道	●實施交屋5個月後成交買方關懷專案。 ●本公司客戶服務部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，協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件，並設有免付費電話及網路線上客服中心，即時回應客戶之需求與問題，並與策略暨研發中心共同提出創新服務提案。																
同仁	●職涯發展規劃與薪資福利 ●職場健康與安全	●連絡窗口： 02-2755-7666 #8150 人力資源部 張協理 ●各式內部會議、內部溝通平台、員工溝通信箱、部門服務專線、勞資會議、EAP同仁協助方案、性騷擾防治專線1234、課程意見回饋調查、內部問卷調查、信義招募官網/專線及信箱	●積極培育員工，提高新人轉正率。 ●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6-21頁至6-24頁及公司網站。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php) ●員工安全與健康之工作環境施策說明，請參閱第6-25至6-26頁。 ●人權管理政策與具體方案，請參閱公司網站。																
股東	●市場形象 ●公司治理情形 ●公司經營績效 ●法規遵循	●連絡窗口： 02-2755-7666#2677 財務部 朱經理 ●股東會、線上市說會、公司年報、投資人信箱、投資人資訊網站、審計委員會申訴建言信箱，以及利害關係人信箱	●民國108年度舉辦3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、溝通會議召開以及安排董事參訪，致力提升董事會議事成效。																

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因											
	是	否	摘要說明												
			<table><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>社會</td><td>● 企業永續經營 ● 企業公益影響力</td><td>● 連絡窗口： 02-2755-7666#2331 ● 公益事業推動組 黃經理 ● 社區一家/信義學堂網站、FB粉絲團、產官學研討會、法規公聽會、政策座談會 ● 議、房地產稅制課題研討會</td><td>● 持續使用 LBG (London Benchmarking Group) 指引的系統化分析，並通過 LBG 查證。 ● 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2,000多個好點子，支持近40個社區推動活躍老化方案。 ● 社區一家計畫累積迄今已協助2,376個社區圓夢，開設社區一家系列紀錄片頻道與逐年建立社區影片資料庫 ● 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共90場，包含一場新年音樂會。 ● 通過 AED 安心場所/優良哺集乳認證，發揮社會據點功能。 ● 相關詳細說明請參閱第4-1頁、履行企業社會責任之概況說明。</td></tr><tr><td>環境</td><td>● 法規遵循 ● 水資源管理 ● 溫室氣體排放 ● 綠色服務</td><td>● 連絡窗口： 02-2755-7666#8153 ● 策略長室 陳執行經理 ● 企業永續信箱及網站</td><td>● 主要施策 - 低碳服務 ✓ 服務碳足跡管理 - 生態效益 ✓ 溫室氣體管理 ✓ 水資源管理 ✓ 能源及環境管理 ✓ 廢棄物管理 ● 執行成效(108年) - 低碳服務 ✓ 通過 ISO14067 服務碳足跡查證 ✓ 行政院環保署碳標籤 及 減碳標籤 - 生態效益 ✓ 通過 PAS2060 碳中和查證，達成8家零碳排放門市</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	社會	● 企業永續經營 ● 企業公益影響力	● 連絡窗口： 02-2755-7666#2331 ● 公益事業推動組 黃經理 ● 社區一家/信義學堂網站、FB粉絲團、產官學研討會、法規公聽會、政策座談會 ● 議、房地產稅制課題研討會	● 持續使用 LBG (London Benchmarking Group) 指引的系統化分析，並通過 LBG 查證。 ● 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2,000多個好點子，支持近40個社區推動活躍老化方案。 ● 社區一家計畫累積迄今已協助2,376個社區圓夢，開設社區一家系列紀錄片頻道與逐年建立社區影片資料庫 ● 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共90場，包含一場新年音樂會。 ● 通過 AED 安心場所/優良哺集乳認證，發揮社會據點功能。 ● 相關詳細說明請參閱第4-1頁、履行企業社會責任之概況說明。	環境	● 法規遵循 ● 水資源管理 ● 溫室氣體排放 ● 綠色服務	● 連絡窗口： 02-2755-7666#8153 ● 策略長室 陳執行經理 ● 企業永續信箱及網站	● 主要施策 - 低碳服務 ✓ 服務碳足跡管理 - 生態效益 ✓ 溫室氣體管理 ✓ 水資源管理 ✓ 能源及環境管理 ✓ 廢棄物管理 ● 執行成效(108年) - 低碳服務 ✓ 通過 ISO14067 服務碳足跡查證 ✓ 行政院環保署碳標籤 及 減碳標籤 - 生態效益 ✓ 通過 PAS2060 碳中和查證，達成8家零碳排放門市
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												
社會	● 企業永續經營 ● 企業公益影響力	● 連絡窗口： 02-2755-7666#2331 ● 公益事業推動組 黃經理 ● 社區一家/信義學堂網站、FB粉絲團、產官學研討會、法規公聽會、政策座談會 ● 議、房地產稅制課題研討會	● 持續使用 LBG (London Benchmarking Group) 指引的系統化分析，並通過 LBG 查證。 ● 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2,000多個好點子，支持近40個社區推動活躍老化方案。 ● 社區一家計畫累積迄今已協助2,376個社區圓夢，開設社區一家系列紀錄片頻道與逐年建立社區影片資料庫 ● 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共90場，包含一場新年音樂會。 ● 通過 AED 安心場所/優良哺集乳認證，發揮社會據點功能。 ● 相關詳細說明請參閱第4-1頁、履行企業社會責任之概況說明。												
環境	● 法規遵循 ● 水資源管理 ● 溫室氣體排放 ● 綠色服務	● 連絡窗口： 02-2755-7666#8153 ● 策略長室 陳執行經理 ● 企業永續信箱及網站	● 主要施策 - 低碳服務 ✓ 服務碳足跡管理 - 生態效益 ✓ 溫室氣體管理 ✓ 水資源管理 ✓ 能源及環境管理 ✓ 廢棄物管理 ● 執行成效(108年) - 低碳服務 ✓ 通過 ISO14067 服務碳足跡查證 ✓ 行政院環保署碳標籤 及 減碳標籤 - 生態效益 ✓ 通過 PAS2060 碳中和查證，達成8家零碳排放門市												

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差異情形及原因		
	是	否	摘要說明			
			利害關係人	主要關注議題	公司溝通管道與回應管道	公司主要回應處理與施策
					✓ 通過組織型查證 ■ ISO14064-1 溫室氣體查證 ■ ISO14046 水足跡查證 ■ ISO50001 能源管理系統查證 ■ ISO14001 環境管理系統查證 ■ ISO20121活動永續管理查證 ●環境減量績效 (基準年民國107年)(民國108年，取得查證中) -單筆服務碳足跡 減少22.8% -人均用電 減少13.35% -組織全年用電 減少1.51% -人均用水 減少8.88% -單筆服務用紙 減少40.21%	
			供應商	●綠色採購 ●採購工作倫理	●連絡窗口： 02-2755-7666#2336 策略長室 沈專案管理師 ●綠色採購、供應商會議	●供應商人權條款簽訂比例100%。 ●民國108年重點供應商257家，落實檢核232家，檢核比例達90.27%，合格率為100% ●重點供應商進行649次現場稽核。 ●民國108年第一次實施企業社會責任自評表後，收回65份，供持續深化永續供應鏈管理之用。 ●民國108年投入綠色採購為35,140仟元。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		群益金鼎證券(股)公司為本公司專業股務代理人，由其辦理有關股東會及股東之股務工作等相關事宜。			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	
七、資訊公開			
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		本公司於對外公司網站中之投資人關係網站揭露本公司相關財務、業務及服務資訊，並設有公司治理專區，說明相關規章制度及執行情形。(http://www.sinyi.com.tw/info/company.php)
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(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。 (http://www.sinyi.com.tw/investors/en_mainpage-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108年3月、5月及8月召開3次法說會，並且於會後將法說會內容及過程放置於本公司網站，提供網路重播服務。(http://www.sinyi.com.tw/info/i_4_1_news.php)
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告申報年度財務報告，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公告該季財務報表(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。
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、供應廠商關係、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；對外則透過信義基金會、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。 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。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因																																						
	是	否																																							
		摘要說明 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。 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。 5.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。 (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「信義企業集團正當經營行為規範」，發函要求合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此尋找認同誠信經營之供應商夥伴。 (四)利害關係人之權利： 本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東、社會、自然環境及供應商，兼顧及均衡利害關係人之權益一直為本公司之目標，在內部提案討論之重大事項時，需針對六大利害關係人之影響進行評估。另外，本公司亦於公司網站設立審計委員會申訴及建言信箱，提供本公司利害關係人向獨立董事反映意見之管道，以維護其權益。相關詳細說明請參閱第3-38頁至3-39頁。 (五)董事進修之情形： 本公司董事已完成民國108年度董事進修課程至少各6小時，進修情形如下：<table><tr><th rowspan="2">職稱/姓名</th><th colspan="2">進修日期</th><th rowspan="2">主辦單位</th><th rowspan="2">課程名稱</th><th rowspan="2">時數</th><th rowspan="2">進修符合規定(註)</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td rowspan="2">董事長/信義(股)公司法人代表：薛健平</td><td>108/08/07</td><td>108/08/07</td><td rowspan="2">中華公司治理協會</td><td rowspan="2">作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用 高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td>108/12/13</td><td>108/12/13</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td rowspan="2">副董事長/信義(股)公司法人代表：周王美文</td><td>108/08/07</td><td>108/08/07</td><td rowspan="2">中華公司治理協會</td><td rowspan="2">作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用 高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td>108/12/13</td><td>108/12/13</td><td>3</td><td>是</td></tr><tr><td>董事/周俊吉</td><td>108/08/07</td><td>108/08/07</td><td>中華公司治理協會</td><td>作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用</td><td>3</td><td>是</td></tr></table>	職稱/姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數	進修符合規定(註)	起	迄	董事長/信義(股)公司法人代表：薛健平	108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用 高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享	3	是	108/12/13	108/12/13	3	是	副董事長/信義(股)公司法人代表：周王美文	108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用 高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享	3	是	108/12/13	108/12/13	3	是	董事/周俊吉	108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用	3	是	
職稱/姓名	進修日期			主辦單位	課程名稱					時數	進修符合規定(註)																														
	起	迄																																							
董事長/信義(股)公司法人代表：薛健平	108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用 高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享	3	是																																			
	108/12/13	108/12/13			3	是																																			
副董事長/信義(股)公司法人代表：周王美文	108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用 高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享	3	是																																			
	108/12/13	108/12/13			3	是																																			
董事/周俊吉	108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	作業價值管理(AVM)理論基礎與創新及其對企業管理決策之實際應用	3	是																																			

評估項目	運作情形				與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因																
	是	否	摘要說明																		
			108/12/13	108/12/13	高階主管薪酬治理國際趨勢與案例分享	3	是														
	獨立董事 / 洪三雄		108/04/15	108/04/15	中華民國證券商業同業公會	3	是														
			108/03/07	108/03/07	證券暨期貨市場發展基金會	3	是														
			108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	3	是														
	獨立董事 / 詹宏志		108/12/13	108/12/13		3	是														
		獨立董事 / 顏漏有		108/05/08	108/05/08	中華公司治理協會	3	是													
			108/08/07	108/08/07	3		是														
			108/08/13	108/08/13	3		是														
	獨立董事 / 李伊俐		108/08/07	108/08/07	中華公司治理協會	3	是														
			108/12/13	108/12/13		3	是														
		註：指是符合『上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點』所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修之安排與資訊揭露。																			
	(六) 經理人進修之情形：																				
	<table><tr><th rowspan="2">職稱/ 姓名</th><th colspan="2">進修日期</th><th rowspan="2">主辦單位</th><th rowspan="2">課程名稱</th><th rowspan="2">時數</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td>會計主管林秋錦</td><td>108/11/14</td><td>108/11/15</td><td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td><td>發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班</td><td>12</td></tr></table>								職稱/ 姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數	起	迄	會計主管林秋錦	108/11/14	108/11/15	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班
職稱/ 姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	時數																
	起	迄																			
會計主管林秋錦	108/11/14	108/11/15	財團法人中華民國會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12																
(七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 本公司已訂定風險管理政策與程序，並定期檢視風險管理執行狀況，請參閱第8-5頁。																					
(八) 內部重大訊息處理程序之訂定： 為建立本公司良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，業已依據主管機關發布之準則範例，制定本公司「內部重大資訊處理作業程序」，並適時向員工、經理人及董事宣導，避免其發生違反法規或內線交易之情事。																					
(九) 客戶政策之執行情形： 除設有電話及網路線上客服中心，隨時回應客戶之需求與問題外，另為加強客戶服務之重視程度，本公司設立客戶服務部，不定期主動查核確認各項客戶政策之執行情形與接受客戶申訴與處理，並協助																					

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	
			第一線業務同仁處理客戶申訴案件，以公司內部之「消基會」自許，做好維護客戶權益工作。此外，客戶服務部並透過滿意度調查機制及神秘客等各項稽查制度，持續改善及精進本公司服務品質。客戶服務部推出之24小時線上客服系統榮獲《工商時報》「2014臺灣服務大評鑑」最佳客服中心」。民國106年則重擬滿意度調查方式，於同年起亦新增成交買方客戶交屋後五個月進行2次的滿意度電訪，藉以關懷了解客戶使用承購物件之情形，並協助客戶解決成交後物件遇到需解決之問題，期望以更嚴格標準及更貼心服務來提升產業服務水準。 (十)公司為董事購買責任保險之情形： 本公司已為全體董事購買責任保險，投保金額3,000仟美元，投保期間108/07/15~109/07/15。 (十一) 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108年度未委託其他專業機構之公司治理評鑑報告或參與中華公司治理協會舉辦之公司治理制度評量等活動。 (十二) 董事會成員及重要管理階層接班規畫 1. 董事成員遴選 本公司多年前即以高標準公司治理、企業傳承的角度經營，於民國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。 本公司董事會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備相當程度之產業知識及獲取新知。 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，於同月成功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。

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	
			2. 重要管理階層之接班規畫 本公司強調高階經理人除了應具備一定的專業技能外，其言行並需高度符合「該做的事、說到做到」的信義理念且確實落實執行，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。本公司於民國95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。 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。
九、本公司於民國108年榮獲第五屆公司治理評鑑針對868家受評上市公司「上市組排名前百分之五」的佳績，已連續5屆獲此殊榮(僅13家上市公司)，第五屆未得分情形如下： (一) 一般性題型： 1. 未與員工簽訂團體協約。 2. 未自願公布四季財務預測報告。 (二) 額外加分題： 1. 董事每一性別未達1/4以上，且未包含1席女性獨立董事。 2. 未自願參加其他與公司治理有關評鑑系統評核並獲認證。 本公司持續精進，已於民國108年新增一名女性獨立董事，7席董事包含2席女性董事(占比達29%)。			

(六) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任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 企業社會責任實務守則 差異情形及原因												
	是	否	摘要說明													
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		本公司就企業社會責任重大性原則，進行重要議題之相關風險評估，並依據評估後之風險，訂定相關風險評估政策如下： <table><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>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，民國108年推動契據E化，持續降低紙張派報之行銷比重，積極推動線上看屋與互動服務，以精進綠色服務價值。近年來積極進行溫室氣體盤查及分店碳中和計畫，民國108年取得ISO14064-1 溫室氣體查證聲明書、ISO14046 水足跡查證聲明書、ISO50001 能源管理系統查證聲明書、ISO14001 環境管理系統查證。</td></tr><tr><td>社會</td><td>社會關懷與和諧</td><td>本公司以「信義人、信義公司、信義社會」為目標，長年推動「社區一家」計畫(獲得第9屆總統文化獎)，並透過信義志工的力量，深入台灣的偏遠鄉鎮，有計劃地引導社區改變為里仁為美的居住環境。本公司亦以「社區服務」取代「商圈精耕，以先義後利的理念，滿足社區居民居住方面之各類需求。</td></tr><tr><td>公司治理</td><td>法令遵循與透明資訊</td><td>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，以成為公司治理標準企業為目標。</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	氣候變遷與環境保護	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，民國108年推動契據E化，持續降低紙張派報之行銷比重，積極推動線上看屋與互動服務，以精進綠色服務價值。近年來積極進行溫室氣體盤查及分店碳中和計畫，民國108年取得ISO14064-1 溫室氣體查證聲明書、ISO14046 水足跡查證聲明書、ISO50001 能源管理系統查證聲明書、ISO14001 環境管理系統查證。	社會	社會關懷與和諧	本公司以「信義人、信義公司、信義社會」為目標，長年推動「社區一家」計畫(獲得第9屆總統文化獎)，並透過信義志工的力量，深入台灣的偏遠鄉鎮，有計劃地引導社區改變為里仁為美的居住環境。本公司亦以「社區服務」取代「商圈精耕，以先義後利的理念，滿足社區居民居住方面之各類需求。	公司治理	法令遵循與透明資訊	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，以成為公司治理標準企業為目標。	無
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	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，民國108年推動契據E化，持續降低紙張派報之行銷比重，積極推動線上看屋與互動服務，以精進綠色服務價值。近年來積極進行溫室氣體盤查及分店碳中和計畫，民國108年取得ISO14064-1 溫室氣體查證聲明書、ISO14046 水足跡查證聲明書、ISO50001 能源管理系統查證聲明書、ISO14001 環境管理系統查證。														
社會	社會關懷與和諧	本公司以「信義人、信義公司、信義社會」為目標，長年推動「社區一家」計畫(獲得第9屆總統文化獎)，並透過信義志工的力量，深入台灣的偏遠鄉鎮，有計劃地引導社區改變為里仁為美的居住環境。本公司亦以「社區服務」取代「商圈精耕，以先義後利的理念，滿足社區居民居住方面之各類需求。														
公司治理	法令遵循與透明資訊	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，以成為公司治理標準企業為目標。														
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V		為推動永續事務與報告書發行，本公司設置全面倫理管理委員會(下稱「TEM委員會」)，由副總裁以上主管為成員，以企業倫理貫穿企業社會責任核心，統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的目標，並定期檢視績效及目標達成進度，由TEM委員會有計畫地引領各部門解決企業倫理相關問題，落實流程改造，確保將企業倫理落實於營運每一環節，維護利害關係人權益，	無												

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
			並且每年一次向董事會報告執行情形。民國108年12月向董事會報告本公司於民國108年執行情形及民國109年預計推展計畫，藉由年度企業社會責任政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行回顧，檢視本公司與利害關係人的推展，包含： 1. 統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的目標和擬定； 2. 每年底向董事會報告ESG(環境environment、社會social、公司治理governance)績效及未來策略目標； 3. 負責蒐集整利害關係人之意見，並鑑別與管理ESG所產生的影響、風險和機會； 4. 每季進行ESG績效和目標達成度檢視； 5. 永續報告書之編撰及呈報董事會審核發行； 6. 協助與利害關係人對話。 集團永續發展之核心政策與成效皆已揭露於本公司投資人關係網站： http://www.sinyi.com.tw/info/i_5_1_csr.php
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		無
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		無

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(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？		氣候溫度上升除了增加耗電量而提高公司經營成本外，將增加同仁服務客戶之辛勞度，進而不利業務人員之穩定性及新人招募而增加公司之經營成本等風險。本公司將氣候變遷納入企業永續經營重大風險之一，除密切關注全球氣候變遷趨勢發展、分析企業營運風險外，更從中探索企業機會、積極因應客戶需求、研發各式綠色創新服務： 1.本公司進行系統化分析並量化綠色創新服務帶來的環境與經濟效益。 2.除每年進行溫室氣體盤查外，持續推動營業據點碳中和計畫，期望減碳行動能為全球減碳目標貢獻心力。我們從自營業據點所在縣市各選擇一家分店進行碳中和計畫，擇定天母東路店、林口店、桃園中壢店、竹北高鐵店、台中逢甲12期店、彰化大埔店、台南崇善店、高雄成功漢神店，透過抵換額度抵換無法減量之碳排放量90tonCO₂e，通過第三方查證符合「PAS2060:2014」規範，宣告8家營運據點已達成碳中和，預計零碳門市擴展至全台15家分店、持續通過各項環境相關查證、參與國際倡議，推動CDP碳揭露計畫積極落實全面減碳之長遠目標。 3.推廣夏季制服，以短袖POLO取代西裝領帶，減少對空調的依賴，讓同仁工作更舒適；幕僚單位亦於民國108年推行商業便服取代西裝領帶，除有助於提升工作滿意度及效能，亦可降低電費能源之耗用。 4.善用BIM及智能研發等建築技術提升，以滿足客戶之節能需求。 5.本公司組成危機應變小組，針對各類天然災害及時予以預應處置，確保人員及財產損害降至最低。 6.強化數位科技之運用，包含客戶線上看屋、契據E化及線簽約功能，以提升服務客戶效率；大量採用數位投放廣告以取代紙本派報的模式，提升經營效率。 服務業過往是從營運外的活動去推展環境保護項目，例如植樹、淨灘等，但本公司認為要永續經營必須將環保工作與企業營運充分結合，並透過有系統的方式來做努力。因此，本公司「綠色管理小組」在民國104年便開始制定全球第一份不動產經營服務碳足跡產品類別規範，以供未來相關同業據以計算不動產經營服務碳足跡，目前全台信義房屋已有八間碳中和示範門市，未來將推廣至全台450間分店。 從內部的節電減碳，到外部的制定碳足跡，本公司期望在每日的工作產出中，減少對環境的傷害，更要為全球不動產經營服務樹立典範，以引領改變產業標準的優良傳統，繼續發揮本公司對於產業的影響力，建構整合上、下游服務體系，小至居家服務中裝修材料的選用，大至建築開發案的規劃，都與環境保護概念和企業營業相結合，真正落實「服務業也可以是環保尖兵」的永續願景。 相關詳細說明請參閱第4-10頁第四章、履行企業社會責任之概況。	無
(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	V		無

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
物管理之政策？			1. 本公司於民國102年導入ISO14064-1溫室氣體盤查輔導；民國103年度起每年度之溫室氣體排放量盤查均經BSI英國標準協會查驗認證符合ISO之溫室氣體盤查標準；民國105年率先制定房仲業第一份碳足跡產品類別規則PCR及申請碳標籤。此外，本公司並導入ISO50001，民國106年更成為全球第一家通過ISO20121永續活動認證之連鎖服務企業。民國108年取得ISO14064-1 溫室氣體查證聲明書、ISO14046 水足跡查證聲明書、ISO50001能源管理系統查證聲明書、ISO14001 環境管理系統查證。本公司民國108年及107年度溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量情形，請詳第4-7頁之揭露。 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： (1) 透過碳足跡盤查，我們發現派報在買賣交易的碳足跡佔比最高，約莫40%，因此將減少紙張派報廣告設為首要創新目標。透過此模式所發展出的創新，不只減少營運成本，同時每筆交易也因為碳排放的減少而對社會環境有所貢獻，是個雙贏的策略模式。在此策略下，本公司共推出了數位派報、LINE@生活圈及Top EDM等，帶領房地產業進入少紙化新紀元，再次改寫房地產業運用創新科技的歷史。 (2) 台灣被列為世界缺水國家之一，本公司因應利害關係人對用水課題重視，將水資源列入重要議題，增加對應重大主題並持續關注全球水資源管理發展趨勢。透過每年定期盤查，持續追蹤管理並掌握水資源對公司營運風險影響與發展機會。本公司非屬高用水行業，用水量主要供大部分為同仁一般日常使用，但仍持續推動水資源節約計畫，包含採購省水標章之產品如水龍頭、馬桶等，並執行水龍頭出水減量措施，以減少水資源之浪費。藉由管理水資源使用數據，並通過ISO14046:2014 水足跡查證，展現本公司對環境保護之成果。為持續提升水資源使用效率，本公司重新訂定用水減量目標，期望2025年人均用水量能再減少15%(基準年：2017年為74,111度)。 (3) 由於本公司為服務業，平日營運產生之廢棄物有限，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。同仁平日用餐後將廚餘一併回收，也推動各項資源回收，為地球環保盡一份心力。信義總部大樓廢棄物種類分為一般垃圾、資源回收及廚餘三大項，其中一般垃圾由專業清潔公司運往集中焚化爐處理，廚餘亦由專業回收公司統一處理再利用，另外資源回收項目包括：紙、寶特瓶、玻璃瓶、鐵鋁罐。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」，鼓勵各社區提案垃圾清理與減量的同時，又能美化社區。 (4) 除上述之外，本公司於民國100年自日本引進全第一個「Ubiteq能源管理系統」，全面啟動總部大樓自動節電措施、午休時間12時30分及晚間7時整由系統自動關燈，另亦宣導行政人員上下班多搭乘大眾運輸工具，以及業務同仁在一定距離內以徒步或自行車進行客戶拜訪或商圈開發等措施，努力減少碳排放。藉由分店同仁深入社區推廣環保，信義志工並舉辦社區植樹活動，宣揚愛護地球與節能減碳的重要性。民國102年起並推廣夏季制服，以短袖POLO衫取代西裝領帶，減少對空調的依賴，並於總部大樓頂樓增加

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因												
	是	否													
			綠色植被之栽種面積，全棟玻璃均加貼隔熱貼紙，以降低太陽直接曝曬，進而降低空調之耗電量。本公司亦參與經濟部專案，導入產品生命週期評估技術，以提高溫室氣體盤查的完整性及正確性，藉以制定完善的減碳計畫。												
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		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。此外，本公司亦要求供應商及合作夥伴之營運活動，確保不侵犯基本人權，均能獲得公平有尊嚴對待。 基如上述，本公司之人權管理政策及具體方案如下： <table><tr><th>人權管理政策</th><th>具體方案</th></tr><tr><td>提供安全與健康的工作環境</td><td> - 詳第 6-25 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。 - 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。 </td></tr><tr><td>協助員工維持身心健康及工作生活平衡</td><td> - 新進業務同仁享有 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。 - 實施師父制，以手心向下的理念提攜新人。 </td></tr><tr><td>落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策</td><td> - 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。 - 安排業務新人需參加職場平權課程 </td></tr><tr><td>依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題</td><td> - 落實休假制度，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。 </td></tr><tr><td>禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令</td><td> - 邀請每位供應商填寫企業社會責任自評表，民國 108 年現場訪視共 649 次。 </td></tr></table>	人權管理政策	具體方案	提供安全與健康的工作環境	- 詳第 6-25 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。 - 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。	協助員工維持身心健康及工作生活平衡	- 新進業務同仁享有 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。 - 實施師父制，以手心向下的理念提攜新人。	落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	- 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。 - 安排業務新人需參加職場平權課程	依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題	落實休假制度，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。	禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令	邀請每位供應商填寫企業社會責任自評表，民國 108 年現場訪視共 649 次。
人權管理政策	具體方案														
提供安全與健康的工作環境	- 詳第 6-25 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。 - 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。														
協助員工維持身心健康及工作生活平衡	- 新進業務同仁享有 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。 - 實施師父制，以手心向下的理念提攜新人。														
落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	- 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。 - 安排業務新人需參加職場平權課程														
依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題	落實休假制度，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。														
禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令	邀請每位供應商填寫企業社會責任自評表，民國 108 年現場訪視共 649 次。														
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108年度相關訓練時數及人次如下：															

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因																																							
	是	否	摘要說明																																								
			<table><thead><tr><th rowspan="2">議題相關課程</th><th rowspan="2">每次時數</th><th colspan="2">新進人員訓練</th><th rowspan="2">每次時數</th></tr><tr><th>總計時數</th><th>總人次</th></tr></thead><tbody><tr><td>人事薪獎福利</td><td></td><td>81</td><td>1,811</td><td>1.5</td></tr><tr><td>認識信義經營理念</td><td></td><td>37</td><td>1,577</td><td>1</td></tr><tr><td>職場健康管理</td><td></td><td>28</td><td>1,820</td><td>0.5</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>146</td><td>5,208</td><td></td></tr></tbody></table> 為全面落实提升同仁職業安全觀念，特別邀請客座教授講授機車交通安全法規及概念，相關訓練時數及人次如下： <table><thead><tr><th>議題相關課程</th><th>每次時數</th><th>新進人員訓練</th><th>在職人員訓練</th></tr><tr><th>職業安全衛生管理</th><th>1</th><th>人次</th><th>人次</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td>134</td><td>5,276</td></tr></tbody></table> 本公司嚴格遵守政府相關法規規定，落實勞工法令，保障同仁權益，除依法設立勞資委員會，及每季召開勞資會議外，同仁亦可透過單位內或跨單位之溝通平台提出想法及建言，達到充分溝通及有效解決問題之目的。	議題相關課程	每次時數	新進人員訓練		每次時數	總計時數	總人次	人事薪獎福利		81	1,811	1.5	認識信義經營理念		37	1,577	1	職場健康管理		28	1,820	0.5	合計		146	5,208		議題相關課程	每次時數	新進人員訓練	在職人員訓練	職業安全衛生管理	1	人次	人次			134	5,276	無
議題相關課程	每次時數	新進人員訓練				每次時數																																					
		總計時數	總人次																																								
人事薪獎福利		81	1,811	1.5																																							
認識信義經營理念		37	1,577	1																																							
職場健康管理		28	1,820	0.5																																							
合計		146	5,208																																								
議題相關課程	每次時數	新進人員訓練	在職人員訓練																																								
職業安全衛生管理	1	人次	人次																																								
		134	5,276																																								
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		本公司是所有同仁的職志、能力、智慧集結之功能體，以「三高」思維打造優質薪獎環境的「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」。本公司民國108年首創發行內部數位貨幣「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、身體健康、家庭照顧、鼓勵休假等項目，更放大倍率鼓勵同仁均衡發展，讓同仁有彈性與空間打造自己的幸福。本公司期待透過這個制度的實施，提升同仁對公司之組織認同及滿意度，並能更專注於工作表現，完成自己與客戶的家業夢想。 1. 薪酬：本公司之年終獎金制度係將本公司之稅後營業利益1/3為基礎，於考量其年資與年度績效考核情形後，分配予全體同仁，以激勵所有同仁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：																																								

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(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	(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害及客戶權益之行為；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三年後領取留任獎金。 (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，民國108年度幕僚同仁調薪率平均約為3%。 2. 休假及其他福利：本公司之休假制度主要係依勞動基準法訂定；其他福利除上述之「信福幣」外，亦鼓勵同仁在本公司成家立業，第二胎生育補助為新台幣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，所有同仁購屋亦享有中介服務費優惠等福利。相關員工福利請詳第6-21頁「勞資關係」之說明。 本公司除法定勞健保外，並為同仁投保團體保險。此外，本公司提供兩年一次免費健康檢查，40歲(含)以上正式同仁則每年提供一次健康檢查，並且鼓勵同仁成立多項社團活動及給予經費補助，同時持續推動「EAP員工協助方案」。 此外，本公司定期舉辦人身及意外災害安全講習，提供員工安全與健康之工作環境，包括提供必要之健康與急救設施，並致力於降低對員工安全與健康之危害因子及對員工定期實施安全與健康教育訓練，以預防職業上災害及建構安全的職場工作環境。主要措施如下： 1. 推出「信義躍健康」、四大預防計畫等健康專案，108年度舉辦之講座與活動請參考第6-20頁員工福利相關說明。 2. 優化勤假等各項制度，樂活工作。 (1) 監控分析工時狀況，降低過勞風險。 (2) 落實三節休假政策：民國105年度起實施全台分店三節休假新政策，工作生活平衡。 (3) 辦理志工家庭野餐日，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： (1) 成立安全衛生委員會。 (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。 (3) 每半年定期舉辦消防安全講習；每月於月會播放交通安全法規宣導短片；每季發信宣導全員工及各單位注意用電安全；利用定期會議及郵件宣導工作安全及性騷擾防治措施。	無

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V	摘要說明 (4) 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。 (5) 新進同仁職場健康及工作安全教育訓練。 (6) 全面加裝分店樓梯的止滑條。 4. 打造綠色健康職場： (1) 設置公司內部溝通使用之app，並開闢「幸福園地」，每月發表數篇關於職場健康-身心健康及舒壓等文章。 (2) 於公司內網設置個人化之「健康管理中心」，提供歷年之健檢紀錄、讓同仁隨時記錄健康數據等資料。 (3) 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、每季定期消毒等。 (4) 取得相關認證： I. 行政院衛生福利部國民健康署「健康職場自主認證健康促進標準章」(認證有效期間：108/01-110/12)。 II. 臺北市政府衛生局「優良哺集乳室認證」展延(認證有效期間：106/9-119/8)。 III. 舉辦各類球類活動與運動，獲教育部體育署頒發「運動企業認證」。 IV. 榮獲臺北市政府環保局「綠色採購計劃」之績優單位(取得時間：108/11) 本公司提供360度培育系統，對各級主管與同仁皆規劃完整的職能訓練，包含新人訓練、專業進階訓練、店組主管訓練、區部主管訓練等，協助同仁透過多元學習方式持續學習成長，並導入企業倫理的信念發展相關訓練課程，培養同仁關鍵能力。除實體課程外，並透過「e-Learning」數位學習平台讓同仁隨時隨地可以進行線上學習，提升相關本職學能。除此之外，為配合組織發展，提升同仁職務所需之相關能力，同仁在外進修符合一定條件亦可申請學費半額之補助。同仁亦可針對提升工作能力的外訓課程提出申請，由公司進行派訓或給予半數之訓練費用補助。 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簽立產學合作計劃備忘錄(MOU)，整合共用資源，建立標準企業之專業教育平台，發揮知識獲取、創造、流通的功能，MOU合作內容除原有的「營業員專班」，將與學校及內政部核可之營業員訓練機構合作，融合不動產營業員資格取得專業訓練課程及職場實務模擬體驗，協助在校生成了解業界實態，藉由「全時實習生計劃」，讓實習生可獲得從態度、理念到實務面的體驗學習，了解房地產仲介業務之流程，並負責處理客戶服務作業，提供優於政府與一般企業實習的職場體驗計畫，本公司另外推展：(1)產學合作專案、(2)校園活動贊助、(3)應屆畢業生說明會、(4)校園徵才博覽會、(5)校園領袖茶會等計畫，讓同學提前與企業接軌，藉以紮根人才培訓。	無
	V	1.本公司嚴格遵守政府相關法規規定，內部制訂行銷廣告刊登相關作業辦法，並編製「廣告審查基準手冊」供人員遵循，部分行銷文件並需經本公司客戶服務部審查後，方得以對外行銷；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	
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準	V		無

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
則，並制定相關保護消費者權益 政策及申訴程序？		規處分並公告於公司內部網站周知，使其他同仁以資警惕。 2.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，且不得有廣告不實之情形。 部分子公司為不動產開發業，對於房屋建築之材料與施工品質均需維持一定之品質，嚴禁偷工減料之情形。建築設計時，亦需考量通風換氣情形，打造良好的居住環境。 3.受到新型冠狀病毒疫情的影響，本公司及子公司於民國109年初起，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。 4.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，於民國78年成立客戶服務中心，設置專線傾聽客戶意見，於民國80年設置免付費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。 5.因重視服務品質，為客戶創造最大價值使消費者有感，連續三年獲得遠見雜誌房屋仲介業五星服務獎冠軍肯定。	
(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		無
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？ 本公司民國108年度出版之「2018信義房屋企業永續報告書」係委託BSI英國標準協會台灣分公司進行查證，取得獨立保證意見聲明書。查證結果符合GRI準則全面選項，本報告書同時已提交GRI內容索引服務、重大議題揭露服務，以及聯合國永續發展目標關聯服務，亦符合AA1000保證標準(2008)之中度保證等級、與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」及聯合國全球盟約、ISO26000社會責任指引等國際標準相呼應。報告書詳實管理方式如下：			

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 企業社會責任實務守則 差異情形及原因
	是	否	
☒由全面倫理管理委員會 / 各部門主管檢視各章節內容與資訊正確性 ☒董事會檢視ESG績效與策略目標 ☒稽核主管稽核資訊正確性 ☒財務數據 - 勤業眾信(Deloitte) ☒環境數據 - ISO 14064 - 1 - BSI Taiwan / PAS 2050 - BSI Taiwan / PAS 2060 - BSI Taiwan ISO 14046 - BSI Taiwan/ISO 14001 - BSI Taiwan (2018~2021) ☒永續數據 - AA 1000 AS(2008) - BSI Taiwan Type 1 ☒資料品質 - GRI內容索引服務、重大議題揭露服務、以及聯合國永續發展目標 ☒關聯服務			
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司為實踐企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，於民國99年12月董事會通過訂定本公司「企業社會責任實務守則」，本公司已於民國106年1月經董事會通過修正該守則；復於民國109年1月再次修正該守則，預計於民國109年度股東常會提案報告，以強化企業社會責任之落實，將其納入公司管理與營運中。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。			
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司及子公司始終秉持「誠信」、「倫理」之經營理念，將「積極落實企業社會責任」內化為我們的根本價值，維繫與各利害關係人間的和諧相處，多年來亦榮幸獲得各界諸多肯定。本公司於民國108年榮獲第11屆全球企業社會責任獎(Global CSR Summit & Awards)「台灣最佳CSR卓越獎」，更一舉拿下另外五項大獎最佳環境卓越獎、「賦權女性獎」、「最佳職場實踐獎」、「服務卓越獎」、「企業社會責任領袖獎」，連續2年榮獲新加坡CSR Works International Pte. Ltd.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，更連續13年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」，及連續5年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。 各項獎項均顯示本公司及子公司長期本於「取之於社會、用之於社會」之核心理念，以推動企業社會責任為己任，並獲得社會認可。未來本公司及子公司將持續傳遞企業社會責任的核心價值，朝永續經營的目標邁進，致力成為全方位發展的全球化在地企業。其他更多有關資訊請參閱第貳單元、公司治理之榮耀紀實與本公司企業永續網(http://csr.sinyi.com.tw/)。			

(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	
摘要說明			
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	V	為深化誠信經營之企業文化及健全發展，業經民國99年董事會決議通過「誠信經營守則」，並公布於公司內部及外部網站，做為落實誠信經營之依循，並制訂相關內部作業規範及內部控制制度，定期針對各項作業進行檢核，企業倫理推行委員會每年定期一次向董事會報告誠信	無

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因																
	是	否	摘要說明																	
管理階層積極落實經營政策之承諾？			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。																	
(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，並據以訂定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，將結果向董事會報告。本公司每年由企業倫理辦公室了解同仁是否存在不誠信作為，並且與人資部彙總不合宜之行為，除予以懲處並公告於內部網站，另作成案例加強宣導。 對於「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二款行為之防範措施說明如下： <table><tr><th>不誠信行為</th><th>防範措施或規範</th></tr><tr><td>行賄及收賄</td><td>訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中包含不得收受客戶或供應商之不當餽贈。</td></tr><tr><td>提供非法政治獻金</td><td>依本公司「請款辦法」規定，任何金額之捐贈均需經董事事長核准。</td></tr><tr><td>不當慈善捐贈或贊助。</td><td>同上。</td></tr><tr><td>提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。</td><td>訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，以及「採購工作倫理準則」，嚴禁左列事項，並要求主管需負督導之責。</td></tr><tr><td>侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。</td><td>訂有「內部資料保護暨遵守個人資料保護法作業要點」，每位同仁均需簽署「內部資料保護暨遵守個人資料保護法承諾書」。</td></tr><tr><td>從事不公平競爭之行為。</td><td>訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中對同業之行為守則規定，需與同業公平競爭。</td></tr><tr><td>產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。</td><td>本公司訂有「立業宗旨」，致力於利害關係人之權益保障與均衡，對於服務客戶，訂有「各店業務規範」，明定銷售帶看安全規定、斡旋及收費等各類合宜與不合宜行為。</td></tr></table>	不誠信行為	防範措施或規範	行賄及收賄	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中包含不得收受客戶或供應商之不當餽贈。	提供非法政治獻金	依本公司「請款辦法」規定，任何金額之捐贈均需經董事事長核准。	不當慈善捐贈或贊助。	同上。	提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，以及「採購工作倫理準則」，嚴禁左列事項，並要求主管需負督導之責。	侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。	訂有「內部資料保護暨遵守個人資料保護法作業要點」，每位同仁均需簽署「內部資料保護暨遵守個人資料保護法承諾書」。	從事不公平競爭之行為。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中對同業之行為守則規定，需與同業公平競爭。	產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。	本公司訂有「立業宗旨」，致力於利害關係人之權益保障與均衡，對於服務客戶，訂有「各店業務規範」，明定銷售帶看安全規定、斡旋及收費等各類合宜與不合宜行為。	無
不誠信行為	防範措施或規範																			
行賄及收賄	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中包含不得收受客戶或供應商之不當餽贈。																			
提供非法政治獻金	依本公司「請款辦法」規定，任何金額之捐贈均需經董事事長核准。																			
不當慈善捐贈或贊助。	同上。																			
提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，以及「採購工作倫理準則」，嚴禁左列事項，並要求主管需負督導之責。																			
侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。	訂有「內部資料保護暨遵守個人資料保護法作業要點」，每位同仁均需簽署「內部資料保護暨遵守個人資料保護法承諾書」。																			
從事不公平競爭之行為。	訂有「信義企業集團行為守則」，要求每位同仁每半年簽署同意書，其中對同業之行為守則規定，需與同業公平競爭。																			
產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。	本公司訂有「立業宗旨」，致力於利害關係人之權益保障與均衡，對於服務客戶，訂有「各店業務規範」，明定銷售帶看安全規定、斡旋及收費等各類合宜與不合宜行為。																			
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		本公司訂有「信義企業集團行為守則」，除置於內部網路供同仁隨時查閱外，並設定電腦自動提示功能，定期將該守則提示同仁知悉及簽署，使同仁在面對客戶、同仁、供應商、國家社會及地球環境等方面有更明確的方向，誠信待客，避免利益衝突及不當利益取得，並將之納入員工績效考核制度中定期評核與懲處，民國108年度並將部分違規情事做為案例進行宣導，	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	
			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，亦可透過創辦人信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@sinyi.com.tw)、或聯絡稽核室等申訴管道反映，由專人處理。本公司企業倫理辦公室每年將不誠信行為之類型統計後彙總呈報董事會，分析其發生之可能原因，責成相關主管宣導及改善，並調整實施作法。
二、落實誠信經營			
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		本公司定有「集團採購辦法」，設有專責單位負責採購詢價、比價、議價、發包、驗收、請款及廠商管理，不定期會同請購單位就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，避免與有不誠信行為紀錄之廠商往來。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		本公司設置「企業倫理辦公室」，專責誠信經營之推動，由倫理長依據各單位工作職掌及範疇督導相關事宜，確保誠信經營守則之落實，向全體同仁推展「先義後利」、「以人為本」及「正向思考」等理念，並積極建構與整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108年12月由企業倫理辦公室向董事會報告。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		本公司於「信義企業集團行為守則」及「各店業務規範」明確訂定誠信待客及避免利益衝突等規則，對於收受贈禮亦訂有相關準則，同仁若有違反，則由主管進行輔導與溝通後，依據規章提報懲處。對於合宜行為之認定有疑義者，則可向企業倫理辦公室陳述及詢問。
(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情形，或委託會計師執行查核？	V		本公司為落實誠信經營，已建立相關之會計制度及內部控制制度，定期由稽核人員進行稽查，將查核結果呈報權責主管及彙總結果定期向審計委員會及董事會報告，違反規範之同仁及其主管應回報後續改善情形。民國108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。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		本公司亦於民國101年1月正式設立「倫理長」，並成立企業倫理辦公室，進一步推動企業誠信倫理之落實，主管需定期參與企業倫理課程，由上而下將企業倫理內化為日常作業之一部分。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。 民國108年度舉辦與誠信經營議題相關之內、外部訓練課程如下：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因																												
	是	否	摘要說明																													
			<table><tr><th>課程名稱</th><th>時間</th><th>上對對象</th><th>主辦單位</th></tr><tr><td>中國信義勉學堂</td><td>每個月兩小時</td><td>中國信義仲介業務主管</td><td>企業倫理辦</td></tr><tr><td>區部研習</td><td>每月一梯，每梯3小時</td><td>(業務及幕僚)區部以上主管</td><td>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>信義房屋全體新人</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><tr><td>卓越講座-找到堅信的價值</td><td>台南、高雄業務區，每梯2小時</td><td>信義房屋業務人員</td><td>人力資源部</td></tr><tr><td>職場不法侵害宣導</td><td>每年1梯，每梯1小時</td><td>分店秘書進階課程</td><td>人力資源部</td></tr></table>	課程名稱	時間	上對對象	主辦單位	中國信義勉學堂	每個月兩小時	中國信義仲介業務主管	企業倫理辦	區部研習	每月一梯，每梯3小時	(業務及幕僚)區部以上主管	公室	認識信義經營理念	每月3梯，每梯1小時	信義房屋全體新人	人力資源部	信義管理學	每季1梯，每梯3小時	信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)	人力資源部	卓越講座-找到堅信的價值	台南、高雄業務區，每梯2小時	信義房屋業務人員	人力資源部	職場不法侵害宣導	每年1梯，每梯1小時	分店秘書進階課程	人力資源部	
	課程名稱	時間	上對對象	主辦單位																												
	中國信義勉學堂	每個月兩小時	中國信義仲介業務主管	企業倫理辦																												
	區部研習	每月一梯，每梯3小時	(業務及幕僚)區部以上主管	公室																												
	認識信義經營理念	每月3梯，每梯1小時	信義房屋全體新人	人力資源部																												
	信義管理學	每季1梯，每梯3小時	信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)	人力資源部																												
	卓越講座-找到堅信的價值	台南、高雄業務區，每梯2小時	信義房屋業務人員	人力資源部																												
職場不法侵害宣導	每年1梯，每梯1小時	分店秘書進階課程	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事務人員？	V		本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，以企業倫理辦公室、稽核單位或客服部法服單位為受理非法與不道德或不誠信行為檢舉之專責單位。客戶亦可藉由申訴專線或服務專線、24小時線上客服，以及E-mail方式表達意見，並由專人受理。本公司亦於公司網站設置審計委員會申訴、建言信箱(auditcommittee@sinyi.com.tw)以及利害關係信箱(csr@sinyi.com.tw)，同仁也可以透過內部董事長信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@sinyi.com.tw)、或聯絡稽核室表達意見或檢舉同仁不合宜之行為，另外亦明確制定同仁行為守則及獎懲辦法，且將懲處案件公告於公司內部網站，以供同仁作為警惕。依「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」規定，檢舉案件經查屬實，受理單位應報請本公司於斟酌對公司貢獻及所產生經濟效益之大小後，給予檢舉人獎勵。辦法詳本公司網站： http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php	無																												
(二) 公司是否訂定之受理檢舉事項調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		本公司訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，明定受理檢舉事項之調查標準作業程序，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。	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		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。	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	V		本公司誠信經營守則業已揭於公司網站及公開資訊觀測站，相關條文及推動成效請參閱本公司	無																												

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
露其所定誠信經營守則內容及推動成效？		投資人關係網站之「公司治理」專區。 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_6_rule.php)及 (http://www.sinyi.com.tw/info/i_1_7_honest.php)	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」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。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無重大差異情形。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： (一) 本公司於民國100年4月成立立信義學堂，並開放一般民眾參與學習，課程內容包含企業倫理等系列講座，傳達企業社會責任及誠信經營的重要性。 (二) 本公司於民國100年度榮獲經濟部工業局首度主辦的「台灣企業誠信經濟故事專輯」之誠信經營企業殊榮，並且是得獎企業中，唯一應邀進行專題演講分享誠信經驗的企業。 (三) 其他更多有關資訊請參閱第4-1頁之肆、履行企業社會責任之概況與本公司企業社會責任CSR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(<http://www.sinyi.com.tw/info/company.php>)，供社會大眾、投資人及股東查詢。

(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

本公司長期以來持續精進公司治理實務，繼民國97年度通過中華公司治理協會「CG6003」公司治理評量認證後，民國98年度、99年度、100年度及103年度並分別通過「CG6004」、「CG6005」、「CG6006」及「CG6008」進階版公司治理評量認證。民國100年及101年(第八屆及第九屆)並獲得財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會資訊揭露評鑑為A+級及自願性揭露資訊較透明之上市公司，並自民國102年至104年連續三年(第十屆至第十二屆)榮獲評定為上市櫃公司資訊揭露評鑑A++等級，民國104年至108年更連續五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：109 年 2 月 27 日

本公司民國 108 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機能，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及 5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 108 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 109 年 2 月 27 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：薛健平



簽章

總經理：劉元智



簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無此情形。

(十一) 民國 108 年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員違法被處罰、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 108 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 108 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

本公司於民國 108 年 5 月 24 日召開民國 108 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 107 年度營業報告書及財務報表案。	無。
2. 承認本公司 107 年度盈餘分派案。	經民國 108 年 5 月 31 日董事會訂定同年 6 月 25 日為除息基準日；並於同年 7 月 18 日發放現金股利，每股現金股利新台幣 1.3 元。
3. 通過本公司章程修正案。	已於民國 108 年 6 月 4 日向經濟部申請變更登記、於同年 6 年 13 日核准。
4. 通過本公司「資金貸與他人作業辦法」修正案。	已於民國 108 年 5 月 25 日公告於本公司網站，並依修正後辦法辦理。
5. 通過本公司「背書保證辦法」修正案。	已於民國 108 年 5 月 25 日公告於本公司網站，並依修正後辦法辦理。
6. 通過本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。	已於民國 108 年 5 月 25 日公告於本公司網站，並依修正後程序辦理。
7. 通過本公司「從事衍生性商品交易處理程序」修正案。	已於民國 108 年 5 月 25 日公告於本公司網站，並依修正後程序辦理。
8. 選舉第 13 屆董事案。	已於民國 108 年 6 月 4 日經濟部申請變更登記、於同年 6 年 13 日核准。
9. 通過解除本公司第 13 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 108 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	獨立董事 對或保留 意見	公司對獨立 意見之處理
第 12 屆 第 28 次 108/01/29	1. 本公司公司治理守則修正案。 2. 本公司會計制度修正案。 3. 本公司之子公司間資金貸與案。 4. 本公司之子公司間提供擔保品背書保證案。 5. 本公司擬增資子公司案。 6. 本公司擬設立子公司案。	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 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。 3. 洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第 7 及第 8 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 4. 其它議案：無。	無	無

屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事 對或保留 意見	公司對獨立 意見之處理
	7. 本公司 108 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單修正案。 8. 本公司高階經理人 107 年度年終獎金暨年度績效獎金案。 9. 本公司擬向金融機構申請授信額度修正案。			
第 12 屆 第 29 次 108/02/25	決議結果：除第 7 及第 8 案因薛健平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，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。 1. 本公司 107 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。 2. 本公司 108 年度會計師委任及簽證公費案。 3. 本公司 107 年度營業報告書編造案。 4. 本公司 107 年度盈餘分配案。 5. 本公司 107 年度內部控制制度聲明書作成案。 6. 本公司 107 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 7. 本公司第 13 屆董事會董事應選名額案。 8. 本公司章程修正案。 9. 本公司召開 108 年股東常會相關事項案。 10. 本公司之海外子公司擬參與投標取得土地案。 11. 本公司之海外子公司轉投資金額修正暨其對被投資公司資金貸與案。 12. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約或調整案。 13. 本公司高階經理人 107 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 1-5 及第 10-11 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 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 及第 13 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 7 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
決議結果：除第 6 及第 13 案因薛健平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				

屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事對或保留意見	公司對獨立董事意見之處理
	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。			
第12屆 第30次 108/04/08	1. 本公司「資金貸與他人辦法」修正案。 2. 本公司「背書保證辦法」修正案。 3. 本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。 4. 本公司「從事衍生性商品交易處理程序」修正案。 5. 本公司之公司治理主管任命案。 6. 討論本公司第13屆董事會董事候選人案。 7. 提請股東會解除本公司第13屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。 8. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約或調整案。 9. 本公司108年度董事進修課程規劃案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-4案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 詹宏志獨立董事代表提名委員會說明提名委員會審查第5-7及第9案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 其它議案：無。	無	無
	決議結果： 1. 第5案因列席之財務部執行協理因利益迴避而離席外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 2. 第6案因詹宏志獨立董事、洪三雄獨立董事各自針對自身之資格審查時，離席並迴避表決，暨主席、薛健平副董事長、周王美文董事亦離席並迴避表決外，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。 3. 第7案除主席、詹宏志獨立董事及周王美文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，予以離席並迴避表決外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 4. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。			
第12屆 第31次 108/04/29	1. 本公司108年第1季合併財務報表案。 2. 本公司內部控制制度修正案。 3. 本公司之子公司間資金貸與案。 4. 本公司108年高階經理人年度調薪案。 5. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。	1. 洪三雄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，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第4案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 其它議案：無。	無	無
	決議結果：除第4案因薛健平副董事長為高階經理人而離席其餘出席董事意見無異議照案通過。 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。			

屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事對保留意見	公司對獨立董事意見之處理
第13屆 第01次 108/05/31	1. 本公司107年度盈餘分派之除息基準日及發放日訂定案。 2. 任命本公司第4屆薪酬委員會委員案。 3. 任命本公司第2屆提名委員會委員案。 4. 本公司擬資金貸與子公司及子公司間資金貸與案。 5. 本公司擬向金融機構申請調整部分授信額度並為子公司提供背書保證案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第4及第5案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。	無	無
	決議結果：除第2及第3案討論個別委員任命時，該名獨立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。			
第13屆 第02次 108/05/31	1. 本公司第13屆董事會獨立董事報酬案。 2. 本公司高階經理人107年度員工酬勞案。 3. 本公司107年度董事酬勞發放案。	1. 洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第1案及第3案情形，除討論獨立董事及董事之個別酬勞時，該名獨立董事及董事進行利益迴避外，其餘出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。	無	無
	決議結果：第1案及第3案除討論獨立董事及董事之個別酬勞時，該名獨立董事及董事進行利益迴避，及第2案因薛健平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，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。			
第13屆 第03次 108/06/14	1. 訂定本公司更名換發股票基準日及換股作業計畫案。 2. 本公司「董事會議事規則」修正案。 3. 本公司擬資金貸與子公司及子公司間資金貸與修正案。 4. 本公司董事會授權案。 5. 本公司擬為子公司向金融機構申請匯率避險額度提供背書保證一案。 6. 本公司之子公司增資案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第3案及第5-6案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其他議案：洪三雄獨立董事建議推舉詹宏志獨立董事繼續擔任提名委員會召集人，該推舉經提名委員會成員顏漏有獨立董事、周俊吉董事及李伊俐獨立董事一致同意通過。	無	無
	決議結果：除第4案周俊吉董事為本案關係人而迴避討論及表決外，餘經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。			
第13屆 第04次	1. 本公司108年度第2季合併財務報告案。 2. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1案情形，經全體出席委員無異議照案通過。	無	無

屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事 對或保留 意見	公司對獨立 意見之處理
108/07/29	案。 3.本公司內部控制制度修正案。 4.本公司未來潛在投資案之前期評估保證金案。	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3案情形，建議可以年度為單位，按季排定內部控制制度之修正計劃，以為周全；另洗錢防制之管理作業如稽核室所提，應確實列為本年度內部稽核之審查。該案經全體出席委員無異議照案通過。 3. 其它議案：無。		
第13屆 第05次 108/08/28	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。 1. 本公司之子公司擬投資不動產開發案。 2. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約案。 3. 本公司擬對子公司增資暨其投資不動產開發案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1案及第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13屆 第06次 108/09/18	決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。 本公司之子公司擬取得不動產案。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查情形，經全體出席委員無異議照案通過。	無	無
第13屆 第07次 108/10/28	決議結果：經全體出席董事同意通過。 1. 本公司108年第3季合併財務報表案。 2. 本公司內部控制制度修正案。 3. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約案。 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9億元整。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-2案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 其它議案：無。	無	無
第13屆 第08次 108/12/30	決議結果：除第2案經酌予修正內部控制制度外，全部議案均經全體出席董事同意通過。 1. 本公司109年度預算案。 2. 本公司內部控制制度修正案。 3. 本公司內部稽核實施細則修正案。 4. 本公司109年度稽核計劃案。 5. 本公司風險管理政策修正案。 6. 本公司之子公司現金增資暨其擬取得不動產案。	1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第2-6案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2. 洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第7案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3. 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 對保留 意見	公司對獨立 意見之處理
	7.本公司 109 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。 8.本公司擬以 107 年度未分配盈餘進行實質投資案。			
第 13 屆 第 09 次 109/01/20	決議結果：除第 3 案經酌予修正新增內部稽核實施細則部分條文範圍及第 7 案因薛健平董事長為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。 1.本公司擬向金融機構申請授信額度續約或調整案。 2.本公司高階經理人 108 年度年終獎金暨年度績效獎金案。 3.本公司之子公司間資金貸與案。 4.本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	1.洪三雄獨立董事代表薪酬委員會審查第 2 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 2.顏漏有獨立董事代表審計委員會審查第 3-4 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3.其它議案：無。	無	無
第 13 屆 第 10 次 109/02/27	決議結果：除第 2 案因薛健平董事長為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。 1.本公司 108 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。 2.本公司 108 年度營業報告書編造案。 3.本公司 108 年度盈餘分派案。 4.本公司 109 年度會計師委任及簽證公費案。 5.本公司 108 年度內部控制制度聲明書作成案。 6.本公司 108 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。 7.本公司章程修正案。 8.本公司「企業社會責任實務守則」修正案。 9.本公司召開 109 年股東常會相關事項案。 10.本公司「董事會議事規則」修正案。 11.本公司「審計委員會組織規程」修正案。	1.顏漏有獨立董事代表審計委員會審查第 1-5 案、第 11 案及第 15 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審查第 6 案及第 12-13 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。 3.其它議案：無。	無	無

屆次 日期	重要決議事項(註 1)	獨立董事意見	獨立董事對意見	反對或保留意見	公司對獨立董事意見之處理
	12. 本公司「薪酬委員會組織規程」修正案。 13. 本公司高階經理人 108 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。 14. 本公司向金融機構申請授信額度調整案。 15. 本公司之子公司間資金貸與案。				
	決議結果：除第 13 案因薛健平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，全部議案經主席徵詢其餘出席董事意見無異議照案通過。				
第 13 屆 第 11 次 109/03/26	1. 本公司之子公司擬對他人資金貸與案。 2. 本公司內部控制制度修正案。	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。	無	無	無
決議結果：全部議案均經全體出席董事同意通過。					

註：本公司董事會全部決議事項均予以列示。

- (十三) 最近年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。
- (十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。
- (十五) 本公司與財務資訊透明有關人員，取得主管機關指明之相關證照情形：
本公司與財務資訊相關人員取得證照計有中華民國會計師(CPA)1 名(另取得股務人員專業能力測驗)。

四、會計師公費資訊

本公司經針對會計師獨立性及適任性進行評估後，於民國 108 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徐文亞會計師及賴冠仲會計師為民國 108 年度簽證會計師。

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	徐文亞	賴冠仲	108/01/01~108/12/31	

(一)民國 108 年度會計師適任性、獨立性評核表

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

(二)會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元		1,971	
2	2,000 千元（含）～4,000 千元			
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元			
5	8,000 千元（含）～10,000 千元	8,170		10,141
6	10,000 千元（含）以上			

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

本公司民國 108 年度給付非審計公費佔審計公費 24%，服務內容如下：

單位：仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	徐文亞 賴冠仲	8,170	-	574	-	1,397	1,971	108/01/01~ 108/12/31	「非審計公費-其它」主要係為風險管理課程 20 仟元、風險管理優化專案顧問費 1,080 仟元、營業稅採直接扣抵法簽證公費 120 仟元、向投審會申請專案送件及諮詢公費 142 仟元及非擔任主管職務員工薪資資訊檢查表複核公費 35 仟元。

註：本公司民國 108 年度審計公費計新台幣 8,170 仟元整(含因出具本公司合併財報之子公司審計公費及查帳差旅費等)，非審計公費服務內容如下：

- 1.工商登記公費新台幣 574 仟元：主要為辦理變更登記及境外子公司協調維繫之服務公費。
- 2.其他非審計公費支出達新台幣 1,397 仟元，達非審計公費合計金額 71%，相關服務內容於備註欄列示。

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

(五)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊

本公司最近二年度及其期後期間有更換會計師情形：無此情形。

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

七、民國108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	108 年度		109 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
總 經 理	劉 元 智	-	-	-	-
集團平台事業執行長	薛 健 平	-	-	-	-
創新整合事業群總經理	蘇 俊 賓 (註 1)	-	-	-	-
倫 理 長	楊 百 川	-	-	-	-
策 略 長	周 莊 雲	-	-	-	-
數位智能中心副總經理	陳 麗 心	-	-	-	-
總 稽 核	周 素 香	-	-	-	-
財 務 長	王 俊 彥	-	-	-	-
公共事務部副總經理	林 俊 安	-	-	-	-
創新整合事業群副總經理	蘇 守 仁	-	-	-	-
創新整合事業群副總經理	蔡 祈 岩 (註 2)	-	-	-	-
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	張 旭	-	-	-	-
客 戶 服 務 部 協 理	劉 韋 德	-	-	(210)	-
財 務 部 協 理	陳 志 桓	-	-	-	-
會 計 部 協 理	林 秋 錦	-	-	-	-
業 務 服 務 部 協 理	張 靜 枝	-	-	-	-
不 動 產 企 研 室 協 理	蘇 啟 榮	-	-	-	-
住 生 活 發 展 部 協 理	許 玲 綾	-	-	-	-
居 家 服 務 部 經 理	莊 建 容 (註 2)	-	-	-	-
數位流程發展部執行經理	張 雅 翕	-	-	-	-
創新整合事業群協理	劉 育 榮 (註 1)	-	-	-	-
數據應用發展部協理	江 元 麒	-	-	-	-
資服資安管理部協理	許 乾 豪 (註 1)	-	-	-	-
資訊系統開發部協理	左 心 強 (註 1)	-	-	29	-
行銷與品牌溝通部協理	劉 大 成 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳 緒 杰	-	-	-	-
仲介事業處協理	林 三 智	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳 世 曜	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳 世 強	-	-	-	-
仲介事業處協理	張 文 宗 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	王 惠 平	7,000	-	5,000	-
仲介事業處協理	張 登 來	-	-	-	-
仲介事業處協理	王 志 男	-	-	-	-

職 稱	姓 名	108 年度		109 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
仲介事業處協理	謝宗憲 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	周俊榮	-	-	-	-
仲介事業處協理	林武雄	-	-	-	-
仲介事業處協理	蘇上堯	-	-	-	-
仲介事業處協理	黃茂書	-	-	-	-
仲介事業處協理	洪正龍	-	-	-	-
仲介事業處協理	廖慶洲	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳進堂	-	-	-	-
仲介事業處協理	張家榮	13,000	-	-	-
仲介事業處協理	張偉祥	-	-	-	-
仲介事業處協理	王茂桑	-	-	-	-
仲介事業處協理	洪建煥	-	-	-	-
仲介事業處協理	林德誠	-	-	-	-
仲介事業處協理	余和安	-	-	-	-
仲介事業處協理	劉東園	-	-	-	-
仲介事業處協理	王志偉	-	-	-	-
仲介事業處協理	葉宗富	(9,000)	-	-	-
仲介事業處協理	張俊達	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳毓禮	83	-	1,000	-
仲介事業處協理	何胤諭	22,246	-	-	-
仲介事業處協理	陳昱曉	-	-	-	-
仲介事業處協理	李明山	-	-	1,000	-
仲介事業處協理	周耕宇	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳建宇	-	-	-	-
仲介事業處協理	劉奕棋 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	吳國雋	-	-	-	-
仲介事業處協理	林根弘 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	方浩銓 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	魏世芳 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	王聖憲	-	-	-	-
仲介事業處協理	郭禮偉 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	黃巧雲 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	許順吉 (註 1)	-	-	2,000	-

註1: 僅揭露到任後新增減股數。

註2: 創新整合事業群蔡祈岩副總經理、仲介事業處張文宗協理、謝宗憲協理、劉奕棋協理及居家服務部莊建容經理調任本公司其他職位而解任，故僅揭露解任前新增減股數。

八、持股比率占前十名之股東，其相互間之關係資料

109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	同一董事長	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 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	
宇濤(股)公司	208,937,108	28.36%	-	-	-	-	信義(股)公司 信業(股)公司	同一董事長	
宇濤(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 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	
中國信託受託信義房屋員工持股綜合信託專戶	30,247,968	4.11%	-	-	-	-	無	無	
周君濤	21,667,797	2.94%	-	-	-	-	周俊吉 周耕宇 周君衡	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周君衡	21,978,641	2.98%	-	-	-	-	周俊吉 周君濤 周耕宇	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周耕宇	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	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 法人董事代表 法人董事代表	
信業(股)公司	9,381,169	1.27%	-	-	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 周俊吉	採權益法之被投資公司 採權益法之被投資公司 法人董事代表	
信業(股)公司代表人：周俊吉	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 法人董事代表 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
周俊吉	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 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	
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	7,260,887	0.99%	-	-	-	-	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)	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	68,777,000	100.00%	-	-	68,777,000	100.00%
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	345,238,037	100.00%	-	-	345,238,037	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	2,100,000	75.00%	700,000	25.00%	2,800,000	100.00%
信義不動產顧問(股)公司	500,000	100.00%	-	-	500,000	100.00%
有無科技(股)公司	10,000,000	100.00%	-	-	10,000,000	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.	163,537,766	100.00%	-	-	163,537,766	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	-	-	5,500,000	55.00%	5,500,000	55.00%
大家建設(股)公司	-	-	50,000	100.00%	50,000	100.00%
信義置業(股)公司	-	-	50,000	100.00%	50,000	100.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	-	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%
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.	-	-	133,506,209	100.00%	133,506,209	100.00%
信義置業(香港)有限公司	-	-	131,640,306	100.00%	131,640,306	100.00%
信義置業(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	-	-	1,584,000	100.00%	1,584,000	100.00%
浙江信義房產管理諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
華韻裝修工程(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.	-	-	208,500,000	100.00%	208,500,000	100.00%
信義置地(香港)有限公司	-	-	207,017,497	100.00%	207,017,497	100.00%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
久信置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.			4,721,100	100.00%	4,721,100	100.00%
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	-	-	9,110,100	100.00%	9,110,100	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	-	-	3,080,000	100.00%	3,080,000	100.00%
信頁企業管理(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	-	-	2,050,000	100.00%	2,050,000	100.00%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	-	-	2,000,000	100.00%	2,000,000	100.00%

註：上表係列示截至民國 109 年 3 月 31 日止，本公司採用權益法之長期投資。

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

109 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、履行企業社會責任之概況

本公司以「企業倫理」為核心策略，永續發展方向係以創辦人周俊吉董事在創立本公司時所立下的立業宗旨為依循，於永續管理方面，每年針對如何調和各利害關係人權益，訂出各項重大策略。推動本公司永續管理之最高單位為全面倫理管理委員會(TEM)，委員由創辦人、董事長、總經理、各幕僚長、業務副總及各部門高階主管組成，主要統籌並檢視本公司企業社會責任及永續發展方向，針對目標及達成進度，每月定期開會及不定期召開重大性議題討論，民國 108 年全面倫理管理委員會共開會 14 案次。本公司每兩個月至少召開一次董事會，審核企業經營績效和討論重要策略議題，包含經濟、環境和社會衝擊、風險與機會等，民國 108 年與董事會進行 12 次共 70 案溝通。

本公司亦透過發表企業社會責任報告（包含永續、環境、企業公民、社會公益等報告）、於網站（信義房屋企業永續網，網址：<http://csr.sinyi.com.tw/>）、定期財報或年報等管道揭露企業社會責任相關資訊，並設置內控監督單位：風險管理委員會、董事會之審計委員會、薪酬委員會及提名委員會（董事會包含 4 位獨立董事，占全體董事比例 57%，已超過半數以上董事席次）。除公開發表資訊及設置內部控制單位外，同時制訂各項管理準則：員工道德規範、供應商管理準則、反貪腐與賄賂、反歧視條款、隱私權政策及稅務政策以落實治理規範，且設有直通董事會之通報系統或檢舉申訴管道、董事會績效自評制度、設有獨立董事最長 9 年任期之制度、設有女性董事（已於民國 108 年股東會改選時，增加一名女性獨立董事，董事成員中有二名女性，女性董事占 29%），民國 108 年度更獲得證交所第五屆公司治理評鑑前 5%，為少數連續五年獲得此殊榮之上市公司。

本公司持續投入之公益活動「社區一家行動計畫」（下稱「社區一家」）在民國 106 年獲頒第九屆總統文化獎之「在地希望獎」肯定，此獎項係表彰了以文藝影響社會、以人道精神長期奉獻、以創意顛覆既有模式推動在地社區的發展，以及長期致力於推動社會改革的行動計劃。「社區一家」計畫係本公司自民國 93 年起致力推動的社區營造計畫，是一個非典型行動計畫，強調以人為本、從心出發，照亮每一個街廓與角落、看見每一件社區大小事，集眾智、合眾力，積極尋思創新改善之道，從個別社區擴散到全體社會，讓每一個人的明天會更好，迄今已邁入第 16 年、累計 10,661 件提案，參與者遍布台澎金馬鄉鎮市區，因而獲評審委員肯定其為單一民間企業支持時間最長、參與人數最多的在地社區行動計畫，也因為這個計畫，讓更多人投入社區營造工作，亦鼓勵了許多企業跟進一起推動在地發展；期望本公司把從社會得到的資源再回饋給社會，鼓勵在社區耕耘的朋友，也希望社區一家的得獎能夠對企業有所啟發，點亮更多的社區。

本公司於民國 108 年亦榮獲台灣永續能源研究基金會頒發「全球企業永續報告獎」（GCSA-Reporting）、「最佳案例績效獎」、第五度獲頒「年度最佳企業永續報告書獎」及「十大永續典範企業獎」、首度獲選「社會共融獎」、「人才發展」、「氣候領袖」及「英文報告書獎」，且獲得第十五屆《遠見雜誌》企業社會責任獎、公司治理評鑑上市公司排名前 5%、HR Asia Magazine「2019 亞洲最佳企業雇主獎」及新加坡「第 11 屆全球企業社會責任獎」等各項殊榮，除代表本公司在企業整體績效的治理面、環境面 and 社會面的平衡發展皆獲得高度的肯定，不僅如此，本公司亦和供應商一同研擬創新商業模式，協力推動及研發「裝修履約管理」機制：「裝修寶」業務，減少居家裝潢修繕市場的糾紛與保障雙方權益，建立裝修產業全新制度；並積極開發便利社區居民使用之社區 app，邀請社區商家等廠商加入 app，共同創造社區居民美好的生活品質與體驗。本公司及子公司將持續秉持「以人為本」的信義精神，打造企業永續之路。

本公司創業初衷即為「促進房地產交易安全、迅速與合理」，更將「講信重義，先義後利」的精神融入本公司的公司命名。也因堅持企業倫理經營，民國 101 年更創台灣本土產業之先，成立企業倫理辦公室，設立倫理長一職，並持續開辦企業倫理相關課程與講座，以期將「誠信」與「倫理」落實到第一線業務同仁，透過企業倫理的薰陶與淬鍊，人人都是信義人；加上奠基於既有仲介本業與海外經營的穩健根底，有效結合集團上下游專業，提供客戶全方位的房產專業服務、諮詢與投資建議，讓本公司可以品牌與服務獲得消費者信賴。因此，未來本公司及子公司將持續朝「堅持企業社會責任，成就世界級服務業」及「成為生活型態的領航者」的目標全力以赴，期以永續發展之精神，調合顧客、同仁、股東、社會國家、自然環境及供應商等六大利害關係人權益，將「企業倫理」充分結合、內化於營運過程，秉持以人為本的精神，積極建立未來永續利基，期望達成與整體社會共生共榮的終極願景。

一、社區參與

(一) 社區一家贊助計畫：

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

民國 98 年本公司決定再度投入一億元經費，推動第二階段「社區一家幸福行動計畫」，將「向社區學習」做為推動的核心理念，重新詮釋幸福生活的價值，並且透過社區發展平台，加入第一階段資深社區經驗傳承、社區營造老師專業指導以及信義志工等人力、物力資源的投入，讓社區不僅單純接受企業財力的挹注，更能透過互動與學習的過程，培養、提升自身的能力，進而能自主推動社區成長，讓自己居住的社區更幸福，也彰顯企業提出贊助計畫的創新價值。

在「社區一家」屆滿 10 年之際，本公司於民國 104 年 3 月正式宣布將啟動第二個 10 年之「全民社造行動計畫」，並將投入新台幣 2 億元做為計畫圓夢基金，此行動計畫不僅延續「社區一家贊助計畫」精神，更是台灣企業提出之單一最大規模的社造活動。「全民社造」不只關注社區營造，更希望促成社會改造，以家為原點、社區為橋樑，號召社會大眾參與公共事務，提出創新提案。

民國 108 年「全民社造行動計畫」共有 983 個社區提案、197 個社區獲獎，自民國 93 年起累計 16 年來已有 10,661 件社區提案、2,376 個社區獲得獎助，贊助金額已逾新台幣 4 億元，並成功媒合 29 個社區供需專案。參與者遍布台澎金馬，是單一民間企業所支持時間最長、參與人數最多的在地社區行動計畫，紮實地建構起臺灣最美的風景，也凝聚起最多顆愛這塊土地的心。這個長年持續推動的「社區一家」計劃更榮獲「第九屆總統文化獎-在地希望獎」的殊榮，為台灣樹立社會價值典範的代表，也是給予本公司多年來投入社區營造工作的肯定。

本公司長久以來所經營的房仲和代銷業累積許多顧客，能夠深入瞭解顧客的需求，基於「千金買屋，萬金買鄰」，本公司之子公司信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)目前即以「人造社區、社區造人」的精神，秉持著台灣「社區一家」精神，致力於社區營造，拋棄執著於建物美崙美奐的硬體思維，改而追求身心靈得以妥善昇華為終極目標，讓社區不再只是一個個擁有配套公用設施的獨立住宅區，還能充滿居住成員間綿密互助的文化維繫力與內部歸屬感，同時也會舉辦社區營造活動，製作社造刊物，積極打造人文文化城、富而好禮之社區。上海信義置業首推案「信義嘉庭」以「里仁為美」為使命，打造當地和諧共榮的居住環境，該案因充分融入台灣社區營造的獨創元素，已然成為當地相關業者參考之優質指標建案，本公司亦將秉持「信義嘉庭」成功案例，對子公司開發中之江蘇無錫及新北市板橋區共三筆開發案，打造符合公司經營理念且具有人文特色與社區營造概念之優質住宅。

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

(二) 信義志工：

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

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

志工服務內容包羅萬象，除了勞動服務外，還有銀髮族陪伴及學童陪讀、生態環保、捐血、義賣贊助、支援農民採收農作物、愛心募書、電腦軟體的操作應用等，具體實踐社區一家的共好精神。而社區的各種需求，舉凡社區部落格建置、安親課輔、說故事志工及交通導護、水質淨化工作、協助社區海岸防汛等，都能透過同仁們的各項專長實現，發揮一加一大於二的效果，讓志工的精神與理念得以發揚，具體實踐本公司對社會公益應盡的一份責任。

為鼓勵同仁參與志工活動，本公司每年提供每一位同仁一天公假參與志工活動，此外，除表揚積極投入的同仁外，高階主管並以身作則加入志工的行列。民國108年投入社會公益活動之志工服務總時數共15,185小時、2,115服務人次；截至民國108年底止，已累積達163,111小時的服務時數及22,030服務人次，本公司往後仍將繼續鼓勵同仁加入志工行列，以取之社會、回饋更多給社會。更多相關資訊，請參閱下列網址：<http://csr.sinyi.com.tw/>。

(三) 企業倫理教育紮根計畫：

為了培養未來企業領導人的倫理道德，本公司透過信義文化基金會發起「企業倫理教育紮根計畫」，廣邀各界學者、專家參與，每年編列數佰萬元經費投入本項計劃，以鼓勵國內高等教育重視未來企業領導人的品格。本活動係與社團法人中華民國管理科學學會

合作辦理企業倫理教師選拔活動，透過甄選活動的辦理，贊助優秀之教師錄製教學示範帶及編撰企業倫理實踐個案，並從每屆受贊助之教師所完成的作品中，再甄選出卓越及優良代表，以舉辦分享研討會的方式，希冀促進學界與企業界經驗分享及交流，將學校與教師的力量逐步擴大，累積實踐企業倫理的能量。在「一校一師」的原則下，每年支持 20 所學校 20 位教師進行「企業倫理」個案編寫及教學方法研發，大學校園「倫理教學平台」已然形成。截至民國 108 年底，已累積發表 129 篇教學個案、263 輯教學示範帶及 24 場教學經驗交流研討會。

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

<http://www.syschool.nccu.edu.tw/rcrc>。

(四) 成立「信義學堂」：

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

「信義學堂」每年依據六大主題：企業倫理、環境關懷、幸福家庭、居住空間、人文系列、社區關懷，以舉辦免費講座，截至民國 108 年底止，業已舉辦 792 場講座，平均每周開設二場講座，總計吸引超過 13 萬人次參與，讓民眾透過信義學堂平台交流、分享與學習；為了讓學習零時差、零距離，於學堂官網開闢線上影音專區，讓藝文與知識的學習沒有邊界。

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

<http://www.sinyischool.org.tw/>。

(五) 創造就業機會：

本公司自創業以來，即秉持著「以人為本」的經營理念，不僅提供良好就業環境，使同仁獲得就業之安全與成長，更提供多元就業機會，且持續響應政府推動各項就業方案，

除了大量提供正式工作機會外，為保障身心障礙者的就業權益，於民國 99 年起引進視障按摩師成為正式員工，幫助工作同仁抒解壓力，並將同仁所支付之按摩基金全數捐予公益團體。

而近年因應房地產景氣及成交量縮減，就業環境較為嚴峻，針對【年輕轉職】及【新鮮就業人】，本公司對於招募分店業務同仁，自民國 104 年實施「工作鑑賞期」制度，提供新人半年保證底薪 5 萬元，並以「30 天工作鑑賞期」提供 5 萬元轉職金，讓新人能在 30 天中自我探索同時，降低經濟壓力並取回自主權；我們重視同仁職涯發展，尊重同仁選擇成為績優業務同仁或直營店長管理職之意願，推行雙軌發展；另分店推行周一至周四早上 10 點上班、三節均公休制度，讓業務同仁可以兼顧家庭與工作；另外，針對【新鮮就業人】，本公司與國內多所大專院校簽定校園合作備忘錄(MOU)，實習的學生也可由大一、大二開始由淺至深的參與信義房屋的活動，從獎學金計畫、校園贊助計畫、職涯講座等活動，藉以幫助學生能跨領域對於不動產業有更深的認識與了解。本公司對於實習生也是傾囊相授，給予與正式同仁相同的教育訓練課程、福利及休假。此一制度不只有助於學生找到自己的職涯屬性，同時也為本公司找到優質人才。

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

(六) 打造「月亮守護幸福城市」之月亮公車裝置藝術：

為響應台北市政府「2016 年世界設計之都」的理念，配合其中「都市生活景觀改造」計劃，本公司主動以幾米繪本《月亮忘記了》為主題設計大型裝置藝術，放置於台北市信義路五段及松智路口，為台北第一座幾米主題的大型戶外裝置，期待此裝置不只能為民眾帶來全新的藝術體驗，藉此傳達「以人為本」理念，更能成為另一個吸引外國遊客駐足台北的新景點。另一方面，本公司也期望讓「以人性關懷服務」出發的經營本質，能夠以更貼近民眾的方式為人熟知，同時也希望能夠透過繪本作品與裝置藝術中的寓意，鼓勵民眾重新喚起深埋在心中的記憶、再度看見往往視而不見或視為理所當然的事物、找回辨別真假的能力，帶著被療癒的心情，為自己與他人的生命帶來溫柔美好的光亮。

(七) 關懷兒童疾病並為其打造友善環境：

本公司於民國 105 年與「沙丁龐克劇團」共同推動「紅鼻子醫生」計畫，在許多有志一同的夥伴攜手相伴下，正式成立台灣第一、也是唯一專業的小丑醫生組織：紅鼻子關懷小丑協會，致力培訓推動專業小丑演員進入醫院服務，不間斷地在台灣北中南的兒童病房散播笑聲，讓生病的孩子、陪伴的家屬及工作繁重的醫護團隊，透過每一次專屬的互動表演，降低身處醫院的緊張感及壓力，找到面對病痛的力量及對生命的熱情。本公司支持紅鼻子醫生駐院服務，有 3 萬多次罹癌病童、家屬及醫護人員受益，未來也將繼續尋求更多資源及醫院合作，並將專業小丑醫生演出擴及到更多需要族群，期待讓每個冰冷的醫療空間都充滿溫暖與歡笑，同時透過講座、國際交流工作坊等教育推廣，推動國內專業小丑認證機制，喚起大眾對友善醫療的關注及重視，提昇台灣軟體醫療環境。

二、 環境保護

本公司在環境保護面向關注二大主軸：「低碳服務」及「生態效益」，透過整合內外部資源投入，推廣環境保護理念，提升企業與產業競爭力，以真正落實「服務業也可以是

環保尖兵」之永續願景。本公司將氣候變遷納入企業經營重大風險之一，除密切關注全球氣候變遷趨勢發展、分析企業風險外，更從中探索企業機會、積極因應客戶需求，研發各式綠色創新服務。

面對氣候變遷與地球環境日益惡化，本公司以身為地球村的一份子與企業公民之自覺，對於珍惜地球資源的環保觀念落實更是不遺餘力。「坐而言，不如起而行」，綠色環保要從自己做起，除了嚴格遵守政府環保法規相關規定，我們也成立跨部門整合的「綠色管理小組」，進行企業環保節能政策推廣宣導、環保節能成效評估、全公司水電設施、建材、辦公用具等環保產品採購評估等，以實際行動參與，匯聚成一股守護地球的環保力量。另一方面，本公司雖以提供房屋仲介服務為主，而無生產實體的產品，但也積極推動「綠色服務」，以減少碳排放。經多年對環境保護的耕耘，本公司於民國105年取得行政院環保署碳標籤、106年取得減碳標籤、民國107年取得低碳產品獎勵，是房仲業唯一取得認證，肯定本公司對於企業推動環境保護的信念，未來將會透過加強能資源整合，提高廢棄物資源回收與再利用，為了低能耗及環境友善的社會藍圖，我們不會缺席，以期在攸關國家經濟發展與環境保護雙重中，企業可以取得平衡並扮演重要推手。

(一) 綠色管理策略

1. 制訂環保行為守則

在本公司民國99年制定並發布之「信義企業集團行為守則」中，針對社會大眾及環境保護部分明文規範環境保護相關之行為守則：「本公司應致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料，使地球資源能永續利用」，以及「本公司考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並依下列原則從事研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊」，期許本公司全體同仁於工作及生活中都能加強對於綠色環保生活的重視與落實，透過全員身體力行，成功複製經驗至周遭每個人，讓本公司成為節能典範。另鑑於國內尚未有「不動產經營服務」碳足跡產品類別規則文件，本公司於民國103年開始盤查碳足跡、於民國105年率先制定房仲業第一份碳足跡產品類別規則並申請碳標籤，並已於民國105年12月通過環保署碳標籤廠商，成為全球第一家計算不動產經營服務碳足跡的房仲公司。

因在不動產仲介服務中，有大量的紙張作為廣宣品及文件使用，故民國105年起，本公司更專注於減少紙張的使用、推動「無紙化」服務，持續努力用數位工具進行商耕及廣宣，使得民國107年每一筆成交案件的原物料階段之碳排放降至136.78kgCO₂e，民國108年更是降至88.64kgCO₂e，較民國107年減少35.2%。

2. 遵循環境法規

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

3. 落實環境保護，減少內部資源浪費

本公司實行環保政策不遺餘力，本業雖以提供仲介服務為主，而無生產實體產品，但基於善盡企業社會責任，長期推動環境保護，因此本公司透過減少內部資源的浪費，

例如除總部大樓導入日本 Ubiteg 能源管理系統，設立多點式視訊會議以減少旅途交通、改用省水水龍頭、採用 T5 節能燈管、將分店主照明更換為 LED 燈、推行省電的定時關燈活動、空調改設最適溫度、資料列印自動採雙面列印、同仁列印文件需以識別證感應進行身分認證後文件方能輸出功能，以及減少紙杯及免洗餐具用量、做好垃圾分類與廚餘回收，鼓勵同仁從日常生活中落實節能減碳，及推行辦公環境及大樓頂樓綠化植被，創造更美好的生活環境。另，我們建置全新 O2O 系統，整合線上線下資訊，規劃應用於仲介業務及代書業務，除計畫透過系統對接以提高業務核心競爭力，同時也可以新版 O2O 應用平台（手機版官網、PC 版官網、app）上線為契機，優化網路用戶端並引流至線下服務，相較地減少了業務活動可能造成的紙本及各項能源耗損。

本公司以碳足跡、人均用電及人均用水做為組織碳管理之績效指標，本公司設定於民國 114 年(2025 年)目標為碳足跡減少 10%、人均用電減少 10%及人均用水減少 15%(基準年：民國 106 年)，民國 108 年度碳足跡、人均用電及人均用水較民國 106 年分別減少 28.89%、16.63%及 21.6%。

【本公司節能減碳各項指標比較】：

年度	108 年	107 年	增(減)幅
營業據點店數	450 家	435 家	3.45%
全年用電總量(總部大樓及營業據點)	10,929,029 度	11,096,831 度	-1.51%
全年用水總量(總部大樓)	69,373 度	69,619 度	-0.35%
全年資源回收量(總部大樓)	13,260 公斤	14,178 公斤	-6.92%

年度	108 年	107 年	增(減)幅
信義房屋人數(不含關係企業)	4,745 人	4,339 人	9.36%
信義房屋全年每人平均用電度數	2,303.3 度	2,557.5 度	-9.94%
信義房屋全年每人平均用水度數	14.62 度	16.04 度	-8.88%

本公司自主導入溫室氣體盤查及管理，針對總部大樓溫室氣體進行盤查，且自民國 106 年起，將民國 105 年的盤查範圍擴大至本公司全國 400 多間分店據點。自民國 109 年起，依據「ISO 14064-1:2018」溫室氣體盤查標準要求，由 BSI 英國標準協會進行民國 108 年 ISO 14064-1 溫室氣體查證。民國 108 年本公司總部大樓及營業據點之溫室氣體直接排放(類別 1)及間接排放(類別 2 至類別 6)之總排放量為 11,539.509 公噸 CO₂e。民國 108 年溫室氣體總排放量各類別溫室氣體總類排放如下表所示，目前皆申請查證中：

【民國 108 年本公司總部大樓及營業據點之溫室氣體盤查表】

單位：公噸 CO₂e/ 年

	二氧化碳 (CO ₂)	甲烷 (CH ₄)	氧化亞氮 (N ₂ O)	氫氟碳化物(HFCs)	全氟碳化物(PFCs)	六氟化硫(SF ₆)	三氟化氮(NF ₃)	總排放當量
排放當量	10,882.9205	393.9819	0.7474	261.8595	-	-	-	11,539.509
氣體別占比	94.31%	3.41%	0.01%	2.27%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

單位：公噸 CO₂e/年

	類別 1	類別 2~6	總排放當量
	直接排放	間接排放	
排放當量	678.8258	10,860.6835	11,539.509
氣體別占比	5.88%	94.12%	100.00%

類別		設備名稱	原燃物料名稱
類別 1 (直接溫室氣體排放；原範疇一)	固定燃燒直接排放	緊急發電機	柴油
	移動燃燒直接排放	公務車	車用汽油
	人為系統中溫室氣體釋放產生的直接逸散排放	化糞池	水肥
		空冷設施	R-134a/R410a/R600a
類別 2 (輸入能源的間接溫室氣體排放；原範疇二)	輸入電力的間接排放所產生之溫室氣體排放	其他未歸類設施	外購電力
類別 3 (運輸產生的間接溫室氣體排放)	運輸產生的間接溫室氣體排放	上游運輸和貨物配送	仲介服務之原物料運輸
		員工通勤	機車
		商務旅行	航空/高鐵/汽車/台鐵
類別 4 (組織使用的產品之間接溫室氣體排放)	組織使用的產品之間接溫室氣體排放	源自採購商品的排放	仲介服務之原物料生產
		固體和液體廢棄物處理產生的排放	仲介服務一般廢棄物廢棄處理及清除
類別 5 (使用組織的產品所產生之間接溫室氣體排放)	使用組織的產品所產生之間接溫室氣體排放	下游租賃資產的排放	電力
		產品生命終期階段的排放	仲介服務之用品最終處置

因信義房屋間接能源溫室氣體排放佔比最高，故本公司以人均用電碳排放量作為組織碳管理之績效指標。民國 108 年及 107 年本公司人均用電碳排放量分別為 1,227.6 公斤 CO₂e 及 1,416.8 公斤 CO₂e，減少 13.35%。

4. 導入 ISO20121 建立永續供應鏈管理程序

在「信義企業集團行為守則」中，本公司針對採購部分明文規範：應公平對待業務往來之供應商及協力廠商，任何採購之決定，係依據成本、品質、技術、交貨、效率、供應商財務狀況、環境保護等因素。本公司也向供應商進行溝通宣導，執行綠色供應鏈管理工作，亦努力在客戶服務端建構綠色服務網絡，如本公司代銷部在向建商提案時，多建議以環保觀點，採行綠色工法或推行綠色環保建築，並以環保建材作為建築裝修之優先選擇。民國 106 年本公司導入 ISO 20121 永續活動管理系統，並建立供應鏈管理程序及表單，民國 107 年持續建立供應商企業社會責任自評表及現場訪視問卷、導入供應鏈社會衝擊評估，持續對供應商進行定期及不定期抽查與輔導，針對民國 108 年重點供應商 257 家，落實現場稽核 232 家重點供應商，既有供應商檢核率達 90.27%、重點供應商進行 649 次現場稽核，無任何實際或潛在負面衝擊的情事出現。

企業社會責任自評表於民國 108 年第一次實施，供持續深化永續供應鏈管理之用。

民國 108 年投入 100% 的在地採購，支出為 91,038 仟元；其中綠色採購支出年度佔比為 38.6%。

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

5. 推行綠色採購

本公司全力推行綠色採購，除已加入環保署與台北市環境保護局「民間企業與團體綠色採購意願」行列，簽署民間企業與團體綠色採購意願書，並以實際行動積極推動各所屬分店及總部大樓配合綠色消費、採購綠色標章產品外，在環保觀念宣導上，亦加強宣傳採購綠色環保標章，宣導使用綠色環保、節能產品。本公司連續 9 年獲台北市政府頒發「民間企業綠色採購標竿單位」、5 度榮獲行政院環保署頒發「綠色採購績優單位」、於民國 107 年依據減碳績效榮獲行政院環保署「107 年度低碳產品獎勵」及參加亞洲永續報告獎(Asia Sustainability Reporting Awards 2018, ASRA) 入圍亞洲最佳碳揭露 (Finalists of Asia Best Carbon Disclosure)。

6. 推行全面 E 化流程與綠色服務研發

本公司早在民國 89 年即開始推行辦公室無紙化，在民國 98 年起舉凡同仁請假、請購、簽呈和請款等相關作業，皆全數以電子簽核方式取代原有的書面簽核。對外除了傳真改採掃描後以電子郵件方式寄發，減少收受端傳真紙張之浪費，另外亦致力於綠色服務之研發，持續推出各項線上創新服務，「網路與手機看屋」的尋屋模式，除有效節省印刷紙張、滿足客製化資訊需求之外，亦同時大幅提升服務效率。目前本公司的綠色服務遍及搜尋、資訊評估乃至成交與售後服務，兼顧時效性、便利性及環保。本公司並於民國 108 年推動「E 化租賃委託流程」，不但減少原物料階段的紙張使用，且減少紙張運輸的碳排放量，並可提升服務客戶的效率與效能。

7. 再導入 ISO 14001 環境管理系統，精進能源使用效率

有鑑於氣候變遷日趨顯著，為減緩及調適氣候變遷所造成的影響，本公司陸續導入 ISO50001 能源管理系統、ISO14001 環境管理系統以及 ISO20121 活動永續管理系統，檢視相關能源政策與管理程序，針對電力及空調等系統設備量測後，初步分析各項耗能設備的使用現況，提出節能改善方向及評估節能效益。短期目標將針對幾項節能提案進行評估，藉此推動更多綠色創新服務，除能提升消費者節能減碳意識，也能降低營運成本，強化競爭力，達永續發展的目標。

(二) 環保目標

1. 綠色採購、友善環境

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

2. 推動減廢，綠色再生

推動全面垃圾減量，實施資源回收與再利用，例如：員工自備水杯或餐具容器，進行垃圾分類，達到垃圾減量目的，珍惜地球資源；響應政府環保政策並提供同仁健

康職場，本公司營業據點裝潢建材大量使用具有環保標章之綠建材，如：防潮石膏版、省水馬桶、照明燈具、油漆等。

循環經濟是當前生態效益重要趨勢，信義房屋透過日常作業思索循環再生經濟落實方法。本公司認為房仲業是頻繁與人接觸的工作，經常深入社區和在地居民交流互動，因此透過發展在地專屬的循環再生經濟，讓共享使用取代單獨擁有的消費文化。我們遂規劃社區物品借用服務，在分店購置民眾使用頻率低，但需要時又不可或缺的各類物品，如電動工具、大型行李箱等。物品項由各分店依在地化社區居民需求考量而定，備置相關物品並直接存放在店內，方便鄰近居民可隨時上門借用，充分實踐共生共享的減廢永續精神。本公司已在部分分店施行，讓減廢精神生根發芽，創造環境共生。

3. 節能減碳，節約資源

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

4. 綠色行銷，創新服務

推動綠色服務，減少廣告 DM 派報紙張使用量，提供客戶創新環保的服務，例如行動看屋查價、以簡訊或 E-mail 方式傳達房屋資訊、視訊 E 化簽約等方式，為地球盡一份心力。本公司近年來更開發出利用智慧型手機或平板電腦供經紀人帶看、解說、行程整合等服務程式，同時並推行電子版「不動產說明書」，使第一線同仁服務客戶時，能經由更強大的資訊系統進行媒合及服務，可大量減少紙張浪費及節省顧客購售之往返時間與成本；本公司於全國分店實施數位派報，為綠色行銷再盡一份力量。

(三) 氣候變遷之風險辨識、作為與機會

房屋仲介業雖非碳排放量大的產業，且溫室氣體排放管制的法規或協定都未納入房屋仲介業，但由於消費次數少、但行銷活動眾多，因此利害關係人提升關注程度。當前全球最受關注的議題且影響深遠就是氣候變遷，位於東亞的台灣同樣受到幾次極端氣候所帶來的天災，無法自外於氣候變遷的議題。

本公司將「氣候變遷議題」列為風險管理項目之一，監控及評估其對本公司及利害關係人之影響，並研擬因應措施與作為。相關之機會說明請另參閱上述(一)綠色管理策略及(二)環保目標。

1. 服務客戶難度提高及經營成本增加：受到溫室效應影響，全球溫度上升明顯且夏季變長，業務同仁經常需在烈日下拜訪或服務客戶而汗流浹背，因此，本公司近年來推行短袖白色 polo 衫之夏季制服，鼓勵同仁穿著，減輕業務辛勞與不適，進而降低離職率，並可減低分店之耗電量。民國 108 年則實施幕僚同仁平時穿著商務便服制度，取代以往西裝、長袖襯衫背心及領帶等正式服儀，藉以降低總部大樓之耗電量與經營成本，並提升同仁之滿意度。
2. 客戶之節能需求增加與研發之改變：與本公司之部分子公司為不動產開發商，面對極端氣候的影響，將智能與節能系統運用於建案之設計中，在上海「信義嘉庭」案中，便導入能源再回收利用系統，節省電梯耗能，民國 108 年度並將此一技術運用於無錫「山水嘉庭」案。此外，開發事業亦善用 BIM 技術，以減少因設計繪圖不

正確而於施工時拆除重作之地球資源耗損。

3. 風災、水災等天然災害導致產能減少或中斷：受到各類天然災害影響，亦會導致各地分店或工程施工停擺，進而造成營業損失。本公司組成危機應變小組，針對各類天然災害及時予以預應處置，確保人員及財產損害降至最低，並讓分店人員得以於第一時間協助附近社區，增加信任度與好感度。民國 108 年利奇馬颱風及米塔颱風等風災均提前由應變小組進行預應。
4. 本公司自主導入溫室氣體盤查及管理，針對總部大樓及全國 400 多間分店據點進行溫室氣體盤查，請參閱上述(一)綠色管理策略之說明。

三、 顧客承諾

(一) 想在客戶之前：

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

基於「事前預防」與「完整保障」的服務設計概念，民國 107 年與產險公司跨界合作規劃「租事平安住宅保障專案」，考量出租屋主隱憂擔慮，該保障服務讓房東自起租日起保障為期 1 年，在出租住宅的過程中，如遇特定事故即定額補償新台幣 100 萬元房屋跌價補償保險金及最高新台幣 5 萬元的清理費用，「特定事故房屋跌價補償保險」可彌補房東因故發生部分房屋實質價值減損，其相關保費全由本公司支付，減少屋主因特定事故風險造成的房屋損失，提供更完善的出租保障。民國 108 年本公司再將防護網擴大，運用異業策略合作模式，結合產險公司保險產品優勢，共同合作「租業大吉-店鋪商辦保障專案」，凡民國 108 年 8 月 15 日起至民國 109 年 8 月 31 日止，透過本公司租賃成交並符合一定資格條件者，即享有「商業火災保險」一年期保障服務，保險金額最高 500 萬元，保險費由信義房屋支付，若不幸發生火災，保險即可協助移轉承租方財物損失風險，同時房東也可得到建築物損失理賠，希望藉此建構全方位租賃安全防護網，除了原有的居家修繕服務，也創造出租賃服務市場的差異化，目標成功區隔出市場需求，未來更朝建構全方位房仲服務邁進。

(二) 創新服務提升產業水準：

服務水準的提升就是本公司存在的價值，本公司自成立以來即秉持以人為本的信義精神，不斷精進服務品質，從創立之初率先採行「先調查產權再進行買賣」，之後相繼推出一系列「產權調查制度」、「付款保障制度」、「代書審查制度」及「漏水保固制度」、「製作不動產說明書」等購屋全面保障制度，而後針對海砂屋、輻射屋、漏水屋及交易安全等問題，推出「購屋四大保障」服務，維護並提升客戶之交易安全。民國 100 年度更首創業界推出「兇宅安心保障服務」，進一步降低購屋風險；並進一步於民國 108 年度推出新創制度「蟲蛀保障服務」，補足現行法規對於購屋蟲蛀糾紛無明確規範之風險，讓保障更趨全面且完整。

肆、履行企業社會責任之概況

本公司不只幫客戶買賣房子，助人成家，考量到長期以來裝修市場專業的複雜、資訊不對稱與業者良莠不齊，而造成客戶權益受損，因此本公司成立居家服務部，本於「信義嚴選」的態度，以嚴謹的評選制度，精選優良的居家服務廠商，提供客戶居家修繕、家事服務、搬遷與倉儲服務、美式宅妝服務、資源回收服務及蟲害防治服務，並爭取居家用品優惠，期望透過信義房屋免費的轉介服務，能讓客戶安居無虞，幸福滿屋。

另外為了便利客戶並提昇服務水準，本公司結合最新之資訊科技，在資訊化服務方面不斷推陳出新，其動力不僅來自公司同仁奮進不懈的精神，更是來自積極服務廣大顧客的信念。另外，本公司設有不動產企研室，除了與政治大學商學院信義不動產研究發展中心合作出版房地產年鑑之外，並共同編製發布「信義房價指數」，作為房地產價格走勢之重要參考依據。此外，本公司每季定期發布「信義不動產評論」，內容包含房市供需相關統計數據及都會區重要交易指標，提供各界參考以掌握房市變化。

民國 107 年整合消費者最需要的服務及資訊，推出新版信義房屋 app，能讓同時有購售屋需求的民眾，可隨時輕鬆切換買賣資訊，讓客戶「即時查」完整掌握購售屋資訊、透過線上「即時聊」隨時與業務溝通、並提供符合客戶需求的訂閱服務「即時推」，讓客戶掌握新訊不漏接，開啟房仲業務新服務模式。民國 108 年因應線上行動轉換功能擴充，並結合店人 TA3 與 IM，精進留言後台與維護機制，使網路資源得以及時回應、管理及分析，並獨家領先推出「我的賣專區 app」，引領買屋賣屋進入行動科技新世代。

【近 5 年本公司創新之客戶服務與制度】

年度	創新之服務與制度內容
108年	●首創「蟲蛀保障服務」，補足現行法規對於購屋蟲蛀糾紛無明確規範之風險，讓保障更趨全面且完整。 ●網路資源即時通知與維護機制：因應線上行動轉換功能擴充，並結合店人 TA3與IM，精進留言後台與維護機制，使網路資源得以及時回應、管理及分析。獨家領先推出「我的賣專區app」，引領買屋賣屋進入行動科技新世代。 ●社區活動系統：以模組協助區店舉辦社區活動，利用系統協助店人掌握認識人狀況，讓分店同仁可以提早認識人、被認識。 ●租賃e化：奠基於買賣推動基礎，分階段開發推動租賃e化。 ●推出「租業大吉-店鋪商辦保障專案」，透過本公司租賃成交，只要符合特定資格條件者，即享有「商業火災保險」一年期保障。
107年	●推出「租事平安住宅保障專案」，減少屋主因特定事故風險造成的房屋損失。 ●全新改版信義房屋購售屋app，讓客戶得以線上「即時查」、「即時聊」及「即時推」，隨時與業務人員溝通，開啟房仲業務新服務模式。
106年	●推出創新服務「裝修寶」，提供消費者及廠商第三方管理之資金交易平台，客戶不需額外負擔費用即享有裝修款項「專戶專人管理」的保障。
105年	●升級「3D互動看屋」使用介面，搭配VR頭戴顯示器將呈現如親臨現場走動觀賞的真實感受。

年度	創新之服務與制度內容
104年	●結合O2O之創新經營模式，打造「信義居家」平台，進軍電子商務服務。 ●推出「3D互動看屋」，真實呈現空間情境。

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

(三) 傾聽顧客的聲音：

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

為從真實的現況聆聽顧客的聲音，成為顧客心目中最理想的房仲公司，本公司對於成交買方客戶交屋後五個月進行兩次的滿意度電訪，藉以關懷了解客戶使用承購物件之情形，並協助客戶解決成交後物件遇到需解決之問題，期望以更嚴格標準及更貼心服務來提升產業服務水準。

【客戶意見蒐集管道】

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

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

四、 人才培育

(一) 人才為立業之本

服務業是人對人的產業，對本公司來說，人才為立業之本，同仁是事業夥伴而非公司資產，必須使同仁獲得工作上的保障，並給予絕對的尊重與關懷照顧，讓同仁感受到自己與公司是處在一個穩定而對等的地位上，如此同仁必能發揮潛能，在工作中成就自我，與公司同步成長茁壯。人才、品質、績效，這三個支撐信義成長的因素，人才重要性永遠是擺第一的，有優秀人才，才能提供精緻品質，進而創造出色績效，也因此本公司對於人才培育上不遺餘力，依據同仁執掌規劃出「管理職」與「專業職」訓練課程，設立專任講師制度，並由優秀的業務店主管或專案經理調任，做好企業智慧資本的傳承，更組成專案團隊，由人力資源部、區主管與外部顧問共同合作，為店主管量身打造強化管理職能的課程，由內而外逐步提供全體同仁終身學習最佳環境。

為了讓本公司快速成長，亟需培育更多人才，在少子化的衝擊之下，本公司推出「新

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

提供良好環境，確保同仁獲得就業安全與成長，是本公司一路走來不變的承諾。從以人為本的思考出發，兼顧同仁在經濟上、個人發展上以及身心健康管理的均衡。也因以「吸引優秀人才」、「營造友善職場」做為努力的方向，推動以同仁為核心的各項施策，提升勞動環境，也讓本公司於民國 108 年度獲馬來西亞 HR Asia Magazine 頒發「2019 亞洲最佳企業雇主獎」。

(二) 完整的學習網路

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

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

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

(三) 一條龍不動產經營專班

本公司於民國 105 年與國立雲林科技大學財務金融系以及台北市立松山家商共同簽署「產學攜手合作計劃」，厚植青年學子不動產基礎專業能力，再連接企業實習及考核後正式聘用，以達到學用合一、畢業即就業的積極人才培育目標，為台灣目前唯一由高職技職教育開始、銜接大學科目及後續就業，從事不動產經營與管理的建教合作平台。另考量許多經濟弱勢學生需兼顧課業及工作，本專班甄選方法中亦保留 1/2 名額給弱勢家庭子女，學生通過考核後，可選擇直升雲林科技大學財務金融系「不動產經營專班」，日後也可進入本公司成為夥伴。且為了增強學生的實務經驗，本公司也提供學生暑假實習的機會，至公司各部門，做為新人進行各項工作教育訓練、參與會議且實際執行，而非只是做普通的雜項工作。除讓學生擁有工作經驗外，更可驗證平時課程所學，並了解部門運作、不動

產鑑價、法律基本概念及實際銷售體驗。

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

伍、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源(最近年度及截至民國 109 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

109 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	0	2	84	105	18,498	18,689
持有股數	0	1,922,327	469,382,929	36,152,350	229,388,894	736,846,500
持股比例	0.00%	0.26%	63.70%	4.91%	31.13%	100.00%

(三) 股權分散情形

109 年 3 月 31 日

持 股 分 級	股 東 人 數	持 有 股 數	持 股 比 例
1 至 999	5,536	1,355,839	0.18%
1,000 至 5,000	8,306	18,348,119	2.49%
5,001 至 10,000	2,074	15,103,429	2.05%
10,001 至 15,000	915	11,240,305	1.54%
15,001 至 20,000	431	7,595,217	1.03%
20,001 至 30,000	460	11,204,455	1.52%
30,001 至 40,000	219	7,543,786	1.02%
40,001 至 50,000	149	6,627,801	0.90%
50,001 至 100,000	303	20,722,643	2.81%
100,001 至 200,000	167	23,308,989	3.16%
200,001 至 400,000	72	19,744,897	2.68%
400,001 至 600,000	24	12,148,421	1.65%
600,001 至 800,000	7	4,698,942	0.64%
800,001 至 1,000,000	3	2,508,040	0.34%
1,000,001 以上	23	574,695,617	77.99%
合 計	18,689	736,846,500	100.00%

註：截至民國 109 年 3 月 31 日止，本公司未發行特別股。

(四) 主要股東名單(股權比例佔前十名之股東)

109 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%
宇鴻股份有限公司		208,937,108	28.35%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶		30,247,968	4.11%
周君衡		21,978,641	2.98%
周君鴻		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		7,260,887	0.99%
合 計		546,676,261	74.20%

(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			107 年度	108 年度	截至 109 年度 3 月 31 日止(註 4)
每股市價 (元)	最高		44.8	33.70	
	最低		27.9	29.05	
	平均(註 1)		36.57	31.67	
每股淨值 (元)	分配前		14.88	14.76	-
	分配後		13.58	-	-
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	2.04	1.71	-
		追溯調整後	2.04	(註 2)	-
每股股利	現金股利(元)		1.3	1.2(註 2)	-
	無償配股(元)	盈餘配股	-	-	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利		-	-	-
投資報酬 分析(註 3)	本益比		17.93	18.52	-
	本利比		28.13	26.39	-
	現金股利殖利率		3.55%	3.79%	-

註 1：平均市價係按各年度成交值與成交量計算。

註 2：係民國 109 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 108 年度盈餘分派案業於民國 109 年 2 月 27 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 109 年 2 月 27 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 108 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 16,258,052 元及 3,923,385 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 109 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的收盤價（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 109 年 2 月 27 日董事會決議通過分派員工酬勞 16,258,052 元及董事酬勞 3,923,385 元與民國 108 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 108 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 108 年 2 月 25 日決議民國 107 年度可分配盈餘中分配員工酬勞 20,476,234 元及董事酬勞 3,908,500 元，與民國 107 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 103-1 期無擔保公司債	第 107-1 期無擔保公司債	第 107-1 期無擔保公司債
發行（辦理）日期		103.06.27	107.05.08	107.05.08
面 額		NT\$1,000,000	NT\$1,000,000	NT\$1,000,000
發行及交易地點		台灣	台灣	台灣
發 行 價 格		按面額 100%發行	按面額 100%發行	按面額 100%發行
總 額		NT\$3,000,000,000	NT\$700,000,000	NT\$1,900,000,000
利 率		年利率 1.48%	年利率 0.92%	年利率 1.07%
期 限		5 年期，到期日： 107/06/27； 108/06/27	3 年期，到期日：110/05/08	5 年期，到期日：112/05/08
保 證 機 構		無	無	無
受 託 人		臺灣銀行信託部	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		元大證券(原名元大寶來證券)	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	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師
簽 證 會 計 師		勤業眾信聯合會計師事務所 楊民賢、王自軍會計師	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：自發行日起屆滿第四、五年分別還本二分之一。	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\$0	NT\$700,000,000	NT\$1,900,000,000
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		無	無	無
限 制 條 款		無	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 103/3/28 給予本公司信用評等等級為：twA	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 107/3/22 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	無	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	無	無	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	無
交換標的委託保管機構名稱		無	無	無

註：第 103-1 期無擔保公司債發行面額新台幣 30 億元，業已分別於民國 108 及 107 年 6 月到期償還 15 億元。

公 司 債 種 類		第 107-2 期無擔保公司債	第 108-1 期無擔保公司債
發行（辦理）日期		107.7.27	108.11.28
面 額		NT\$1,000,000	NT\$900,000
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\$900,000
利 率		年利率 1.05%	年利率 1.25%
期 限		5 年期，到期日：112/7/27	10 年期，到期日： 118/11/28
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
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\$900,000,000
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 107/03/22 給予本公司信 用評等等級為：twA	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	無
	發行及轉換 (交換或認 股辦法	無	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

三、 特別股辦理情形：本公司無此情形。

四、 海外存託憑證辦理情形：本公司無此情形。

五、 員工認股權憑證辦理情形：

本公司員工認股權憑證已於民國 100 年 3 月 10 日全數到期。

六、 限制員工權利新股辦理情形：本公司無此情形。

七、 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：本公司無此情形。

八、 資金運用計劃執行情形：不適用。

陸、營運概況

一. 業務內容

(一)業務範圍：

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，主要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450處之直營營業處所，服務據點並擴及大陸上海、蘇州及杭州、香港、日本東京、大阪及馬來西亞吉隆坡，提供更多優質的服務。

(2)不動產開發業務方面：

本公司近年跨足不動產開發事業，透過本公司之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。台北市天母之「信義謙石」案可銷售戶數共21戶，截至民國108年底止，累計已銷售逾6成；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108年底止，累計已銷售逾94%，上述兩案合計分別於民國107年度及民國108年度挹注本公司合併營業收入新台幣(下同) 3,644佰萬元及1,688佰萬元。信義開發之信義「嘉和」案及久信置業之「山水嘉庭」案則已進行預售，截至民國108年底，預售之銷售率分別達30%及3%。

截至民國108年底，本公司及其子公司之合併營業收入中，房屋仲介代銷相關業務產生之營業收入計10,750佰萬元，占合併營業收入之86%，不動產開發相關之營入計1,688佰萬元，占合併營業收入之14%。

1. 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。民國108年本公司再將防護網擴大，運用異業策略合作模式，結合產險公司保險產品優勢，共同合作「租業大吉-店鋪商辦保障專案」；於民國108年運用異業策略合作模式，共同合作「租業大吉-店鋪商辦保障專案」，同年更首創「蟲蛀保障服務」，補足現行法規對於購屋蟲蛀糾紛無明確規範之風險，不僅讓保障更趨全面且完整，亦將購售屋服務品質向上推升。

此外，面對數位新浪潮，本公司亦積極強化行動版網站的友善性與實用性，於買屋 app 提供客戶更簡易、直覺性的操作介面，新增收藏與瀏覽記錄功能

、資訊訂閱與分享功能，更提供買屋客戶每個委託物件之優質推薦經紀人員供客戶選擇。

繼民國107年「信義 app」改版上線，以客戶體驗與串聯實體門店為核心，民國108年信義官網改版上線，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)，精進留言後台與維護機制，使網路資源得以及時回應、管理與分析；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。民國109年度將持續優化官網及行動裝置之購售屋使用介面，並精進 Top Agent3 之數位化功能。

展望民國109年度，本公司仲介業務除持續提供更優質的不動產買賣服務外，以「社區服務」為主軸，平時即融入社區民眾的生活中，盡力提供與滿足社區居民日常所需之居住相關各類服務，透過「認識人、被認識、被信任」的三個階段，讓本公司自然而然成為社區不可或缺的好幫手，建立長期的信賴關係，實踐「先義後利」的信義理念。因此，本公司將更積極串聯線上線下的服務體驗，並由本公司之子公司有無科技股份有限公司(下稱有無科技)開發「社區幫 app」，以「幫社區居民、成就更好的社區生活品質」為出發點，除已推出之 app 線上繳納社區管理費外，未來將擴大知名異業及社區當地店家之合作範疇，於社區幫 app 整合更多便利的生活服務。與此同時，社區幫 app 亦融合社群的作法，提供社區區民互動交流、活動訊息公告的數位平台，讓社區居民間的情感更為融洽。

(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106年度先後取得位於新北市板橋區435藝文特區兩側之土地，憑藉著得天獨厚的地理位置，並結合435藝文特區的文化特色，著手社區營造相關活動的推展，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。其中信義「嘉和」案於民國108年第三季推案銷售，信義「嘉品」案則將搭配「嘉和」案之銷售節奏，於適當時機開展預售作業；無錫之「山水嘉庭」案將延續上海「信義嘉庭」案設計理念，將社區營造元素融入建築規劃中，打造成為當地指標住宅建案與社區，於民國108年第四季推案銷售，民國109年度將持續進行銷售工作。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展：

(1)房屋仲介方面：

為了穩定房市，政府陸續藉由緊縮房貸以及稅制等措施來抑制投機交易，近幾年來造成房市交易量明顯下滑。實價登錄於民國101年8月上路，則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來提供客戶專業的行情參考。

在消費環境方面，隨著家戶網路的普及化，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。

由於網路科技快速發展，房仲服務也吸引各種網路平台的參與及競爭。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；而大陸在近幾年互聯網發展相當蓬勃，亦有不少異業試圖以互聯網科技進軍房屋仲介市場，但在只有線上服務而缺乏實體的線下服務串連下，幾乎已退出市場，而善用互聯網科技之傳統房仲業者，則因提供客戶更有效率的服務與體驗，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。

另一方面，「租賃住宅市場發展及管理條例」已於民國107年6月實施，此法令鼓勵房屋持有者委託專業且合法之包租或代租的業者或機構將房屋出租，並可因此降低房東和房客的糾紛，有助於房屋租賃市場的健全發展。租賃產業在政府法令、制度及補貼的大力扶植之下，產業規模及運作已逐漸成型。

(2)不動產開發方面：

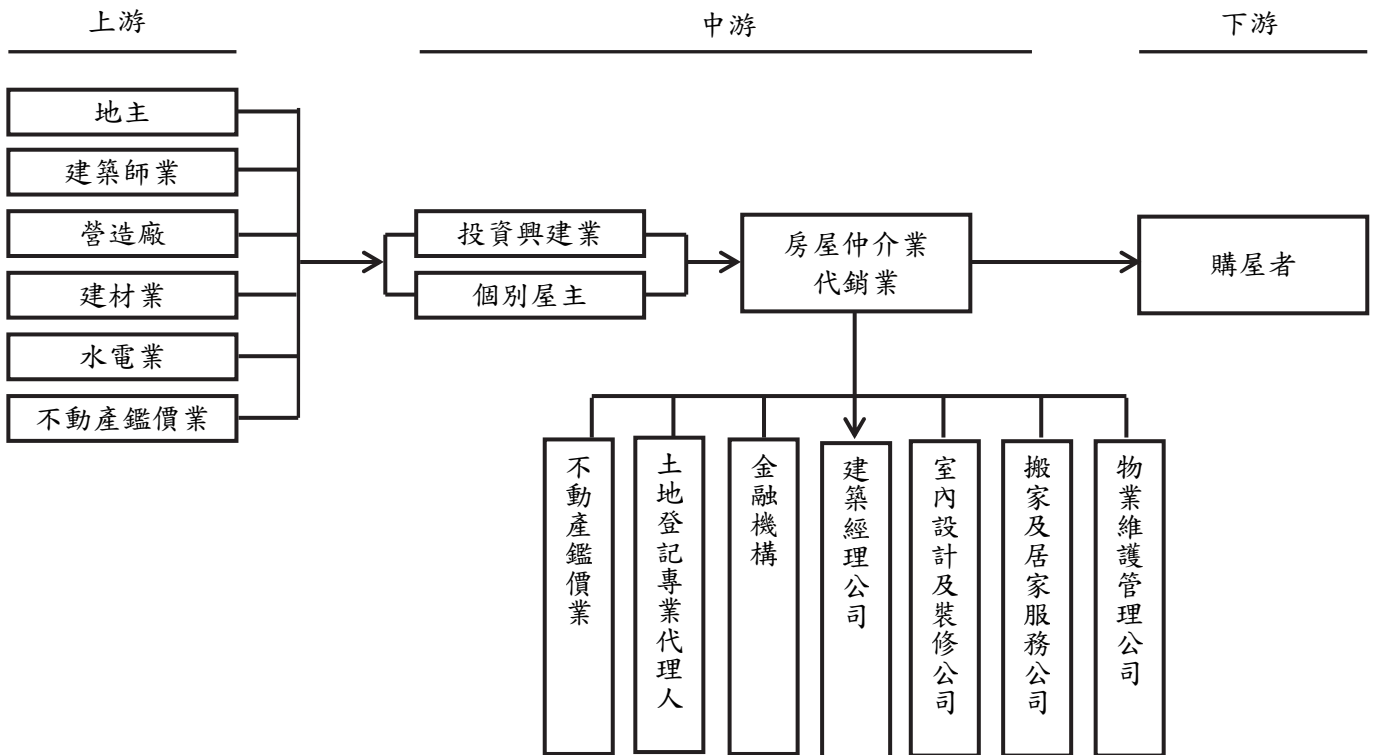
在現今房市相對不景氣下，不動產開發商需憑藉產品的獨特性、優質性及開發商之品牌力，方能獲得消費者的青睞。開發商對於建築的品質更需嚴格掌握的同時，亦需注意建案時程的掌控及把握銷售的節奏。

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。

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：

由於手機等行動裝置的普及與風行，越來越多的人選擇透過網路看屋的方式初步篩選喜愛的物件，房屋仲介業者為了靈活因應消費者行為的改變，也多致力於將數位科技運用於購售屋行程，如線上3D、AR/VR 賞屋之功能發展，以減少無效的帶看，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，到兇宅保障、租事平安險、租業大吉-店鋪商辦火險、蟲蛀保障等，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地精進消費者在購售屋的體驗，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，讓消費者賞屋更加便利、有效率。

B. 產品競爭情形：

民國108年不動產仲介業的經營顯示持續從谷底溫和復甦，雖因保守看待總統立委等選舉可能造成的短暫不確定影響，惟受整體自住需求趨勢明顯提升，故市場統計民國108年主要品牌的房仲業者增加73店，增加至3,061店，其中又以加盟品牌業者增加店數最多。

【國內主要房仲公司之營業點數變動一覽表】

單位：店數

仲介公司	經營型態	108 年	107 年	106 年	105 年	104 年
信義房屋	直營	450	435	431	433	435
其他品牌	直營+加盟	2,611	2,553	2,545	2,347	2,764
合計		3,061	2,988	2,976	2,780	3,199

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

本公司成立之日本子公司信義房屋不動產株式會社(下稱日本信義)，協助國人前往日本購屋，並提供投資後之租賃代管業務，優質的服務獲得消費者的好評。日本信義將營運據點擴展到日本大阪，掀起另一波於日本關西地區的置產熱潮。近年來，部分日本知名不動產開發商亦於台灣設立銷售據點，自行經營台灣客戶赴日置產。面對競爭日益激烈之市場，日本信義為進一步深耕日本房屋仲介市場，除了在香港設立營運據點，轉介香港或大陸地區消費者赴日置產外，亦成立日本當地房屋仲介品牌「SJ HOME」，於東京六本木地區開設第一家門店，服務當地日本居民。

本公司成立馬來西亞子公司，提供國人赴大馬投資置產的房屋仲介服務，並結合集團內之大陸關係企業及經營香港客戶，轉介更多華人赴馬來西亞投資，此外，亦於吉隆坡成立當地門店，以提供當地居民有別於其他當地同業之優質不動產仲介服務。

(2) 不動產開發產品方面：

A. 產品發展趨勢：

台灣民國108年景氣溫和復甦、股市穩定，銀行房貸利率持續維持低檔，自住客購屋信心增加，因此不動產開發商推出住宅產品仍以首購小坪數2房產品為主，以符合多數消費者需求，然而，另一部分小屋換大屋等剛性

換屋需求也開始出現，加上部分消費者追求居住品質的提升，因此38~50坪上下的中、大坪數的產品亦有其消費群。此外，口碑品牌建商產品大部分個案房價優於競品，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。上述各類產品若在基地區位好的情況下，皆有熱銷表現。

近期創價熱銷建案產品，除建材、規劃上維持一定品質外，也開始與國際品牌飯店業者結合規劃之風潮，以提供住戶更精緻及差異化的管理服務。

大陸地區在近幾年政府強力調控下，一、二線城市出現量縮價穩之情形，而由於目前房價經過以往年度之上漲，總價偏高，因而較小戶型之產品較受情睞。此外，大陸政府為了抑制房價之上漲，近年來要求不動產開發商自持並用以出租之商品房數量因此增加，部分城市更因此出現「長租公寓」之產品。

B. 產品競爭情形：

在台灣不動產開發市場方面，因受到景氣緩慢復甦、政府政策(如都市更新條例的修正、社會住宅的推動、兩遮不計價之實坪制等)、資金環境(取得相關資金及融資財務環境困難)、房價過高修正的交互影響下，使得整體開發市場，仍屬於個案表現的市場，故產品定位是否契合市場所需，以及是否具有特色仍係重要之關鍵。此外，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往價格優勢產品邁進，而具品牌效益之建商，因長期經營消費者且在產品規劃、優質建築品質下，產品價格仍優於區域其他競案，市場產品走向M型化態勢明顯。

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

未來本公司及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。本公司亦已導入建築模擬技術(BIM)等數位科技與創新，並推廣數位創新應用來提升生產力。

大陸不動產開發市場方面，受到中美貿易戰及2019新型冠狀病毒疫情影響，經濟增長動力不足。一、二線城市行政管制將適度鬆動，以保障剛需和置換型改善需求為重點。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，加之銷售增速下降，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

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

1. 在顧客價值方面，首創「不賺差價」、「分段收費」、「先產調後買賣」、「成屋履約保證」、「仲介服務變革」、「四大保障」、「兇宅安心保障」等服務制度，民國 108 年度繼續推出「蟲蛀保障服務」，為消費者打造完善的購屋防護網。
2. 在科技應用與創新方面亦多次領先業界推出「3D 互動看屋」、「虛擬數位宅妝」、「社區房價通」、「軌道經濟學」、「房市溫度計」、「Home Staging 美式宅妝」服務、app 看屋程式、「網路 720 度全景看屋」，民國 108 年更獨家領先推出「我的賣專區 app」，引領買屋賣屋進入行動科技新世代。
3. 在服務流程改善方面，融合所有線上的業務及幕僚的專業經驗與技能，陸續發展「部門管理」、「標準作業流程 SOP」、「E 專案」、「S 計劃」及「6S」等措施，對於提升內部作業效率及服務品質皆有顯著的效果。為提供客戶即時服務，本公司亦首創業界推出 24 小時線上客服系統，提供客戶全天候之專人諮詢服務。
4. 本公司設有不動產企研室，研究產業趨勢及市場景氣變化，除定期出版各項內部刊物外，每年固定推出之不動產年鑑為產業目前最具權威性之刊物資料，並與政治大學商學院信義不動產研究發展中心合作，開業界先河首創「信義房價指數」，成為房地產價格高低及景氣之重要參考依據。為求指數與時俱進、精益求精，除大台北月指數外，更包括桃園、新竹、台中及高雄地區房價指數，已涵蓋主要都會地區，另推出台灣地區整體之房價指數，以期更能精確且即時反應台灣房地產價格的波動情形。
5. 本公司設有數位智能中心，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。
6. 本公司於民國 108 年利用空拍機進行土地空拍服務，並因應空拍證照化，預計培訓同仁以取得專業之無人機飛手證照。此外，亦同時鎖定名宅或大型社區服務，推出「高感度精緻行銷專案」，建置以社區為核心之「精緻行銷」資源，增進買方對未來居住願景之想像與房地價值之認同。加上全台最大、囊括五千個以上社區實價資訊的『社區房價通 V2』，以及『全新手機版網站』的功能，為消費者創造更多的嶄新服務。除此之外，信義居家服務單位將重新打造「信義居家」平台，預計於民國 109 年進行網站改版，以創新居家 O2O 平台的經

營模式，結合分店資源及社區服務，建造強大的居家生活服務平台。

7. 本公司於民國 108 年推動「E 化租賃委託流程」，藉以提升服務客戶的效率與效能。民國 109 年預計導入智能客服，協助店人提供更好的服務，上述研發計劃預計於民國 109 年度投入約 11 佰萬元。
8. 信義開發及上海信義置業為減少專案生命週期中因資訊傳遞交換不良所造成的錯誤、提升設計效率以降低工程圖面成本，並提供協作平台以增進開發效率，已完成 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。為求後續在建工程案及新開發案各部門人員皆能實質參與及運用，以利工作推行，並於執行中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等，預計民國 109 年度將再投入 4 佰萬元。
9. 上海信義置業「信義嘉庭」案成功導入社區營造，重新凝聚社區居民彼此間之情感，廣獲社區居民的好評，後續子公司信義開發及久信置業分別推出位於新北市板橋區永翠段的信義「嘉和」案、信義「嘉品」案及無錫的「山水嘉庭」案，亦將社區營造做為產品差異化之競爭優勢，除優質的建築硬體空間外，亦提供給消費者里仁為美的社區生活。目前三案均已展開前期社造活動，今年將配合推案時程逐步展開各階段之社造計畫。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務計畫：

- (1) 在仲介事業方面，持續招募優秀人才外，以「堅信必成」理念培育優秀信義人，透過信義理念影響啟發主管和同仁自我成長的趨動力，共同打造優質的共好團隊，實現家業夢想；秉持「先義後利」精神作好社區服務，向前延伸經營信任的深度與廣度，藉由科技與信任的緊密結合，以「住」為中心，串起物件、社區與人心，成為信義獨特的競爭力。此外，充分展現同仁善用數位科技能力，以擴大服務動能、精進服務效能，進一步打造虛實整合的全新業態，以輔佐同仁服務質量的提升，掌握社區服務核心價值「認識人、被認識、被信任」，使社區有信義，人人真幸福，成為居住與生活服務的最佳連結者，進而提升市占率。
- (2) 在代銷事業方面，密切注意新型冠狀病毒疫情影響及中美貿易戰的發展，在市場低利率因素不變下，且政府房市政策未因選舉而變動，目標市場以換屋與首購為主，除深耕雙北市外，將於民國 109 年跨足桃園市，著重開發舊市區需求大之區域，充分運用客戶大數據、市調反應，回應客戶需求之總價與格局，提供合理房價與高坪效產品，以降低推案風險。持續以「全房產」加強與分店實體通路合作及精準網路行銷，提升有效來人的質與量；同時實施「買方創價」專案，導入建案創新項目與建構滿分服務的服務流程，以提升個案整體價值，贏得客戶的信任與口碑，最終落實「建商經營」，整合集團資源，積極建置建商開整系統與客戶分析系統，讓信義成為建商的智庫，以提

升開發個案的質與量。

- (3) 在大陸地區，上海、蘇州及杭州等仲介業務單位於民國 108 年正式推展「全員經營阿米巴專案」，以改善整體營運體質及聚焦經營，同時結合 O2O 及社區服務並優化管理職能，提升新人轉正率及降低正式人員離職率，以加速同仁成長速度，提升單人成件，提高客戶體驗及經紀同仁業務效率。
- (4) 在日本地區，觀察新型冠狀病毒疫情影響，並加強接待客戶時之防疫工作，以減低疫情衝擊；持續針對華人客戶群定期舉辦小型購屋說明會或線上說明會，透過內容與流程的精進改版力求協助客戶更加容易聚焦購屋需求。在新築物件開發上以符合顧客的需要為主，並爭取最佳銷售條件，同時規畫每一個案於台灣、日本國內、香港三地同期舉辦發表會，發揮整合宣傳綜效。日本當地客戶經營方面，深度走入商圈並參與街町區活動，拓展公司知名度，且善用接待系統等數位科技提升 SJ HOME 的服務質量與效能，創造與同業的差異化。
- (5) 在進軍東南亞市場方面，於馬來西亞設立子公司並設立 KLCC 總部店後，與台北端兩地合作服務台灣客戶赴馬置產，進一步建立物管部門，協助成交客戶代管代租之售後服務，打造完整「台馬服務鏈」；此外，將跨足香港地區，協助香港民眾在馬來西亞置產。因應新型冠狀病毒疫情影響，除做好防疫工作外，也將著重與客戶之線上互動並提高服務力，以減緩疫情之衝擊。
- (6) 在開發事業方面，受到新型冠狀病毒疫情影響，大陸各行業於民國 109 年春節後復工均受到嚴重滯延，大陸不動產開發事業之施工及銷售時程短期內亦受到一定之影響，民國 109 年度仍將致力於上海「信義嘉庭」案餘屋銷售及無錫「山水嘉庭」案預售工作的推展，並落實工程品質與進度的掌握，減緩疫情帶來之衝擊。做為無錫新銳不動產開發商，久信置業將更聚焦於精準經營目標客群，並透過實品屋銷售等更具體的品質呈現方式，讓客戶感受到「山水嘉庭」案的建築價值與特色。信義開發的新北市信義「嘉和」案則持續預售工作的推動，將「建物生產履歷」、「建築模擬技術 (BIM)」與「社區營造」三大優勢結合難得一遇的人文綠意美地，成為真正典藏的傳家建築。此外，信義「嘉品案」已於今年初取得建照，也將陸續開始進行營造工程，除了將視信義「嘉和」案銷售進度而機動調整預售時程，並且積極尋找於未來進駐之合適廠商與店家，為建案周遭生活環境注入新活力。
- (7) 有無科技推出之「有無外送平台」服務，與其子公司聯岳交通股份有限公司共同合作，提供美食餐飲之外送服務，以共享為出發點，不只服務社區居民，更為社區店家帶來新契機，以經營社區經濟，共同打造社區居民更好的住生活體驗。另一方面，本公司透過有無科技之社區 app 開發經驗，推出「社區幫 app」，與本公司之各仲介分店合作，推出「社區服務線上平台」，藉由社區管理費繳納便利等 app 線上功能服務，讓社區居民獲得更好的住生活體驗；未來也將研發更貼近社區居民需求之 app 功能，致力於滿足不同社區居民各類居住方面需求，打造社區智能生活模式。

2. 長期業務計畫：

- (1) 採行穩健經營之策略，優化現行業務區經營與精進服務效能，致力轉型「社區服務」，從房仲本業出發、擴及居住生活周邊服務，提前、全面、深度滿足客戶各種需求，探索異業合作策略聯盟的可能，進而全方位滿足客戶居住相關需求，成為「美好社區生活的促進者」。此外，將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，達成「居住生活產業第一品牌」之台灣事業願景。
- (2) 持續落實企業倫理的推動與實踐，強化溝通企業倫理與經營理念，以「堅信必成」的理念持續培育信義人、優化組織體質，使團隊瞭解本公司的競爭優勢，並透過不斷的學習創新與改善流程，落實作業流程及持續創新服務模式，促進仲介產業品質精進，朝向仲介產業品質卓越為目標，提升消費者對品牌的信任及黏著度，積極展店深化品牌優勢與成長動能，提升在地影響力成為服務客戶首選，與社區共好、實現客戶與同仁的家業夢想。
- (3) 開發事業為資本密集產業，因此，本公司及子公司之開發事業團隊將以現有建案為基礎，慎選未來開發之土地，且著重於培養及強化經營團隊之設計、工程品質監督、成本與進度管控、資金規劃及行銷與品牌經營等各項管理能力，以優化開發事業經營能力及降低經營風險，成為未來穩定之成長引擎。除了自行投入不動產開發外，亦將整合集團各項資源，進而與外部土地所有權人或土地開發業者、建商及營造商等優質夥伴，共同合作推展不動產開發業務，成為生活型態的領航者。
- (4) 為拓展居住的相關需求並發展休閒觀光產業，本公司於民國 108 年相中旅遊觀光產業蓬勃發展且潛力十足的馬來西亞沙巴，並購買環灘島約 200 多公頃的土地使用權，並已向他人購買該島另一面積約 100 公頃之土地使用權(已簽約、尚未完成過戶手續)，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。未來除將接手目前已有小型商業活動之觀光業務，另一方面將同步開展開發計畫前的一連串設計規劃前置工作，由於該島面積廣大，預計將採取分區開發方式，逐步成為集團未來另一成長引擎。

二. 市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品之銷售區域

本公司為房屋仲介業，提供不動產居間仲介服務予一般社會大眾，並無特定或主要銷售對象，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、蘇州及杭州等城市以直營方式經營分店；日本地區子公司則以接待兩岸三地華人赴日本購置不動產之仲介服務為主，服務地區則主要包括東京、大阪兩個城市，亦於東京當地開設街廓式實體門店，成立首家仲介新品牌「SJ HOME」，經營日本當地客戶；另外

亦拓展至馬來西亞吉隆坡設立營業據點，並且設立經營當地中古屋市場的實體門店，以提高服務能量、擴大經營規模。

近三年來房市景氣漸趨好轉，房仲業關店潮收斂，但交易量仍低於長期平均水準，市場對於房仲業的經營仍具挑戰。此外，新科技應用的介入，一方面提供了各式跨業整合服務的想像，另一方面也可能面臨異業介入或品牌模糊的挑戰。面對景氣以及數位科技環境的變化，除了必須不斷提升自身的專業與服務內容，更需深入觀察客戶的需求與改變，思考該如何整合資料庫、大數據及行動化等科技，發展具創新、效率、差異性的客製化服務，甚至連結周邊相關產業協同提升服務質量，才能超越景氣及產業環境的變化並脫穎而出。

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

本公司之不動產開發子公司除於台北市天母及上海市嘉定區分別持續餘屋銷售外，主力推案將分別位於新北市板橋區江翠重劃區及大陸無錫市濱湖區。江翠重劃區為近年來少數雙北市較為完整之土地開發地區之一，推案情形相對熱絡。本公司位於面對435藝文特區第一排之先天優勢地理位置，信義「嘉和.」、信義「嘉品」兩案預計推出住宅逾250戶，信義「嘉品」案將包含部分商場空間，藉以活絡當地商業活動與滿足居民之生活需求；無錫市濱湖區「山水嘉庭」案則規劃可銷售住宅共608套。

2. 主要商品之市場占有率

本公司雖從事不動產買賣與租賃之居間仲介業務，但仍以二手房買賣仲介占最大宗，因不易取得同業資料以資比較，本公司市場占有率之計算，係以內政部公布之全台建物買賣移轉棟數扣除所有權第一次登記棟數為分母，視為二手市場交易規模，據此推估近3年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為8.32%~8.63%。海外地區之子公司除蘇州信義於所經營之主要行政區享有較高市占率外，其他單位之成交量占該地區市場交易量比重不大。本公司之代銷業務在「全房產」通路的加持下，聚焦雙北市經營，民國108年度推案量成為台灣代銷第三名。

本公司之開發事業子公司之「信義嘉庭」案可售住宅套數共1,109套，因該案銷售已屆尾聲，故民國108年4月至民國109年3月(近一年)成交占嘉定區成交面積及金額比重分別為0.85%及0.6%。「山水嘉庭」案及信義「嘉和.」案係於民國108年下半年度開始預售，預售數量占市場分額微小。

3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

民國108年全台建物買賣移轉棟數連續三年正成長而為30萬棟，房市景氣持續溫和復甦，整體房市仍是自住當道，房屋交易以中古屋為大宗，而台灣已於民國107年正式邁入聯合國定義的「高齡化社會」，在此同時國內屋齡40年以上的老宅數量快速增加，住宅供需同步出現結構性的改變。此外，隨著政府積極推動投資台灣計畫，未來幾年可望新增許多工作機會並帶來住宅需求。

(1) 房市自住當道 換屋需求提升

從民國103年房地合一稅改政策研議之後，台灣房市景氣明顯進入量縮價跌的修正循環，民國105年房地合一政策正式實施，自住需求明顯觀望，當年買賣移轉僅24.5萬棟創下民國80年以來新低，經過兩年的谷底盤整，房市近年來均溫和復甦，首購需求穩定，同時在房市信心回穩之下，市場換屋需求回流。預估民國109年度台灣房市整體交易量仍處於緩慢回溫中，惟受到新冠病毒疫情方興未艾，預計將對房市的復甦情勢投下不小的變數。

(2) 少子高齡化 小宅漸成主流

民國108年全國人口增14萬人(年增0.6%)，增加數及增幅皆為歷年新低，反應出人口持續少子與高齡化的現象。過往少子化的現象，已經讓都市中2房產品比重明顯增加，而今台灣初老人口大幅增加，這些家庭因為人口簡單，不再需要那麼大的空間，在意的是居住品質的提昇，因此衍生換屋需求，都市中有管理的電梯小宅可能因此受到歡迎。

(3) 老宅衍生換屋需求 建商積極推案迎商機

統計民國108年全國屋齡40年以上住宅已超過2成，預估民國113年占比更將超過三分之一。老屋雖然透過裝修翻新可以提高居住功能，但是沒有電梯的舊公寓或缺乏管理的華廈，並不適合有高齡成員的家庭。台灣集合住宅的快速老化將衍生換屋需求，近年建商查覺到此一趨勢而積極推案，民國108年全台的住宅建照量，則創下25年以來新高，加上政府重點獎勵都更及推動危老重建，未來新完工住宅將明顯增加，進一步帶動一、二手換屋市場的交易。

(4) 台商回流 強化房市基本面

台商響應政府的投資台灣3大方案而回流設廠或擴廠，除了直接增加工業及商業不動產需求之外，所創造的就業機會也將強化住宅市場的基本面，未來幾年在台商回流的實質投資帶動下，對於台商主要設廠的桃園、新竹與中南部地區，可望注入新的購屋動能。

在日本市場方面，東京房價在民國108年雖不若前幾年快速飆升，但仍呈現持穩狀態。依據東日本不動產流通機構之統計，民國108年日本首都圈(東京、神奈川、千葉、埼玉)中古住宅大樓成交件數，站上3.8萬件大關，創過去交易最高之紀錄，成交總價及成交平米單價也連續七年上升。

就總體經濟而言，鑒於日本國內通膨率未達2%的目標，預估日本央行的量化寬鬆政策仍將持續。而從民國108年起日本陸續舉辦有大型國際級盛事在日本進行，交通網路、場館等基礎建設促進整體經濟發展，加上後續觀光等相關效益，對於活絡經濟將持續帶來正面助益，然而新型冠狀病毒疫情預計將為日本經濟帶來一定程度之影響。

在大陸市場方面，受到中美貿易影響及新型冠狀病毒疫情影響，國內外經濟

形勢不確定性因素諸多變動，房地產市場調控面臨的宏觀經濟環境更加複雜，未來房地產政策預估仍將圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」之主基調，房地產政策將以「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，同時，亦將加快且深化租賃市場的發展體系，故在當前的環境下，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。

馬來西亞歷經政黨輪替，相關政策調整已逐漸明朗，且配合吉隆坡敦拉薩國際金融中心及軌道路網興建，建設到位可期。是以，大馬信義更將深化在地服務內涵，輔以信義理念培育在地專業置產團隊，同時擴大服務客群，以深耕馬來西亞市場。

4. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基

A、品牌形象佳，消費者認同度高

本公司自成立以來即堅持信義就是做該做的事，並且說到做到，從而建立起優良的品牌形象，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，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，除了榮獲上海市最高優質工程之「白玉蘭獎」外，更獲得入住客戶讚揚。

B、規模經濟的成本優勢

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

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

C、企業資源的有效整合

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

D、關係企業間相互支援的綜效

本公司及子公司在仲介本業持續穩定成長，並繼續朝向顧客、產業、

資訊及技術等相關的領域發展更完整的事業體系，以發揮集團各企業間相互支援的綜效，結合本公司仲介分店及代銷業務以及子公司信義全球資產、日本信義及大馬信義等業務單位，共同形成「全房產」服務通路，提供客戶一站式且多元化的海內外置產服務。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，確實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，並從客戶的角度出發，不斷率先實施各項新的仲介服務，且推出後皆能獲得市場的好評，並帶動其他同業的跟進，舉凡不賺差價、分段收費、先產調後買賣、同業流通聯賣及成屋履約保證、漏水保固、高氯離子瑕疵保障與高放射瑕疵保障四大保障以及兇宅安心保障、蟲蛀保障等服務，近年更持續推出網路或數位科技應用服務，深化線上線下之服務體驗，以不斷創新的能力提供消費者更多且完善的服務。開發團隊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，因此「人」對於本公司之重要性不言可喻，從業人員的素質更是影響服務品質的關鍵因素。因此，本公司自始至終以培養人才為第一要務，在人才徵聘方面，均以招聘大學以上且無仲介經驗之新進人員為原則，以確保本公司堅持的經營理念與企業文化為全體同仁所接受並貫徹落實，且以身為信義人為豪。開發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。

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

(2)發展遠景之有利因素

A、政策維持中性 購屋人信心回穩

經歷居住正義相關政策調控，投資需求銳減，目前房市交易量仍處於長期低點，且以自住需求為主。而目前政府的房市政策側重在「供給面」的調整，包括推供社會住宅、健全租賃產業鏈、推動都市更新及危老重建等，政策不再干擾房市信心，交易持續回歸基本面。

對於政府發展租賃產業，本公司也積極參與，推動租賃仲介業務；

並與產險公司合作提供「租事平安住宅保障專案」及「租業大吉-店鋪商辦保障專案」。此外，針對都更危老政策的推動，本公司關係企業「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。

B、利率維持低檔 資金水位依然充沛

台灣基於經濟成長及物價的考量之下，央行並未調升利率，市場資金依然充沛，預估市場仍維持低利環境，有助於房市的交易動能。

(3)發展遠景之不利因素及其因應對策

A、房市復甦力道有限，交易規模低於長期平均

房市交易規模雖然連續三年復甦，但交易規模仍未回到長期平均水準，市場仍以自住需求，加上新冠病毒疫情的影響，台灣房市之復甦力道有限、甚至可能衰退。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：本公司為目前市場上採全部直營之大型房屋仲介業，且率先業界要求新進同仁需無其他仲介經驗，並需具備大學以上學歷，目的即是以優良人力提供客戶優質之服務，且本公司對同仁服務品質之要求更甚於業績，相對於不限學經歷或以業績為導向的業者，本公司更能提供一致高品質與穩定的服務。
- b. 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，同時完善同仁福利來留才，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防疫、修繕、租賃、建經等業務，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資料庫、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。

B、一手新增供給增加

隨著景氣復甦，預售市場推案增加，加上近兩年建照核發數量增長的現象，可推測未來新完工房屋將增加，與成屋市場競爭。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，推出之「全房產」服務，並在分店門市提供區域預售案、新成屋、中古屋甚至是海外的不動產的相關資訊，更可滿足民眾需求。

C、人員流動率高

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

源於新進人員之招募。

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，並引進「同仁協助方案」(EAP)外部顧問，針對本公司同仁在生活、工作與家庭等各方面問題，由專家為同仁進行輔導與提供建議，並不定期檢視現行制度與改善，讓同仁能兼顧工作與生活品質，以達到「樂在工作」之目標。

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

本公司長期以來秉持以人為本思維，兼顧各類利害關係人均衡發展，形成正向循環，故於民國 107 年提出「高薪資」、「高發展」、「高關懷」的三高政策，兼顧全體同仁在經濟上、個人發展上以及身心健康管理的均衡，並以持續且多面向的不同支持方案打造幸福職場，將員工福利落實在公司日常營運中，使每位同仁工作與生活平衡發展。本公司於民國 108 年 1 月宣布實施彈性福利制度，發送每人 1 萬枚「信福幣」，可以用來支付學習成長、身體健康、家庭照顧等三大構面的福利項目，包括健身房、運動中心、子女托育、眷屬健檢及非工作相關的學習成長課程等，最高使用額度等同於新台幣 15,000 元。民國 109 年 1 月起，為促進信義房屋的綠色經營，鼓勵同仁購買或更換成電動機車作為作業及服務客戶時之代步工具，以逐步塑造節能減碳的職場環境，新增購買電動機車補助。

D、多國語言人才招募及養成不易

本公司自民國 98 年進入日本地區至今，雖業務發展穩定成長，但在擴點及業務擴展方面，對於兼具日語及華語能力之人才需求仍甚殷。另本公司進入東協市場並與馬來西亞績優開發商合作，在台灣代理銷售吉隆坡之建案，並於民國 108 年度跨足旅遊觀光產業，並投資購得馬來西亞沙巴環灘島 200 公頃之土地使用權，逐步著手規劃設計等開發前置作業，因此，對於具備多國語言且具服務熱忱之人才招募將是未來擴展業務區域的重點。我們將提供良好薪酬與福利，對外透過多重管道積極招募認同信義理念之優秀國內外人才，對內提供語言補助鼓勵同仁強化語言能力，並徵選合適之在職同仁往國際舞台發展。

E、大陸政府強力調控房地產市場，不利後續開發事業發展

由於大陸房市仍在房地產調控目標「三穩」(即穩地價、穩房價、穩預期)政策下發展，大陸房地產企業從「黃金時代」步入「白銀時代」，各地政府基於「因城施策」但三穩政策不變下，各種房市調控政策陸續出爐，壓縮不動產開發商之利潤空間，加上中美貿易戰及新型冠狀病毒疫情影響，使其經營日益困難，體質不佳之不動產開發商將出現資金斷鏈而被迫退出市場。有賴於上海「信義嘉庭」案之經營有成，得以厚實

信義大陸開發事業之經營實力。大陸開發事業將致力於無錫「山水嘉庭」之創價與銷售工作，面對部分以財務高度槓桿經營之不動產開發商可能出現資金斷鏈而被迫出讓土地，將更加審慎評估有開發潛力之土地。

F、大陸開發於無錫之品牌知名度不高

大陸不動產開發商在多數著重財務槓桿操作下，受到中美貿易戰及新型冠狀病毒疫情影響，致開發商倒閉、違約之情事時有耳聞，購屋者對於新進入開發商較有疑慮，故做為無錫新銳不動產開發商，將更聚焦於精準經營目標客群，並透過實品屋銷售等更具體的品質呈現方式，讓客戶感受到「山水嘉庭」案的建築價值與特色。

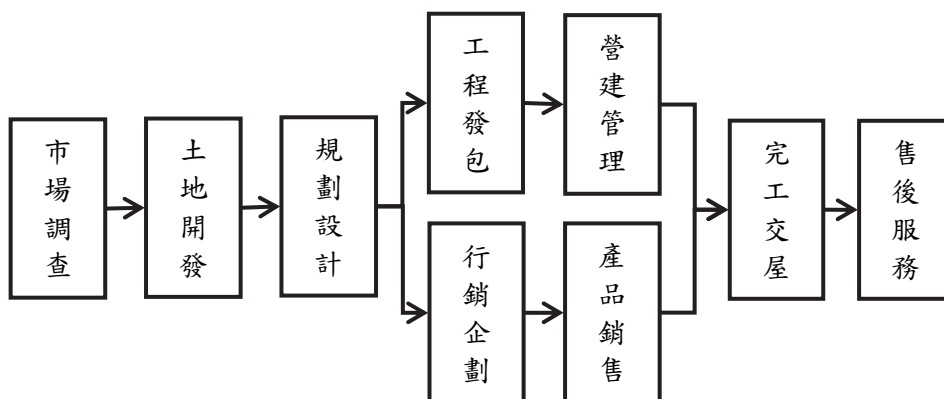
G、2019 新型冠狀病毒疫情影響衝擊全球經濟

2019 新型冠狀病毒疫情蔓延，恐將重創全球經貿活動，即使是防疫相對成功的台灣，仍受到一定之影響，進而讓民國 109 年市場復甦的腳步增添許多不確定性，短期內影響市場交易。惟因整體自住型剛性需求穩定及中性偏多的房市政策，輔以充沛的資金條件推升房市復甦的力道，均有利於房市信心，故預判疫情過後將逐漸回到原本量穩價平市況。本公司及子公司除了確實做好清潔、勤洗手、戴口罩等防疫工作外，並將調整服務客戶方式，透過 O2O 服務模式，優化遠端接待客戶與線上看屋服務等系統，提升線上服務質量比重。

(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、上海信義置業及無錫久信置業為不動產開發、租售業，其主要原料供應狀況如下：

主要原料	說明
土地供應狀況	台灣地區：有專責之土地開發人員建置完善開發通路，以雙北地區為主，積極做好市場調查並與各地區之中人合作洽詢可能之合適土地，購入土地後，自地自建為主，亦不排除與地主合建或參與都市更新，以擴充案源。 大陸地區：主要參與由地方政府透過招標、拍派、排牌或協議等方式公開出讓以取得土地，定期與市場調研單位合作，並針對政府市政計劃，就可能釋出土地進行預先調查與瞭解，以便在公告後第一時間進行內部評估與財務試算，確認可能之競標價格。惟大陸地區近期政府加強對於房地產之政策調控，目前土地釋出有限，且房地產市場發展受到壓抑，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，並伺機接手可能發生資金斷鏈而釋出之潛力地塊。
營造工程及材料供應狀況	台灣地區：就個案規模與成本規劃，遴選營造業具長期口碑與實績之廠商進行發包(包工包料)，並輔以內部工程人員現場監工督導，以確保工程品質。營造工程所需之人力與材料尚屬充裕，部分主要材料受到市場供需影響而產生價格波動，將會加強預算管控，以利整體預算之達成。 大陸地區：採公開招標之方式委由符合相應資質的承包單位進行，在營造工程以外之裝修工程及所需材料，則另外委託專業之配合廠商進行，所需材料部分由廠商統籌負責，部分則另透過本公司之子公司昆山鼎先貿易有限公司或華韻裝修(上海)有限公司進行採購。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進（銷）貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：

本公司主要係提供房屋租售之居間仲介服務，主要服務對象主要為國內一般社會大眾，故無主要進銷貨客戶名單；代銷事業占合併營收未達 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，久信置業之「山水嘉庭」案及信義開發之信義「嘉和」案均處於興建階段，僅有總包工程合約商；截至民國 108 年底，信義開發及上海信義置業部分戶數雖已完成交屋並認列營收，惟因主要銷售產品為住宅大樓且對象係為一般社會大眾，故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	108 年度				107 年度			
	進貨廠商名稱	金額	佔全年進 貨淨額比 率(%)	與公司 之關係	進貨廠商名稱	金額	佔全年進 貨淨額比 率(%)	與公司 之關係
信義開發	久年營造(股) 公司	29,862	57%	無	-			
	台灣松下營造 (股)公司	18,165	35%	無				
	其他	4,386	8%	無				
	合計	52,413	100%					
上海信義 置業	上海第七建工 集團有限公 司	149,466	70%	無	上海第七建工 集團有限公 司	130,106	53%	無
	華韻裝修工程 (上海)有限 公司	32,550	15%	本公司 間接持 股 100% 之子公 司	興園(上海) 園林景觀工 程有限公司	33,126	14%	無
	其他	31,300	15%	無	其他			
	合計	213,316	100%		合計	244,358	100%	
久信置業	上海第七建工 集團有限公 司	691,978	56%	無	上海第七建工 集團有限公 司	1,259,118	94%	無
	其他	549,948	44%	無	其他	75,845	6%	無
	合計	1,241,926	100%		合計	1,334,963	100%	

(五) 最近二年度生產量值：

本公司及部分子公司主要係提供房屋租售之居間仲介等相關勞務服務，因此無生產量值；子公司信義開發、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 108 年底止，最近二年度生產量值如下：

單位：戶；新台幣仟元

主要商品 量值	108 年度			107 年度		
	個案名稱	產量(戶)	產值	個案名稱	產量(戶)	產值
住宅大樓	信義謙石	3	88,356	信義謙石	7	163,830
	信義嘉庭	72	658,051	信義嘉庭	193	1,626,090
	合計	75	746,407	合計	200	1,789,920

註：產值為當年度實際交屋而認列營業成本之金額；信義嘉庭係大陸地區銷售個案。

信義開發之信義「嘉和」案及久信置業之「山水嘉庭」案，均屬在建工程中，尚未實際交屋。

(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；新台幣仟元

主要商品	量值	108 年度			107 年度		
		個案名稱	銷量(戶)	銷值	個案名稱	銷量(戶)	銷值
住宅大樓		信義謙石	3	100,972	信義謙石	7	201,350
		信義嘉庭	72	1,587,429	信義嘉庭	193	3,443,338
		合計	75	1,688,401	合計	200	3,644,688

註：銷值為當年度實際入帳金額；信義嘉庭係大陸地區銷售個案。信義開發之信義「嘉和」案及久信置業之「山水嘉庭」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 8.32%~8.63%。

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		108 年底	107 年底	當年度截至 109 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	170	169	173
	業 務 人 員	4,470	4,176	4,417
	幕 僚 人 員	1,303	1,294	1,305
	合 計	5,943	5,639	5,895
平 均 年 歲		33.1	32.9	33.1
平 均 服 務 年 資		5.9	5.6	5.9
學歷 分布 比例	碩 士 (含) 以 上	7%	7%	7%
	大 專 、 大 學	92%	92%	92%
	高 中 (含) 以 下	1%	1%	1%

四. 環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：無。

五. 勞資關係

(一) 現行重要勞資協議及實施情形：

1. 員工福利措施：

(1) 保險方面：

除法定勞健保及勞工退休金提撥外，尚為同仁投保團體保險(壽險、意外險、住院醫療險)，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，確保同仁之健康，並於公司內網首頁建構「健康管理系統」專區，提供同仁專屬之健檢追蹤及測量紀錄等健康管理介面，協助同仁為健康把關，民國108年度使用約60,000人次。此外，民國108年新入心理健康檢查，同仁填寫心理健康問卷共計700份，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108年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」延展至民國110年及台北市政府衛生局「優良哺集乳室認證」延展至民國110年等相關認證。
- 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。108起設置臨場醫師服務每月2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108年底，聘僱視障按摩師共17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，開辦戒菸班、營養管理、減重班、壓力管理、慢性病講座及各項健康相關講座等各項健康促進活動，民國108年度舉辦14場次，共計2,000人次參與。
- E、心臟疾病均名列國人十大死因之一，心臟疾病所造成的死亡，許多是以突發性心跳停止的形式發生，而電擊正是可以使心臟恢復正常心跳的方式。因此本公司總部大樓裝設有自動體外心臟除顫器(AED)，並辦理4場次的教育訓練共計188人參加，教導同仁如何使用，以備不時之需。
- F、由於本公司及子公司從事仲介服務之業務同仁從事日常作業時，常騎乘機車，因此本公司除於新人課程中安排播放交通安全宣導影片宣導行車安全外，並定期於每月月會執行交通安全宣導計12次，也為同仁投保意外險及住院醫療險。又，為減輕同仁工作時因駕騎交通工具而致對第三人造成傷害時之賠償責任，本公司另為業務同仁駕騎之機車投保任意第三人責任險，提供同仁更充足的保障。

G、為強化同仁之消防與防災意識，避免因臨時發生火災或其他災害發生時，因慌張而致生意外，因此編制成立自衛消防編組，平時均定期進行消防演練，民國108年度於總部大樓共舉辦兩次消防演練。另透過「企業活動通報」了解同仁相關活動，以提供緊急事務之協助，截至民國108年度共計通報次數290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108年員工旅遊共計3,540人參加，補助金額15,915仟元，並提供績優之業務及幕僚同仁年度海外旅遊獎勵。

(4)社團方面：

本公司除每年舉辦壘球競賽，由各單位分別組成數支球隊，透過壘球比賽使身心得到適當放鬆，並可培養團隊合作默契及凝聚團隊向心力。福委會更提供社團成立補助金5,000元及每季社團活動補助金5,000元，以鼓勵本公司及子公司同仁在工作之餘，從事正當及健康的休閒活動，減輕同仁工作及家庭上的壓力。本公司民國108年度共計74個社團並舉辦約480場次活動，補助金額2,391仟元。

(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，並定期提供統計報表供主管瞭解關懷同仁休假狀況，以協助同仁達成工作與生活之均衡。

(6)員工協助方面：

本公司遴選合格之外部專業顧問公司，針對員工個人職涯、家庭親子、兩性情感、身心壓力、法律及理財各方面的問題，由專業顧問免費提供個人化的諮商服務，以促進其心理健康，民國108年總諮詢使用率約為6.2%，使用人次共計269人次。

2. 員工進修訓練情形：

(1)員工訓練：

本公司及子公司深刻相信「人」是這個行業的立業根基，而「人」的素質也是決定行業前景的根本因素。為使公司各層級之同仁能有系統地提升能力，故公司依據同仁不同職涯階段所須具備的能力與知識，規劃相應之系列課程，包含新人訓練、專業進階訓練、店組主管訓練、區部主管訓練等，以利同仁持續學習與成長。同時為落實企業倫理，並轉變管理風格為集眾智（志）的領導，定期舉辦中高階主管研習營，藉由定期主題研討、集眾志、實務演練、實務分享的學習，讓企業的運作能更加順暢，組織更加茁壯。此外，本公司及子公司認為多元學習方式能更有助於人才養成，因此除了鼓勵員工修習公司開設的教室課程，亦希望員工能透過日常工作中的實作與善用內部學習平台持續自我培育提升自我能力。民國108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	2,575	105,017	152,447	14,807
	數位	49	5,519	7,772	
基層主管	實體	406	5,914	11,180	2,313
	數位	5	576	864	
中高階主管	實體	27	945	126,630	77
合計		3,062	117,971	298,893	17,197

(2) 員工進修：

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

(3) 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109年起也推出直播互動式教學課程並持續培育提升能力。

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，且本公司於民國108年底之舊制退休金餘額已符合法令規定，足以支應民國109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108年底止，已有540人獲得此項獎勵(民國108年新增申請人數83人)，累計已發放金額5,780萬元。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所受損失：

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

(三)員工行為與倫理守則：

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

1. 分層負責：

配合組織發展需求，建立合理化之職級、職稱，以提供員工適當的職涯發展藍圖。對於各項作業訂定明確之核決權限，並以電子簽呈方式進行，除可加速簽核流程外，並加強分層負責管理，以有效規範各職級之工作權限。又實施分層負責、逐級授權體制，以確保公司各項作業正常運作。

2. 明訂各單位工作職掌：

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

3. 獎懲規範：

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

4. 績效管理：

公司對員工的績效考評一向採取「公平、公正、公開」的態度，所有的考評皆訂有依循的標準，例如「店主管晉升及異動考核管理辦法」、「業務同仁

晉升辦法」、「秘書晉升辦法」、「信義企業同仁績效評核辦法」。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，並使員工出勤及請假作業有所依循，故制訂「勤假管理辦法」、「加班管理施行細則」，並建置電子請假及加班申請系統，員工請假及加班皆需線上申請，除加速簽核流程外，並真正落實職務代理人制度。建置勤假管理系統，使主管可以隨時檢視瞭解同仁勤休狀況，適時關懷同仁，以協助同仁達到工作與生活之均衡。

6. 營業秘密維護：

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

7. 性騷擾防治：

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

8. 內部資料暨個人資料保護：

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

(四) 工作環境與員工人身安全的保護措施：

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。 ● 另針對住院醫療險部份，將日額給付提高為 2,000 元，使同仁更能實質感受到團險的保障。
	同仁自費加保	● 加保內容包含員工定期壽險、員工及配偶子女意外傷害險、配偶及子女意外醫療險、配偶子女及父母住院醫療險、配偶及子女癌症醫療險等。

種類	項目	說明
	機車任意第三人責任保險	● 為減輕同仁工作時因駕騎交通工具而致對第三人造成傷害時之賠償責任，本公司於民國 108 年度為業務單位外勤同仁駕騎之機車向產險公司投保任意第三人責任險，投保機車逾 3,500 台，提供同仁更充足的保障。
建構安全的職場工作環境	人身安全暨設施設備保全	● 配發隨身警報器予女性經紀人員及分店秘書。 ● 定期舉辦消防安全講習。民國 108 年於總部大樓共舉辦 2 次消防安全演練。 ● 定期於每月月會宣導交通安全法規。 ● 落實用電安全及菸害防制。 ● 總部大樓設置自動體外心臟除顫器。 ● 總部大樓設有 24 小時保全人員與保全系統管制大樓人員進出，並進行夜間巡邏；分店亦裝設 24 小時保全監視系統，並與保全公司連線。 ● 全面加裝分店樓梯的止滑條。
	打造綠色健康職場	● 設置公司內部溝通使用之 app，並於公司內網設置個人化之「健康管理中心」 ● 除依法禁止於辦公場所吸煙外，強化節能減碳方案。 ● 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、定期消毒等。民國 108 年度共消毒 6 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 108 年總諮詢使用率約為 6.2%，使用人次共計 269 人次。民國 108 年新填寫心理健康檢查問卷共計 700 份，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。

六. 重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
履約保證契約	安信建築經理股份有限公司	民國 108/01/01 ┆ 民國 108/12/31 (註 1)	代為本公司客戶辦理成交履約保證相關事宜。
履約保證合約	玉山銀行	民國 108/12/10 ┆ 民國 109/12/10	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。
信託合約	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合約，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。
特許權合約	美商 Realogy Corporation	民國 88/10/12 ┆	本公司子公司科威上海與 Realogy Corporation 簽訂特許權契約，科威上海得在中國大陸、香港及澳門享有

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
		民國 128/10/11	COLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期滿前 3 個月內未若議定終止，則該合約自動再延續生效 40 年。
長期借款契約	玉山銀行	民國 108/08/02 ┆ 民國 111/08/02	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 107/11/15 ┆ 民國 110/11/12	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 億元之擔保借款合同。
長期借款契約	遠東銀行	民國 108/05/02 ┆ 民國 110/05/02	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同。
長期借款契約	瑞穗銀行	民國 108/11/30 ┆ 民國 110/11/30	本公司與瑞穗銀行簽訂 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	元大銀行	民國 108/03/20 ┆ 民國 110/03/19	本公司與元大銀行簽訂 2 年期額度新台幣 4 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	台新銀行	民國 108/12/25 ┆ 民國 111/12/25	本公司與台新銀行簽訂 3 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	彰化銀行	民國 108/01/25 ┆ 民國 110/01/25	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同。
長期借款契約	日盛銀行	民國 107/12/03 ┆ 民國 109/11/29	本公司與日盛銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	台灣銀行	民國 108/12/19 ┆ 民國 110/12/19	本公司與台灣銀行簽訂 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	第一銀行	民國 108/04/10 ┆ 民國 110/04/10	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同。
長期借款契約	星展銀行	民國 108/01/02 ┆ 民國 110/01/02	本公司與星展銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元及美金 4,000 萬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 108/09/09 ┆ 民國 110/09/09	本公司與台北富邦銀行簽訂 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	合作金庫	民國 108/07/26 ┆ 民國 110/07/26	本公司以位於台北市之南京店店面及忠孝敦化店店面作為擔保，與合作金庫簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之擔保借款合同。
長期借款契約	上海商業銀行	民國 107/12/08 ┆ 民國 110/12/08	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 107/08/01 ┆ 民國 109/08/01	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。

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	中國信託銀行	民國 108/07/02 ┆ 民國 110/07/02	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 107/08/13 ┆ 民國 110/08/13	本公司與兆豐銀行簽訂 3 年期額度新台幣 2.5 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	新光銀行	民國 107/11/21 ┆ 民國 110/11/20	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 108/06/21 ┆ 民國 110/06/21	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	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。(信義「嘉和」案)
長期借款契約	台新銀行	民國 106/09/08 ┆ 民國 111/09/08	本公司之子公司信義開發以其新北市板橋區永翠段 27 地號為擔保品，與台新銀行簽訂 5 年期額度新台幣 19 億元之借款合同。(信義「嘉品」案)
長期借款契約	上海浦東發展銀行	民國 107/12/26 ┆ 民國 112/12/25	本公司之子公司無錫久信置業以其濱湖區狀元路與棟城路交叉口西南側地塊土地使用權為擔保品，與上海浦東發展銀行簽訂 5 年期額度人民幣 6 億元之借款合同。(「山水嘉庭」案)
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 103/04/28 ┆ 民國 106/06/11	本公司之子公司上海信義置業委託上海建工七建集團有限公司就所標得上海嘉定區馬陸鎮 18-01 地塊進行自地委建工程。(「信義嘉庭」案第一期)
自地委建工程施工合約 (註 4)	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	上海建工七建集團有限公司	民國 107/09/03 ┆ (註 5)	本公司之子公司無錫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 (註 3)	台灣松下營造股份有限公司	民國 103/09/01 ┆ 民國 108/03/06	本公司之子公司信義開發與台灣松下營造股份有限公司就所持有台北市天母段土地進行自地委建工程。(信義「謙石」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 5)	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。(信義「嘉和」案)
土地使用權買賣契約	Mengalum Tours & Dive Resort Sdn. Bhd.	民國 108/12/30	本公司之子公司 SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 與 Mengalum Tours & Dive Resort Sdn. Bhd. 簽訂土地使用權買賣契約，預計以馬幣 82,500 仟元取得馬來西亞沙巴環灘島約 100 公頃之土地使用權及其地上物，截至民國 109 年 3 月底止，尚未完成過戶程序。

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，合約仍具有工程保固之效力。

註 4：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 5：工程進行中，合約有效期至工程項目竣工驗收合格。

柒、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

1. 簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 109年3月31日 財務資料(註1)
		108年	107年	106年	105年	104年	
流動資產		20,721,029	22,442,820	20,789,940	17,543,826	13,809,601	-
透過其他綜合損益按公允價值衡 量之金融資產-非流動		349,958	393,127	-	-	-	-
以成本衡量之金融資產-非流動		-	-	204,976	207,335	252,322	-
不動產、廠房及設備		3,495,635	3,553,206	3,392,572	3,474,237	3,561,920	-
使用權資產		4,320,872	-	-	-	-	-
投資性不動產		2,255,011	2,083,520	2,265,661	2,269,286	2,816,292	-
無形資產		97,281	115,329	103,988	136,978	144,763	-
其他資產		430,997	256,062	198,979	237,602	187,106	-
資產總額		31,670,783	28,844,064	26,956,116	23,869,264	20,772,004	-
流動負債	分配前	4,866,062	7,302,417	6,629,601	10,417,451	5,518,169	-
	分配後(註2)	-	8,260,317	8,258,351	11,049,291	5,960,457	-
非流動負債		15,816,690	10,477,414	8,896,527	4,063,424	5,931,457	-
負債總額	分配前	20,682,752	17,779,831	15,526,128	14,480,875	11,449,626	-
	分配後(註2)	-	18,737,731	17,154,878	15,112,715	11,891,914	-
歸屬於母公司業主之權益		10,876,370	10,965,080	11,298,656	9,278,577	9,196,734	-
股本		7,368,465	7,368,465	6,515,000	6,318,398	6,318,398	-
資本公積		63,896	64,528	63,896	63,896	63,896	-
保留盈餘	分配前	4,031,323	3,772,523	4,760,590	2,817,514	2,379,746	-
	分配後(註2)	-	2,814,623	2,278,375	1,989,072	1,937,458	-
其他權益		(587,314)	(240,436)	(40,830)	78,769	546,145	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		111,661	99,153	131,332	109,812	125,644	-
權益總額	分配前	10,988,031	11,064,233	11,429,988	9,388,389	9,322,378	-
	分配後(註2)	-	10,106,333	9,801,238	8,756,549	8,880,090	-

註1：截至年報刊印日止，民國109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109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 109年3月 31日 財務資料 (註1)
	108年	107年	106年	105年	104年	
營業收入	12,438,032	12,902,958	17,806,781	7,588,820	7,523,143	-
營業毛利	3,914,159	4,222,566	5,769,616	1,688,326	1,799,515	-
營業淨利	1,971,558	2,644,902	4,463,860	538,342	506,532	-
營業外收入及支出	85,128	174,650	165,692	550,084	277,494	-
稅前淨利	2,056,686	2,819,552	4,629,552	1,088,426	784,026	-
繼續營業單位 本期淨利	1,276,205	1,490,923	2,827,115	924,588	586,361	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	1,276,205	1,490,923	2,827,115	924,588	586,361	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)	(389,507)	(274,422)	(150,773)	(395,731)	(130,360)	-
本期綜合(損)益總額	886,698	1,216,501	2,676,342	528,857	456,001	-
淨利歸屬於 母公司業主	1,262,934	1,504,587	2,802,827	919,865	563,865	-
淨利(損)歸屬於非控制權益	13,271	(13,664)	24,288	4,723	22,496	-
綜合(損)益總額歸屬於母公司業主	873,591	1,230,557	2,651,919	524,131	433,558	-
綜合(損)益總額歸屬於非控制權益	13,107	(14,056)	24,423	4,726	22,443	-
每股盈餘(註2)	1.71	2.04	3.80	1.25	0.77	-

註1：截至年報刊印日止，民國109年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2：民國104年至106年每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

3. 簡明個體資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 109年3月31日 財務資料(註1)
		108年	107年	106年	105年	104年	
流動資產		1,969,195	3,541,117	2,532,244	2,853,082	2,059,239	-
採用權益法之投資		15,842,676	15,227,595	13,351,473	6,465,505	7,060,348	-
不動產、廠房及設備		2,787,335	2,764,481	2,647,588	2,696,461	2,759,843	-
使用權資產		2,539,100	-	-	-	-	-
投資性不動產		2,629,342	2,590,762	2,726,105	2,731,236	2,759,442	-
無形資產		36,674	42,188	50,503	76,405	78,801	-
其他資產		219,905	209,688	160,518	166,341	192,790	-
資產總額		26,024,227	24,375,831	21,468,431	14,989,030	14,910,463	-
流動負債	分配前	2,611,878	3,388,919	3,971,607	1,736,754	1,589,937	-
	分配後(註2)	-	4,346,819	5,600,357	2,565,196	2,032,225	-
非流動負債		12,535,979	10,021,832	6,198,168	3,973,699	4,123,792	-
負債總額	分配前	15,147,857	13,410,751	10,169,775	5,710,453	5,713,729	-
	分配後(註2)	-	14,368,651	11,798,525	6,538,895	6,156,017	-
股本		7,368,465	7,368,465	6,515,000	6,318,398	6,318,398	-
資本公積		63,896	64,528	63,896	63,896	63,896	-
保留盈餘	分配前	4,031,323	3,772,523	4,760,590	2,817,514	2,379,746	-
	分配後(註2)	-	2,814,623	2,278,375	1,989,072	1,937,458	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	10,876,370	10,965,080	11,298,656	9,278,577	9,196,734	-
	分配後(註2)	-	10,007,180	9,669,906	8,646,737	8,754,446	-

註1：截至年報刊印日止，民國109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109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 109年3月31日 財務資料(註1)
	108年	107年	106年	105年	104年	
營業收入	9,476,074	7,881,107	6,886,597	6,123,679	6,140,394	-
營業毛利	2,810,817	2,241,229	1,929,368	1,552,603	1,456,242	-
營業淨利	1,725,386	1,323,532	1,082,720	837,764	624,499	-
營業外收入及支出	(119,762)	699,187	1,913,412	243,223	99,847	-
稅前淨利	1,605,624	2,022,719	2,996,132	1,080,987	724,346	-
繼續營業單位 本期淨利	1,262,934	1,504,587	2,802,827	919,865	563,865	-
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利	1,262,934	1,504,587	2,802,827	919,865	563,865	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)	(389,343)	(274,030)	(150,908)	(395,734)	(130,307)	-
本期綜合(損)益總額	873,591	1,230,557	2,651,919	524,131	433,558	-
每股盈餘(註2)	1.71	2.04	3.80	1.25	0.77	-

註1：截至年報刊印日止，民國109年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2：民國104年至106年度每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

(二) 最近五年度會計師及其查核意見

	108年度	107年度	106年度	105年度	104年度
會計師	徐文亞、賴冠仲	徐文亞、賴冠仲	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 加強調事項	無保留意見 加強調事項	無保留意見	無保留意見	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)合併財務報表

項目	年度	最近五年度財務分析					當年度截至 109 年 3 月 31 日 (註 1)
		108 年	107 年	106 年	105 年	104 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	65.31	61.64	57.60	60.67	55.12	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	662.59	586.39	584.14	371.57	405.17	-
償債能力 (%)	流動比率	425.83	307.33	313.59	168.41	250.26	-
	速動比率	204.22	154.55	134.64	86.30	129.74	-
	利息保障倍數	12.23	26.12	59.37	19.86	12.76	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	11.86	13.77	20.82	9.45	9.45	-
	平均收現日數	31	27	18	39	39	-
	存貨週轉率(次)(註 2)	0.08	0.16	0.62	-	-	-
	應付款項週轉率(次)(註 2)	1.61	4.41	47.22	-	-	-
	平均銷貨日數(註 2)	4,308	2,223	585	-	-	-
	不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率(次)	1.69	3.72	5.19	2.16	2.10	-
	總資產週轉率(次)	0.41	0.46	0.70	0.34	0.39	-
獲利能力	資產報酬率(%)	4.68	5.67	11.38	4.36	3.33	-
	權益報酬率(%)	11.57	13.26	27.16	9.88	6.23	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	27.91	38.27	71.06	17.23	12.41	-
	純益率(%)	10.26	11.55	15.88	12.18	7.79	-
	每股盈餘(元)(註 3)	1.71	2.04	3.80	1.25	0.77	-
現金流量	現金流量比率(%)	119.65	26.91	-	28.68	29.86	-
	現金流量允當比率(%)	92.59	48.95	28.03	45.26	34.73	-
	現金再投資比率(%)	17.21	1.50	-	17.90	6.45	-
槓桿度	營運槓桿度	4.23	3.56	1.94	8.98	9.61	-
	財務槓桿度	1.10	1.04	1.02	1.12	1.15	-

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明：

說明1.民國 108 年度流動比率及速動比率同比增加 39%及 32%，主要係民國 108 年償還短期借款及一年內到期公司債。

說明2.利息保障倍數同比下降，主要係民國 108 年度稅前利益減少 27%，以及因承租辦公室及設備等租賃需自 108 年度起，依 IFRS 16 認列使用權資產及租賃負債，並按利息法逐期認列利息費用新台幣(下同) 71 佰萬元所致。

說明3.民國 108 年度應收款項週轉率及平均收現日數同比減少 13%，其中大陸子公司建案於交屋前已收取全部房地款項而無應收帳款；若民國 108 及 107 年度均排除此類收入，則應收帳款週轉率分別為 10.41 次及 9.97 次。

說明4.民國 108 年度存貨週轉率同比減少 48%、平均銷貨日數同比增加 94%，主要係民國 108 年度子公司建案採集中交屋認列之銷貨成本較前一年度減少 51%所致。

說明5.民國 108 年度應付款項週轉率同比減少 63%，主要係子公司建案於民國 107 年度採集中交屋認列之銷貨成本較前一年度減少 51%，以及民國 108 年度平均應付工程款增加所致。由於建案之土地非以應付款項支付，且工程款多數以預售之預收款項及建築融資支應，因此本項「應付款項週轉率」財務指標參考性有其限制。

說明6.民國 108 年度不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率同比減少 55%，主要係承租辦公室及設備等租賃需自 108 年度起，依 IFRS 16 認列使用權資產而增加使用權資產。

說明7.民國 108 年度獲利能力之相關財務比率均低於前一年度，主要係民國 108 年度子公司「信義嘉庭」案建案交屋之數量較前一年度減少，因而相關獲利減少，加上其他子公司建案開始預售而投入之行銷費用增加，使得合併稅前淨利及稅後淨利均減少所致。

說明8.民國 108 年度現金流量相關之財務比率同比均增加，主要係民國 108 年度子公司之銀行保本型理財商品到期後，轉為銀行定期存款而增加營業活動現金流入 47 億元。

註1: 截至年報刊印日止，民國 109 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2: 民國 104 及 105 年合併公司之開發事業建案雖已開始銷售，但尚未交屋而認列建案銷貨收入及銷貨成本，故該等年度暫無存貨週轉率之適用。

註3: 每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

(二)個體財務報表

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 109年3月 31日 (註1)
		108年	107年	106年	105年	104年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	58.21	55.02	47.37	38.10	38.32	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	734.62	736.67	643.93	473.90	456.43	-
償債能力 (%)	流動比率	75.39	104.49	63.76	164.28	129.52	-
	速動比率	74.68	103.71	63.29	160.51	127.84	-
	利息保障倍數	12.34	19.05	42.91	20.55	14.62	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	11.14	11.13	11.77	12.59	11.04	-
	平均收現日數	33	33	31	29	34	-
	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)	1.79	2.91	2.58	2.24	2.07	-
	總資產週轉率(次)	0.36	0.34	0.38	0.41	0.41	-
獲利能力	資產報酬率(%)	5.20	6.96	15.70	6.46	4.03	-
	權益報酬率(%)	11.56	13.52	27.24	9.96	6.07	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	21.79	27.45	45.99	17.11	11.46	-
	純益率(%)	13.33	19.09	40.70	15.02	9.18	-
	每股盈餘(元)(註3)	1.71	2.04	3.80	1.25	0.77	-
現金流量	現金流量比率(%)	85.14	35.66	25.56	42.12	27.18	-
	現金流量允當比率(%)	110.27	70.50	131.97	149.53	139.86	-
	現金再投資比率(%)	11.66	-	2.09	2.06	-	-
槓桿度	營運槓桿度	3.33	3.70	4.00	4.71	6.33	-
	財務槓桿度	1.09	1.09	1.07	1.07	1.09	-

最近二年度各項財務比率變動達20%說明：

說明1.民國108年度流動比率及速動比率同比均減少28%，主要係民國108年度銀行存款減少19億元，因而流動資產減少44%，另償還短期借款及一年內到期之公司債，因而流動負債減少23%。

說明2.民國108年度利息保障倍數同比減少35%，主要係民國108年度因認列子公司之投資損失而使得稅前利益減少21%，以及因承租辦公室及設備等租賃需自108年度起，依IFRS 16認列使用權資產及租賃負債，並按利息法逐期認列利息費用新台幣(下同)33佰萬元所致。

說明3.民國108年度不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率同比減少38%，主要係承租辦公室及設備等租賃需自108年度起，依IFRS 16認列使用權資產而增加使用權資產。

說明4.民國108年度獲利能力之相關財務比率均低於前一年度，主要係民國108年度認列子公司建案產生之獲利較前一年度減少，使稅前淨利及稅後淨利均下降，獲利能力較前一年度下降。

說明5.民國108年度現金流量比率同比上升139%，主要係本公司民國108年度個體營收獲利成長，而使得108年度營業活動淨現金流入22億元，以及償還一年內到期公司債而使得流動負債較前一年度減少。

說明6.民國108年度現金流量允當比率同上升56%，主要係本公司民國108年度個體營收獲利成長。

說明7.民國108年度現金再投資比率同比上升，主要係民國107年度之營業活動淨現金流入低於當期支付106年度股利金額。

註1:截至年報刊印日止，民國109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。

註3:每股盈餘業經追溯調整盈餘轉增資配股。

(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＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)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購置數及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 108 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，並出具無保留意見加強調事項之查核報告。

另董事會決議本公司民國 108 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 108 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 108 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 109 年股東常會

審計委員會召集人：顏漏有



中 華 民 國 一 百 零 九 年 二 月 二 十 七 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 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 108 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：薛 健 平



中 華 民 國 109 年 2 月 27 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（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及其子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

強調事項

如合併財務報表附註三所述，信義房屋股份有限公司及其子公司自民國 108 年起開始適用修正後之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民國 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋

公告，因此追溯適用前述準則、解釋及解釋公告並選擇不予重編比較期間之合併財務報表。本會計師未因此而修正查核結論。

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 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 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 108 年度之房地產銷售收入係為 1,688,401 仟元，依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房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入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 108 年 12 月 31 日之存貨餘額為 10,682,189 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 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加強調事項段落之查核報告在案，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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋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 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 徐 文 亞

徐文亞



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師 賴 冠 仲

賴冠仲



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日

民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日		107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)	\$ 7,480,172	24	\$ 4,551,253	16
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	74,633	-	4,702,735	16
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)	999,379	3	785,371	3
1150	應收票據 (附註四及九)	45,814	-	52,755	-
1170	應收帳款 (附註四、九及三六)	1,040,300	3	925,560	3
1200	其他應收款 (附註四、九及三六)	34,573	-	47,569	-
1220	本期所得稅資產 (附註四及二九)	23,501	-	64,742	-
1320	存貨 (附註四、五、十及三七)	10,682,189	34	11,054,987	38
1476	其他金融資產—流動 (附註十一及三七)	239,049	1	155,706	1
1479	其他流動資產 (附註十八)	101,419	-	102,142	1
11XX	流動資產總計	20,721,029	65	22,442,820	78
	非流動資產				
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)	349,958	1	393,127	1
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	31,900	-	27,554	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及三七)	3,495,635	11	3,553,206	12
1755	使用權資產 (附註三、四及十五)	4,320,872	14	-	-
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三七)	2,255,011	7	2,083,520	7
1780	無形資產 (附註四、十七、三一及三九)	97,281	-	115,329	1
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二九)	212,534	1	82,663	-
1920	存出保證金	122,928	1	143,620	1
1990	其他非流動資產 (附註十八)	63,635	-	2,225	-
15XX	非流動資產總計	10,949,754	35	6,401,244	22
1XXX	資 產 總 計	\$ 31,670,783	100	\$ 28,844,064	100
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十九及三七)	\$ -	-	\$ 748,000	2
2130	合約負債—流動 (附註二二及二七)	284,387	1	694,468	2
2150	應付票據	319	-	643	-
2170	應付帳款 (附註二一)	379,619	1	766,021	3
2200	其他應付款 (附註二三)	2,618,266	8	2,219,129	8
2230	本期所得稅負債 (附註四、五及二九)	941,277	3	1,153,996	4
2250	負債準備—流動 (附註四及二四)	9,374	-	6,322	-
2280	租賃負債—流動 (附註三、四、十五及三六)	488,421	2	-	-
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債 (附註十九、二十及三七)	25,295	-	1,507,682	5
2399	其他流動負債 (附註二三)	119,104	-	206,156	1
21XX	流動負債總計	4,866,062	15	7,302,417	25
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註二十)	5,300,000	17	4,400,000	15
2540	長期借款 (附註十九及三七)	6,873,817	22	5,371,478	19
2580	租賃負債—非流動 (附註三、四、十五及三六)	2,795,104	9	-	-
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四及二五)	157,406	-	114,862	1
2645	存入保證金	35,190	-	43,028	-
2670	其他非流動負債 (附註二三)	653,501	2	514,141	2
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二九)	1,672	-	33,905	-
25XX	非流動負債總計	15,816,690	50	10,477,414	37
2XXX	負債總計	20,682,752	65	17,779,831	62
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二六)				
	股 本				
3110	普 通 股	7,368,465	23	7,368,465	26
3200	資本公積	63,896	-	64,528	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,224,122	7	2,073,664	7
3320	特別盈餘公積	240,436	1	40,830	-
3350	未分配盈餘	1,566,765	5	1,658,029	6
3300	保留盈餘總計	4,031,323	13	3,772,523	13
	其他權益 (附註四及二六)				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,196,665)	(4)	(681,439)	(2)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	609,351	2	441,003	1
3400	其他權益總計	(587,314)	(2)	(240,436)	(1)
31XX	本公司業主權益總計	10,876,370	34	10,965,080	38
36XX	非控制權益 (附註二六)	111,661	1	99,153	-
3XXX	權益總計	10,988,031	35	11,064,233	38
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 31,670,783	100	\$ 28,844,064	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告)

董事長：薛健平

經理人：劉元智

會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

合併綜合損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四、二七、三六及四二）				
4100	銷貨收入	\$ 1,688,401	14	\$ 3,644,688	28
4610	勞務收入	10,749,631	86	9,258,270	72
4000	營業收入合計	12,438,032	100	12,902,958	100
	營業成本（附註十、二五、二八及三六）				
5110	銷貨成本	921,728	7	1,867,712	14
5600	勞務成本	7,602,145	61	6,812,680	53
5000	營業成本合計	8,523,873	68	8,680,392	67
5900	營業毛利	3,914,159	32	4,222,566	33
	營業費用（附註九、二五、二八及三六）				
6200	管理費用	1,945,021	16	1,565,475	12
6450	預期信用減損（迴轉利益）損失	(2,420)	-	12,189	-
6000	營業費用合計	1,942,601	16	1,577,664	12
6900	營業淨利	1,971,558	16	2,644,902	21
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註三六）	82,857	1	85,069	1
7130	股利收入	22,849	-	41,198	-
7100	利息收入（附註二八）	70,961	-	15,033	-
7590	其他利益及損失（附註二八及三六）	91,643	1	145,573	1
7050	財務成本（附註二八及三六）	(183,182)	(2)	(112,223)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	85,128	-	174,650	1
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,056,686	16	2,819,552	22
7950	所得稅費用（附註四及二九）	(780,481)	(6)	(1,328,629)	(11)
8200	本年度淨利	1,276,205	10	1,490,923	11

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數（附註二五）	(\$ 53,288)	-	(\$ 36,773)	-
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	164,970	1	35,301	-
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	3,378	-	(309)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二九)	10,658	-	12,078	-
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	(515,225)	(4)	(284,719)	(2)
8300	本年度其他綜合（損）益（稅後淨額）	(389,507)	(3)	(274,422)	(2)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 886,698</u>	<u>7</u>	<u>\$ 1,216,501</u>	<u>9</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,262,934	10	\$ 1,504,587	11
8620	非控制權益	<u>13,271</u>	<u>-</u>	<u>(13,664)</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 1,276,205</u>	<u>10</u>	<u>\$ 1,490,923</u>	<u>11</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 873,591	7	\$ 1,230,557	9
8720	非控制權益	<u>13,107</u>	<u>-</u>	<u>(14,056)</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 886,698</u>	<u>7</u>	<u>\$ 1,216,501</u>	<u>9</u>
	每股盈餘（附註三十）				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.71</u>		<u>\$ 2.04</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.71</u>		<u>\$ 2.04</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告)

董事長：薛健平

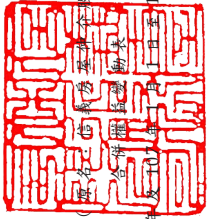


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋股份有限公司）及子公司

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	歸 屬	於	本	公	司	業 務 之 權 益				計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
						其 他	主 權	益	項 目			
						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 未實現利	備 供 出 售 金 融 資 產 未實現(損)益				
A1	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ -	\$ 2,967,208	(\$ 396,805)	\$ -	\$ 355,975	\$ 11,298,656	\$ 131,332	\$ 11,429,988	
A3	-	-	-	-	13,949	-	406,011	(355,975)	63,985	-	63,985	
A5	6,515,000	63,896	1,793,382	-	2,981,157	(396,805)	406,011	-	11,362,641	131,332	11,493,973	
B1	-	-	280,282	-	(280,282)	-	-	-	-	-	-	
B3	-	-	-	40,830	(40,830)	-	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	(1,628,750)	-	-	-	(1,628,750)	-	(1,628,750)	
B9	853,465	-	-	-	(853,465)	-	-	-	-	-	-	
M5	-	632	-	-	-	-	-	-	632	4,368	5,000	
D1	-	-	-	-	1,504,587	-	-	-	1,504,587	(13,664)	1,490,923	
D3	-	-	-	-	(24,388)	(284,634)	34,992	-	(274,030)	(392)	(274,422)	
D5	-	-	-	-	1,480,199	(284,634)	34,992	-	1,230,557	(14,056)	1,216,501	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,491)	(22,491)	
Z1	7,368,465	64,528	2,073,664	40,830	1,658,029	(681,439)	441,003	-	10,965,080	99,153	11,064,233	
B1	-	-	150,458	-	(150,458)	-	-	-	-	-	-	
B3	-	-	-	199,606	(199,606)	-	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	(957,900)	-	-	-	(957,900)	-	(957,900)	
M5	-	(632)	-	-	(3,769)	-	-	-	(4,401)	(599)	(5,000)	
D1	-	-	-	-	1,262,934	-	-	-	1,262,934	13,271	1,276,205	
D3	-	-	-	-	(42,465)	(515,226)	168,348	-	(389,343)	(164)	(389,507)	
D5	-	-	-	-	1,220,469	(515,226)	168,348	-	873,591	13,107	886,698	
Z1	\$ 7,368,465	\$ 63,896	\$ 2,224,122	\$ 240,436	\$ 1,566,765	(\$ 1,196,665)	\$ 609,351	-	\$ 10,876,370	\$ 111,661	\$ 10,988,031	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告)



董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,056,686	\$ 2,819,552
A20010	收益費損項目		
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	2,420	(12,356)
A20100	折舊費用	656,042	124,538
A20200	攤銷費用	30,875	32,632
A20400	透過損益按公允價值衡量之金 融資產淨利益	(66,009)	(134,826)
A20900	財務成本	253,367	175,087
A21200	利息收入	(70,961)	(15,033)
A21300	股利收入	(22,849)	(41,198)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資 （利益）損失份額	(1,525)	992
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	261	3,540
A22700	處分投資性不動產（利益）損 失	(7,961)	3,901
A23100	處分投資利益	-	(1,321)
A23800	非金融資產減損損失	48,221	3,103
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金 融資產	4,693,538	(1,547,124)
A31130	應收票據	6,941	(24,598)
A31150	應收帳款	(117,160)	(60,204)
A31180	其他應收款	8,035	1,132
A31200	存 貨	(33,525)	472,570
A31240	其他流動資產	735	63,988
A32125	合約負債	(388,095)	535,703
A32130	應付票據	(324)	(923)
A32150	應付帳款	(386,402)	684,592
A32180	其他應付款	410,437	172,520
A32200	負債準備	3,052	(50,354)
A32230	其他流動負債	(87,052)	8,553
A32990	其他營業負債	139,274	138,602
A33000	營運產生之現金	7,128,021	3,353,068

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
A33100	收取之利息	\$ 71,448	\$ 14,239
A33300	支付之利息	(263,231)	(164,039)
A33500	支付之所得稅	(1,114,063)	(1,238,005)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>5,822,175</u>	<u>1,965,263</u>
投資活動之現金流量			
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(31,715)	(48,774)
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產減資退回股款	4,474	-
B02200	取得子公司之淨現金流(出)入	(5,464)	4,740
B02300	處分子公司之淨現金流入	-	5,000
B02700	購置不動產、廠房及設備	(107,455)	(97,580)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,541	190
B03700	存出保證金增加	-	(12,818)
B03800	存出保證金減少	6,390	-
B04500	購置無形資產	(19,694)	(30,587)
B04600	處分無形資產	689	-
B05350	取得使用權資產	(1,048,087)	-
B05400	購置投資性不動產	(94,324)	(28,215)
B05500	處分投資性不動產價款	35,350	8,792
B06500	其他金融資產增加	(83,343)	-
B06600	其他金融資產減少	-	21,547
B06800	其他非流動資產(增加)減少	(61,410)	1,359
B07600	收取之股利	<u>23,406</u>	<u>41,463</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,379,642)</u>	<u>(134,883)</u>
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(748,000)	(860,000)
C01200	發行公司債	900,000	4,400,000
C01300	償還公司債	(1,500,000)	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	18,897,176	15,253,920
C01700	償還長期借款	(17,318,935)	(16,805,570)
C03000	收取存入保證金	-	413
C03100	存入保證金返還	(7,838)	-
C03800	其他應付款—關係人減少	-	(800)
C04020	租賃負債本金償還	(520,065)	-
C04500	支付本公司業主股利	(957,900)	(1,628,750)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
C05400	取得子公司股權	(\$ 5,000)	\$ -
C05800	非控制權益變動	-	(22,491)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(1,260,562)	(1,163,278)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(253,052)	(15,680)
EEEE	現金及約當現金淨增加	2,928,919	651,422
E00100	年初現金及約當現金餘額	4,551,253	3,899,831
E00200	年末現金及約當現金餘額	\$ 7,480,172	\$ 4,551,253

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告)

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 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（本公司原名：信義房屋仲介股份有限公司，於 108 年 5 月 24 日股東會決議更名，並於 108 年 6 月 13 日變更登記完成，以下簡稱本公司）成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 2 月 27 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

合併公司選擇追溯適用 IFRS 16 之累積影響數於 108 年 1 月 1 日調整，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

合併公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率區間為 1.11%~5.70%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 1,255,111
減：適用豁免之短期租賃及低價值資產租賃	(10,243)
108 年 1 月 1 日未折現總額	<u>\$ 1,244,868</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 1,203,841
加：因延長租賃選擇權及終止租賃選擇權處理不同產生之調整	2,176,586
減：存出保證金重分類調整	(11,947)
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 3,368,480</u>

合併公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 重編前金額	首次適用 之調整	108 年 1 月 1 日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 3,380,427	\$ 3,380,427
存出保證金	<u>143,620</u>	(11,947)	<u>131,673</u>
	<u>\$ 143,620</u>	<u>\$ 3,368,480</u>	<u>\$ 3,512,100</u>
租賃負債—流動	\$ -	\$ 526,765	\$ 526,765
租賃負債—非流動	<u>-</u>	<u>2,841,715</u>	<u>2,841,715</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,368,480</u>	<u>\$ 3,368,480</u>

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效並無影響。

(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）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

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

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支

付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二、附表八及九。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

(六) 外 幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

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

若合併公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處

理，所有可歸屬於本公司業主且與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

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

(七) 存 貨

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

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

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

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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

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

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有

權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

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

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) 有形、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有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。共用資產係依合理一致之基礎分攤至個別現金產生單位。

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

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

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包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為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包括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，及不符合分類為按攤銷後成本衡量。

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，其再衡量產生之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三五。

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。

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

勞務收入來自居中仲介之服務費收入，相關收入係於勞務提供完成時認列。

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一流動項下。

(十八) 租 賃

108 年

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。

107 年

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

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

(十九) 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

依我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點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

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

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

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

(一) 有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，合併公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

(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。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，淨變現價值之變動將會增加或減少合併公司之存貨金額。

(三) 土地增值稅

土地增值稅係依照中華人民共和國稅務法規之規定估列，於 108 年及 107 年 12 月 31 日應付土地增值稅餘額分別為 803,435 仟元及 713,828 仟元（帳列本期所得稅負債）。惟實際之土地增值稅負債將由中國稅務機關核定，其結果可能與本集團管理階層估計數不同。

六、現金及約當現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 15,301	\$ 26,952
銀行支票及活期存款	2,386,282	3,739,797
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>5,078,589</u>	<u>784,504</u>
	<u>\$ 7,480,172</u>	<u>\$ 4,551,253</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108年12月31日	107年12月31日
銀行存款	0%-2.02%	0%-3.2%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具－流動

	108年12月31日	107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－流動</u>		
非衍生金融資產		
國內上市（櫃）股票	\$ 6,513	\$ 7,590
基金受益憑證	53,467	48,308
結構式理財產品	<u>14,653</u>	<u>4,646,837</u>
	<u>\$ 74,633</u>	<u>\$ 4,702,735</u>

結構式理財產品係合併公司購買之銀行理財產品，108 年及 107 年 12 月 31 日之預期收益率分別為 0%-4.35% 及 0%-4.45%。

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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	\$ 383,088	\$ 257,668
國外投資		
上市（櫃）股票	<u>616,291</u>	<u>527,703</u>
	<u>\$ 999,379</u>	<u>\$ 785,371</u>
<u>非 流 動</u>		
國內投資		
未上市（櫃）股票	\$ 95,532	\$ 88,583
國外投資		
未上市（櫃）股票	<u>254,426</u>	<u>304,544</u>
	<u>\$ 349,958</u>	<u>\$ 393,127</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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
因營業而發生－總帳面金額	\$ 45,814	\$ 52,755
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,055,219	\$ 943,461
減：備抵損失	(14,919)	(17,901)
	\$ 1,040,300	\$ 925,560
<u>其他應收款</u>		
應收處分投資款	\$ -	\$ 4,474
應收利息	788	1,275
其 他	39,053	47,088
減：備抵損失	(5,268)	(5,268)
	\$ 34,573	\$ 47,569

(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。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費及銷售房地產外，合併公司採行之政策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，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；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：

108 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	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 914,697	\$ 74,390	\$ 67,393	\$ 23,843	\$ 21,981	\$ 1,102,304
退款負債（註）	(41,463)	(4,365)	(2,705)	(2,252)	(1,271)	(52,056)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(148)	(54)	(135)	(119)	(14,463)	(14,919)
攤銷後成本	\$ 873,086	\$ 69,971	\$ 64,553	\$ 21,472	\$ 6,247	\$ 1,035,329

107 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	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	50%~100%	
總帳面金額	\$ 800,436	\$ 76,409	\$ 63,149	\$ 21,757	\$ 34,800	\$ 996,551
退款負債（註）	(35,470)	(4,039)	(2,666)	(1,493)	(335)	(44,003)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(184)	(63)	(237)	(109)	(17,308)	(17,901)
攤銷後成本	\$ 764,782	\$ 72,307	\$ 60,246	\$ 20,155	\$ 17,157	\$ 934,647

註：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：

	108年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 17,901	\$ 5,268
減：本期迴轉減損損失	(2,420)	-
外幣換算差額	(562)	-
期末餘額	\$ 14,919	\$ 5,268

	107年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額 (IAS 39)	\$ 8,064	\$ 4,165
追溯適用 IFRS 9 調整數	-	-
期初餘額 (IFRS 9)	8,064	4,165
加：本期提列減損損失	10,194	2,162
減：本期實際沖銷	-	(1,059)
外幣換算差額	(357)	-
期末餘額	<u>\$ 17,901</u>	<u>\$ 5,268</u>

(二) 其他應收款

1. 應收處分投資款係合併公司因處分以成本衡量之金融資產之款項。
2. 其他係代墊款及租金等款項。

十、存 貨

	108年12月31日	107年12月31日
開發中不動產		
無錫市濱湖區	\$ 6,815,610	\$ -
新北市板橋區	1,371,403	-
待開發不動產		
無錫市濱湖區	-	6,175,692
新北市板橋區	1,241,624	2,440,170
新北市板橋區 (容積移轉用)	170,885	283,360
其 他		
台北市士林區	2,113	2,113
商品存貨		
上海市嘉定區	910,105	1,894,686
台北市士林區	<u>170,449</u>	<u>258,966</u>
	<u>\$ 10,682,189</u>	<u>\$ 11,054,987</u>

108 及 107 年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為 921,728 仟元及 1,867,712 仟元。銷貨成本於 108 年度包括存貨跌價損失為 18,843 仟元。

108 年度由存貨轉列投資性不動產之金額為 95,861 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
信義嘉和案	台新銀行	106/5/22~113/5/22
信義嘉品案	台新銀行	106/9/30~113/9/30

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，請參閱附註三七。

十一、其他金融資產－流動

	108年12月31日	107年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存 款	\$ 121,570	\$ 148,470
受限制資產－流動	<u>117,479</u>	<u>7,236</u>
	<u>\$ 239,049</u>	<u>\$ 155,706</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：

	108年12月31日	107年12月31日
原始到期日超過3個月之定期 存款	0.15%-2.75%	0.12%-2.75%

(二) 受限制資產－流動主要係本公司不動產經紀營業保證金開立銀行保
證函及用途受限制之銀行存款等，請參閱附註三七。

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
			108年 12月31日	107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(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	75	75	
"	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	

(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
			108年 12月31日	107年 12月31日	
本公司	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	100	
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投 資	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投 資	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司(上海 信義房屋)	房屋租售之居間仲介	100	100	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司(北 京信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司(上 海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
"	成都世邦信義房屋地產經紀有限公司 (成都信義)	房地產仲介、投資諮詢	-	100	(1)
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投 資	100	100	
上海信義房屋	浙江信義房產管理諮詢有限公司(浙江 信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	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	
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
科威香港	科威房產管理諮詢(上海)有限公司(科 威上海)	房地產仲介服務、市調、行 銷及管理諮詢	100	100	
SINYI INTERNATIONAL	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. (FOREVER SUCCESS)	投 資	100	100	
"	信義房屋不動產株式會社(日本信義)	不動產的買賣、仲介、租賃 及管理業務	100	100	
"	SINYI DEVELOPMENT LIMITED (SINYI DEVELOPMENT)	投 資	100	100	
"	SINYI ESTATE LTD. (SINYI ESTATE)	投 資	100	100	
FOREVER SUCCESS	上海商拓投資管理顧問有限公司(上海 商拓)	房地產仲介服務、市場信息 諮詢及管理諮詢	100	100	
"	華韻裝修工程(上海)有限公司(華韻 裝修)	建築裝飾裝修建設工程專業 施工、五金交易、建築材 料的批發、進出口、及其 相關配套	100	100	
上海商拓	上海昶苑實業有限公司(上海昶苑)	物業管理	100	100	
華韻裝修	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司(論 衡)	管理諮詢	100	100	
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、 陶瓷製品的批發及進出 口業務	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義 置地)	投 資	100	100	
香港信義置業	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	-	(2)
有無科技	無樸股份有限公司(無樸)	投 資	-	100	(3)
"	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	25	-	(4)
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	100	-	(5)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			108年 12月31日	107年 12月31日	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD. (FIDELITY)	投資	49	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投資	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	51	51	

說明：

- (1) 該公司於 108 年 6 月清算完結。
- (2) 合併公司於 108 年 2 月新增投資信頁企業管理(上海)有限公司，截至 108 年 12 月 31 日止，資本額為人民幣 400,000 仟元。
- (3) 該公司於 108 年 11 月清算完結。
- (4) 合併公司於 108 年 3 月透過有無科技向非控制權益取得恆義 25% 之股權，請參閱附註三一。
- (5) 合併公司於 108 年 11 月透過有無科技購入聯岳交通 100% 之股權，請參閱附註三一。

(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

	108年12月31日	107年12月31日
投資關聯企業	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ 27,554</u>

投資關聯企業

	108年12月31日	107年12月31日
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 15,774	\$ 12,870
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>16,126</u>	<u>14,684</u>
	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ 27,554</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

公司名稱	108年12月31日	107年12月31日
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%

上述投資關聯企業對合併公司而言屬不重大，個別不重大之關聯企業彙總資訊如下：

	108年度	107年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利		
（損）	\$ 1,525	(\$ 992)
其他綜合損益	3,378	(309)
綜合損益總額	<u>\$ 4,903</u>	<u>(\$ 1,301)</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。

108 及 107 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

	土 地	房屋及建築物	運 輸 設 備	辦 公 設 備	租 賃 資 產	租 賃 改 良	其 他 設 備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本									
108年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 660,163	\$ 10,654	\$ 388,221	\$ 4,671	\$ 548,513	\$ 87,384	\$ 2,680	\$ 4,536,032
增 添	-	-	571	36,640	-	62,196	1,297	6,751	107,455
處 分	-	-	-	(8,294)	(4,671)	(20,610)	(30)	-	(33,605)
轉列為投資性不動產	-	(58,654)	-	-	-	-	-	-	(58,654)
重 分 類	-	-	-	-	-	2,680	-	(2,680)	-
淨兌換差額	-	(6,015)	(253)	(1,893)	-	(3,198)	-	-	(11,359)
108年12月31日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 595,494</u>	<u>\$ 10,972</u>	<u>\$ 414,674</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 589,581</u>	<u>\$ 88,651</u>	<u>\$ 6,751</u>	<u>\$ 4,539,869</u>
累計折舊									
108年1月1日餘額	\$ -	\$ 143,941	\$ 5,442	\$ 310,202	\$ 4,671	\$ 442,957	\$ 75,613	\$ -	\$ 982,826
折舊費用	-	19,224	948	30,404	-	46,505	4,878	-	101,959
處 分	-	-	-	(6,963)	(4,671)	(20,147)	(22)	-	(31,803)
轉列為投資性不動產	-	(4,108)	-	-	-	-	-	-	(4,108)
淨兌換差額	-	(444)	(161)	(1,532)	-	(2,504)	1	-	(4,640)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 158,613</u>	<u>\$ 6,229</u>	<u>\$ 332,111</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 466,811</u>	<u>\$ 80,470</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,044,234</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 436,881</u>	<u>\$ 4,743</u>	<u>\$ 82,563</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 122,770</u>	<u>\$ 8,181</u>	<u>\$ 6,751</u>	<u>\$ 3,495,635</u>
成 本									
107年1月1日餘額	\$ 2,665,208	\$ 639,680	\$ 6,519	\$ 370,157	\$ 4,671	\$ 526,644	\$ 84,401	\$ -	\$ 4,297,280
增 添	-	-	4,292	37,811	-	48,733	2,983	3,761	97,580
處 分	-	-	-	(25,592)	-	(27,429)	-	-	(53,021)
重 分 類	168,538	25,054	-	-	-	1,081	-	(1,081)	193,592
由企業合併取得	-	-	-	6,626	-	612	-	-	7,238
淨兌換差額	-	(4,571)	(157)	(781)	-	(1,128)	-	-	(6,637)
107年12月31日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 660,163</u>	<u>\$ 10,654</u>	<u>\$ 388,221</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 548,513</u>	<u>\$ 87,384</u>	<u>\$ 2,680</u>	<u>\$ 4,536,032</u>
累計折舊									
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 117,641	\$ 4,668	\$ 290,126	\$ 4,671	\$ 418,082	\$ 69,520	\$ -	\$ 904,708
折舊費用	-	18,963	856	40,106	-	50,057	6,093	-	116,075
處 分	-	-	-	(24,680)	-	(24,611)	-	-	(49,291)
由企業合併取得	-	-	-	5,246	-	555	-	-	5,801
重 分 類	-	7,495	-	-	-	-	-	-	7,495
淨兌換差額	-	(158)	(82)	(596)	-	(1,126)	-	-	(1,962)
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 143,941</u>	<u>\$ 5,442</u>	<u>\$ 310,202</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 442,957</u>	<u>\$ 75,613</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 982,826</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 516,222</u>	<u>\$ 5,212</u>	<u>\$ 78,019</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 105,556</u>	<u>\$ 11,771</u>	<u>\$ 2,680</u>	<u>\$ 3,553,206</u>

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	21-55 年
運輸設備	4-6 年
辦公設備	3-6 年
租賃資產	3 年
租賃改良	1-5 年
其他設備	3-15 年

(一) 合併公司 108 及 107 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，請參閱附註三七。

十五、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
土 地	\$ 1,048,087
房屋及建築物	3,256,490
辦公設備	3,998
其他設備	12,297
	<u>\$ 4,320,872</u>
	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 1,509,243</u>
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築物	\$ 539,041
辦公設備	2,918
其他設備	3,984
	<u>\$ 545,943</u>

使用權資產－土地係子公司 SIN CHIUN 購入馬來西亞地區土地使用權。

(二) 租賃負債－108 年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流 動	<u>\$ 488,421</u>
非 流 動	<u>\$ 2,795,104</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
房屋及建築物	1.11%~5.7%
辦公設備	1.28%~5.7%
其他設備	1.28%~1.29%

(三) 重要承租活動及條款

合併公司承租若干房屋及建築物做為辦公室及零售門市使用，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。

合併公司於 108 年 9 月簽約購入馬來西亞地區土地使用權，12 月完成產權移轉之法定程序，其使用權利至 185 年 12 月 31 日。

(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。

108 年

	108年1月1日 至12月31日
短期租賃費用	\$ 26,925
低價值資產租賃費用	\$ 15,237
租賃之現金流出總額	\$ 633,588

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。

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 461,340
1~5 年	786,897
超過 5 年	6,874
	<u>\$ 1,255,111</u>

十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,876,100		\$ 319,835		\$ 2,195,935
增 添	82,918		11,406		94,324
處 分	(32,025)		(8,096)		(40,121)
來自存貨	-		95,861		95,861
來自不動產、廠房及設備	-		58,654		58,654
淨兌換差額	-		(19,019)		(19,019)
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,926,993</u>		<u>\$ 458,641</u>		<u>\$ 2,385,634</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 10,010		\$ 102,405		\$ 112,415
減損損失	16,584		2,281		18,865
折舊費用	-		8,140		8,140
處 分	(9,882)		(2,850)		(12,732)
來自不動產、廠房及設備	-		4,108		4,108
淨兌換差額	-		(173)		(173)
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 16,712</u>		<u>\$ 113,911</u>		<u>\$ 130,623</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,910,281</u>		<u>\$ 344,730</u>		<u>\$ 2,255,011</u>
<u>成 本</u>					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,029,699		\$ 344,313		\$ 2,374,012
增 添	27,400		815		28,215
處 分	(12,461)		(239)		(12,700)
轉列為不動產、廠房及設備	(168,538)		(25,054)		(193,592)
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 1,876,100</u>		<u>\$ 319,835</u>		<u>\$ 2,195,935</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 7,022		\$ 101,329		\$ 108,351
減損損失	2,988		115		3,103
折舊費用	-		8,463		8,463
處 分	-		(7)		(7)
轉列為不動產、廠房及設備	-		(7,495)		(7,495)
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 10,010</u>		<u>\$ 102,405</u>		<u>\$ 112,415</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 1,866,090</u>		<u>\$ 217,430</u>		<u>\$ 2,083,520</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 108 年，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：

	108年12月31日
第 1 年	\$ 86,280
第 2 年	84,860
第 3 年	82,823
第 4 年	82,062
第 5 年	77,256
超過 5 年	<u>38,566</u>
	<u>\$451,847</u>

107 年不可取消營業租賃之未來最低租賃收取總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 86,134
1-5 年	60,780
超過 5 年	<u>10</u>
	<u>\$146,924</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

投資性不動產及自用不動產於 108 年及 107 年 12 月 31 日之公允價值分別為 10,872,806 仟元及 9,703,340 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三七。

十七、無形資產

	108年12月31日	107年12月31日
特許權（附註三九）	\$ 45,293	\$ 48,749
商 譽	5,452	10,513
系統軟體成本	42,994	51,067
專 利 權	<u>3,542</u>	<u>5,000</u>
	<u>\$ 97,281</u>	<u>\$115,329</u>

成本	特 許 權	商 譽	系統軟體成本	專 利 權	合 計
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 93,851	\$ 20,134	\$ 256,019	\$ 5,000	\$ 375,004
新 增	-	-	19,694	-	19,694
處 分	-	-	(1,589)	-	(1,589)
由企業合併取得(附註三一)	-	5,452	-	-	5,452
淨兌換差額	(2,245)	-	(742)	-	(2,987)
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 91,606</u>	<u>\$ 25,586</u>	<u>\$ 273,382</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 395,574</u>
累計攤銷及減損					
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 45,102	\$ 9,621	\$ 204,952	\$ -	\$ 259,675
攤銷費用	2,361	-	27,056	1,458	30,875
處 分	-	-	(900)	-	(900)
減損損失	-	10,513	-	-	10,513
淨兌換差額	(1,150)	-	(720)	-	(1,870)
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 46,313</u>	<u>\$ 20,134</u>	<u>\$ 230,388</u>	<u>\$ 1,458</u>	<u>\$ 298,293</u>
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 45,293</u>	<u>\$ 5,452</u>	<u>\$ 42,994</u>	<u>\$ 3,542</u>	<u>\$ 97,281</u>
成本					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 90,933	\$ 9,621	\$ 230,520	\$ -	\$ 331,074
新 增	-	-	25,587	5,000	30,587
處 分	-	-	(3,420)	-	(3,420)
由企業合併取得(附註三一)	-	10,513	3,530	-	14,043
淨兌換差額	2,918	-	(198)	-	2,720
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 93,851</u>	<u>\$ 20,134</u>	<u>\$ 256,019</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 375,004</u>
累計攤銷及減損					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 41,427	\$ 9,621	\$ 176,038	\$ -	\$ 227,086
攤銷費用	2,303	-	30,329	-	32,632
處 分	-	-	(3,420)	-	(3,420)
由企業合併取得	-	-	2,272	-	2,272
淨兌換差額	1,372	-	(267)	-	1,105
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 45,102</u>	<u>\$ 9,621</u>	<u>\$ 204,952</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 259,675</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 48,749</u>	<u>\$ 10,513</u>	<u>\$ 51,067</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 115,329</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系統軟體成本	2-5 年
專 利 權	4 年

合併公司於年度財務報導期間結束日對商譽之可回收金額進行減損評估，將包含商譽之該單位帳面價值與其可回收金額比較。合併公司已於 108 年度認列商譽減損損失 10,513 仟元，請參閱附註二八。

十八、其他資產

	108年12月31日	107年12月31日
預付使用權資產－土地	\$ 60,474	\$ -
預付費用	48,735	84,768
預付稅款	26,679	-
留抵稅額	14,126	14,019
暫付款	11,879	3,355
催收款	1,271	335
其他	1,890	1,890
	<u>\$165,054</u>	<u>\$104,367</u>
流動	\$101,419	\$102,142
非流動	<u>63,635</u>	<u>2,225</u>
	<u>\$165,054</u>	<u>\$104,367</u>

預付使用權資產－土地係子公司 SIN CHIUN 購入馬來西亞地區土地使用權之預付價款，截至 108 年 12 月 31 日止，合併公司尚未完成該土地使用權過戶之法定程序。

預付稅款係子公司上海信義置業及久信置業就大陸地區預售不動產交易，應支付稅務局之部分土地增值稅及營業稅等有關稅款。

十九、借款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 748,000</u>

1. 銀行借款之利率於 107 年 12 月 31 日為 1.73%。

2. 上述借款擔保品資訊，請參閱附註三七。

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 4,299,112	\$ 3,022,204
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	<u>2,600,000</u>	<u>2,356,956</u>
	6,899,112	5,379,160
減：列為一年內到期部分	(<u>25,295</u>)	(<u>7,682</u>)
長期借款	<u>\$ 6,873,817</u>	<u>\$ 5,371,478</u>

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
玉山銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.10.19—110.10.19 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 3 月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
玉山銀行	借款額度：2,450,000 仟元 授信期間：107.10.19—110.10.19 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 8 月提前清償完畢	-	2,450,000
玉山銀行	借款額度：2,420,000 仟元 授信期間：108.08.02—110.08.02 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,700,000	-
東亞銀行	借款額度：1,600,000 仟元 授信期間：107.11.15—110.11.12 利率區間：浮動利率 1.242% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%，惟於 108 年 2 月提前清償完畢	-	200,000
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.03.23—109.03.22 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 2 月提前清償完畢	-	200,000
元大銀行	借款額度：400,000 仟元 授信期間：108.03.20—110.03.19 利率區間：固定利率 1.15% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-
瑞穗銀行	借款額度：日幣 150,000 仟元 授信期間：105.06.20—108.06.20 利率區間：固定利率 1.108% 還款辦法：按月繳息，每月平均攤還本金日幣 4,167 仟元	-	6,956
瑞穗銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：107.11.30—109.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 10 月提前清償完畢	-	200,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
瑞穗銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：108.11.30—110.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 300,000	\$ -
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.09.19—109.09.19 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年1月提前清償完畢	-	200,000
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.12.26—109.12.25 利率區間：固定利率 1.221% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	200,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 授信期間：107.04.02—109.04.02 利率區間：固定利率 1.29% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	300,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 授信期間：108.05.02—110.05.02 利率區間：固定利率 1.19% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	600,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：106.12.25—109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	300,000
台新銀行	借款額度：1,900,000 仟元 授信期間：106.09.08—111.09.08 利率區間：固定利率 1.73% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	345,000	285,000
台新銀行	借款額度：1,373,000 仟元 授信期間：108.03.29—113.03.29 利率區間：固定利率 1.73% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	748,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：108.12.25—111.12.25 利率區間：固定利率 1.05% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
星展銀行	借款額度：150,000 仟元 授信期間：107.03.23—109.03.23 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	150,000
星展銀行	借款額度：美金 400,000 仟元（得等值新台幣約 1,200,000 仟元） 授信期間：108.01.02—110.01.02 利率區間：浮動利率 1.14% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
合作金庫銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.06.21—109.06.21 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年6月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
兆豐銀行	借款額度：250,000 仟元 授信期間：107.08.13—110.08.13 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000
新光銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.11.21—110.11.20 利率區間：固定利率 1.15% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000
上海浦東發展銀行	借款額度：人民幣 600,000 仟元 授信期間：107.12.26—112.12.25 利率區間：固定利率 5.7% 還款辦法：按季結息，每半年按合約計畫還款	1,506,112	87,204
上海商業銀行	借款額度：400,000 仟元 授信期間：107.12.08—110.12.08 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
第一銀行	借款額度：100,000 仟元 授信期間：108.04.10—110.04.10 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	-
借款總額		<u>\$ 6,899,112</u>	<u>\$ 5,379,160</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三七。

二十、應付公司債

	108年12月31日	107年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 5,300,000	\$ 5,900,000
減：列為一年內到期部分	-	(1,500,000)
	<u>\$ 5,300,000</u>	<u>\$ 4,400,000</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
103年6月至108年6月	\$ 3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次。
107年5月至110年5月	700,000	0.92%	到期一次還本，每年付息一次
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

合併公司於 103 年 6 月發行之國內無擔保公司債，業已分別於 108 及 107 年 6 月到期償還 1,500,000 仟元。

二一、應付帳款

	108年12月31日	107年12月31日
應付工程款	<u>\$ 379,619</u>	<u>\$ 766,021</u>

二二、合約負債

	108年12月31日	107年12月31日
<u>合約負債</u>		
預收房地款	<u>\$ 284,387</u>	<u>\$ 694,468</u>

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

二三、其他負債

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 2,618,266	\$ 2,219,129
其他負債	<u>119,104</u>	<u>206,156</u>
	<u>\$ 2,737,370</u>	<u>\$ 2,425,285</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 653,501</u>	<u>\$ 514,141</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 1,606,694	\$ 1,365,002
應付休假給付	125,095	106,632

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付廣告費	\$ 107,856	\$ 68,671
應付勞、健保費	85,944	63,431
應付利息	29,053	39,518
應付員工酬勞及董事酬勞	20,733	25,014
應付勞務費	14,780	14,407
其 他	180,333	156,708
	<u>\$ 2,170,488</u>	<u>\$ 1,839,383</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
代收買賣房地款	\$ 348,256	\$ 288,151
其他代收款	53,733	45,661
代收款－成屋履保	1	4
	<u>\$ 401,990</u>	<u>\$ 333,816</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
關係人借款	\$ 37,023	\$ 38,459
應付利息	7,429	6,828
其 他	1,336	643
	<u>\$ 45,788</u>	<u>\$ 45,930</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，108 及 107 年度之借款均未計息。
3. 代收買賣房地款係上海信義房屋、北京信義、浙江信義、蘇州信義、日本信義、日本物業及 FIDELITY 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：

	108年12月31日	107年12月31日
代收款－成屋履保	\$ 11,565,378	\$ 7,747,371
應付利息	1,721	1,615
專戶存款	(11,567,098)	(7,748,982)
	<u>\$ 1</u>	<u>\$ 4</u>

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至 108 年 12 月 31 日及 107 年 12 月 31 日止，年利率均為 0.01%-0.09%。

(2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(二) 其他負債明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅及稅款	\$ 37,203	\$ 143,441
退款負債	50,785	43,668
其 他	31,116	19,047
	<u>\$ 119,104</u>	<u>\$ 206,156</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 652,230	\$ 513,806
退款負債	1,271	335
	<u>\$ 653,501</u>	<u>\$ 514,141</u>

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

二四、負債準備

	108年12月31日	107年12月31日
業務損失準備	<u>\$ 9,374</u>	<u>\$ 6,322</u>

合併公司業務損失準備變動如下：

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 6,322	\$ 56,676
新 增	3,052	75,938
使 用	-	(126,292)
期末餘額	<u>\$ 9,374</u>	<u>\$ 6,322</u>

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

二五、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司中之本公司、安信、安新、全球、信義開發、恆義、有無科技、東京信義、信義顧問及聯岳交通適用本國「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、信義置業及聚英均無專職員工，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、全球及信義顧問依我國「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、全球及信義顧問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：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$736,259	\$681,028
計畫資產公允價值	(578,853)	(566,166)
提撥短絀	<u>157,406</u>	<u>114,862</u>
淨確定福利負債	<u>\$157,406</u>	<u>\$114,862</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
107 年 1 月 1 日	\$ 599,807	(\$ 526,987)	\$ 72,820
服務成本			
當期服務成本	3,871	-	3,871
前期服務成本	434	-	434
利息費用 (收入)	8,234	(7,304)	930
認列於損益	12,539	(7,304)	5,235
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	-	(14,351)	(14,351)
精算損失—人口統計假 設變動	9,008	-	9,008
精算損失—財務假設變 動	10,337	-	10,337
精算損失—經驗調整	31,779	-	31,779
認列於其他綜合損益	51,124	(14,351)	36,773
雇主提撥	-	(12,543)	(12,543)
福利支付	(3,766)	3,766	-
由企業合併轉入	21,324	(8,747)	12,577
107 年 12 月 31 日	681,028	(566,166)	114,862
服務成本			
當期服務成本	4,719	-	4,719
前期服務成本	289	-	289
利息費用 (收入)	8,644	(7,202)	1,442
認列於損益	13,652	(7,202)	6,450
再衡量數			
計畫資產報酬 (除包含 於淨利息之金額外)	-	(18,321)	(18,321)
精算損失—人口統計假 設變動	7,538	-	7,538
精算損失—財務假設變 動	43,769	-	43,769
精算損失—經驗調整	20,302	-	20,302
認列於其他綜合損益	71,609	(18,321)	53,288
雇主提撥	-	(14,109)	(14,109)
福利支付	(30,030)	26,945	(3,085)
108 年 12 月 31 日	\$ 736,259	(\$ 578,853)	\$ 157,406

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	108年度	107年度
營業成本	\$ 4,426	\$ 4,567
管理費用	<u>2,024</u>	<u>668</u>
	<u>\$ 6,450</u>	<u>\$ 5,235</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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.75%	1.125%-1.250%
薪資預期增加率	2.00%-3.00%	2.00%-3.00%

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

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 22,444)	(\$ 20,741)
減少 0.25%	<u>\$ 23,371</u>	<u>\$ 21,620</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 22,479</u>	<u>\$ 20,893</u>
減少 0.25%	<u>(\$ 21,712)</u>	<u>(\$ 20,155)</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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 9,848</u>	<u>\$ 13,192</u>
確定福利義務平均到期期間	10.19~12.42 年	11.53~12.81 年

二六、權益

(一) 股本

	108年12月31日	107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>

本公司於 107 年 6 月辦理未分配盈餘轉增資 853,465 仟元，故 107 年 12 月 31 日已發行股本增加為 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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>不得作為任何用途</u>		
已失效員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896
<u>得用以彌補虧損、發放現金或</u>		
<u>撥充股本</u>		
處分子公司股權價格與帳面		
價值差額	<u>-</u>	<u>632</u>
	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 64,528</u>

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二八之(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 108 年 5 月 24 日及 107 年 5 月 23 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 150,458	\$ 280,282	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	199,606	40,830	-	-
現金股利	957,900	1,628,750	1.30	2.50
股票股利	-	853,465	-	1.31

5. 本公司 109 年 2 月 27 日董事會擬議 108 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	\$ 121,670	\$ -
特別盈餘公積	346,879	-
現金股利	884,216	1.2

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 5 月 22 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

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

(五) 非控制權益

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 99,153	\$131,332
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利（損）	13,271	(13,664)
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	1	(85)
確定福利計畫再衡量數	(206)	(400)
相關所得稅	41	93
發放予非控制權益之現 金股利	-	(22,491)
處分子公司部分權益	-	4,368
收購子公司非控制權益	(599)	-
期末餘額	<u>\$111,661</u>	<u>\$ 99,153</u>

二七、收入

(一) 客戶合約收入之細分

收入細分資訊請參閱附註四二。

(二) 合約餘額

合併公司之合約負債全數來自房地產銷售，於符合銷售商品收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之合約負債－流動項下，請參閱附註二二。

二八、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

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款	\$ 68,664	\$ 14,328
其 他	2,297	705
	<u>\$ 70,961</u>	<u>\$ 15,033</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
投資性不動產減損損失	(\$ 18,865)	(\$ 3,103)
處分投資利益	-	1,321
透過損益按公允價值衡量之 金融資產利益	66,009	134,826
處分不動產、廠房及設備損失	(261)	(3,540)
處分投資性不動產利益（損 失）	7,961	(3,901)
淨外幣兌換利益（損失）	3,514	(5,755)
採用權益法認列之關聯企業 及合資利益（損失）之份額	1,525	(992)
商譽減損損失	(10,513)	-
其 他	42,273	26,717
	<u>\$ 91,643</u>	<u>\$145,573</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$124,506	\$113,827
無擔保公司債利息	57,483	59,351
行政救濟補繳利息	-	1,892
租賃負債之利息	71,361	-
其 他	17	17
	<u>253,367</u>	<u>175,087</u>

（接次頁）

(承前頁)

	108年度	107年度
減：列入符合要件資產(存貨 —開發中不動產)成本之 金額	<u>(\$ 70,185)</u> <u>\$183,182</u>	<u>(\$ 62,864)</u> <u>\$112,223</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息資本化利率	1.59%-5.70%	1.59%-3.80%

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$101,959	\$116,075
投資性不動產	8,140	8,463
無形資產	30,875	32,632
使用權資產	<u>545,943</u>	<u>-</u>
	<u>\$686,917</u>	<u>\$157,170</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ 42	\$ 665
營業成本	577,322	73,851
管理費用	70,538	41,559
其他損失	<u>8,140</u>	<u>8,463</u>
	<u>\$656,042</u>	<u>\$124,538</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	\$ 718	\$ 1,912
營業成本	1,162	1,237
管理費用	<u>28,995</u>	<u>29,483</u>
	<u>\$ 30,875</u>	<u>\$ 32,632</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 23,285	\$ 23,445
未產生租金收入	<u>65</u>	<u>42</u>
	<u>\$ 23,350</u>	<u>\$ 23,487</u>

(六) 員工福利費用

	108年度	107年度
薪資費用	\$ 5,994,205	\$ 5,147,661
勞健保費用	390,327	329,525
	<u>6,384,532</u>	<u>5,477,186</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	213,767	190,184
確定福利計畫（附註二五）	6,450	5,235
	<u>220,217</u>	<u>195,419</u>
其他員工福利費用	210,304	178,339
員工福利費用合計	<u>\$ 6,815,053</u>	<u>\$ 5,850,944</u>
依功能別彙總		
存貨	\$ 17,149	\$ 11,050
營業成本	5,910,521	5,096,929
管理費用	887,383	742,965
	<u>\$ 6,815,053</u>	<u>\$ 5,850,944</u>

(七) 員工酬勞及董事酬勞

本公司係以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以至少 1% 及不高於 1% 提撥員工酬勞及董事酬勞。108 及 107 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 109 年 2 月 27 日及 108 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.241%	0.191%

金 額

	108年度	107年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 16,258	\$ 20,476
董事酬勞	3,923	3,909

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 109 及 108 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

	108年度	107年度
商譽(包含於其他利益及損失淨額)	\$ 10,513	\$ -
投資性不動產(包含於其他利益及損失淨額)	\$ 18,865	\$ 3,103
存貨(包含於營業成本)	\$ 18,843	\$ -

二九、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：

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 732,096	\$ 905,187
未分配盈餘加徵	6,614	539
土地增值稅	197,386	458,295
以前年度之調整	983	3,345
遞延所得稅		
本年度產生者	(156,598)	(34,838)
稅率變動	-	(3,899)
認列於損益之所得稅費用	\$ 780,481	\$ 1,328,629

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 2,056,686	\$ 2,819,552
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用(20%)	\$ 411,337	\$ 563,910
稅上不可減除之費損	75,952	5,485
稅上可減除之費損	(39,241)	(77,554)
免稅所得	(2,042)	(5,115)
未分配盈餘加徵	6,614	539
土地增值稅	197,386	458,295
未認列暫時性差異	69,949	244,488
當期產生未認列之虧損扣抵	34,730	42,730
稅率變動	-	773

(接次頁)

(承前頁)

	108年度	107年度
合併個體適用不同稅率之影響數	\$ 24,813	\$ 91,733
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	983	3,345
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 780,481</u>	<u>\$ 1,328,629</u>

我國於 107 年度修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置特定資產或技術得列為計算未分配盈餘之減除項目，本公司於 108 年計算未分配盈餘稅時，業已減除以 107 年度未分配盈餘進行投資之資本支出金額。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	108年度	107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	\$ 10,658	\$ 7,355
—稅率變動	-	4,723
	<u>\$ 10,658</u>	<u>\$ 12,078</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 23,501</u>	<u>\$ 64,742</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 137,842	\$ 440,168
應付土地增值稅	<u>803,435</u>	<u>713,828</u>
	<u>\$ 941,277</u>	<u>\$ 1,153,996</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：

108 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					
備抵呆帳	\$ 1,265	\$ 32	\$ -	\$ -	\$ 1,297
負債準備	8,804	2,262	-	-	11,066
虧損扣抵	48,465	8,381	-	(687)	56,159
確定福利退					
休計畫	501	49	617	-	1,167
使用權資產	-	3,793	-	-	3,793
遞延收入	-	114,127	-	(4,262)	109,865
其 他	<u>23,628</u>	<u>5,762</u>	<u>-</u>	<u>(203)</u>	<u>29,187</u>
	<u>\$ 82,663</u>	<u>\$134,406</u>	<u>\$ 617</u>	<u>(\$ 5,152)</u>	<u>\$212,534</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		損益	綜合損益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 9,997	\$ 1,716	(\$ 10,041)	\$ 1,672
其 他	<u>23,908</u>	<u>(23,908)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 33,905</u>	<u>(\$ 22,192)</u>	<u>(\$ 10,041)</u>	<u>\$ 1,672</u>

107 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		損益	綜合損益	
暫時性差異				
備抵損失	\$ 708	\$ 557	\$ -	\$ 1,265
負債準備	15,850	(7,046)	-	8,804
虧損扣抵	8,930	39,535	-	48,465
確定福利退休計畫	313	379	(191)	501
其 他	<u>9,675</u>	<u>13,953</u>	<u>-</u>	<u>23,628</u>
	<u>\$ 35,476</u>	<u>\$ 47,378</u>	<u>(\$ 191)</u>	<u>\$ 82,663</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		損益	綜合損益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 13,377	(\$ 15,267)	\$ 11,887	\$ 9,997
子公司之未分配盈餘	<u>-</u>	<u>23,908</u>	<u>-</u>	<u>23,908</u>
	<u>\$ 13,377</u>	<u>\$ 8,641</u>	<u>\$ 11,887</u>	<u>\$ 33,905</u>

(五) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	108年12月31日	107年12月31日
虧損扣抵		
108 年度到期	\$ -	\$ 77,604
109 年度到期	54,711	57,723
110 年度到期	20,014	28,639
111 年度到期	148,439	174,022
112 年度到期	119,413	172,390
113 年度到期	106,048	5,558
114 年度到期	6,486	6,486
115 年度到期	17,053	17,053
116 年度到期	38,469	38,469
117 年度到期	47,184	47,186
118 年度到期	48,036	-
	<u>\$605,853</u>	<u>\$625,130</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 108 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後扣抵年度
\$ 54,711	109
20,014	110
152,538	111
149,654	112
149,152	113
31,020	114
23,563	115
40,405	116
146,989	117
<u>100,890</u>	118
<u>\$ 868,936</u>	

(七) 所得稅核定情形

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 106 年度。

信義全球、恆義、東京信義、信義開發、有無科技、行義文化、安信、安新、大家建設、信義置業、信義顧問及聯岳交通營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 106 年度。聚英營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 105 年度。

三十、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.71</u>	<u>\$ 2.04</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.71</u>	<u>\$ 2.04</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	108年度	107年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 1,262,934</u>	<u>\$ 1,504,587</u>

股 數

單位：仟股

	108年度	107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>772</u>	<u>1,071</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>737,619</u>	<u>737,918</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。

三一、企業合併

(一) 取得子公司股權

合併公司於 108 年 3 月購入恆義 25%之股權，持股比例增為 100%，請參閱附註十二。

	恆	義
支付之現金對價	(\$ 5,000)	
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動計算應轉出非控制權益之金額		599
權益交易差額	(\$ 4,401)	
<u>權益交易差額調整科目</u>		
資本公積—處分子公司股權價格與帳面價值差額	(\$ 632)	
未分配盈餘	(3,769)	
	(\$ 4,401)	

(二) 收購子公司

	主要營運活動	收購日	具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%)	移轉對價
信義不動產顧問股份有限公司	不動產說明書之製作	107年6月15日	100%	\$ 8,000
聯岳交通股份有限公司	人力派遣、商品運送	108年11月18日	100%	\$ 5,500

合併公司收購信義顧問及聯岳交通係為因應集團事業之發展與整合集團資源，移轉對價均以現金支付。

合併公司收購信義顧問已於事後衡量期間內取得正式購買價格分攤報告後予以衡量，其已支付價款與取得淨資產公允價值之溢額認列為商譽。

合併公司因於資產負債表日尚未及時取得聯岳交通購買價格分攤報告，係以暫定金額認列，並於事後衡量期間內取得正式購買價格分攤報告再予以衡量。

1. 收購日取得之資產及承擔之負債

	信義顧問	聯岳交通
流動資產		
現金及約當現金	\$ 12,740	\$ 36
應收帳款	10,730	-
其他應收款	216	-
其他	26	12

(接次頁)

(承前頁)

	信義顧問	聯岳交通
非流動資產		
不動產、廠房及設備	\$ 1,437	\$ -
無形資產	1,258	-
存出保證金	3	-
遞延所得稅資產	390	-
流動負債		
其他應付款	(16,448)	-
其他	(289)	-
非流動負債		
淨確定福利負債(註)	(12,576)	-
淨資產公允價值	(<u>\$ 2,513</u>)	<u>\$ 48</u>

註：合併公司收購係採用 IFRSs 重新衡量淨確定福利負債。

2. 因收購產生之商譽

	信義顧問	聯岳交通
移轉對價	\$ 8,000	\$ 5,500
減：所取得可辨認淨資產 之公允價值	(<u>2,513</u>)	<u>48</u>
	<u>\$ 10,513</u>	<u>\$ 5,452</u>

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

3. 取得子公司之淨現金流(出)入

	信義顧問	聯岳交通
現金支付之對價	(\$ 8,000)	(\$ 5,500)
減：取得之現金及約當現金 金餘額	<u>12,740</u>	<u>36</u>
	<u>\$ 4,740</u>	<u>(\$ 5,464)</u>

4. 企業合併對經營結果之影響

自收購日起，來自被收購公司之營運成果如下：

	聯岳交通
營業收入	<u>\$ 3,586</u>
本期淨損	<u>(\$ 114)</u>

三二、與非控制權益之權益交易

合併公司於 107 年 2 月及 3 月出售恆義 25%之股權，致持股比例由 100%下降為 75%。由於上述交易並未改變合併公司對該子公司之控制，合併公司視為權益交易處理。

	恆	義
收取之現金對價	\$ 5,000	
子公司淨資產帳面金額按相對權益變動計算應轉入 非控制權益之金額	(4,368)	
權益交易差額	\$ 632	
權益交易差額調整科目		
資本公積—處分子公司股權價格與帳面價值差額	\$ 632	

三三、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

108 年度

	108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	108年12月31日
短期借款	\$ 748,000	(\$ 748,000)	\$ -	\$ -	\$ -
應付公司債(含一年內到期部分)	5,900,000	(600,000)	-	-	5,300,000
長期借款(含一年內到期部分)	5,379,160	1,578,241	- (58,289)	-	6,899,112
存入保證金	43,028	(7,838)	-	-	35,190
租賃負債(附註三)	3,368,480	(520,065)	458,963 47,508	(71,361)	3,283,525
	\$ 15,438,668	(\$ 297,662)	\$ 458,963 (\$ 10,781)	(\$ 71,361)	\$ 15,517,827

107 年度

	107年1月1日	現金流量	非現金之變動	107年12月31日
短期借款	\$ 1,608,000	(\$ 860,000)	\$ -	\$ 748,000
應付公司債(含一年內到期部分)	3,000,000	2,900,000	-	5,900,000
長期借款(含一年內到期部分)	6,900,616	(1,551,650)	30,194	5,379,160
存入保證金	42,615	413	-	43,028
	\$ 11,551,231	\$ 488,763	\$ 30,194	\$ 12,070,188

三四、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。

三五、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：

108 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>\$ 5,300,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,314,254</u>	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 5,314,254</u>

107 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>\$ 5,900,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,912,939</u>	<u>\$ -</u>
				<u>\$ 5,912,939</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－按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108 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				
國內上市（櫃）有價證券－				
權益投資	\$ 6,513	\$ -	\$ -	\$ 6,513
基金受益憑證	53,467	-	-	53,467
結構式理財產品	-	14,653	-	14,653
合計	<u>\$ 59,980</u>	<u>\$ 14,653</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 74,633</u>

（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	\$ 383,088	\$ -	\$ -	\$ 383,088
國內未上市(櫃)有 價證券—權益投 資	-	-	95,532	95,532
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	616,291	-	-	616,291
國外未上市(櫃)有 價證券—權益投 資	-	-	254,426	254,426
合 計	<u>\$ 999,379</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 349,958</u>	<u>\$ 1,349,337</u>

107 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				
國內上市(櫃) 有價證券— 權益投資	\$ 7,590	\$ -	\$ -	\$ 7,590
基金受益憑證 結構式理財產 品	48,308	-	-	48,308
合 計	<u>-</u>	<u>4,646,837</u>	<u>-</u>	<u>4,646,837</u>
合 計	<u>\$ 55,898</u>	<u>\$ 4,646,837</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,702,735</u>

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	\$ 257,668	\$ -	\$ -	\$ 257,668
國內未上市(櫃)有 價證券—權益投 資	-	-	88,583	88,583
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	527,703	-	-	527,703
國外未上市(櫃)有 價證券—權益投 資	-	-	304,544	304,544
合 計	<u>\$ 785,371</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 393,127</u>	<u>\$ 1,178,498</u>

108 及 107 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

108 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	\$ 393,127
本期新增	4,500
認列於其他綜合損益	(37,799)
匯率變動	(9,870)
期末餘額	<u>\$ 349,958</u>

107 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	\$ 260,639
本期新增	48,774
認列於其他綜合損益	89,949
匯率變動	(6,235)
期末餘額	<u>\$ 393,127</u>

3. 第2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
結構式理財產品	現金流量折現法：按期末可觀察利率估計未來現金流量並按市場利率進行折現。

4. 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

	108年12月31日	107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	\$ 74,633	\$ 4,702,735
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	8,962,836	5,876,463
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,349,337	1,178,498
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註 2)	15,232,506	15,570,122

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

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期借款（包含一年以內到期之長期負債及應付公司債）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

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

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註四十。

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。

	108 年度					107 年度				
	人	民	幣	日	圓	美	金	馬	幣	幣
權益影響數	\$ 40,854			\$ 2,977		\$ 120		\$ 437		\$ 3,439
損益影響數	21			-		1,454		327		18
										\$ 2,680
										\$ 288
										9,007
										\$ 149
										-

(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：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 5,292,138	\$ 916,210
金融負債	13,219,660	11,627,160

（接次頁）

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 40,153	\$ 4,670,837
金融負債	2,300,000	400,000

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。市場利率每上升／下降 1%，將分別使 108 及 107 年增加／減少現金流（出）入(22,598)仟元及 42,708 仟元。

(3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證及國內外上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，108 及 107 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 600 仟元及 559 仟元，108 及 107 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 13,493 仟元及 11,785 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成合併公司財務損失之風險。合併公司之信用風險，主要係來自於營運產生之應收款項及投資活動之固定收益投資及其他金融工具。

營運相關信用風險

合併公司主要從事房屋租售之居間仲介等業務，客戶為有購屋／售屋需求之一般社會大眾，從事居間仲介之服務費收入亦主要透過房屋履約保證制度收取，因此應收帳款之信用集中風險並不重大。

財務信用風險

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

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循，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108年及107年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 2,600,000	\$ 2,444,160
— 未動用金額	<u>4,680,000</u>	<u>6,380,770</u>
	<u>\$ 7,280,000</u>	<u>\$ 8,824,930</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 4,299,112	\$ 3,683,000
— 未動用金額	<u>5,876,888</u>	<u>3,315,000</u>
	<u>\$ 10,176,000</u>	<u>\$ 6,998,000</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。

108 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	\$ 319	\$ 2,997,885	\$ 35,190	-
租賃負債	49,503	543,547	2,059,945	934,454
浮動利率工具	-	-	2,300,000	-
固定利率工具	-	25,295	8,973,817	900,000
	<u>\$ 49,822</u>	<u>\$ 3,566,727</u>	<u>\$ 13,368,952</u>	<u>\$ 1,834,454</u>

租賃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	<u>\$ 49,503</u>	<u>\$ 543,547</u>	<u>\$ 2,059,945</u>	<u>\$ 926,076</u>	<u>\$ 8,378</u>

107 年 12 月 31 日

	要 求 即 付 或 短 於 1 個 月	1 個 月 ~ 1 年	1 年 ~ 5 年
無附息負債	\$ 643	\$ 2,985,150	\$ 43,028
浮動利率工具	-	-	400,000
固定利率工具	-	1,500,000	9,379,160
	<u>\$ 643</u>	<u>\$ 4,485,150</u>	<u>\$ 9,822,188</u>

三六、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
信義不動產顧問股份有限公司	實質關係人（註）
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
宇濤股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	對本公司間接採權益法之法人股東
周王美文	本公司之董事
北京世邦信義擔保有限公司	實質關係人

（接次頁）

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信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：合併公司於 107 年 6 月 15 日收購信義不動產顧問股份有限公司，相關交易自 107 年 6 月 15 日起業已併入合併財務報表並予沖銷。

(二) 營業收入

	108年度	107年度
勞務收入		
本公司董事為該公司董事	\$ 7,589	\$ -

(三) 應收關係人款項

	108年12月31日	107年12月31日
本公司董事為該公司董事	\$ 426	\$ -

(四) 其他應付款項－關係人

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 45,788	\$ 45,930

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	108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	\$ 39,388	\$ 37,023	-	\$ -	\$ 7,429

貸 予 對 象	107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	\$ 39,964	\$ 38,459	-	\$ -	\$ 6,828

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$133,805	\$120,200
其他長期員工福利	<u>12,127</u>	<u>11,193</u>
	<u>\$145,932</u>	<u>\$131,393</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

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,388	\$ 9,485
對本公司採權益法之法人		
股東	114	114
對本公司間接採權益法之		
法人股東	57	57
關聯企業	<u>34</u>	<u>34</u>
	<u>\$ 7,593</u>	<u>\$ 9,690</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

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 1,012</u>	<u>\$ 1,626</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. 勞務費支出

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人		
信義不動產顧問		
股份有限公司	\$ -	\$ 55,103
其 他	<u>10,719</u>	<u>7,865</u>
	<u>\$ 10,719</u>	<u>\$ 62,968</u>

勞務費支出主要係合併公司支付上述關係人提供不動產說明書、代書以及代調騰本等服務支出。

4. 承租協議

租賃負債－實質關係人	108年度 <u>\$ 25,659</u>	107年度 <u>\$ -</u>
<u>利息費用</u>	108年度	107年度
實質關係人	<u>\$ 392</u>	<u>\$ -</u>
<u>租賃費用</u>		
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,673</u>

107年12月31日合併公司對關係人營業租賃之未來最低租賃給付總額為 35,489 仟元。

5. 其他應收款

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 1,285</u>	<u>\$ 1,269</u>

(七) 財產交易

本公司於 107 年 6 月以金額 8,000 仟元向信義股份有限公司及宇浩股份有限公司購入信義不動產顧問股份有限公司 100%之股權，請參閱附註三一之說明。

三七、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：

	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,191,664	\$ 4,241,789
建築物	416,351	456,691
其他金融資產－流動－質押定存、活存	7,153	7,236
其他金融資產－流動－用途受限之銀行存款	110,326	-
存 貨	9,500,034	8,570,743
	<u>\$ 14,225,528</u>	<u>\$ 13,276,459</u>

用途受限之銀行存款係本公司依境外資金匯回管理運用及課稅條例，匯回境外資金並存入專戶之款項。

三八、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 合併公司為香港信義置業及昆山鼎先貿易申請融資額度提供之背書保證分別為 1,169,200 仟元及 18,262 仟元，請參閱附註四一之附表二。
- (四) 合併公司於 108 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 1,637,531 仟元。
- (五) 上海信義置業於 108 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 19,502 仟元。上海信義置業為大陸房地產業者，有替購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由上海信義置業收取，倘購屋者違約，上海信義置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使上海信義置業因擔保而產生

重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭上海信義置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

三九、重要契約

SINYI LIMITED 於 88 年 10 月 12 日與 Cendant Global Services B.V.(以下簡稱“GLOBAL”)及 Coldwell Banker Real Estate Corporation (以下簡稱“COLDWELL BANKER”)簽訂特許權合約，由 GLOBAL 授權 SINYI LIMITED 在大陸、香港及澳門享有 COLDWELL BANKER 之品牌、商標及經營技術專利權予其經銷商或區域性特許權授權商之權利。合約期間自 88 年 10 月 12 日起至 128 年 10 月 11 日，雙方於合約期滿前 3 個月議定終止該合約，若未議定終止，則該合約自動延續生效 40 年，至 168 年 10 月 11 日止。SINYI LIMITED 於 89 年 8 月 1 日將本合約移轉予科威上海；GLOBAL 因組織架構調整更名為 Realogy Corporation (以下簡稱“Realogy”)，科威上海與 Realogy 並於 97 年度簽訂特許權增補合約。

四十、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

108 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
<u>貨幣性項目</u>		
人 民 幣	\$ 1,429,607	4.305 \$ 6,154,458
日 圓	2,281,500	0.2760 629,694
美 金	5,571	29.980 167,011
馬 幣	10,921	7.330 80,050

(接次頁)

(承前頁)

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$	68,582		4.305	\$	295,244	
日 圓		2,138,132		0.2760		590,124	
美 金		14		29.980		431	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		480,121		4.305		2,066,920	
日 圓		1,202,752		0.2760		331,960	
美 金		322		29.980		9,653	
馬 幣		507		7.330		3,718	

107 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	\$	357,687		4.472	\$	1,599,574	
日 圓		1,854,823		0.2782		516,012	
美 金		30,269		30.715		929,726	
馬 幣		2,328		7.112		16,559	
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣		1,104,186		4.472		4,937,920	
日 圓		1,896,849		0.2782		527,703	
美 金		44		30.715		1,351	
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣		280,389		4.472		1,253,900	
日 圓		891,390		0.2782		247,985	
馬 幣		235		7.112		1,674	

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。108 及 107 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功 能 性 貨 幣	108年度		107年度	
	功 能 性 貨 幣	淨 兌 換 (損) 益	功 能 性 貨 幣	淨 兌 換 (損) 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 4,024	1 (新台幣：新台幣)	\$ 3,274
美 元	30.912 (美元：新台幣)	367	30.149 (美元：新台幣)	(508)
人 民 幣	4.472 (人民幣：新台幣)	(37)	4.560 (人民幣：新台幣)	(8,249)
日 圓	0.2837 (日圓：新台幣)	22	0.2730 (日圓：新台幣)	64
馬 幣	7.455 (馬幣：新台幣)	(256)	7.198 (馬幣：新台幣)	(343)
港 幣	3.945 (港幣：新台幣)	(<u>606</u>)	3.846 (港幣：新台幣)	<u>7</u>
		<u>\$ 3,514</u>		<u>(\$ 5,755)</u>

四一、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表五)
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表六)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表七)
11. 被投資公司資訊。(附表八)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表九)

2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：

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

四二、部門資訊

(一) 營運部門財務資訊

合併公司經營國內外不動產居間仲介及不動產開發租售等業務，合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於不同國家之不動產交易相關法令差異性且需要不同行銷策略。合併公司之應報導部門如下：

不動產仲介部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

不動產開發租售部門

台灣境內公司

大陸及其他境外公司

合併公司部門收入、營運結果及部門資產依應報導部門分析如下：

	108年度									
	不動產			仲介			不動產			部門間沖銷
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	
來自外部客戶收入	\$ 9,860,389	\$ 922,372	\$ 10,782,761	\$ 183,828	\$ 1,554,300	\$ 1,738,128	\$ -			\$ 12,520,889
部門間收入	171,021	49,083	220,104	4,525	167,874	172,399	(392,503)			-
部門收入	<u>\$ 10,031,410</u>	<u>\$ 971,455</u>	<u>\$ 11,002,865</u>	<u>\$ 188,353</u>	<u>\$ 1,722,174</u>	<u>\$ 1,910,527</u>	<u>(\$ 392,503)</u>			12,520,889
投資性不動產租金收入										(82,857)
合併營業收入										<u>\$ 12,438,032</u>
部門（損）益	<u>\$ 1,732,828</u>	<u>(\$ 230,611)</u>	<u>\$ 1,502,217</u>	<u>(\$ 95,942)</u>	<u>\$ 479,337</u>	<u>\$ 383,395</u>	<u>\$ 145,453</u>			\$ 2,031,065
投資性不動產營運利益										(59,507)
合併營業利益										<u>\$ 1,971,558</u>
部門資產	<u>\$ 8,292,211</u>	<u>\$ 4,097,562</u>	<u>\$ 12,389,773</u>	<u>\$ 5,675,119</u>	<u>\$ 14,628,037</u>	<u>\$ 20,303,156</u>	<u>(\$ 1,054,046)</u>			\$ 31,638,883
採用權益法之投資										31,900
資產合計										<u>\$ 31,670,783</u>

	107年度									
	不動產			仲介			不動產			部門間沖銷
	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	國內	大陸及其他	小計	
來自外部客戶收入	\$ 8,186,548	\$ 1,071,722	\$ 9,258,270	\$ 286,419	\$ 3,443,338	\$ 3,729,757	\$ -			\$ 12,988,027
部門間收入	150,385	12,364	162,749	6,962	155,679	162,641	(325,390)			-
部門收入	<u>\$ 8,336,933</u>	<u>\$ 1,084,086</u>	<u>\$ 9,421,019</u>	<u>\$ 293,381</u>	<u>\$ 3,599,017</u>	<u>\$ 3,892,398</u>	<u>(\$ 325,390)</u>			12,988,027
投資性不動產租金收入										(85,069)
合併營業收入										<u>\$ 12,902,958</u>
部門（損）益	<u>\$ 1,253,329</u>	<u>(\$ 186,726)</u>	<u>\$ 1,066,603</u>	<u>\$ 33,238</u>	<u>\$ 1,504,611</u>	<u>\$ 1,537,849</u>	<u>\$ 102,032</u>			\$ 2,706,484
投資性不動產營運利益										(61,582)
合併營業利益										<u>\$ 2,644,902</u>
部門資產	<u>\$ 7,396,520</u>	<u>\$ 2,382,953</u>	<u>\$ 9,779,473</u>	<u>\$ 5,338,302</u>	<u>\$ 14,422,507</u>	<u>\$ 19,760,809</u>	<u>(\$ 723,771)</u>			\$ 28,816,511
採用權益法之投資										27,553
資產合計										<u>\$ 28,844,064</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) 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（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司
資金貸與他人

民國 108 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	往來科目	是否關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	擔保名稱	品對個別對象價值	資金貸與限額	資金貸與總額備註
0	信義房屋股份有限公司	華錫裝修工程(上海)有限公司	其他應收款	是	\$ 912,000 (人民幣 200,000 仟元)	\$ 430,500 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	1.15 %	短期融通資金	\$ -	營運資金周轉	\$ -	-	-	\$ 3,262,911 (註一)	\$ 4,350,548 (註一)
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	\$ 192,318 (人民幣 42,000 仟元)	\$ 94,710 (人民幣 22,000 仟元)	\$ 94,710 (人民幣 22,000 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 4,924,010 (註二)	\$ 7,386,015 (註二)
1	"	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	\$ 69,045 (人民幣 15,000 仟元)	\$ 64,575 (人民幣 15,000 仟元)	\$ 64,575 (人民幣 15,000 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 4,924,010 (註二)	\$ 7,386,015 (註二)
1	"	信貢企業管理(上海)有限公司	"	"	\$ 3,590,340 (人民幣 780,000 仟元)	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 4,924,010 (註二)	\$ 7,386,015 (註二)
2	華錫裝修工程(上海)有限公司	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	\$ 34,983 (人民幣 7,600 仟元)	\$ 32,718 (人民幣 7,600 仟元)	\$ 32,718 (人民幣 7,600 仟元)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 13,292,700 (註三)	\$ 19,939,050 (註三)
2	"	信貢企業管理(上海)有限公司	"	"	\$ 23,015 (人民幣 5,000 仟元)	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 13,292,700 (註三)	\$ 19,939,050 (註三)
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	\$ 912,000 (人民幣 200,000 仟元)	\$ 430,500 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 13,292,700 (註三)	\$ 19,939,050 (註三)
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信貢企業管理(上海)有限公司	"	"	\$ 46,030 (人民幣 10,000 仟元)	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 1,105,152 (註四)	\$ 2,210,304 (註四)
4	昆山鼎光貿易有限公司	信貢企業管理(上海)有限公司	"	"	\$ 452,100 (人民幣 100,000 仟元)	\$ 430,500 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 1,143,740 (註五)	\$ 1,715,610 (註五)
5	上海商拓投資管理顧問有限公司	信貢企業管理(上海)有限公司	"	"	\$ 27,618 (人民幣 6,000 仟元)	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 131,187 (註六)	\$ 218,645 (註六)
6	蘇州信義置業房產經紀有限公司	昆山鼎光貿易有限公司	"	"	\$ 452,100 (人民幣 100,000 仟元)	\$ 430,500 (人民幣 100,000 仟元)	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 812,910 (註七)	\$ 1,354,850 (註七)
6	"	信貢企業管理(上海)有限公司	"	"	\$ 912,000 (人民幣 200,000 仟元)	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 812,910 (註七)	\$ 1,354,850 (註七)

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華錫裝修工程(上海)有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾華錫裝修工程(上海)有限公司淨值之 100 倍。

註四：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 150%。

註五：資金貸與總額以不超過昆山鼎光貿易有限公司淨值之 15 倍為限，個別貸與金額不得逾昆山鼎光貿易有限公司淨值之 10 倍。

註六：資金貸與總額以不超過上海商拓投資管理顧問有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾上海商拓投資管理顧問有限公司淨值之 3 倍。

註七：資金貸與總額以不超過蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值之 3 倍。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司
為他人背書保證

民國 108 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	被背書保證公司		對象關係	單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證之金額	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（%）	背書保證高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬對大陸地區	註
		公司	名稱											
0	信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINVI INTERNATIONAL LIMITED	間接持股 100% 之公司	股東	\$ 8,701,096 (註一)	\$ 170,640 (美金 5,400 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 16,314,555 (註一)	否	否	(註四)
0	"	信義置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	股東	8,701,096 (註一)	1,224,210 (美金 39,000 仟元)	1,169,220 (美金 39,000 仟元)	-	-	10.75	16,314,555 (註一)	否	否	(註四)
1	信義置業(上海)有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司	間接持股 100% 之公司	股東	3,939,208 (註二)	91,520 (人民幣 20,000 仟元)	-	-	-	-	4,929,010 (註二)	否	是	(註五)
2	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	股東	4,537,772 (註三)	19,345 (人民幣 4,242 仟元)	18,262 (人民幣 4,242 仟元)	18,262 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.32	5,672,216 (註三)	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直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，以不超過信義房屋股份有限公司淨值 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，係指信義置業(上海)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過信義置業(上海)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三：對單一企業背書保證限額，係久信置業(無錫)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過久信置業(無錫)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註四：為申請融資額度提供之背書。

註五：為符合投標資格提供之背書。

註六：為採購提供之背書。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

期末持有有價證券情形

民國 108 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 有 價 證 券 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數 帳 面 金 額 持 股 比 例 公 允 價 值	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	13,730,751 \$ 383,088	\$ 383,088
"	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	43,095
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	3,157,000	52,437
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	160,650	-
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-
英屬維京群島 SINYI LIMITED	上市股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,180,800	590,125
"	貨幣基金 Western Asset US Dollar Fund A	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	14,390	431
上海信義房屋中介諮詢有限公司	上市股票 我愛我家控股集團股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,410,230	26,166
"	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	30,000,000	254,426
信義開發股份有限公司	上市股票 中鼎工程股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	6,513
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,174,851	15,959

（接次頁）

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數 帳 面 金 額 持 股 比 例 公 允 價 值	備 註
安信建業經理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	2,729,416 \$ 37,077	\$ 37,077
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	理財商品 步步生金 8688 號	"	"	700,000	3,585
上海商拓投資管理顧問有限公司	步步生金 8688 號	"	"	50,000	248
北京世邦房地產經紀有限公司	中銀日積月累一日計劃	"	"	2,440,000	10,820

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋中介股份有限公司）及子公司
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

買、賣之公司	有價證券種類	價類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		初買		入賣		帳面成本 (註二)	出期		末額
						單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額		單位數／股數	金額	
信義房屋股份有限公司	股票	SIN-CHUN HOLDING SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	子公司	6,537,766	\$ 49,140 (註一)	157,000,000	\$ 1,185,768	-	-	\$ -	-	159,537,766	\$ 1,234,908 (註一)
信義置業(上海)有限公司	股票	信頁企業管理(上海)有限公司	"	"	"	-	-	-	1,820,900	-	-	-	-	-	1,820,900 (註一)
信義置業(上海)有限公司	理財商品	月得盈 18100787 期	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	—	無	120,000,000	RMB 120,026	-	-	RMB 121,195	-	RMB 121,195	-	-	RMB -
"	結構性理財產品(編號：201810294860)		"	"	"	240,000,000	RMB 240,503	-	-	RMB 243,003	-	RMB 243,003	-	-	RMB -
"	結構性理財產品(編號：201811194978)		"	"	"	200,000,000	RMB 200,293	-	-	RMB 202,274	-	RMB 202,274	-	-	RMB -
"	財富班車 3 號		"	"	"	470,000,000	RMB 470,167	-	-	RMB 474,428	-	RMB 474,428	-	-	RMB -
"	財富班車 S21		"	"	"	-	RMB -	711,000,000	RMB 711,000	-	-	RMB 712,248	-	-	RMB -
信頁企業管理(上海)有限公司	理財商品	財富班車 S21	"	"	"	-	RMB -	1,189,500,000	RMB 1,189,500	-	-	RMB 1,193,347	-	-	RMB -

註一：金額係以原始投資成本列計。

註二：帳面成本係包含評價金額。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價格金額	支款情形	交付形式	交易對象	關係	交易場所	交易對象與公司之關係	其前次移轉日期	移轉金額	價格參考	依據	取得使用之目的及情形	其他約定事項
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	馬來西亞沙巴州 PULAU MENGALUM 土地使用權	108.9.18	\$ 980,100 (馬幣137,500 仟元)	\$ 980,100 (馬幣137,500 仟元)	全額支付	Mengalum Beach Centre Sdn. Bhd.	—	—	—	—	—	\$ —	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 141,000 仟元為依據。	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 84,100 仟元為依據。	投資開發觀光旅遊產業用途之不動產。	無
"	"	108.12.30	\$ 598,125 (馬幣 82,500 仟元)	\$ 598,125 (馬幣 82,500 仟元)	已支付總價款 10%	Mengalum Tours & Dive Resort Sdn Bhd.	—	—	—	—	—	—	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 84,100 仟元為依據。	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 84,100 仟元為依據。	"	"

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上

民國 108 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人	應收款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項	應收關係人款項式後	應收關係人款項金額	提列帳	抵額
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$153,675	-	\$	-	-	\$153,675		\$	-

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司
 母子公司間業務關係及重要交易往來情形

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

編號	交易對象名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易科目	往來金額	來往情形		合併資產之總計	總營業收入或比率 %
						交易科目	往來金額		
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	\$ 153,675	定期結算			-
0	信義房屋股份有限公司	信義不動產顧問股份有限公司	1	勞務成本	122,181	無			-
1	信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	預收房地款	195,320	無			-
1	信義置業（上海）有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	應收帳款	80,356	無			-
1	信義置業（上海）有限公司	久信置業（無錫）有限公司	3	其他應收款	94,710	營運資金融通，利率為 4.75%			-
2	昆山鼎先貿易有限公司	久信置業（無錫）有限公司	3	預收房地款	332,512	無			1
2	昆山鼎先貿易有限公司	信義置業（上海）有限公司	3	銷貨收入	101,977	無			-

註 1：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 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類如下：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

註 3：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 4：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（原名：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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表八

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	資年年	額年底	期股	末數	比率	持面	有額金	被投資公司本期(損)益	本期認列之(損)益	備註
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINVI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 10,406,773	\$ 10,406,773	\$ 10,406,773	\$ 10,406,773		345,238,037	100	\$ 11,241,168	\$ 11,241,168	\$ 190,298	\$ 190,298	
"	英屬維京群島 SINVI LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	2,227,354	2,227,354	2,103,724	2,103,724		68,777,000	100	1,377,337	(134,676)	(134,676)	(134,676)	
"	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	2,035,005		203,500,000	100	1,800,618	(153,355)	(153,355)	(153,355)	
"	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	29,180		5,000,000	100	86,406	18,749	18,749	18,749	
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理業務	21,000	21,000	15,000	15,000		2,100,000	75	3,569	(10,152)	(10,152)	(7,514)	
"	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	5,000		500,000	100	1,068	(80)	(80)	(80)	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	4,960	4,960		-	99	2,205	195	195	193	
"	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	25,500		7,650,000	51	116,202	29,612	29,612	15,102	
"	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	950		95,000	19	15,774	433	433	83	
"	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	193,000	193,000	135,000	135,000		10,000,000	100	25,700	(41,249)	(41,249)	(41,249)	
"	樂屋國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	19,076	19,076		2,580,743	23	16,126	6,408	6,408	1,442	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,234,908	1,234,908	49,140	49,140		163,537,766	100	1,152,946	(16,308)	(16,308)	(16,308)	
"	信義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產說明書製作	8,000	8,000	8,000	8,000		500,000	100	3,517	4,255	4,255	4,255	
薩摩亞 SINVI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cyberty, Ebene, Mauritius.	投資	68,741	68,741	68,741	68,741		2,216,239	100	177,275	148,889	148,889	148,889	
"	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	58,064	58,064		16,000	100	310,995	35,704	35,704	35,704	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	3,919,127	3,919,127		133,506,209	100	5,047,635	182,516	182,516	182,516	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,046	6,360,046	6,360,046	6,360,046		208,500,000	100	5,716,603	(165,289)	(165,289)	(165,289)	

(接次頁)

(承前頁)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 期 本	投 資 期 末	資 金 年 底	期 末 股 份	末 數	比 率 %	持 有 金 額	被 投 資 公 司 本 期 認 列 之 損 (損) 益	備 註
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投 資	\$ 1,647,792	\$ 1,493,092	\$ 1,493,092	51,935,840	100	100	\$ 737,056	(\$ 133,850)	(\$ 133,850)
"	科威房產 (香港) 有限公司	Rooms 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Hong Kong	投 資	95,129	95,129	95,129	2,675,000	99	99	(203)	(11,989)	(11,871)
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投 資	66,174	66,174	66,174	1,584,000	100	100	10,847	-	-
安信建築經理股份有限公司	安新建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	100,000	100,000	100,000	10,000,000	100	100	78,708	10,523	10,523
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、管理等業務	10,746	10,746	10,746	600	100	100	53,122	10,321	10,321
"	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	5,000	500,000	100	100	20,071	3,415	3,415
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	3,888,107	131,640,306	100	100	4,932,615	140,556	140,556
SINYI ESTATE LTD.	信義置地 (香港) 有限公司	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投 資	6,350,826	6,350,826	6,350,826	207,017,497	100	100	5,671,739	(165,290)	(165,290)
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售	500	500	500	50,000	100	100	146	(57)	(57)
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售	500	500	500	50,000	100	100	70	(57)	(57)
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	33,465	33,465	22,604	4,463,949	49	49	14,151	(9,378)	(4,595)
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投 資	35,372	35,372	24,030	4,721,100	100	100	15,702	(4,858)	(4,858)
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	34,831	34,831	23,526	4,646,151	51	51	14,728	(4,783)	(4,783)
有無科技股份有限公司	無模股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投 資	-	-	500	-	-	-	-	(66)	(66)
"	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	7,000	7,000	-	700,000	25	25	1,190	(10,152)	(1,410)
"	聯岳交通股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	人力派遣、商品運送	11,300	11,300	-	3,080,000	100	100	11,186	22,291	(114)

註：已於 108 年 11 月清算完結。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋股份有限公司）及子公司
大陸投資資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，新台幣仟元

附表九

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	被投資公司本期（損）益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末認列之損（益）	本期末資產負債表（註二）	截至本期末已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	被投資公司本期（損）益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末認列之損（益）	本期末資產負債表（註二）	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威信管理諮詢（上海）有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、營銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威信房產（香港）股份有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ 11,944	100	11,944	57	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	154,400	109,730	100	109,730	736,768	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司（註三）	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	3,682	100	3,682	20,443	-
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 再投資大陸公司	17,095	-	11,937	100	11,937	19,816	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司（註三）	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房產中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	21,009	100	21,009	270,970	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司（註四）	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房產中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	2	-	254,426	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 27,200	係透過上海信義房產中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	11,199	100	11,199	9,675	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	27,432	-	20,884	100	20,884	43,729	-
成都世邦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 再投資大陸公司	62,005	-	-	-	-	-	-
青島建信信義房產經紀有限公司（註六）	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	-	-	-	-
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	158,407	100	158,407	4,924,010	1,218,297
華爾裝修工程（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	40,465	-	128,003	100	128,003	132,927	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD. 再投資大陸公司	31,020	-	41,928	100	41,928	114,374	-

（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	本國初期自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本國期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列損益(註一)	期末面額(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
						匯出	匯入						
上海昶紀實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200		係透過上海昶拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	540	100	540	\$ 8,985	\$ -
嘉智正房地產營銷策劃有限公司	房地產經紀服務	RMB 100		係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	17	100	17	1,039	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000		係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	-	3,900,696	165,286	100	165,286	5,672,216	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000		係透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	10,207	100	10,207	3,071	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃	RMB 11,400		係透過華韻裝修工程(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	240	100	240	48,753	-
信頁企業管理(上海)有限公司	有限商品住宅及其配套设施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 400,000		係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	21,707	100	21,707	1,731,847	-

本期大陸處	期末累積匯出金額	經濟部審核金額		經濟部投資審議會核准投資金額		經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額(註七)	
		\$ 9,577,167	\$ 15,895,093			\$ -	

註一：係依據母公司會計師審核簽證之財務報表計算。

註二：期末投資賬面價值係以 108 年 12 月 31 日之匯率新台幣 29.98 元對 1 美元及 1 美元對 6.964 元人民幣換算而得。

註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註五：已於 108 年 6 月清算完結。

註六：已於 106 年 6 月清算完結。

註七：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

五、最近年度經會計師查核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（原名：信義房屋仲介股份有限公司）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

強調事項

如個體財務報表附註三所述，信義房屋股份有限公司自民國 108 年起開始適用修正後之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民國 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告，因此追溯適用前述準則、解釋及解釋公告並選擇不予重編比較期間之個體財務報表。本會計師未因此而修正查核結論。

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 108 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司民國 108 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所述，信義房屋股份有限公司於民國 108 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED（SINYI INTERNATIONAL）及信義開發股份有限公司（信義開發）之餘額分別為 11,241,168 仟元及 1,800,618 仟元，分別佔資產總額 43%及 7%；民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司(損)益份額分別為 190,298 仟元及 (153,355) 仟元，分別佔綜合損益總額 22%及 (18) %。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 108 年度採用權益法之投資之份額，因是將其房地產銷售收入認列列為關鍵查核事項。

民國 108 年 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發之房地產銷貨收入合計為 1,688,401 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 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入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 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及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

如前項關鍵查核事項所述，信義房屋股份有限公司於民國 108 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，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 108 年度採用權益法之投資之份額，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 108 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 10,682,189 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。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以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，為依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對於查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對信義房屋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 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 徐 文 亞

徐文亞



會計師 賴 冠 仲

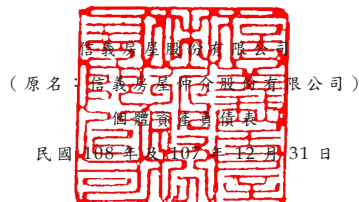
賴冠仲



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日



(原名：信義房屋股份有限公司)

個體資產負債表

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

			108年12月31日		107年12月31日	
代	碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產						
1100		現金及約當現金（附註四及六）	\$ 487,041	2	\$ 2,423,870	10
1120		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及七）	383,088	2	257,668	1
1150		應收票據（附註四及八）	27,126	-	30,601	-
1170		應收帳款（附註四及八）	759,997	3	597,529	3
1180		應收帳款－關係人（附註四及二八）	153,675	1	132,482	1
1200		其他應收款（附註四及八）	10,810	-	15,658	-
1210		其他應收款－關係人（附註四及二八）	13,159	-	13,913	-
1220		本期所得稅資產（附註四及二二）	336	-	38,028	-
1476		其他金融資產－流動（附註九及二九）	115,326	-	5,000	-
1479		其他流動資產（附註十五）	18,637	-	26,368	-
11XX		流動資產總計	1,969,195	8	3,541,117	15
非流動資產						
1517		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及七）	95,532	-	88,583	-
1550		採用權益法之投資（附註四、十及二八）	15,842,676	61	15,227,595	63
1600		不動產、廠房及設備（附註四、十一及二九）	2,787,335	11	2,764,481	11
1755		使用權資產（附註三、四及十二）	2,539,100	10	-	-
1760		投資性不動產（附註四、十三及二九）	2,629,342	10	2,590,762	11
1780		無形資產（附註四及十四）	36,674	-	42,188	-
1840		遞延所得稅資產（附註四及二二）	34,247	-	29,954	-
1920		存出保證金	86,965	-	88,926	-
1990		其他非流動資產（附註十五）	3,161	-	2,225	-
15XX		非流動資產總計	24,055,032	92	20,834,714	85
1XXX		資 產 總 計	\$ 26,024,227	100	\$ 24,375,831	100
負債及權益						
代	碼	負 債 及 權 益				
流動負債						
2170		應付票據	\$ 313	-	\$ 266	-
2200		其他應付款（附註十八及二八）	1,931,872	7	1,491,246	6
2230		本期所得稅負債（附註四及二二）	122,148	-	263,063	1
2280		租賃負債－流動（附註三、四、十二及二八）	392,330	2	-	-
2320		一年內到期之應付公司債（附註十七）	-	-	1,500,000	6
2399		其他流動負債（附註十八）	165,215	1	134,344	1
21XX		流動負債總計	2,611,878	10	3,388,919	14
非流動負債						
2530		應付公司債（附註十七）	5,300,000	20	4,400,000	18
2540		長期借款（附註十六及二九）	4,300,000	17	5,000,000	21
2580		租賃負債－非流動（附註三、四、十二及二八）	2,157,943	8	-	-
2640		淨確定福利負債－非流動（附註四及十九）	138,850	1	98,111	-
2645		存入保證金	30,881	-	37,261	-
2670		其他非流動負債（附註十八）	606,633	2	452,555	2
2570		遞延所得稅負債（附註四及二二）	1,672	-	33,905	-
25XX		非流動負債總計	12,535,979	48	10,021,832	41
2XXX		負債總計	15,147,857	58	13,410,751	55
權益（附註二十）						
股 本						
3110		普 通 股	7,368,465	28	7,368,465	30
3200		資本公積	63,896	-	64,528	-
保留盈餘						
3310		法定盈餘公積	2,224,122	9	2,073,664	9
3320		特別盈餘公積	240,436	1	40,830	-
3350		未分配盈餘	1,566,765	6	1,658,029	7
3300		保留盈餘總計	4,031,323	16	3,772,523	16
其他權益（附註四及二十）						
3410		國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,196,665)	(4)	(681,439)	(3)
3420		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利得	609,351	2	441,003	2
3400		其他權益總計	(587,314)	(2)	(240,436)	(1)
3XXX		權益總計	10,876,370	42	10,965,080	45
負債與權益總計			\$ 26,024,227	100	\$ 24,375,831	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

（請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告）

董事長：薛健平

經理人：劉元智

會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

個體綜合損益表

民國 108 年及 107 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		108年度		107年度	
		金	額 %	金	額 %
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	\$ 9,476,074	100	\$ 7,881,107	100
5000	營業成本（附註十九、二一及二八）	<u>6,665,257</u>	<u>70</u>	<u>5,639,878</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>2,810,817</u>	<u>30</u>	<u>2,241,229</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註十九、二一及二八）				
6200	管理費用	1,085,431	12	915,535	12
6450	預期信用減損損失（附註八）	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,162</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,085,431</u>	<u>12</u>	<u>917,697</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,725,386</u>	<u>18</u>	<u>1,323,532</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出				
7110	租金收入（附註二八）	99,101	1	102,253	1
7130	股利收入	9,255	-	8,377	-
7100	利息收入（附註二一）	5,678	-	5,231	-
7020	其他利益及損失（附註十、二一及二八）	30,882	-	40,201	1
7050	財務成本（附註二一及二八）	(141,618)	(1)	(112,072)	(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>123,060</u>)	(<u>1</u>)	<u>655,197</u>	<u>8</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>119,762</u>)	(<u>1</u>)	<u>699,187</u>	<u>9</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 1,605,624	17	\$ 2,022,719	26
7950	所得稅費用(附註四及二二)	(342,690)	(4)	(518,132)	(7)
8200	本期淨利	<u>1,262,934</u>	<u>13</u>	<u>1,504,587</u>	<u>19</u>
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量數(附註十九)	(50,207)	-	(35,957)	-
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	127,869	1	29,850	-
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	38,180	-	4,823	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二二)	10,041	-	11,888	-
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	(515,226)	(5)	(284,634)	(3)
8300	本期其他綜合損失(稅後淨額)	(389,343)	(4)	(274,030)	(3)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 873,591</u>	<u>9</u>	<u>\$ 1,230,557</u>	<u>16</u>
	每股盈餘(附註二三)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.71</u>		<u>\$ 2.04</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.71</u>		<u>\$ 2.04</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國109年2月27日查核報告)

董事長：薛健平



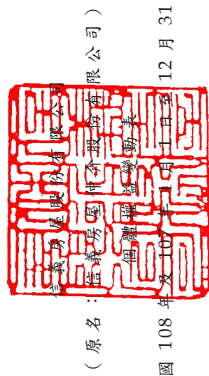
經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



單位：新台幣仟元



(原名：益群房屋股份有限公司)

益群房屋股份有限公司

民國 108 年 12 月 31 日

代碼	普	通	股	資	本	公	積	保	留	盈	餘	其	權	益	項	目
	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額	額
A1	\$ 6,515,000			\$ 63,896			\$ 1,793,382				\$ 2,967,208	國外營運機構之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	備金	供出賣	售
A3											13,949					
A5	6,515,000			63,896			1,793,382				2,981,157	(396,805)	406,011		(355,975)	
B1							280,282				(280,282)					
B3											(40,830)					
B5											(1,628,750)					
B9	853,465										(853,465)					
M5						632										632
D1											1,504,587					1,504,587
D3											(24,388)	(284,634)	34,992			(274,030)
D5											1,480,199	(284,634)	34,992			1,230,557
Z1	7,368,465			64,528			2,073,664			40,830	1,658,029	(681,439)	441,003			10,965,080
B1							150,458				(150,458)					
B3										199,606	(199,606)					
B5											(957,900)					(957,900)
M5						(632)					(3,769)					(4,401)
D1											1,262,934					1,262,934
D3											(42,465)	(515,226)	168,348			(389,343)
D5											1,220,469	(515,226)	168,348			873,591
Z1	7,368,465			63,896			2,224,122			240,436	1,566,765	(1,196,665)	609,351			10,876,370

後附之附註係本個體財務報告之一部分。
(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告)



會計主管：林秋錦



經理人：劉元智



董事長：薛健平

信義房屋股份有限公司
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

個體現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,605,624	\$ 2,022,719
A20010	收益費損項目		
A20300	預期信用減損損失	-	2,162
A20100	折舊費用	483,685	89,112
A20200	攤銷費用	21,850	26,842
A20900	財務成本	141,618	112,072
A21200	利息收入	(5,678)	(5,231)
A21300	股利收入	(9,255)	(8,377)
A22400	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損失(利益) 之份額	123,060	(655,197)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	516	1,471
A22700	處分投資性不動產(利益)損 失	(7,961)	3,901
A23800	非金融資產減損損失	29,378	3,103
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	3,475	(26,268)
A31150	應收帳款	(162,468)	(75,805)
A31160	應收帳款－關係人	(21,193)	(4,791)
A31180	其他應收款	4,376	(6,223)
A31190	其他應收款－關係人	754	2,664
A31240	其他流動資產	7,731	(7,901)
A32130	應付票據	47	200
A32180	其他應付款	451,072	45,494
A32200	負債準備	8,150	1,118
A32230	其他流動負債	23,657	6,527
A32990	其他營業負債	143,674	131,425
A33000	營運產生之現金	2,842,112	1,659,017
A33100	收取之利息	6,150	4,722
A33300	支付之利息	(152,064)	(97,122)
A33500	支付之所得稅	(472,398)	(358,021)
AAAA	營業活動之淨現金流入	2,223,800	1,208,596

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(\$ 4,500)	(\$ 48,774)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	31,070	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	(90,086)	(59,720)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	6
B03700	存出保證金增加	(5,094)	(2,212)
B04500	購置無形資產	(16,336)	(18,527)
B05400	購置投資性不動產	(94,324)	(28,215)
B05500	處分投資性不動產價款	35,350	8,792
B06600	其他金融資產增加	(110,326)	-
B06700	其他非流動資產(增加)減少	(936)	1,359
B07600	收取之股利	<u>152,552</u>	<u>1,126,188</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(102,630)</u>	<u>978,897</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	-	(800,000)
C01200	發行公司債	900,000	4,400,000
C01300	償還公司債	(1,500,000)	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	16,600,000	15,130,000
C01700	償還長期借款	(17,300,000)	(14,380,000)
C03100	存入保證金返還	(6,380)	(999)
C04020	租賃負債本金償還	(389,251)	-
C04500	發放現金股利	(957,900)	(1,628,750)
C05400	取得子公司股權	(1,404,468)	(2,543,431)
C05500	處分子公司部分權益價款	-	5,000
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(4,057,999)</u>	<u>(1,318,180)</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(1,936,829)	869,313
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>2,423,870</u>	<u>1,554,557</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 487,041</u>	<u>\$ 2,423,870</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國109年2月27日查核報告)

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

個體財務報表附註

民國 108 年及 107 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(本公司原名：信義房屋仲介股份有限公司，於 108 年 5 月 24 日股東會決議更名，並於 108 年 6 月 13 日變更登記完成，以下簡稱本公司)成立於 76 年 1 月，從事房屋租售之居間仲介等業務，設總公司於台北市。嗣因業務需要於全省各地設立分公司多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 109 年 2 月 27 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

本公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

本公司選擇追溯適用 IFRS 16 之累積影響數於 108 年 1 月 1 日調整，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產係以該日之租賃負債金額衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

本公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

本公司於 108 年 1 月 1 日認列租賃負債所適用之增額借款利率區間為 1.29%，該租賃負債金額與 107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額之差異說明如下：

107 年 12 月 31 日不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額	\$ 923,805
減：適用豁免之短期租賃及低價值資產租賃	(8,580)
108 年 1 月 1 日未折現總額	<u>\$ 915,225</u>
按 108 年 1 月 1 日增額借款利率折現後之現值	\$ 891,070
加：因延長租賃選擇權及終止租賃選擇權處理不同產生之調整	1,630,432
減：存出保證金重分類調整	(5,740)
108 年 1 月 1 日租賃負債餘額	<u>\$ 2,515,762</u>

本公司為出租人

於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

首次適用 IFRS 16 對 108 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	108 年 1 月 1 日 重編前金額	首次適用 之調整	108 年 1 月 1 日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ 2,521,502	\$ 2,521,502
存出保證金	88,926	(5,740)	83,186
	<u>\$ 88,926</u>	<u>\$ 2,515,762</u>	<u>\$ 2,604,688</u>
租賃負債－流動	\$ -	\$ 393,261	\$ 393,261
租賃負債－非流動	-	2,122,501	2,122,501
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,515,762</u>	<u>\$ 2,515,762</u>

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效並無影響。

(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）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

(二) 編製基礎

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

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

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

(五) 外 幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

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

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

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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法提列折舊，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 商 譽

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

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

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

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

(十) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

2. 企業合併所取得

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

3. 除 列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十一) 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。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

(十二) 有形及無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

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

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

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

因客戶合約所認列之不動產、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。

(十三) 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. 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—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。

B. 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。

(十四) 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。

(十五) 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

勞務收入來自居中仲介之服務費收入，相關收入係於勞務提供完成時認列。

(十六) 租 賃

108 年

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。

107 年

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

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

(十七) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十八) 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。

(十九) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我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. 本年度之當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

有形資產及無形資產（商譽除外）減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及所屬產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

六、現金及約當現金

	108年12月31日	107年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 12,302	\$ 22,463
銀行支票及活期存款	474,739	1,685,043
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	-	716,364
	<u>\$ 487,041</u>	<u>\$ 2,423,870</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	108年12月31日	107年12月31日
銀行存款	0%~0.32%	0%~3.2%

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	<u>\$ 383,088</u>	<u>\$ 257,668</u>
<u>非流動</u>		
國內投資		
非上市（櫃）股票	<u>\$ 95,532</u>	<u>\$ 88,583</u>

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

八、應收票據、應收帳款及其他應收款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>應收票據</u>		
因營業而發生－總帳面金額	\$ 27,126	\$ 30,601
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 759,997	\$ 597,529
減：備抵損失	-	-
	\$ 759,997	\$ 597,529
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 39	\$ 511
其 他	16,039	20,415
減：備抵損失	(5,268)	(5,268)
	\$ 10,810	\$ 15,658

(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。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，本公司採行之政策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。

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。

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：

108 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 3 6 1 天	合 計
總帳面金額	\$ 658,528	\$ 63,018	\$ 51,031	\$ 10,600	\$ 5,217	\$ 788,394
退款負債（註）	(37,592)	(3,757)	(2,097)	(941)	(1,271)	(45,658)
攤銷後成本	<u>\$ 620,936</u>	<u>\$ 59,261</u>	<u>\$ 48,934</u>	<u>\$ 9,659</u>	<u>\$ 3,946</u>	<u>\$ 742,736</u>

107 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 3 6 1 天	合 計
總帳面金額	\$ 523,008	\$ 60,036	\$ 31,713	\$ 8,620	\$ 5,088	\$ 628,465
退款負債（註）	(31,369)	(3,265)	(1,891)	(648)	(335)	(37,508)
攤銷後成本	<u>\$ 491,639</u>	<u>\$ 56,771</u>	<u>\$ 29,822</u>	<u>\$ 7,972</u>	<u>\$ 4,753</u>	<u>\$ 590,957</u>

註：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：

108 年度：無變動。

	107 年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額（IAS 39）	\$ -	\$ 4,165
追溯適用 IFRS 9 調整數	-	-
期初餘額（IFRS 9）	-	4,165
加：本期提列減損損失	-	2,162
減：本期實際沖銷	-	(1,059)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,268</u>

(二) 其他應收款

主係代墊款及租金等款項。

九、其他金融資產－流動

	108年12月31日	107年12月31日
受限制資產－流動	<u>\$ 115,326</u>	<u>\$ 5,000</u>

受限制資產－流動主要係本公司不動產經紀業營業保證金開立銀行保證函及用途受限制之銀行存款等，請參閱附註二九。

十、採用權益法之投資

	108年12月31日	107年12月31日
投資子公司	\$ 15,810,776	\$ 15,200,041
投資關聯企業	<u>31,900</u>	<u>27,554</u>
	<u>\$ 15,842,676</u>	<u>\$ 15,227,595</u>

(一) 投資子公司

	108年12月31日	107年12月31日
非上市（櫃）公司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 11,241,168	\$ 11,603,112
英屬維京群島 SINYI LIMITED	1,377,377	1,400,416
信義開發股份有限公司	1,800,618	1,953,973
信義全球資產管理股份 有限公司	86,406	91,740
恆義智能科技股份有限 公司	3,569	5,083
聚英企業管理顧問股份 有限公司	1,068	1,148
行義文化出版有限公司	2,205	2,012
安信建築經理股份有限 公司	116,202	101,271
有無科技股份有限公司	25,700	13,350
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,152,946	17,616
信義不動產顧問股份 有限公司	<u>3,517</u>	<u>10,320</u>
	<u>\$ 15,810,776</u>	<u>\$ 15,200,041</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	108年12月31日	107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%
恆義智能科技股份有限公司	75%	75%
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%	100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三二。

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 108 年度合併財務報告附註十二。

本公司於 108 年度對子公司信義不動產顧問股份有限公司認列採用權益法之投資減損損失 10,513 仟元，請參閱附註二一。

108 及 107 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

	108年12月31日	107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	\$ 15,774	\$ 12,870
樂屋國際資訊股份有限公司	16,126	14,684
	<u>\$ 31,900</u>	<u>\$ 27,554</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	108年12月31日	107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：

	108年度	107年度
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利		
（損）	\$ 1,525	(\$ 992)
其他綜合損益	3,378	(309)
綜合損益總額	<u>\$ 4,903</u>	<u>(\$ 1,301)</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。

108 及 107 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。

十一、不動產、廠房及設備

自 用

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	預付設備款	合 計
成 本									
108年1月1日									
餘額	\$ 2,374,365	\$ 372,125	\$ 3,858	\$ 306,594	\$ 4,671	\$ 444,688	\$ 87,301	\$ -	\$ 3,593,602
增 添	-	-	-	32,070	-	50,148	1,297	6,571	90,086
處 分	-	-	-	(3,819)	(4,671)	(13,457)	(30)	-	(21,977)
108年12月31日餘額	<u>\$ 2,374,365</u>	<u>\$ 372,125</u>	<u>\$ 3,858</u>	<u>\$ 334,845</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 481,379</u>	<u>\$ 88,568</u>	<u>\$ 6,571</u>	<u>\$ 3,661,711</u>
累計折舊									
108年1月1日									
餘額	\$ -	\$ 115,484	\$ 1,499	\$ 257,231	\$ 4,671	\$ 374,630	\$ 75,606	\$ -	\$ 829,121
折舊費用	-	9,507	559	20,361	-	31,426	4,863	-	66,716
處 分	-	-	-	(3,775)	(4,671)	(12,993)	(22)	-	(21,461)
108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 124,991</u>	<u>\$ 2,058</u>	<u>\$ 273,817</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 393,063</u>	<u>\$ 80,447</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 874,376</u>
108年12月31日淨額	<u>\$ 2,374,365</u>	<u>\$ 247,134</u>	<u>\$ 1,800</u>	<u>\$ 61,028</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,316</u>	<u>\$ 8,121</u>	<u>\$ 6,571</u>	<u>\$ 2,787,335</u>
成 本									
107年1月1日餘額	\$ 2,249,789	\$ 353,606	\$ 1,958	\$ 300,649	\$ 4,671	\$ 431,582	\$ 84,401	\$ -	\$ 3,426,656
增 添	-	-	-	1,900	-	25,171	29,749	2,900	59,720
處 分	-	-	-	(19,226)	-	(16,643)	-	-	(35,869)
重 分 類	124,576	18,519	-	-	-	-	-	-	143,095
107年12月31日餘額	<u>\$ 2,374,365</u>	<u>\$ 372,125</u>	<u>\$ 3,858</u>	<u>\$ 306,594</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 444,688</u>	<u>\$ 87,301</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,593,602</u>

（接次頁）

(承前頁)

	土 地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	租賃資產	租賃改良	其他設備	合 計
累計折舊								
107年1月1日餘額	\$ -	\$ 100,911	\$ 1,014	\$ 246,528	\$ 4,671	\$ 356,424	\$ 69,520	\$ 779,068
折舊費用	-	9,033	485	29,857	-	33,444	6,086	78,905
處 分	-	-	-	(19,154)	-	(15,238)	-	(34,392)
重 分 類	-	5,540	-	-	-	-	-	5,540
107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 115,484</u>	<u>\$ 1,499</u>	<u>\$ 257,231</u>	<u>\$ 4,671</u>	<u>\$ 374,630</u>	<u>\$ 75,606</u>	<u>\$ 829,121</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 2,374,365</u>	<u>\$ 256,641</u>	<u>\$ 2,359</u>	<u>\$ 49,363</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,058</u>	<u>\$ 11,695</u>	<u>\$ 2,764,481</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	21~55 年
運輸設備	5 年
辦公設備	3~5 年
租賃改良	3~5 年
其他設備	3~15 年

(一) 本公司 108 及 107 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，請參閱附註二九。

十二、租賃協議

(一) 使用權資產－108 年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
房屋及建築物	\$ 2,525,753
辦公設備	1,050
其他設備	<u>12,297</u>
	<u>\$ 2,539,100</u>
	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 462,415</u>
使用權資產之折舊費用	
房屋及建築物	\$ 402,770
辦公設備	725
其他設備	<u>3,984</u>
	<u>\$ 407,479</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流 動	<u>\$ 392,330</u>
非 流 動	<u>\$ 2,157,943</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
房屋及建築物	1.29%
辦公設備	1.29%
其他設備	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銷售門市使用，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十三。

108 年

	108年度
短期租賃費用	\$ 7,920
低價值資產租賃費用	\$ 10,760
租賃之現金流出總額	\$ 440,447

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。

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 375,002
1～5 年	541,929
超過 5 年	6,874
	<u>\$ 923,805</u>

十三、投資性不動產

	土	地	房 屋 及 建 築	合	計
<u>成 本</u>					
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,335,481		\$ 388,125	\$ 2,723,606	
增 添	82,918		11,406	94,324	
處 分	(32,025)		(8,096)	(40,121)	
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,386,374</u>		<u>\$ 391,435</u>	<u>\$ 2,777,809</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 10,010		\$ 122,834	\$ 132,844	
減損損失	16,584		2,281	18,865	
折舊費用	-		9,490	9,490	
處 分	(9,882)		(2,850)	(12,732)	
108 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 16,712</u>		<u>\$ 131,755</u>	<u>\$ 148,467</u>	
108 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,369,662</u>		<u>\$ 259,680</u>	<u>\$ 2,629,342</u>	
<u>成 本</u>					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,445,118		\$ 406,068	\$ 2,851,186	
增 添	27,400		815	28,215	
處 分	(12,461)		(239)	(12,700)	
轉列為不動產、廠房及 設備	(124,576)		(18,519)	(143,095)	
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,335,481</u>		<u>\$ 388,125</u>	<u>\$ 2,723,606</u>	
<u>累計折舊及減損</u>					
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 7,022		\$ 118,059	\$ 125,081	
減損損失	2,988		115	3,103	
折舊費用	-		10,207	10,207	
處 分	-		(7)	(7)	
轉列為不動產、廠房及 設備	-		(5,540)	(5,540)	
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 10,010</u>		<u>\$ 122,834</u>	<u>\$ 132,844</u>	
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 2,325,471</u>		<u>\$ 265,291</u>	<u>\$ 2,590,762</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 108 年，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：

	108年12月31日
第 1 年	\$ 101,986
第 2 年	92,861
第 3 年	86,780
第 4 年	85,132
第 5 年	77,301
超過 5 年	<u>77,254</u>
	<u>\$ 521,314</u>

107 年不可取消營業租賃之未來最低租賃收取總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	\$ 102,020
1~5 年	82,324
超過 5 年	<u>10</u>
	<u>\$ 184,354</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

投資性不動產及自用不動產於 108 年及 107 年 12 月 31 之公允價值分別為 9,817,358 仟元及 9,491,621 仟元，該公允價值係未經獨立評價人員評價，僅由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據。

本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。本公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二九。

十四、無形資產

	108年12月31日	107年12月31日
商 譽	\$ -	\$ -
系統軟體成本	<u>36,674</u>	<u>42,188</u>
	<u>\$ 36,674</u>	<u>\$ 42,188</u>

	108年度		
	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
<u>成 本</u>			
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 9,621	\$ 232,276	\$ 241,897
新 增	-	16,336	16,336
資產銷除	(9,621)	-	(9,621)
108 年 12 月 31 日餘額	\$ -	\$ 248,612	\$ 248,612
<u>累計攤銷及減損</u>			
108 年 1 月 1 日餘額	\$ 9,621	\$ 190,088	\$ 199,709
攤銷費用	-	21,850	21,850
資產銷除	(9,621)	-	(9,621)
108 年 12 月 31 日餘額	\$ -	\$ 211,938	\$ 211,938
108 年 12 月 31 日淨額	\$ -	\$ 36,674	\$ 36,674
	107年度		
	商 譽	系 統 軟 體 成 本	合 計
<u>成 本</u>			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 9,621	\$ 213,749	\$ 223,370
本期新增	-	18,527	18,527
107 年 12 月 31 日餘額	\$ 9,621	\$ 232,276	\$ 241,897
<u>累計攤銷及減損</u>			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 9,621	\$ 163,246	\$ 172,867
攤銷費用	-	26,842	26,842
107 年 12 月 31 日餘額	\$ 9,621	\$ 190,088	\$ 199,709
107 年 12 月 31 日淨額	\$ -	\$ 42,188	\$ 42,188

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

十五、其他資產

	108年12月31日	107年12月31日
預付費用	\$ 18,337	\$ 26,008
暫付款	300	360
催收款	1,271	335
其他	1,890	1,890
	<u>\$ 21,798</u>	<u>\$ 28,593</u>
流動	\$ 18,637	\$ 26,368
非流動	3,161	2,225
	<u>\$ 21,798</u>	<u>\$ 28,593</u>

十六、借 款

長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 1,700,000	\$ 2,650,000
無擔保借款		
信用借款	2,600,000	2,350,000
	<u>\$ 4,300,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

本公司之長期借款包括：

借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
玉山銀行 借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.10.19—110.10.19 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 3 月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
玉山銀行 借款額度：2,450,000 仟元 授信期間：107.10.19—110.10.19 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 8 月提前清償完畢	-	2,450,000
玉山銀行 借款額度：2,420,000 仟元 授信期間：108.08.02—111.08.02 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	1,700,000	-
東亞銀行 借款額度：1,600,000 仟元 授信期間：107.11.15—110.11.12 利率區間：浮動利率 1.242% 還款辦法：按月繳息，第 18、24、30 個月分別償還本金 3%，第 36 個月償還本金 91%，惟於 108 年 2 月提前清償完畢	-	200,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
元大銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.03.23－109.03.22 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	\$ -	\$ 200,000
元大銀行	借款額度：400,000 仟元 授信期間：108.03.20－110.03.19 利率區間：固定利率 1.15% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	400,000	-
瑞穗銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：107.11.30－109.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年10月提前清償完畢	-	200,000
瑞穗銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：108.11.30－110.11.30 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	300,000	-
永豐銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.09.19－109.09.19 利率區間：固定利率 1.10% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年1月提前清償完畢	-	200,000
王道銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.12.26－109.12.25 利率區間：固定利率 1.221% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	200,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 授信期間：107.04.02－109.04.02 利率區間：固定利率 1.29% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	300,000
遠東銀行	借款額度：800,000 仟元 授信期間：108.05.02－110.05.02 利率區間：固定利率 1.19% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	600,000	-
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：106.12.25－109.12.25 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	300,000
台新銀行	借款額度：300,000 仟元 授信期間：108.12.25－111.12.25 利率區間：固定利率 1.05% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	-
星展銀行	借款額度：150,000 仟元 授信期間：107.03.23－109.03.23 利率區間：固定利率 1.25% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於108年2月提前清償完畢	-	150,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	108年12月31日	107年12月31日
星展銀行	借款額度：美金 400,000 仟元（得動撥等值新台幣約 1,200,000 仟元） 授信期間：108.01.02—110.01.02 利率區間：浮動利率 1.14% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 400,000	\$ -
合作金庫銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.06.21—109.06.21 利率區間：固定利率 1.22% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金，惟於 108 年 6 月提前清償完畢	-	200,000
兆豐銀行	借款額度：250,000 仟元 授信期間：107.08.13—110.08.13 利率區間：浮動利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000
新光銀行	借款額度：200,000 仟元 授信期間：107.11.21—110.11.20 利率區間：固定利率 1.15% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	200,000	200,000
上海商業銀行	借款額度：400,000 仟元 授信期間：107.12.08—110.12.08 利率區間：固定利率 1.2% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	\$ 200,000	\$ -
第一銀行	借款額度：100,000 仟元 授信期間：108.04.10—110.04.10 利率區間：固定利率 1.16% 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金	100,000	-
借款總額		<u>\$ 4,300,000</u>	<u>\$ 5,000,000</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註二九。

十七、應付公司債

	108年12月31日	107年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 5,300,000	\$ 5,900,000
減：列為一年內到期部分	-	(1,500,000)
	<u>\$ 5,300,000</u>	<u>\$ 4,400,000</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
103年6月至108年6月	\$ 3,000,000	1.48%	自發行日起屆滿四、五年分別還本二分之一，每年付息一次
107年5月至110年5月	700,000	0.92%	到期一次還本，每年付息一次
107年5月至112年5月	1900,000	1.07%	到期一次還本，每年付息一次
107年7月至112年7月	1800,000	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

本公司於 103 年 6 月發行之國內無擔保公司債，業已分別於 108 及 107 年 6 月到期償還 1,500,000 仟元。

十八、其他負債

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 1,931,872	\$ 1,491,246
其他負債	<u>165,215</u>	<u>134,344</u>
	<u>\$ 2,097,087</u>	<u>\$ 1,625,590</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 606,633</u>	<u>\$ 452,555</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 1,410,489	\$ 1,052,337
應付休假給付	104,145	82,884
應付廣告費	97,481	65,440
應付勞、健保費	76,066	53,502
應付利息	28,487	38,933
應付員工酬勞及董事酬勞	20,181	35,193
應付勞務費	8,587	9,351
其 他	<u>106,586</u>	<u>87,217</u>
	<u>\$ 1,852,022</u>	<u>\$ 1,424,857</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
其他代收款	<u>\$ 51,720</u>	<u>\$ 39,611</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
其 他	<u>\$ 28,130</u>	<u>\$ 26,778</u>

(二) 其他負債明細如下：

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流 動</u>		
應付營業稅	\$ 108,048	\$ 85,809
退款負債	44,387	37,173
其 他	<u>12,780</u>	<u>11,362</u>
	<u>\$ 165,215</u>	<u>\$ 134,344</u>

(接次頁)

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
非流動		
應付長期獎金	\$ 605,362	\$ 452,220
退款負債	<u>1,271</u>	<u>335</u>
	<u>\$ 606,633</u>	<u>\$ 452,555</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其他員工之獎金列於其他非流動負債科目。

十九、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：

	108年12月31日	107年12月31日
確定福利義務現值	\$ 701,557	\$ 648,157
計畫資產公允價值	(<u>562,707</u>)	(<u>550,046</u>)
提撥短絀	<u>138,850</u>	<u>98,111</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 138,850</u>	<u>\$ 98,111</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
107 年 1 月 1 日	\$ 589,400	(\$ 519,994)	\$ 69,406
服務成本			
當期服務成本	3,871	-	3,871
前期服務成本	434	-	434
利息費用 (收入)	<u>8,104</u>	(<u>7,216</u>)	<u>888</u>
認列於損益	<u>12,409</u>	(<u>7,216</u>)	<u>5,193</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(14,157)	(14,157)
精算損失—人口統計 假設變動	8,986	-	8,986
精算損失—財務假設 變動	10,171	-	10,171
精算損失—經驗調整	<u>30,957</u>	<u>-</u>	<u>30,957</u>
認列於其他綜合損益	<u>50,114</u>	(<u>14,157</u>)	<u>35,957</u>
雇主提撥	-	(<u>12,445</u>)	(<u>12,445</u>)
福利支付	(<u>3,766</u>)	<u>3,766</u>	<u>-</u>
107 年 12 月 31 日	<u>648,157</u>	(<u>550,046</u>)	<u>98,111</u>
服務成本			
當期服務成本	3,587	-	3,587
前期服務成本	289	-	289
利息費用 (收入)	<u>8,102</u>	(<u>6,956</u>)	<u>1,146</u>
認列於損益	<u>11,978</u>	(<u>6,956</u>)	<u>5,022</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(17,783)	(17,783)
精算損失—人口統計 假設變動	7,495	-	7,495
精算損失—財務假設 變動	41,949	-	41,949
精算損失—經驗調整	<u>18,546</u>	<u>-</u>	<u>18,546</u>
認列於其他綜合損益	<u>67,990</u>	(<u>17,783</u>)	<u>50,207</u>
雇主提撥	-	(<u>13,609</u>)	(<u>13,609</u>)
福利支付	(<u>26,568</u>)	<u>25,687</u>	(<u>881</u>)
108 年 12 月 31 日	<u>\$ 701,557</u>	(<u>\$ 562,707</u>)	<u>\$ 138,850</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	108年度	107年度
營業成本	\$ 4,426	\$ 4,567
管理費用	<u>596</u>	<u>626</u>
	<u>\$ 5,022</u>	<u>\$ 5,193</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：

	108年12月31日	107年12月31日
折現率	0.750%	1.250%
薪資預期增加率	3.000%	3.000%

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

	108年12月31日	107年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ <u>21,453</u>)	(\$ <u>20,348</u>)
減少 0.25%	<u>\$ 22,342</u>	<u>\$ 21,211</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 21,487</u>	<u>\$ 20,495</u>
減少 0.25%	(\$ <u>20,751</u>)	(\$ <u>19,771</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。

	108年12月31日	107年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 9,507	\$ 12,816
確定福利義務平均到期期間	12.42年	12.8年

二十、權益

(一) 股本

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數(仟股)	1,000,000	1,000,000
額定股本	\$ 10,000,000	\$ 10,000,000
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	736,847	736,847
已發行股本	\$ 7,368,465	\$ 7,368,465

本公司於107年6月辦理未分配盈餘轉增資853,465仟元，故107年12月31日已發行股本增加為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

	108年12月31日	107年12月31日
不得作為任何用途		
已失效員工認股權	\$ 63,896	\$ 63,896
得用以彌補虧損、發放現金或 撥充股本		
處分子公司股權價格與帳面 價值差額	-	632
	\$ 63,896	\$ 64,528

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

因採用權益法之投資、員工認股權及認股權產生之資本公積，不得作為任何用途。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依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，參閱附註二一之(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 108 年 5 月 24 日及 107 年 5 月 23 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 150,458	\$ 280,282	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	199,606	40,830	-	-
現金股利	957,900	1,628,750	1.30	2.50
股票股利	-	853,465	-	1.31

5. 本公司 109 年 2 月 27 日董事會擬議 108 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	\$ 121,670	\$ -
特別盈餘公積	346,879	-
現金股利	884,216	1.2

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 5 月 22 日召開之股東會決議。

(四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

國外營運機構淨資產自其功能性貨幣換算為本公司表達貨幣（即新台幣）所產生之相關兌換差額，係直接認列為其他綜合損益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額。先前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。

二一、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

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款	\$ 4,515	\$ 4,544
其 他	1,163	687
	<u>\$ 5,678</u>	<u>\$ 5,231</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
投資性不動產減損損失	(\$ 18,865)	(\$ 3,103)
處分不動產、廠房及設備損失	(516)	(1,471)
處分投資性不動產利益		
(損失)	7,961	(3,901)
淨外幣兌換利益	3,878	2,965
管理服務費收入	36,200	34,047
採用權益法之投資減損損失	(10,513)	-
其 他	12,737	11,664
	<u>\$ 30,882</u>	<u>\$ 40,201</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 51,602	\$ 50,811
公司債借款利息	57,483	59,351
租賃負債利息	32,516	-
行政救濟補繳利息	-	1,892
其 他	17	18
	<u>\$ 141,618</u>	<u>\$ 112,072</u>

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 66,716	\$ 78,905
投資性不動產	9,490	10,207
無形資產	21,850	26,842
使用權資產	<u>407,479</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 505,535</u>	<u>\$ 115,954</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 452,019	\$ 56,408
管理費用	22,176	22,497
其他損失	<u>9,490</u>	<u>10,207</u>
	<u>\$ 483,685</u>	<u>\$ 89,112</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 156	\$ 162
管理費用	<u>21,694</u>	<u>26,680</u>
	<u>\$ 21,850</u>	<u>\$ 26,842</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	108年度	107年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 24,450	\$ 25,189
未產生租金收入	<u>65</u>	<u>42</u>
	<u>\$ 24,515</u>	<u>\$ 25,231</u>

(六) 員工福利費用

	108 年度	107 年度
短期員工福利（包含薪資及勞健保費）	\$ 5,324,538	\$ 4,444,381
退職後福利		
確定提撥計畫	170,710	150,071
確定福利計畫（附註十九）	5,022	5,193
	<u>175,732</u>	<u>155,264</u>
董事酬金	8,439	8,369
其他員工福利費用	132,950	153,299
員工福利費用合計	<u>\$ 5,641,659</u>	<u>\$ 4,761,313</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 5,111,864	\$ 4,283,683
管理費用	529,795	477,630
	<u>\$ 5,641,659</u>	<u>\$ 4,761,313</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。108 及 107 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 109 年 2 月 27 日及 108 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	108 年度	107 年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.241%	0.19%

金 額

	108 年度	107 年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 16,258	\$ 20,476
董事酬勞	3,923	3,909

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 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

	108年度	107年度
採用權益法之投資（包含於其他利益及損失淨額）	\$ 10,513	\$ -
投資性不動產（包含於其他利益及損失淨額）	\$ 18,865	\$ 3,103

二二、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：

	108年度	107年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 361,548	\$ 523,751
未分配盈餘稅加徵	6,588	-
土地增值稅	53	-
以前年度之調整	986	302
遞延所得稅		
稅率變動	-	(356)
當期產生者	(26,485)	(5,565)
認列於損益之所得稅費用	\$ 342,690	\$ 518,132

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	\$ 1,605,624	\$ 2,022,719
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用（20%）	\$ 321,125	\$ 404,544
稅上不可減除之費損	31,150	5,390
免稅所得	(1,908)	(866)
未分配盈餘稅加徵	6,588	-
土地增值稅	53	-
稅率變動	-	(356)
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	986	302
未認列之暫時性差異	(15,304)	109,118
認列於損益之所得稅費用	\$ 342,690	\$ 518,132

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率已由 10%調降為 5%。

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置特定資產或技術得列為計算未分配盈餘之減除項目，本公司於 108 年計算未分配盈餘稅時，業已減除以 107 年度未分配盈餘進行投資之資本支出金額。

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	108年度	107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	\$ 10,041	\$ 7,192
—稅率變動	<u>-</u>	<u>4,696</u>
	<u>\$ 10,041</u>	<u>\$ 11,888</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 336</u>	<u>\$ 38,028</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 122,148</u>	<u>\$ 263,063</u>

(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：

108 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	\$ 7,502	\$ 1,630	\$ -	\$ 9,132
備抵損失	1,265	-	-	1,265
其 他	21,187	2,663	-	23,850
	<u>\$ 29,954</u>	<u>\$ 4,293</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 34,247</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 9,997	\$ 1,716	(\$ 10,041)	\$ 1,672
子公司之未分配				
盈餘	23,908	(23,908)	-	-
	<u>\$ 33,905</u>	<u>(\$ 22,192)</u>	<u>(\$ 10,041)</u>	<u>\$ 1,672</u>

107 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	\$ 6,186	\$ 1,316	\$ -	\$ 7,502
備抵損失	708	557	-	1,265
其 他	8,499	12,688	-	21,187
	<u>\$ 15,393</u>	<u>\$ 14,561</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,954</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 13,377	(\$ 15,268)	\$ 11,888	\$ 9,997
子公司之未分配				
盈餘	-	23,908	-	23,908
	<u>\$ 13,377</u>	<u>\$ 8,640</u>	<u>\$ 11,888</u>	<u>\$ 33,905</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 108 年及 107 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 379,905 仟元及 382,757 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 106 年度。

二三、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	\$ 1.71	\$ 2.04
稀釋每股盈餘	\$ 1.71	\$ 2.04

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

	108年度	107年度
淨 利	\$ 1,262,934	\$ 1,504,587

股 數

單位：仟股

	108年度	107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	772	1,071
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	737,619	737,918

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。

二四、取得投資子公司－取得控制

收購子公司

	主要營運活動	收購日	具表決權之 所有權權益／ 收購比例(%)	移轉對價
信義不動產顧問 股份有限公司	不動產說明書之 製作	107年6月15日	100%	\$ 8,000

本公司收購信義不動產顧問有限公司係為因應集團事業之發展並整合集團資源。取得信義不動產顧問有限公司，請參閱本公司 108 年度合併財務報告附註三一。

二五、現金流量資訊

來自籌資活動之負債變動

108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

	108年1月1日	現金流量	非現金之變動 新增租賃其	屬營業活動之 現金流量	108年12月31日
應付公司債（含一年內到期部分）	\$ 5,900,000	(\$ 600,000)	\$ -	\$ -	\$ 5,300,000
長期借款（含一年內到期部分）	5,000,000	(700,000)	-	-	4,300,000
存入保證金	37,261	(6,380)	-	-	30,881
租賃負債（附註三）	<u>2,515,762</u>	<u>(389,251)</u>	<u>423,762</u>	<u>(32,516)</u>	<u>2,550,273</u>
	<u>\$ 13,453,023</u>	<u>(\$ 1,695,631)</u>	<u>\$ 423,762</u>	<u>(\$ 32,516)</u>	<u>\$ 12,181,154</u>

107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

	107年1月1日	現金流量	107年12月31日
短期借款	\$ 800,000	(\$ 800,000)	\$ -
應付公司債（含一年內到期部分）	3,000,000	2,900,000	5,900,000
長期借款（含一年內到期部分）	4,250,000	750,000	5,000,000
存入保證金	<u>38,260</u>	<u>(999)</u>	<u>37,261</u>
	<u>\$ 8,088,260</u>	<u>\$ 2,849,001</u>	<u>\$10,937,261</u>

二六、資本風險管理

本公司在確保集團內各企業能夠穩健經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，持續做好資本之風險管理，以使股東報酬極大化。

本公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司也依據主要管理階層之建

議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

二七、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值或其公允價值無法可靠衡量：

108 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 5,300,000	\$ -	\$ 5,314,254	\$ -	\$ 5,314,254

107 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值 第 1 等級	公允價值 第 2 等級	公允價值 第 3 等級	合計
金融負債					
以攤銷後成本衡量之					
金融負債					
－應付公司債	\$ 5,900,000	\$ -	\$ 5,912,939	\$ -	\$ 5,912,939

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－按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108 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	\$ 383,088	\$ -	\$ -	\$ 383,088
國內未上市（櫃）有價證券－權益投資	-	-	95,532	95,532
合計	\$ 383,088	\$ -	\$ 95,532	\$ 478,620

107 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	\$ 257,668	\$ -	\$ -	\$ 257,668
國內未上市（櫃）有 價證券－權益投資	-	-	88,583	88,583
合計	<u>\$ 257,668</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,583</u>	<u>\$ 346,251</u>

108 及 107 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

108 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	\$ 88,583
本期新增	4,500
認列於其他綜合損益	<u>2,449</u>
期末餘額	<u>\$ 95,532</u>

107 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	\$ 39,328
本期新增	48,774
認列於其他綜合損益	<u>481</u>
期末餘額	<u>\$ 88,583</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。

(三) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融		
資產(註1)	\$ 1,654,099	\$ 3,307,979
透過其他綜合損益按公允		
價值衡量之金融資產	478,620	346,251
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註2)	12,169,699	12,881,328

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—流動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、其他應付款、應付公司債(包含一年以內到期之應付公司債)、長期借款、存入保證金及其他非流動負債等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益、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三一。

敏感度分析

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

	108年度				107年度			
	美	金	馬	幣	美	金	馬	幣
權益影響數	\$	6,282	\$	11,529	\$	5,984	\$	176
損益影響數		1,129		327		8,683		-

(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：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 110,326	\$ 721,364
金融負債	9,850,273	10,500,000
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	-
金融負債	2,300,000	400,000

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 108 年及 107 年度分別增加／減少本公司現金流出 22,950 仟元及 4,000 仟元。

(3) 其他價格風險

本公司因投資國內上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，108 年及 107 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 4,786 仟元及 3,463 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

本公司之流動負債超過流動資產 642,683 仟元，本公司目前尚有銀行未動支之借款額度足以支應履行所有合約義務，故未有無法籌措資金以率行合約義務之流動性風險。

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 2,600,000	\$ 2,350,000
— 未動用金額	<u>4,680,000</u>	<u>3,650,000</u>
	<u>\$ 7,280,000</u>	<u>\$ 6,000,000</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 1,700,000	\$ 2,650,000
— 未動用金額	<u>2,620,000</u>	<u>1,700,000</u>
	<u>\$ 4,320,000</u>	<u>\$ 4,350,000</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。

108 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	\$ 313	\$ 1,931,872	\$ 802,729	\$ -
租賃負債	34,921	384,038	1,494,529	749,413
浮動利率工具	-	-	2,300,000	-
固定利率工具	-	-	<u>6,400,000</u>	<u>900,000</u>
	<u>\$ 35,234</u>	<u>\$ 2,315,910</u>	<u>\$ 10,832,043</u>	<u>\$ 1,649,413</u>

租賃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	\$ 34,921	\$ 384,038	\$ 1,494,529	\$ 741,146	\$ 8,267

107年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年
無附息負債	\$ 266	\$ 1,491,246	\$ 489,816
浮動利率工具	-	-	400,000
固定利率工具	-	1,500,000	9,000,000
	\$ 266	\$ 2,991,246	\$ 9,889,816

二八、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	對本公司採權益法之法人股東
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
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
和德昌股份有限公司	本公司董事為該公司董事
信義不動產顧問股份有限公司	子公司（註）
安信建築經理股份有限公司	子 公 司
信義全球資產管理股份有限公司	子 公 司
聚英企業管理顧問股份有限公司	子 公 司
有無科技股份有限公司	子 公 司
行義文化出版有限公司	子 公 司
信義開發股份有限公司	子 公 司
安新建築經理股份有限公司	子 公 司
信義房屋不動產株式會社	子 公 司
東京信義不動產股份有限公司	子 公 司

（接次頁）

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	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
昆山鼎先貿易有限公司	子 公 司
信義置業(上海)有限公司	子 公 司
SINYI ESTATE LTD.	子 公 司
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	子 公 司
無樸股份有限公司	子 公 司

註：該公司原為本公司實質關係人，本公司於 107 年 6 月 15 日收購其 100% 股權，成為子公司。

(二) 應收帳款－關係人

	108年12月31日	107年12月31日
安信建築經理股份有限公司	<u>\$ 153,675</u>	<u>\$ 132,482</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

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,285	\$ 1,269
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	1,492	1,096
信義開發股份有限公司	2,887	5,910
安新建築經理股份有限		
公司	1,385	1,150
信義房屋不動產株式		
會社	1,945	2,357
有無科技股份有限公司	2,315	-
其 他	<u>1,850</u>	<u>2,131</u>
	<u>\$ 13,159</u>	<u>\$ 13,913</u>

對關係人之其他應收款主要係應收管理顧問服務收入及租金收入等。

(四) 其他應付款項－關係人

	108年12月31日	107年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 1,243	\$ 1
子 公 司		
信義不動產顧問股份		
有限公司	12,527	10,750
有無科技股份有限公司	4,198	-
信義全球資產管理股份		
有限公司	7,856	14,347
安信建築經理股份有限		
公司	1,914	1,388
其 他	392	292
	<u>\$ 28,130</u>	<u>\$ 26,778</u>

(五) 主要管理階層薪酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 80,226	\$ 73,955
其他長期員工福利	12,127	11,193
	<u>\$ 92,353</u>	<u>\$ 85,148</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

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,387	\$ 7,407
對本公司採權益法之		
法人股東	114	114
對本公司間接採權益法		
之法人股東	57	57
關聯企業	34	34

(接次頁)

(承前頁)

	108年度	107年度
子 公 司		
安新建築經理股份 有限公司	\$ 6,714	\$ 6,730
信義不動產顧問 股份有限公司	4,167	4,162
信義開發股份有限 公司	3,816	2,838
其 他	<u>1,605</u>	<u>5,531</u>
	<u>\$ 23,894</u>	<u>\$ 26,873</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商議定，租金收取方式均為每月一期。

2. 其他利益

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,012	\$ 1,490
子 公 司		
信義開發股份有限 公司	9,415	9,349
子 公 司		
信義房屋不動產 株式會社	6,199	5,791
安新建築經理股份 有限公司	4,601	3,496
信義全球資產管理 股份有限公司	3,799	3,510
其 他	<u>6,203</u>	<u>7,947</u>
	<u>\$ 31,229</u>	<u>\$ 31,583</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。

3. 勞務費支出

	108年度	107年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,268	\$ 599
子 公 司		
信義不動產顧問		
股份有限公司	122,181	111,622
安信建築經理股份		
有限公司	20,765	17,747
其 他	25,926	398
	<u>\$ 170,140</u>	<u>\$ 130,366</u>

勞務費支出主要係本公司支付上述關係人提供不動產說明書、代書以及代調騰本等服務支出。

4. 承租協議

	108年12月31日	107年12月31日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 25,659</u>	<u>\$ -</u>
	108年度	107年度
<u>利息費用</u>		
實質關係人	<u>\$ 392</u>	<u>\$ -</u>
<u>租賃費用</u>		
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,673</u>

107年12月31日本公司對關係人營業租賃之未來最低租賃給付總額為35,489仟元。

5. 背書保證

截至108年12月31日止，本公司為信義置業（香港）有限公司背書保證之餘額折合新台幣為1,169,200仟元；截至107年12月31日止，本公司為薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 背書保證之餘額折合新台幣為165,861仟元。

6. 財產交易

本公司於107年6月以金額8,000仟元向信義股份有限公司及宇浩股份有限公司購入信義不動產顧問股份有限公司100%之股權，請參閱本公司108年度合併財務報告附註三一。

二九、質抵押之資產

本公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金：

	108年12月31日	107年12月31日
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,191,664	\$ 4,241,789
建築物	416,351	456,691
其他金融資產－流動－用途受限制之銀行存款	110,326	-
其他金融資產－流動－質押定存	5,000	5,000
	<u>\$ 4,723,341</u>	<u>\$ 4,703,480</u>

用途受限之銀行存款係本公司依境外資金匯回管理運用及課稅條例，匯回境外資金並存入專戶之款項。

三十、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (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) 本公司為信義置業（香港）有限公司申請融資額度提供背書保證 1,169,200 仟元，請參閱附註三二之附表二。

三一、外幣金融資產及負債之匯率資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

單位：各外幣仟元

108 年 12 月 31 日

金 融 資 產	外 幣 匯 率	新 台 幣
貨幣性項目		
美 金	\$ 3,766	29.980 \$ 112,905
馬 幣	4,455	7.330 32,654

（接次頁）

(承前頁)

	外	幣	匯	率	新	台	幣
非貨幣性項目							
美金	\$	20,954		29.980	\$	628,186	
馬幣		157,289		7.330		1,152,946	

107 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
金融資產							
貨幣性項目							
美金	\$	28,260		30.715	\$	867,998	
非貨幣性項目							
美金		19,484		30.715		598,441	
馬幣		2,477		7.110		17,616	

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 108 及 107 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

	108年度			107年度		
功能性貨幣	功能性貨幣	淨利	兌換益	功能性貨幣	淨利	兌換益
新台幣	(新台幣：新台幣)	\$	3,878	1 (新台幣：新台幣)	\$	2,965

三二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表四)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(附表五)

6. 處分不動產之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上。(附表六)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 被投資公司資訊。(附表七)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表八)
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。
(無)
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)
 - (5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)
 - (6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

三三、部門資訊

本公司業於 108 及 107 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（原名：信義房屋股份有限公司）
資金貸與他人

民國 108 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	往來科目	是否關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列帳項	擔保名稱	品對個別對象價值	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	華錫裝修工程（上海）有限公司	其他應收款	是	\$ 912,000 （人民幣 200,000 仟元）	\$ 430,500 （人民幣 100,000 仟元）	\$ -	1.15 %	短期融通資金	\$ -	-	\$ -	-	\$ -	\$ 3,262,911 （註一）	\$ 4,350,548 （註一）	
1	信義置業（上海）有限公司	久信置業（無錫）有限公司	"	"	\$ 192,318 （人民幣 42,000 仟元）	\$ 94,710 （人民幣 22,000 仟元）	\$ 94,710 （人民幣 22,000 仟元）	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 4,924,010 （註二）	\$ 7,386,015 （註二）	
1	"	論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	"	"	\$ 69,045 （人民幣 15,000 仟元）	\$ 64,575 （人民幣 15,000 仟元）	\$ 64,575 （人民幣 15,000 仟元）	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 4,924,010 （註二）	\$ 7,386,015 （註二）	
1	"	信貢企業管理（上海）有限公司	"	"	\$ 3,590,340 （人民幣 780,000 仟元）	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 4,924,010 （註二）	\$ 7,386,015 （註二）	
2	華錫裝修工程（上海）有限公司	論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	"	"	\$ 34,983 （人民幣 7,600 仟元）	\$ 32,718 （人民幣 7,600 仟元）	\$ 32,718 （人民幣 7,600 仟元）	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 13,292,700 （註三）	\$ 19,939,050 （註三）	
2	"	信貢企業管理（上海）有限公司	"	"	\$ 23,015 （人民幣 5,000 仟元）	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 13,292,700 （註三）	\$ 19,939,050 （註三）	
2	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	\$ 912,000 （人民幣 200,000 仟元）	\$ 430,500 （人民幣 100,000 仟元）	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 13,292,700 （註三）	\$ 19,939,050 （註三）	
3	上海信義房屋中介諮詢有限公司	信貢企業管理（上海）有限公司	"	"	\$ 46,030 （人民幣 10,000 仟元）	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 1,105,152 （註四）	\$ 2,210,304 （註四）	
4	昆山鼎光貿易有限公司	信貢企業管理（上海）有限公司	"	"	\$ 452,100 （人民幣 100,000 仟元）	\$ 430,500 （人民幣 100,000 仟元）	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 1,143,740 （註五）	\$ 1,715,610 （註五）	
5	上海商拓投資管理顧問有限公司	信貢企業管理（上海）有限公司	"	"	\$ 27,618 （人民幣 6,000 仟元）	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 131,187 （註六）	\$ 218,645 （註六）	
6	蘇州信義置業房產經紀有限公司	昆山鼎光貿易有限公司	"	"	\$ 452,100 （人民幣 100,000 仟元）	\$ 430,500 （人民幣 100,000 仟元）	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 812,910 （註七）	\$ 1,354,850 （註七）	
6	"	信貢企業管理（上海）有限公司	"	"	\$ 912,000 （人民幣 200,000 仟元）	\$ -	\$ -	4.75 %	"	-	"	-	-	-	\$ 812,910 （註七）	\$ 1,354,850 （註七）	

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華錫裝修工程（上海）有限公司淨值之 150% 為限，個別貸與金額不得逾華錫裝修工程（上海）有限公司淨值之 100 倍。

註四：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 150%。

註五：資金貸與總額以不超過昆山鼎光貿易有限公司淨值之 15 倍為限，個別貸與金額不得逾昆山鼎光貿易有限公司淨值之 10 倍。

註六：資金貸與總額以不超過上海商拓投資管理顧問有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾上海商拓投資管理顧問有限公司淨值之 3 倍。

註七：資金貸與總額以不超過蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值之 5 倍為限，個別貸與金額不得逾蘇州信義置業房產經紀有限公司淨值之 3 倍。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）
為他人背書保證

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證公司		對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證之金額	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背書保證最高金額之比率（%）	屬母公司對子公司背書保證	屬對大陸地區	註
		名稱	公司名稱	關係	股權									
0	信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINVI INTERNATIONAL LIMITED		間接持股 100% 之公司	8,701,096 (註一)	\$ 170,640 (美金 5,400 仟元)	\$ -	\$ -	\$ -	-	\$ 16,314,555 (註一)	是	否	(註四)
0	"	信義置業(香港)有限公司		間接持股 100% 之公司	8,701,096 (註一)	1,224,210 (美金 39,000 仟元)	1,169,220 (美金 39,000 仟元)	-	-	-	10.75	是	否	(註四)
1	信義置業(上海)有限公司	信頁企業管理(上海)有限公司		間接持股 100% 之公司	3,939,208 (註二)	91,520 (人民幣 20,000 仟元)	-	-	-	-	-	否	是	(註五)
2	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	4,537,772 (註三)	19,345 (人民幣 4,242 仟元)	18,262 (人民幣 4,242 仟元)	18,262 (人民幣 4,242 仟元)	-	-	0.32	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直接或間接持股比例達 50% 以上之企業，以不超過信義房屋股份有限公司淨值 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，係指信義置業(上海)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過信義置業(上海)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三：對單一企業背書保證限額，係指久信置業(無錫)有限公司直接或間接持股比例達 80% 以上之企業，以不超過久信置業(無錫)有限公司淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註四：為申請融資額度提供之背書。

註五：為符合投標資格提供之背書。

註六：為採購提供之背書。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

期末持有有價證券情形

民國 108 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 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	13,730,751	-	\$ 383,088	
"	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	11	43,095	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	3,157,000	10	52,437	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	8	-	
"	坤基創業投資股份有限公司	"	"	160,650	3	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	1	-	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	上市股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,180,800	-	590,125	
"	貨幣基金 Western Asset US Dollar Fund A	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	14,390	-	431	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	上市股票 我愛我家控股集團股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,410,230	4.7	26,166	
"	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	30,000,000	2	254,426	
信義開發股份有限公司	上市股票 中鼎工程股份有限公司	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	170,940	-	6,513	
信義全球資產管理股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	"	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,174,851	-	15,959	

（接次頁）

(承前頁)

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 發 行 人 之 關 係	帳 列 科 目	期 單 位 數 / 股 數	帳 面 金 額	持 股 比 例	公 允 價 值	未 備	註
安信建業經理事股份有限公司	貨幣基金 台新 1699 貨幣市場基金	無	透過權益按公允價值衡量 之金融資產－流動	2,729,416	\$ 37,077	-	\$ 37,077		
科威房產管理諮詢(上海) 有限公司	理財商品 步步生金 8688 號	"	"	700,000	3,585	-	3,585		
上海商拓投資管理顧問有限 公司	步步生金 8688 號	"	"	50,000	248	-	248		
北京世和房地產經紀有限公司	中銀日積月累一日計劃	"	"	2,440,000	10,820	-	10,820		

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋股份有限公司）
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上
民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

附表四

買、賣之公司	有價證券種類	證券名稱	帳列科目	交易對象	關係	期作		初買		入賣		出期		末額	
						單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額	單位數／股數	金額
信義房屋股份有限公司	股票	SIN CHUUN HOLDING SDN. BHD.	採用權益法之投資	無	子公司	6,537,766	\$ 49,140 (註一)	157,000,000	\$ 1,185,768	-	\$ -	-	\$ -	159,537,766	\$ 1,234,908 (註一)
信義置業(上海)有限公司	股票	信實企業管理(上海)有限公司	"	"	"	-	-	-	1,820,900	-	-	-	-	-	1,820,900 (註一)
信義置業(上海)有限公司	有限理財商品	月得盈 18100787 期	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	無	120,000,000	RMB 120,026	-	-	120,000,000	RMB 121,195	-	RMB -	-	RMB -
"	結構性理財產品(編號：201810294860)		"	"	"	240,000,000	RMB 240,503	-	-	240,000,000	RMB 243,003	-	RMB -	-	RMB -
"	結構性理財產品(編號：201811194978)		"	"	"	200,000,000	RMB 200,293	-	-	200,000,000	RMB 202,274	-	RMB -	-	RMB -
"	財富班車 3 號		"	"	"	470,000,000	RMB 470,167	-	-	470,000,000	RMB 474,428	-	RMB -	-	RMB -
"	財富班車 S21		"	"	"	-	RMB -	711,000,000	RMB 711,000	711,000,000	RMB 712,248	-	RMB -	-	RMB -
信實企業管理(上海)有限公司	有限理財商品	財富班車 S21	"	"	"	-	RMB -	1,189,500,000	RMB 1,189,500	1,189,500,000	RMB 1,193,347	-	RMB -	-	RMB -

註一：金額係以原始投資成本列計。

註二：帳面成本係包含評價金額。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）
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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另予註明外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支情形	交付形式	交易對象	關係	交易所	交易對象為關係人者，其前次移轉日期	移轉金額	價格參考	取得之依據	取得用途及情形	其他約定事項
SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD.	馬來西亞沙巴州 PULAU MENGALUM 土地使用權	108.9.18	\$ 980,100 (馬幣137,500 仟元)	全額支付	Mengalum Beach Centre Sdn. Bhd.	-	-	-	-	\$ -	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 141,000 仟元為依據。	投資開發觀光旅遊產業用途之不動產。	無	
"	"	108.12.30	\$ 598,125 (馬幣 82,500 仟元)	已支付總價款 10%	Mengalum Tours & Dive Resort Sdn. Bhd.	-	-	-	-	-	依不動產鑑定公司之鑑價報告，馬幣 84,100 仟元為依據。	"	"	

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

單位：除另予註明外，為新台幣仟元／單位

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人	應收款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式	應收關係人款項收回金額	提列帳額	抵備金額
信義房屋股份有限公司	安信建業經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 153,675	-	\$	-	-	\$ 153,675	\$	-

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：新台幣仟元

投資公司名稱	稱被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額	期末比率	持股比例	持有金額	有被投資公司本期（損）益	本期認列之（損）益	備註
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 10,406,773	\$ 10,406,773	345,238,037	\$ 11,241,168	\$ 190,298	\$ 190,298	
"	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	2,227,354	2,103,724	68,777,000	1,377,337	(134,676)	(134,676)	
"	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	203,500,000	1,800,618	(153,355)	(153,355)	
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	5,000,000	86,406	18,749	18,749	
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理業務	21,000	15,000	2,100,000	3,569	(10,152)	(7,514)	
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	500,000	1,068	(80)	(80)	
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	4,960	4,960	-	2,205	195	193	
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	7,650,000	116,202	29,612	15,102	
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	95,000	15,774	433	83	
"	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	193,000	135,000	10,000,000	25,700	(41,249)	(41,249)	
"	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	2,580,743	16,126	6,408	1,442	
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,234,908	49,140	163,537,766	1,152,946	(16,308)	(16,308)	
"	信義不動產顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產說明書製作	8,000	8,000	500,000	3,517	4,255	4,255	
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius.	投資	68,741	68,741	2,216,239	177,275	148,889	148,889	
"	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、租賃及管理專業務	58,064	58,064	16,000	310,995	35,704	35,704	
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	3,919,127	3,919,127	133,506,209	5,047,635	182,516	182,516	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,046	6,360,046	208,500,000	5,716,603	(165,289)	(165,289)	

(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	始期	投資未去	資年	金額底	期股	末數	比率	持帳面	有被投資公司本期 (損) 益	本期認列之 (損) 益	備註
英屬維京群島 SINYI LIMITED	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 307/6 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	\$ 1,647,792		\$ 1,493,092		51,935,840		100		\$ 737,056	(\$ 133,850)	(\$ 133,850)	
"	科威房產 (香港) 有限公司	Rooms 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwan Tong, Hong Kong	投資	95,129		95,129		95,129		99	(	203)	(11,989)	(11,871)	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	投資	66,174		66,174		66,174		100		10,847	-	-	
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		100,000		100		78,708	10,523	10,523	
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、管理等業務	10,746		10,746		10,746		100		53,122	10,321	10,321	
"	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		5,000		100		20,071	3,415	3,415	
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		3,888,107		100		4,932,615	140,556	140,556	
SINYI ESTATE LTD.	信義置地 (香港) 有限公司	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資	6,350,826		6,350,826		207,017,497		100		5,671,739	(165,290)	(165,290)	
信義開發股份有限公司	大家建設股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售	500		500		500		100		146	(57)	(57)	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發銷售	500		500		500		100		70	(57)	(57)	
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	33,465		33,465		22,604		49		14,151	(9,378)	(4,595)	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	35,372		35,372		24,030		100		15,702	(4,858)	(4,858)	
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	34,831		34,831		23,526		51		14,728	(4,783)	(4,783)	
有無科技股份有限公司	無模股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	投資	-		-		500		-		-	(66)	(66)	(註)
"	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	7,000		7,000		-		25		1,190	(10,152)	(1,410)	
"	聯岳交通股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	人力派遣、商品運送	11,300		11,300		-		100		11,186	22,291	(114)	

註：已於 108 年 11 月清算完結。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋股份有限公司）
大陸投資資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表 A

單位：除另予註明外，新台幣仟元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	本期匯出或收回金額	本期來自台灣累積投資金額	被投資公司本期（損）益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期直接投資（損）益	認列（損）益	期末面額（註二）	資價值（註二）	截至本期止已匯回台灣之投資收益
大陸被投資公司名稱	房地產仲介服務、房地產市場調查、營銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威威房產（香港）股份有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ -	\$ 81,859	11,944	100	(\$ 11,944)	11,944	(\$ 57)	\$ -	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,140,018	154,400	-	1,294,418	109,730	100	(109,730)	109,730	736,768	-	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司（註三）	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	-	149,955	3,682	100	(3,682)	3,682	20,443	-	-
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 再投資大陸公司	17,095	-	-	17,095	11,937	100	(11,937)	11,937	19,816	-	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司（註三）	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房產中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	-	22,414	21,009	100	(21,009)	21,009	270,970	-	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司（註四）	管理房地產基金型專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房產中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	2	-	-	254,426	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司（註三）	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 27,200	係透過上海信義房產中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	-	43,766	11,199	100	(11,199)	11,199	9,675	-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	27,432	-	-	27,432	20,884	100	20,884	20,884	43,729	-	-
成都世邦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 再投資大陸公司	62,005	-	-	62,005	-	-	-	-	-	-	-
青島誠建信義房產經紀有限公司（註六）	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	-	37,295	-	-	-	-	-	-	-
信義置業（上海）有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業（香港）有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	-	3,868,747	158,407	100	158,407	158,407	4,924,010	1,218,297	-
華爾裝修工程（上海）有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交电、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	40,465	-	-	40,465	128,003	100	128,003	128,003	132,927	-	-
昆山鼎先貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD. 再投資大陸公司	31,020	-	-	31,020	41,928	100	41,928	41,928	114,374	-	-

（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	本國初期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	本公司直接投資或間接投資之持股比例%	本期觀列損益(註一)	期末而(註二)	投資價值(註二)	截至本期止已匯回台灣之投資收益
上海紀實實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200		係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 540	100	540	\$ 8,985	\$ -	-
嘉智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB 100		係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	17	100	17	1,039	-	-
久信置業(無錫)有限公司	房地產開發經營	USD 207,000		係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	3,900,696	(165,286)	100	(165,286)	5,672,216	-	-
蘇州信房地產經紀諮詢有限公司	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 3,000		係透過上海報信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(10,207)	100	(10,207)	3,071	-	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃	RMB 11,400		係透過華領裝修工程(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(240)	100	(240)	48,753	-	-
信貢企業管理(上海)有限公司	商品住宅及其配套设施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 400,000		係透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(21,707)	100	(21,707)	1,731,847	-	-

本期大陸	本期自台灣匯出金額	經濟部投資審會核准投資金額	額依經濟部投資審會規定赴大陸地區投資限額(註七)
\$ 9,577,167		\$15,895,093	\$ -

註一：係依據本公司會計師查核簽證之財務報表計算。
 註二：期末投資賬面價值係以 108 年 12 月 31 日之匯率新台幣 29.98 元對 1 美元及 1 美元對 6.964 元人民幣換算而得。
 註三：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
 註四：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。
 註五：已於 108 年 6 月清算完結。
 註六：已於 106 年 6 月清算完結。
 註七：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響：無。

捌、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、合併財務狀況分析

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	差異		說明
				金額	%	
流動資產		20,721,029	22,442,820	(1,721,791)	(8)	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		349,958	393,127	(43,169)	(11)	
不動產、廠房及設備		3,495,635	3,553,206	(57,571)	(2)	
使用權資產(108 年適用 IFRS16)		4,320,872	-	4,320,872	N.A.	說明 1
投資性不動產		2,255,011	2,083,520	171,491	8	
無形資產		97,281	115,329	(18,048)	(16)	
其他資產		430,997	256,062	174,935	68	說明 2
資產總額		31,670,783	28,844,064	2,826,719	10	
流動負債		4,866,062	7,302,417	(2,436,355)	(33)	說明 3
非流動負債		15,816,690	10,477,414	5,339,276	51	說明 4
負債總額		20,682,752	17,779,831	2,902,921	16	
股 本		7,368,465	7,368,465	-	-	
資本公積		63,896	64,528	(632)	(1)	
保留盈餘		4,031,323	3,772,523	258,800	7	
其他權益		(587,314)	(240,436)	(346,878)	144	說明 5
歸屬於母公司業主之權益		10,876,370	10,965,080	(88,710)	(1)	說明 5
非控制權益		111,661	99,153	12,508	13	
權益總計		10,988,031	11,064,233	(76,202)	(1)	說明 4

(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. 使用權資產係因應 IFRS 16 重新評價及組成項目調整而新增之科目(並新增租賃負債之對應科目)，主要係將租期超過一年以上之分店租約予以資本化為資產，而產生使用權資產及對應之租賃負債。另 108 年度取得環灘島土地使用權 1,048 佰萬元。
2. 其它資產增加 175 佰萬元，主要係(1)遞延所得稅資產增加 130 佰萬元，係子公司建築部分存貨已銷售並繳納所得稅但尚未完成交屋，因而認列遞延所得稅資產 110 佰萬元；(2)非流動資產增加 61 佰萬元，係因投資馬來西亞環灘島預付土地使用權資產而增加 60 佰萬元；(3)存出保證金減少 21 佰萬元，主要係因民國 108 年起適用 IFRS16 而減少 12 佰萬元。
3. 流動負債減少 2,436 佰萬元，主要係因民國 103 年度發行之公司債半數 1,500 佰萬元於民國 108 年度 6 月到期償還，及因資金調度而減少短期銀行借款 748 佰萬元。
4. 非流動負債增加 5,339 佰萬元，主要係民國 108 年起適用 IFRS 16 租賃負債-非流動增加 2,795 佰萬元、長期借款因資金調度增加 1,502 佰萬元及發行 10 年期公司債 900 佰萬元。
5. 其他權益減少 347 佰萬元，主要係因人民幣貶值以致大陸子公司以人民幣計價之財務報表換算為新台幣而產生之累積換算調整數減少 515 佰萬元，以及投資中城投資、玉山金控及 Orix 等公司之股份以公允價值評價產生之未實現利益淨增加 168 佰萬元。

(二) 上述變動影響重大者之未來因應計畫：

上述之變動對本公司及其子公司尚無重大不利影響，本公司將持續控管合併負債比率，並妥善規劃與使用銀行借款額度。

二、財務績效分析

(一)最近兩年度合併營業收入、營業純益及稅前純益比較分析表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	108 年度	107 年度	增減金額	變動比例%	說明
營業收入淨額	12,438,032	12,902,958	(464,926)	(4)	
營業成本	8,523,873	8,680,392	(156,519)	(2)	
營業毛利	3,914,159	4,222,566	(308,407)	(7)	
營業費用	1,942,601	1,577,664	364,937	23	說明 1
營業利益	1,971,558	2,644,902	(673,344)	(25)	說明 1
營業外淨收入(支出)	85,128	174,650	(89,522)	(51)	說明 2
繼續營業單位稅前利益	2,056,686	2,819,552	(762,866)	(27)	說明 1、2
所得稅費用	780,481	1,328,629	(548,148)	(41)	說明 3
本期淨利	1,276,205	1,490,923	(214,718)	(14)	說明 1、2、3

最近二年度增減比例變動達 20%，且變動金額達新台幣 1 仟萬元以上者分析如下：

- 營業費用增加 365 佰萬元，主要係因本公司及其部分子公司人數增加及自身營收獲利成長因而各類獎金增加 217 佰萬元，以及開發事業因銷售之廣告費等業務支出增加 148 佰萬元所致。另營業收入及營業成本分別減少 465 佰萬元、157 佰萬元則係因開發事業交屋數減少，以致營業利益減少 673 佰萬元。
- 營業外淨收入減少 90 佰萬元，主要係因民國 108 年起適用 IFRS 16 產生之利息費用 71 佰萬元。
- 所得稅費用減少 548 佰萬元，主要係因大陸開發事業同比減少交屋及獲利，因而土地增值稅及營所稅減少 375 佰萬元；另信義房屋同比減少 175 佰萬元，主要係雖 108 年度個體獲利成長而增加所得稅約 72 佰萬元，但 108 年度無需再提列大陸開發事業盈餘匯回之所得稅。

(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預期銷售量分別列示如下：

單位：新台幣仟元

子公司	案名	地址	預估銷售戶數	預計/實際交屋年度	截至109年3月31日止銷售率(註1)	備註
信義開發	信義謙石	台北市士林區天母北路	21	106年起	67%	已交屋，餘銷售中
信義開發	信義嘉和	新北市板橋區藝文街	144	111年	37%	銷售及興建中
信義開發	信義嘉品	新北市板橋區藝文一街	129	113年	- (註2)	規劃中
上海信義置業	信義嘉庭	上海市嘉定區翁家宅路及復華路	1,109	106年起	94% (註3)	已交屋，餘銷售中
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	110-111年	3% (註4)	銷售及興建中

註1：銷售率係指已銷售戶數/預計銷售戶數。

註2：業於民國109年1月取得建照，目前尚在規劃中，亦尚未開始銷售。

註3：已銷售戶數中，未包含銷售予本公司持股100%子公司昆山鼎先貿易有限公司之戶數。

註4：該案目前興建中，並於民國108年第4季開始銷售。

(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，惟近年國內房地產市場已經進入築底盤整階段，自民國105年起，已逐年回升，民國108年建物買賣移轉件數(扣除第一次移轉登記件數後)為18萬件，較前一年度增加12%。本公司透過創新與靈活的全房產行銷模式有效整合分店通路優勢，著重商圈耕耘與導入社區服務的概念，堅持服務品質的提升下，民國108年度營業收入較前一年度增加20%，營業淨利則增加30%。本公司預估民國109年度政府政策將持續友善態度，並積極推動都更及強化租賃市場發展，同時因中美貿易戰及政府政策引導促進資金回台，加上長期間的低利環境，整體市場仍將資金充沛，雖有2019新型冠狀病毒疫情的干擾，但整體而言，長期的房市仍是朝著健康的方向發展。本公司將善用前述優勢提升競爭力，並以完善的制度與福利廣納優秀人才，以持續創新、精進服務品質，進而提升同仁的產值與本公司之市占率。

在子公司方面，開發事業於民國108年度除持續銷售上海「信義嘉庭」案餘屋外，亦將開發重心放在「山水嘉庭」案之開發與預售，延續「信義嘉庭」案之設計與建築理念及品質，打造無錫當地之指標建案。信義開發則除了銷售「信義謙石」建案餘屋外，亦將積極利用緊鄰板橋地區重點文化據點「435藝文特區」樹海人文景觀，臨近新海濕地公園之獨特優勢，並加入社區營造的元素，設計並打造具人文涵養之傳家建築及促進當地重劃區繁榮之住商大樓，為建案周遭生活環境注入全新活力。而在大陸地區仲介事業方面，面對政府之房市政策，民國109年度將以培育新人轉正、降低離職率與提升單人、單店產力為主要目標，以因應當前不確定的市場風險；在日本及馬來西亞之發展，除了持續轉介消費者至當地置產外，並已分別設立當地實體門店，為當地消費者提供信義優質房屋仲介服務。

受到2019新型冠狀病毒疫情的影響，全球經濟及各類活動均受到嚴重的干擾，短期而言，本公司及子公司也將受到一定程度的影響，因此，除了加強做好各項的防疫工作與狀況演練以保護客戶及同仁外，也將預應調整服務客戶之模式，運用各種網路行銷方式，增加與客戶遠端互動之頻率，做好線上線下服務之串連。

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)

年 度	108 年度	107 年度	增減比例 %
項 目			
現金流量比率 %	119.65%	26.91%	344.63%
現金流量允當比率 %	92.59%	48.95%	89.15%
現金再投資比率 %	17.21%	1.50%	1,047.33%
增減比例變動分析說明：			
民國 108 年度現金流量之相關財務比率均高於前一年度，主要係民國 108 年度子公司之銀行保本型理財商品到期後，轉為銀行定期存款而增加營業活動現金流入 47 億元。			

(二) 流動性不足之改善計畫：合併公司營業活動之淨現金流入約 58 億元，本公司現金流入穩定，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 融資活動淨現 金流量 (4)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)+(4)	預計現金不足 額之補救措施			
					投 資 融 資 計 畫 計 畫 計 畫	計 畫 計 畫 計 畫	計 畫 計 畫 計 畫	計 畫 計 畫 計 畫
7,480,172	2,062,023	(874,394)	(2,918,786)	5,749,015	-	-	-	-

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)本公司及子公司仍聚焦於現有的房屋仲介事業及不動產開發事業，本公司除因子公司有營運需求而由本公司增資外，同時為拓展居住相關需求，本公司於民國108年度購買馬來西亞沙巴環灘島約200多公頃的土地使用權並已簽約擬購置該島另一土地使用權約100公頃，計畫跨入高端度假村或飯店產業。由於該島面積廣大，預計將採取分區開發方式。

(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，並成立久信置業，進行後續該土地之開發及銷售計畫，由於獲利需於交屋時方得認列，因此交屋前之營運活動及預售階段之支出，預計使得久信置業產生暫時性虧損，待交屋後，將會逐步認列營收及獲利，預估全案累計將獲利。

(三)上海信義置業因開發建案已屆完銷，並陸續交屋認列營收及獲利。上海信義置業除依經濟部投資審議委員會要求而將部分盈餘匯回本公司外，將以累計之盈餘等自有營運資金為基礎，審慎評估大陸長江三角洲地區之合適土地，透過成立子公司信頁企業管理(上海)有限公司(下稱信頁企管)，進行土地之開發及銷售。

(四)上海信義房屋中介諮詢有限公司(下稱上海信義)及蘇州信義於民國108年度導入「阿米巴經營」專案，輔以行動化專案管理工具之導入，以因應未來發展趨勢，同時基於未來發展O2O專案與阿米巴經營專案之投入，於民國108年1月增資美金5,000仟元以為預應。其中蘇州地區房市因當地政府於民國108年5月及7月相繼推出新制，不論在二手房市場及土地市場交易量均受到明顯的影響而由熱轉冷，亦影響蘇州信義營收表現甚鉅。面對房市的不確定與2019新型冠狀病毒之干擾，該等子公司亦將於民國109年持續透過「阿米巴經營」聚焦各項管理指標，以及加強線上服務與網路行銷，以提升獲利。

(五)本公司之子公司有無科技致力於社區經濟，創立「有無外送」平台，初始因人員投入系統開發及行銷活動，並協助本公司研發「社區幫app」，協助分店同仁共同經營社區，為社區居民提供更多線上與線下之各類活動，因而民國108年虧損41佰萬元，虧損金額較前一年度增加。為使其與本公司之仲介服務核心事業關聯性更為密切，有無科技於民國108年度增資新台幣58佰萬元，一方面除發揮其科技專才，為本公司優化更具優勢且符合社區居民需求

之「社區幫app」；另一方面，由於2019新型冠狀病毒的影響，加大民眾對餐飲外送的需求，因此有無科技也將調整部分經營策略，並持續優化有無外送平台之客戶使用體驗、與異業合作，以提升客戶黏著度及經營效率，及早達成盈餘經營之目標。

六、最近年度及截至年報刊印日止，風險管理之政策與組織架構及風險事項之分析評估：

(一) 風險管理之政策與組織架構

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

本公司風險管理組織及運作由下列單位負責：

1. 董事會：本公司董事會應核准風險管理政策、程序及風險胃納，審查風險管理執行報告及稽核報告，以確保本公司風險管理制度有效推行。
2. 內部稽核單位：依據本公司風險管理政策及各項風險管理制度，擬訂年度稽核計畫，並依計畫執行各項制度稽核作業，定期將稽核結果提報董事會。
3. 風險管理權責單位：本公司董事長室負責統籌風險管理制度運作，包括確認一致性風險評量標準及風險分析對象，以建立良好風險管理環境；本公司各單位則依據「組織架構規則」所訂職掌，擔任各項風險項目之風險管理權責單位，就其負責之權責工作進行風險辨識、分析、評量、處理等規劃及執行作業，並擬定相關因應或復原計畫，作成規避、降低、移轉、承擔風險的各項改善計畫之決策，並定期將風險管理執行情形向董事會報告。

各項風險管理權責單位表：

風險類型	風險項目	權責單位
策略風險	新區域市場發展、創新服務、組織變革等可能產生之風險。	策略長室
經營風險	業績停滯或衰退、交易過程中產生法律糾紛、法令政策改變、行銷廣告等可能產生之風險。	仲介事業處、代銷事業部、客戶服務部、行銷及品牌溝通部、企業倫理辦公室
財務風險	重大投資、資金調度、成本管控、匯率、利率及通貨膨脹等可能產生之風險。	財務處
人員風險暨人身安全風險	人員聘用、勞資關係處理不當及交通事故等可能產生之風險。	人力資源部
資訊風險	資訊中斷或毀損、機密資訊外流、不當使用非法軟體等風險。	數位智能中心、資服資安管理部
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、代銷事業部、行銷暨品牌溝通部、客戶服務部

風險類型	風險項目	權責單位
氣候風險	極端氣候事件、天然災害、人為環境災害、水資源危機	策略長室

4. 事業及幕僚單位：本公司各事業及幕僚單位管理階層應盡一切可能使每位同仁瞭解風險管理的重要性，並於各項業務推展中審慎評估及發現可能產生的風險，恪遵本公司所制定之各項風險管理制度，配合其他單位執行風險管理各項措施，使執行各項業務產生之風險有效控管於授權範圍內。

(二) 風險事項之評估分析：

1. 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

單位：新台幣仟元；%

項目	108 年度
利息收入淨額	70,961
兌換利益淨額	3,514
利息收入淨額占營業收入淨額比例	0.57%
利息收入淨額占稅前淨利比例	3.45%
兌換利益占營業收入淨額比例	0.03%
兌換利益占稅前淨利比例	0.17%

(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 108 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 5,292,138 仟元及 13,219,660 仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 40,153 仟元及 2,300,000 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 108 年度增加現金流出 22,598 仟元。台灣方面而言，利率是否上升預期須視國內物價波動情形而定，且因中美貿易以及 2019 新型冠狀病毒疫情影響並參考央行資訊，故除非需求非常強勁，加上薪資大幅提高或油價大幅上漲，因此預期未來國內之利率仍會維持目前在相對較低的水準，而外資匯入主要投資股市而非房地產，因此房地產屬相對穩定的狀態，不致對房地產交易產生太大影響。整體而言，利率波動對本公司損益應不致產生重大影響。

B. 未來因應措施：

由於目前國內金融機構借放款利率仍處於相對較低之水準，且因開發事業資金需求龐大，故在兼顧流動性及安全性考量下，除保留部分資金作為營運周轉之用，餘優先用於清償金融機構借款，子公司若有閒置資金，則用於承作短天期之定期存款。本公司將密切觀察利率走勢，即時調整金融資產及負債之存放期間。另，本公司經營狀況穩定且財務穩健，與銀行往來關係良好，將適時評估市場利率合理性，以爭取最佳借款利率水準。

(2) 匯率：

本公司及子公司主要營業項目為房屋仲介與房地產開發，均屬內需型產業，並無外銷或需自國外進口原物料之需求，子公司開發事業雖有少量進口建材或裝潢材料之需求，但其進口金額占總體成本比重不高，其餘對海外子公司增資之換匯需求，因增資前持有外幣之期間短暫，故匯率目前對本公司及子公司損益並無重大影響；本公司持有海外子公司之淨資產係以外幣表達，因持有該等子公司時間長且未有一定期限，避險成本高，實務上不對海外子公司淨資產產生之外幣暴險部位進行避險，但本公司仍會持續觀察匯率變化，調整海外子公司淨資產。截至民國 108 年底止，本公司合併財報帳列外幣兌換利益淨額為 3,514 仟元，占稅前淨利 0.17%，當外幣匯率波動 1%，將影響民國 108 年度權益或淨利之金額如下：單位：新台幣仟元

單位：新台幣仟元

	108 年度			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$40,854	\$2,977	\$120	\$437
損益影響數	21	-	1,454	327

(3) 通貨膨脹：

本公司主要業務為不動產之居間銷售，在物價上漲或通貨膨脹時，因不動產商品之價格相對較具保值性與增值性，將刺激購屋保值型之需求，故對本公司業務影響應屬正面。

2. 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

(1) 高風險及高槓桿投資：本公司及子公司並無從事其他衍生性商品交易或高風險及高槓桿投資。

(2) 資金貸與他人：

本公司及其子公司民國 108 年度從事資金貸與均以本公司及子公司間或本公司之子公司間之資金貸與，且該子公司均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. 為支應信頁企管初期營運需求，上海信義、華韻裝修(上海)有限公司(下稱華韻裝修)、上海商拓投資管理顧問有限公司(下稱上海商拓)及昆山鼎先貿易有限公司(下稱昆山鼎先)分別以其自有資金不超過人民幣(下同)10,000 仟元、5,000 仟元、6,000 仟元及 52,000 仟元，合計 73,000 仟元資金貸與信頁企管，且該等額度業於民國 108 年度 5 月終止。
- B. 為持續拓展不動產開發事業並健全房地產經營體系及靈活集團資金運用，上海信義置業於不超過人民幣 780,000 仟元，以其自有資金貸與信頁企管，且該等額度業已民國 108 年度 5 月終止。
- C. 為因應信頁企管之短期營運資金需求，由本公司在不超過人民幣 200,000 仟元，由本公司透過上海自貿區跨境雙向人民幣資金池將資金透過華韻裝修，再經由另一間接持股 100%之子公司蘇州信義將資金等額貸與信頁企管。
- D. 承上，該等額度業於民國 108 年度 6 月調整為人民幣 100,000 仟元，並調整資金貸與架構為由本公司將資金透過華韻裝修，由華韻裝修將資金貸與蘇州信義，再由蘇州信義將資金貸與昆山鼎先後，最後由昆山鼎先將該資金等額貸與信頁企管。截至民國 108 年底止，上開資金貸與額度實際動支金額為人民幣 0 仟元，且該等額度業於民國 109 年度 1 月終止。
- E. 為靈活運用上海信義置業之資金，上海信義置業於民國 107 年 3 月資金貸與久信置業人民幣 25,000 仟元，用以支應於「山水嘉庭」案日常營運資金需求，以節省集團整體之資金成本，並於民國 108 年 2 月還款 5,000 仟元。考量久信置業「山水嘉庭」案尚未開始預售，故於民國 108 年 4 月新增資金貸與久信置業人民幣 22,000 仟元，用以支應於「山水嘉庭」案日常營運資金需求，以節省集團整體之資金成本。截至民國 108 年底止，實際動支金額為人民幣 22,000 仟元，因上海信義置業之營運現金充沛，足可支應此資金貸與，故對其營運及財務狀況影響有限，且因可減少對銀行之借款而產生之利息費用，對本公司股東權益有正面影響。
- F. 為維護上海信義置業「信義嘉庭」案之社區生活機能、居住品質及便利日後全案之結案，並藉以區分集團開發事業及物業管理事業，由上海信義置業與華韻裝修分別資金貸與論衡企業管理(上海)有限公司人民幣 15,000 仟元及 7,600 仟元，用以購買「信義嘉庭」案一樓商鋪並規劃管理運營。截至民國 108 年底止，上述實際動支金額為人民幣 15,000 仟元及 7,600 仟元，因可節省整體利息費用，有利於本公司之股東權益。
- (3) 為他人背書保證：
- A. 為持續拓展不動產開發事業，上海信義置業以人民幣 20,000 仟元

為擔保品，為信頁企管提供等額背書保證，作為其土地競標之可返還投資意向金。截至民國 108 年底止，該額度業已終止。

B. 為避免匯率市場之波動造成資產兌換價值減損之風險及使資金作有效率之配置，而由本公司 100% 持有之子公司 Sinyi International Ltd.(Samoa) (下稱 Sinyi International)向金融機構申請避險額度，並由本公司為 Sinyi International 提供背書保證 5,400 仟美元。截至民國 108 年底止，該額度業已終止。

C. 因應本公司大陸開發事業資金需求，本公司原向金融機構申請之新台幣額度 1,600,000 仟元，新增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 108 年底止，實際使用之背書保證餘額為美元 0 仟元。

D. 為避免匯率市場之波動造成合併公司資產兌換價值減損之風險及使公司資金作最有效率之配置，而由香港信義置業向金融機構申請避險額度，並由本公司為香港信義置業提供等額背書保證美金 5,000 仟元。截至民國 108 年底止，實際使用之背書保證餘額為美元 0 仟元。

E. 為因應昆山鼎先採購建材需求，而由久信置業為昆山鼎先提供等額背書保證人民幣 4,242 仟元。截至民國 108 年底止，實際使用之背書保證餘額為人民幣 4,242 仟元。

3. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

(1)本公司及子公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求，本公司持續優化客戶數位的服務體驗，提升看屋 app 各項功能以及強化官網的搜尋功能，並與實體店人服務 O2O 串連，提升服務客戶的效率與效能；另一方面也將加強整合業務同仁之後台作業系統，民國 109 年則將投入「智能客服應用」研發，線上結合實體融入於日常店人作業中，增進店人與客戶互動頻次與效率。上述研發計劃預計於民國 109 年度投入約 11 佰萬元。

(2)信義開發及上海信義置業為減少開發設計時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，信義開發並成立 BIM 專案小組，致力於 BIM 的技術推進協調與任務溝通，預計投入於民國 109 年度投入 4 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 108 年國內房市因剛性需求增加，以及市場信心回穩的帶動下，房市展現榮景，市場上各類相關指標都呈現正成長趨勢。由於政府對房市態度以健全房市為要務，除已通過實施「租賃住宅發展及管理條例」，以提升租賃市場的交易動能，並持續落實社會住宅興建。而本公司亦將持續提升並提供租賃客戶迅速且安全的差異化服務，精進租賃服務作業流程，以提升租賃服務效能。於此同時，新的年度持續發揮團隊合作力量，並以社區服務為主軸，提供客戶更優質的服務。

大陸地區方面，「穩地價、穩房價、穩預期」三穩是民國 108 年房地產政策的主要基調，而民國 109 年樓市調控的主軸仍然是落實三穩及住房不炒，整體政策環境將保持穩定。惟面對 2019 新型冠狀病毒的影響，房市交易短期勢必受到一定程度的衝擊，因此大陸地區仲介事業單位將持續透過「阿米巴經營」聚焦各項管理指標，輔以行動化專案工具的導入，強化對物件與客戶的掌握度，並加強主要商圈經營及提供更多加值服務，以優化同仁服務力並有效提升單店生產力。

開發事業除了著重於「信義嘉庭」案餘屋銷售與交屋外，亦將加強培育相關人才，以厚植未來經營實力，並且落實全案進度的管控，以精實建案之開發成效。此外，開發事業也將延續「信義嘉庭」案之設計與建築特色，將社區營造元素融入無錫「山水嘉庭」案，讓客戶感受到「山水嘉庭」案的建築價值與特色，並落實工程品質與進度的掌握；新北市板橋區信義「嘉和」與信義「嘉品」兩個建案中，將「建物生產履歷」、「建築模擬技術(BIM)」與「社區營造」三大優勢結合難得一遇的人文綠意美地，打造具人文素養之差異化產品，成為真正典藏的傳家建築。

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

近年來隨著行動裝置的普遍與大數據的應用，對於房仲服務業產生極大的影響，行銷模式由實體分店通路、紙本派報或電視、廣播等傳統媒體逐漸轉為社群與網路行銷，本公司成立數位智能中心，延攬專業人才與投入資源進行研究與分析，並將最新科技應用於行銷及客戶看屋體驗，由內部團隊操作數位媒體廣告，將對產業的了解運用到媒體策略，對消費者提供個人化的推薦物件，也為仲介及代銷業務帶來更精準的買賣方客戶，以更優質與便利的服務提供予消費者，達到更精準、有效益的行銷；因應社群平台的崛起，本公司持續委由有無科技開發及優化「社區幫 app」，探索並滿足在地居民在居住生活方面的需求，使社區居民提升居住生活品質與便利性。本公司體認到線上線下整合對於房屋仲介未來經營的重要性，一直致力運用最新的科技、智能 AI、大數據於客戶服務與體驗，此類投資將有助於提升市占率及提升經營成效。

在房地產開發事業方面，除了 BIM 的持續精進與優化外，更為客戶購屋乃至入住後的生活，透過居家與物聯網的 app 開發及應用，營

造智能居家環境，也讓社區住戶與小區間能產生更緊密的連結與互動，享受更為便捷與溫馨的居住環境。

6. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司長期投入企業社會責任與公益活動，歷年來榮獲眾多獎項，形象良好，於民國 108 年榮獲新加坡 The Pinnacle Group International Pte. Ltd. 第 11 屆全球企業社會責任獎(Global CSR Summit & Awards)「台灣最佳 CSR 卓越獎」，並包括「最佳環境卓越獎」、「賦權女性獎」、「最佳職場實踐獎」、「服務卓越獎」、「企業社會責任領袖獎」。本公司亦連續兩年榮獲台灣永續學院「全球企業永續報告獎」以及第五度榮獲「台灣企業永續獎」、連續三年榮獲新加坡 CSR Works International 公司評選之「亞洲永續報告獎」並獲得最大獎「年度亞洲最佳報告(Asia's Report of the Year)」獎、連續十三年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」、連續五年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」，均顯示集團對於落實及精進企業社會責任不遺餘力。

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。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司及子公司民國 108 年度並無重大之併購，子公司有無科技主要營業項目係為本公司提供社區服務 app 之開發應用及外送服務，為提升外送服務之經營效益，由有無科技於民國 108 年度取得聯岳交通股份有限公司(下稱聯岳交通)之 100% 股權，其交易價格新台幣 5,500 仟元。有無科技於民國 108 年度認列聯岳交通之投資損失 114 仟元。

8. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司及子公司主要為服務業，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 1,800 仟元，得提前終止合約，但需支付約 1 個月之違約金，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。

9. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司及從事房屋仲介相關業務之子公司其客戶主要為社會一般大眾，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。

10. 董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司董事與持股超過百分之十之大股東均長期穩定持有本公司股票，主要之股東亦直接參與本公司經營，民國 108 年度及 109 年截至年報刊印日止並無大量移轉股權或更換之情事，應不致發生股權大量移轉或更換而對本公司產生重大影響或風險。主要子公司均為本公司持股比例 100%之子公司，故無股權大量移轉之情事。

11. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司長期以來經營權結構穩定，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。

12. 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

本公司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 108 年度財務報告之相關附註中。民國 109 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。

13. 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架構依其風險等級建立高可用性之主機備援機制，確保服務不中斷，並將備份資料同步至異地保管存放，定期進行緊急應變演練以確保資訊系統之正常運作及資料保全，降低資訊中斷或毀損之風險，確保符合預期系統復原目標時間。

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。並依據風險等級，持續規劃建置適當資訊安全相關軟硬體設備資源及改善作業流程等因應措施，以降低機密資訊外流風險。

民國 108 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。

14. 其他重要風險及因應措施：

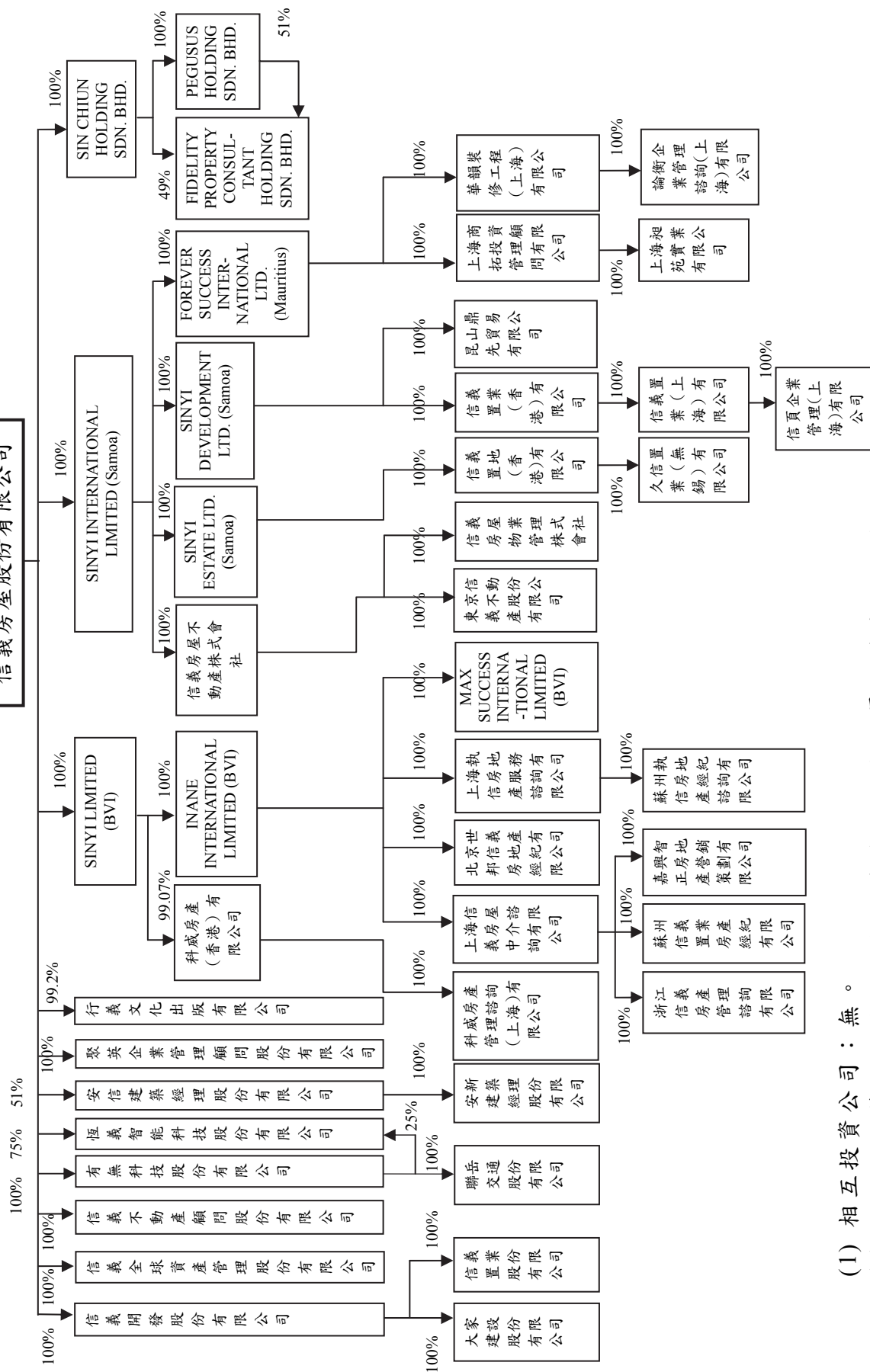
2019 新型冠狀病毒疫情蔓延，恐將重創全球經貿活動，即使是防疫相對成功的台灣，仍受到一定之影響，進而讓民國 109 年市場復甦的腳步增添

許多不確定性，短期內影響市場交易。惟因整體自住型剛性需求穩定及中性偏多的房市政策，輔以充沛的資金條件推升房市復甦的力道，均有利於房市信心，故預判疫情過後將逐漸回到原本量穩價平市況。本公司及子公司除了確實做好清潔、勤洗手、戴口罩等防疫工作外，並將調整服務客戶方式，透過 O2O 服務模式，優化遠端接待客戶與線上看屋服務等系統，提升線上服務質量比重。

七、其他重要事項：無

一一、關係企業相關資料：

信義房屋股份有限公司



(1) 相互投资公司：無。

(2) 依公司法第369條之3推定為有控制與從屬關係者：不適用。

(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	房地產仲介服務
<u>從屬公司</u> 薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	94.11.10	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa.	新台幣 10,350,236 (美金 345,238)	投 資
英屬維京群島 SINYI LIMITED	85.11.19	Citco Building P.O. Box 662, Road Town, Torola, B V. I.	新台幣 2,061,934 (美金 68,777)	投 資
信義開發股份有限公司	87.03.05	台北市信義路五段 100 號	新台幣 2,035,000	住宅大樓開發租售等
信義全球資產管理股份有限公司	99.01.19	台北市信義路五段 100 號	新台幣 50,000	不動產仲介經紀
恆義智能科技有限公司	102.09.05	台北市信義路五段 100 號	新台幣 28,000	資訊軟體、資料處理服務業
信義不動產顧問股份有限公司	78.07.20	台北市信義路五段 100 號	新台幣 5,000	不動產說明書製作
聚英企業管理顧問股份有限公司	94.07.08	台北市信義路五段 100 號	新台幣 5,000	管理諮詢
行義文化出版有限公司	84.08.22	台北市信義路五段 100 號	新台幣 5,000	各種圖書之出版及發行等

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
安信建築經理股份有限公司	84.05.09	台北市信義路五段100號	新台幣 150,000	建築經理
有無科技股份有限公司	103.04.03	台北市信義路五段100號	新台幣 100,000	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 30,800	人力派遣、商品運送
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	105.10.19	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 1,198,748 (馬幣 163,538)	投 資
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	81.10.05	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, British Virgin Islands	新台幣 1,557,036 (美金 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, Hong Kong	新台幣 80,946 (美金 2,700)	投 資
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cyberville, Ebene, Mauritius.	新台幣 66,443 (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 44,160 (日幣 160,000)	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
SINYI DEVELOPMENT LTD.	101.07.04	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 4,002,516 (美金 133,506)	投 資
SINYI ESTATE LTD.	103.10.07	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 6,250,830 (美金 208,500)	投 資
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	93.01.02	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	新台幣 47,488 (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 8,280 (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 802, 8 Floor, Millennium City 2, 378 Kwun Tong Road, Kwun Tong, Hong Kong	新台幣 3,961,252 (港幣 1,029,164)	投 資
信義置地(香港)有限公司	103.12.04	Unit 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	新台幣 6,205,860 (美金 207,000)	投 資
大家建設股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段100號	新台幣 500	住宅大樓開發租售

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
信義置業股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段100號	新台幣 500	住宅大樓開發租售
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	106.01.26	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 34,606 (馬幣 4,721)	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 66,778 (馬幣 9,110)	不動產買賣、中介、租賃及管理等業務
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	89.03.21	上海市浦東新區滬坊六村 627 號 302 室	新台幣 84,543 (人民幣 19,638)	房地產中介服務、房地產市場調查、管銷諮詢
上海信義房屋中介諮詢有限公司	82.04.22	上海市浦東新區東昌路 508 號 103 室	新台幣 1,264,087 (人民幣 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 149,584 (人民幣 34,747)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢
上海執信房地產服務諮詢有限公司	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 51,524 (人民幣 11,968)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務
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 25,660 (人民幣 5,961)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
華韻裝修工程(上海)股份有限公司	103.07.07	中國(上海)自由貿易試驗區富特北路225號一層H06室	新台幣 (人民幣 34,440 8,000)	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務
昆山鼎先貿易有限公司	103.10.31	江蘇省昆山市花橋經濟開發區海星路5號	新台幣 (人民幣 25,830 6,000)	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務
信義置業(上海)有限公司	102.02.07	上海市嘉定工業區永盛路1218號1708室	新台幣 (人民幣 3,454,819 802,513)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理
上海昶苑實業有限公司	106.08.16	上海市嘉定區嘉戩公路328號7幢7樓J1748室	新台幣 (人民幣 9,471 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 (人民幣 292,740 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 (人民幣 117,096 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	新台幣 (人民幣 431 100)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務
久信置業(無錫)有限公司	106.11.01	無錫市濱湖區錦溪路100號科教創業園3號樓205-22	新台幣 (美金 5,859,348 207,000)	房地產開發經營
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	107.06.25	蘇州工業園區星港街199號東方之門大廈2棟2101室	新台幣 (人民幣 12,915 3,000)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	107.09.05	上海市嘉定區嘉戩公路 328 號 7 棟 7 樓 JT3054 室	新台幣 49,077 (人民幣 11,400)	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃
信頁企業管理(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 1,722,000 (人民幣 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

註 1：外幣兌換率如下：新台幣/美元 = 1/29.98；新台幣/人民幣 = 1/4.305；新台幣/日幣 = 1/0.2760；

新台幣/馬幣 = 1/7.330；新台幣/港幣 = 1/3.8490。

註 2：成都世邦信義房地產經紀有限公司及無樸股份有限公司業已分別於民國 108 年 6 月及 11 月清算完結。

(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、金融機構債權收買業務、投資事項及出版事業。

2. 關係企業互有關聯時，其往來情形說明如下：

- (1) 安信建築經理股份有限公司承辦房屋履約保證業務，並代本公司向客戶收取仲介服務費，待履約完成時，再撥交予本公司該服務費。
- (2) 信義不動產顧問股份有限公司製作不動產說明書，供本公司及信義全球資產股份有限公司受託提供仲介或代銷不動產買賣或租賃服務時，向客戶講解說明之文件。
- (3) 昆山鼎先貿易有限公司、上海商拓投資管理顧問有限公司及華韻裝修工程(上海)有限公司銷售部分建材及提供勞務顧問服務予信義置業(上海)有限公司及久信置業(無錫)有限公司。
- (4) 信義房屋不動產株式會社與東京信義不動產股份有限公司共同合作提供客戶於日本置產之房屋仲介服務，由信義房屋不動產株式會社向客戶或建商收取仲介服務費收入後，再將服務費收入依約定比例支付予東京信義不動產股份有限公司。
- (5) 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股份有限公司，供其餐飲外送平台之外送服務。

(6) 本公司及上海信義中介諮詢有限公司分別提供一手房代銷(代理)服務予信義開發股份有限公司及久信置業(無錫)有限公司，為其銷售建案。

(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。上海信義中介諮詢有限公司則提供上述服務予蘇州信義置業房產經紀有限公司及浙江信義房產管理諮詢有限公司，並收取資源使用費。

(五)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 出 資 額	股 額	持 股 比 例 %
控制公司						
信義房屋股份有限公司	董 事	信義股份有限公司		210,238,285 股		28.53%
	副 董 事	代表人：薛 健 平		3,758 股		-
		信義股份有限公司		210,238,285 股		28.53%
	董 事	代表人：周 王 美 文		3,613,239 股		0.49%
	獨 立 董 事	周 俊 三		9,378,622 股		1.27%
	獨 立 董 事	洪 宏 雄		-		-
	獨 立 董 事	詹 宏 志		-		-
從屬公司	獨 立 董 事	顏 漏 有		-		-
	獨 立 董 事	伊 俐 智		-		-
	總 經 理	劉 元		-		-
	董 事	信義房屋股份有限公司		345,238,037 股		100.00%
		代表人：周 俊 吉		-		-
	董 事	信義房屋股份有限公司		68,777,000 股		100.00%
	董 事	代表人：周 王 美 文		-		-
英屬維京群島 SINYI LIMITED	董 事	信義房屋股份有限公司		68,777,000 股		100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉		-		-
		信義房屋股份有限公司		203,500,000 股		100.00%
信義開發股份有限公司	董 事	信義房屋股份有限公司		203,500,000 股		100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉		-		-
	董 事	信義房屋股份有限公司		203,500,000 股		100.00%
	董 事	代表人：陳 慶 洪		-		-
	監 察 人	信義房屋股份有限公司		203,500,000 股		100.00%
		代表人：陳 志 桓		-		-
		信義房屋股份有限公司		203,500,000 股		100.00%
		代表人：林 秋 錦		-		-

企 業 名 稱	職 稱	性 別	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司 或 出 資 額	持 股 比 例 %
信義全球資產管理股份有限公司	總經理	陳慶洪		-	-	-
	董事長	信義房屋股份有限公司	代表人：蘇俊實	5,000,000 股	100.00%	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司	代表人：柯宏安	-	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%
恆義智能科技股份有限公司	總經理	柯宏安		-	-	-
	董事長	信義房屋股份有限公司	代表人：劉元智	2,100,000 股	75.00%	75.00%
	董事	信義房屋股份有限公司	代表人：周耕宇	-	2,100,000 股	75.00%
	董事	信義房屋股份有限公司	代表人：陳志桓	-	2,100,000 股	75.00%
	董事	缺額		-	-	-
信義不動產顧問股份有限公司	監察人	代表人：林秋錦		-	-	-
	董事長	信義房屋股份有限公司	代表人：劉元智	500,000 股	100.00%	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司	代表人：周俊吉	-	500,000 股	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司	代表人：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%
聚英企業管理顧問股份有限公司	董事長	信義房屋股份有限公司	代表人：周莊雲	500,000 股	100.00%	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司		-	-	-
			信義房屋股份有限公司	500,000 股	100.00%	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	稱 姓	名 或 代 表 人	持 有 股 份		
				股 數	資 額	持 股 比 例 %
	董 事 監 察 人		代表人：陳 志 桓 信義房屋股份有限公司	-	-	-
			代表人：吳 曉 真 信義房屋股份有限公司	500,000 股	500,000 股	100.00%
			代表人：林 秋 錦	-	-	-
			信義房屋股份有限公司	4,960 仟元	4,960 仟元	99.20%
行義文化出版有限公司	董 事 長		代表人：周 俊 吉	30 仟元	30 仟元	0.60%
	董 事		信義房屋股份有限公司	7,650,000 股	7,650,000 股	51.00%
	董 事		代表人：周 俊 吉	450,000 股	450,000 股	3.00%
	董 事		信義房屋股份有限公司	7,650,000 股	7,650,000 股	51.00%
	董 事		代表人：周 王 美 文	150,000 股	150,000 股	1.00%
	董 事		信義房屋股份有限公司	7,650,000 股	7,650,000 股	51.00%
	董 事		代表人：張 峰 榮	-	-	-
	董 事		台新國際商業銀行股份有限公司	4,500,000 股	4,500,000 股	30.00%
有無科技股份有限公司	董 事		代表人：吳 東 亮	-	-	-
	董 事		凡登投資股份有限公司	1,500,000 股	1,500,000 股	10.00%
	董 事		代表人：高 志 尚	-	-	-
	董 事		代表人：裴 振 邦	-	-	-
	董 事		代表人：張 峰 榮	-	-	-
	董 事		信義房屋股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000 股	100.00%
	董 事		代表人：陳 志 桓	-	-	-
	董 事		信義房屋股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000 股	100.00%
有無科技股份有限公司	董 事		代表人：張 旭	-	-	-
	董 事		信義房屋股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000 股	100.00%
	董 事		代表人：吳 曉 真	-	-	-
	董 事		信義房屋股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000 股	100.00%
	董 事		代表人：陳 詩 儀	-	-	-
	董 事		信義房屋股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000 股	100.00%
	董 事		代表人：蘇 守 仁	-	-	-
	董 事		信義房屋股份有限公司	10,000,000 股	10,000,000 股	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	稱 職	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
					出 資 額	持 股 比 例 %	
聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司	董 事 長	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 守 仁		3,080,000 股	100.00%	
	董 事	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭		3,080,000 股	100.00%	-
	董 事	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 志 桓		3,080,000 股	100.00%	-
	監 察 人	監 察 人	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：朱 賜 麟		3,080,000 股	100.00%	-
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	董 事	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：李 杰 峰		163,537,766 股	100.00%	-
	董 事	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 書 璋		163,537,766 股	100.00%	-
	董 事	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 志 桓		163,537,766 股	100.00%	-
	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代 表 人：周 王 美 文		51,678,000 股	100.00%	-
英 屬 維 京 群 島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代 表 人：周 俊 吉		51,678,000 股	100.00%	-
	董 事	董 事	SINYI LIMITED 代 表 人：劉 元 智		2,675,000 股	99.07%	-
科 威 房 產（香港）有 限 公 司	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%	-
模 里 西 斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	董 事 長	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代 表 人：何 偉 宏		16,000 股	100.00%	-
	董 事	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代 表 人：周 俊 吉		16,000 股	100.00%	-

企 業 名 稱	職 稱	稱 姓 名 或 代 表 人	持 股 人		
			股 數	有 出 資 額	持 股 比 例 %
	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD.		16,000 股	100.00%
	監 察 人	代表人：陳 志 桓 SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：蘇 宜 傑		- 16,000 股	- 100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉		133,506,209 股	100.00%
SINYI ESTATE LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉		208,500,000 股	100.00%
MAXSUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉		1,584,000 股	100.00%
安新建築經理股份有限公司	董 事 長	安信建築經理股份有限公司 代表人：高 志 尚		10,000,000 股	100.00%
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：周 王 美 文		-	-
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：周 俊 吉		10,000,000 股	100.00%
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：歐 智 雄		-	-
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：吳 統 雄		10,000,000 股	100.00%
	監 察 人	安信建築經理股份有限公司 代表人：裴 振 邦		-	-
	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		-	-
	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	性 名 或 代 表 人	持 股 數	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				資 出	額	
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	600 股	-	100.00%
	監 察 人	信義房屋不動產株式會社 代表人：蘇 宜 傑	-	600 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：何 偉 宏	500,000 股	500,000 股	-	100.00%
	董 事	信義房屋不動產株式會社 代表人：周 耕 宇	-	500,000 股	-	100.00%
	監 察 人	信義房屋不動產株式會社 代表人：陳 志 桓	-	500,000 股	-	100.00%
信義置業（香港）有限公司	總 經 理	信義房屋不動產株式會社 代表人：林 秋 錦	-	500,000 股	-	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：周 耕 宇	131,640,306 股	131,640,306 股	-	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：陳 志 桓	-	131,640,306 股	-	100.00%
信義置地(香港)有限公司	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：林 芳 儀	-	131,640,306 股	-	100.00%
	董 事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：周 俊 吉	207,017,497 股	207,017,497 股	-	100.00%
大家建設股份有限公司	董 事	SINYI ESTATE LTD. 代表人：鍾 崇 華	-	207,017,497 股	-	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉	50,000 股	50,000 股	-	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳 曉 真	-	50,000 股	-	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李 建 坤	-	50,000 股	-	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份		
			股 數	資 額	持 股 比 例 %
	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳 志 桓		50,000 股	100.00%
信義置業股份有限公司	董 事 長	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉		50,000 股	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳 曉 真		50,000 股	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李 建 坤		50,000 股	100.00%
	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳 志 桓		50,000 股	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 代表人：張 書 瑋	4,721,100 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：李 杰 峰	4,463,949 股		49.00%
	董 事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. 代表人：SENG SAW MOI	4,646,151 股		51.00%
	董 事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. 代表人：TING KIEN HWA	4,646,151 股		51.00%
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	董 事 長	科威房產(香港)有限公司	84,543 仟元 (19,638 仟元人民幣)		100.00%
	董 事	代表人：邱 香 楓 科威房產(香港)有限公司	-		-
	董 事	代表人：張 旭 科威房產(香港)有限公司	84,543 仟元 (19,638 仟元人民幣)		100.00%
	董 事	代表人：蘇 宜 傑	84,543 仟元 (19,638 仟元人民幣)		100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 有 限 公 司		
			股 數	資 額	持 股 比 例 %
上海信義房屋中介諮詢有限公司	總 經 理	邱 香 楓	-	-	-
	董 事 長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,264,087 仟元 (293,632 仟元人民幣)	100.00%	100.00%
	董 事	代表人：周 王 美 文 INANE INTERNATIONAL LIMITED	- 1,264,087 仟元 (293,632 仟元人民幣)	- 100.00%	- 100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉 INANE INTERNATIONAL LIMITED	- 1,264,087 仟元 (293,632 仟元人民幣)	- 100.00%	- 100.00%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	總 經 理	張 建 平	-	-	-
	董 事 長	INANE INTERNATIONAL LIMITED	149,584 仟元 (34,747 仟元人民幣)	100.00%	100.00%
	董 事	代表人：洪 建 煥 INANE INTERNATIONAL LIMITED	- 149,584 仟元 (34,747 仟元人民幣)	- 100.00%	- 100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉 INANE INTERNATIONAL LIMITED	- 149,584 仟元 (34,747 仟元人民幣)	- 100.00%	- 100.00%
上海執信房地產服務諮詢有限公司	董 事 長	代表人：周 王 美 文 INANE INTERNATIONAL LIMITED	51,524 元 (11,968 仟元人民幣)	100.00%	100.00%
	董 事	代表人：薛 健 平 INANE INTERNATIONAL LIMITED	- 51,524 元 (11,968 仟元人民幣)	- 100.00%	- 100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉 INANE INTERNATIONAL LIMITED	- 51,524 元 (11,968 仟元人民幣)	- 100.00%	- 100.00%
	董 事	代表人：周 王 美 文	-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	性 別	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份		
				股 數	資 額	持 股 比 例 %
上海商拓投資管理顧問有限公司	總 經 理		牛 丹 彥	-	-	-
	董 事 長		FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：陳 慶 洪	25,660 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事		FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：許 弘 志	25,660 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事		FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：劉 元 智	25,660 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%	-
華韻裝修工程（上海）股份有限公司	董 事 長		FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	34,440 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事		代表人：許 弘 志 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	-	100.00%	-
	董 事		代表人：鍾 崇 華 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	34,440 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	監 事		代表人：陳 志 桓 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	-	100.00%	-
			代表人：朱 賜 麟	34,440 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%	-
昆山鼎先貿易有限公司	董 事 長		SINYI DEVELOPMENT LTD.	25,830 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事		代表人：鍾 崇 華 SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：陳 志 桓	- 25,830 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	-

企 業 名 稱	職 稱	稱 職	姓 名 或 代 表 人	有 限 公 司			持 股 份 比 例 %
				股 數	出 資 額	持 股 份 比 例 %	
	董 事	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD.		25,830 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	
	監 事	監 事	代表人：蘇 宜 傑 SINYI DEVELOPMENT LTD.		- 25,830 仟元 (6,000 仟元人民幣)	- 100.00%	
信義置業（上海）有限公司	董 事	董 事	代表人：朱 賜 麟		-	-	
	董 事	董 事	信義置業（香港）有限公司		3,454,819 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	董 事	代表人：陳 慶 洪		-	-	
	董 事	董 事	信義置業（香港）有限公司		3,454,819 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	董 事	代表人：周 俊 吉		-	-	
	董 事	董 事	信義置業（香港）有限公司		3,454,819 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%	
上海昶苑實業有限公司	監 事	監 事	代表人：鍾 崇 華		-	-	
	監 事	監 事	信義置業（香港）有限公司		3,454,819 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%	
	總 經 理	總 經 理	代表人：蘇 宜 傑 陳慶洪		-	-	
上海昶苑實業有限公司	董 事	董 事	上海商拓投資管理顧問有限公司		9,471 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	董 事	代表人：鍾 崇 華		-	-	
	監 事	監 事	上海商拓投資管理顧問有限公司		9,471 仟元 (2,200 仟元人民幣)	100.00%	
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董 事	董 事	代表人：陳 志 桓		-	-	
	董 事	董 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司		292,740 仟元 (68,000 仟元人民幣)	100.00%	
	董 事	董 事	代表人：蘇 宜 傑		-	-	
	董 事	董 事					

企 業 名 稱	職 稱	稱 職	姓 名 或 代 表 人	有 限 公 司			持 股 人	持 股 比 例 %
				股 數	出 資 額	資 額		
浙江信義房產管理諮詢有限公司	董 事	董 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	292,740 仟元 (68,000 仟元人民幣)	292,740 仟元 (68,000 仟元人民幣)	292,740 仟元 (68,000 仟元人民幣)	100.00%	100.00%
	董 事	董 事	代表人：劉 元 智 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	-	-
	監 事	監 事	代表人：張 建 平 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	-	-
	總 經 理	總 經 理	代表人：鍾 崇 華 錢 明 生	-	-	-	-	-
	董 事	董 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	117,096 仟元 (27,200 仟元人民幣)	117,096 仟元 (27,200 仟元人民幣)	117,096 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%	100.00%
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	董 事	董 事	代表人：蘇 宜 傑 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	-	-
	董 事	董 事	代表人：周 莊 雲 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	-	-
	監 事	監 事	代表人：鍾 崇 華 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	-	-
	總 經 理	總 經 理	代表人：陳 志 桓 張 建 平	-	-	-	-	-
	董 事	董 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	431 仟元 (100 仟元人民幣)	431 仟元 (100 仟元人民幣)	431 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份		
				股 數	資 額	持 股 比 例 %
久信置業（無錫）有限公司	董 事	董 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司		431 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	董 事	代表人：蘇 宜 傑 上海信義房屋中介諮詢有限公司		- 431 仟元 (100 仟元人民幣)	- 100.00%
	監 事	監 事	代表人：郭 方 偉 上海信義房屋中介諮詢有限公司		- 431 仟元 (100 仟元人民幣)	- 100.00%
	董 事	董 事	代表人：周 浩 綱 信義置地(香港)有限公司		- 6,205,860 仟元 (207,000 仟元美元)	- 100.00%
	董 事	董 事	代表人：鍾 崇 華 信義置地(香港)有限公司		- 6,205,860 仟元 (207,000 仟元美元)	- 100.00%
	董 事	董 事	代表人：周 俊 吉 信義置地(香港)有限公司		- 6,205,860 仟元 (207,000 仟元美元)	- 100.00%
論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	監 事	監 事	代表人：陳 慶 洪 信義置地(香港)有限公司		- 6,205,860 仟元 (207,000 仟元美元)	- 100.00%
	總 經 理	總 經 理	代表人：王 敏 鳳 許 弘 志		- - -	- - -
	董 事	董 事	華韻裝修工程（上海）股份有限公司		49,077 仟元 (11,400 仟元人民幣)	100.00%
	監 事	監 事	代表人：鍾 崇 華 華韻裝修工程（上海）股份有限公司		- 49,077 仟元 (11,400 仟元人民幣)	- 100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 有 限 公 司		
			股 數	出 資 額	持 股 比 例 %
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	董 事	上海執信房地產經紀諮詢有限公司		12,915 仟元	100.00%
	董 事	代表人：薛 健 平 上海執信房地產經紀諮詢有限公司		(3,000 仟元人民幣)	-
	董 事	代表人：蘇 宜 傑 上海執信房地產經紀諮詢有限公司		12,915 仟元	100.00%
	監 事	代表人：牛 丹 彥 上海執信房地產經紀諮詢有限公司		(3,000 仟元人民幣)	-
	總 經 理	代表人：周 浩 綱 上海執信房地產經紀諮詢有限公司		12,915 仟元	100.00%
信頁企業管理(上海)有限公司	董 事	信義置業(上海)有限公司		(3,000 仟元人民幣)	-
	董 事	代表人：陳 慶 洪 信義置業(上海)有限公司		12,915 仟元	100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉 信義置業(上海)有限公司		(3,000 仟元人民幣)	-
	監 事	代表人：許 弘 志 信義置業(上海)有限公司		12,915 仟元	100.00%
	總 經 理	代表人：陳 志 桓 信義置業(上海)有限公司		(3,000 仟元人民幣)	-

註：成都世邦信義房地產經紀有限公司及無樸股份有限公司業已分別於民國 108 年 6 月及 11 月清算完結。

(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 後) (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	\$ 26,024,227	\$15,147,857	\$ 10,876,370	\$ 9,476,074	\$ 1,725,386	\$ 1,262,934	\$ 1.71
<u>從屬公司</u>								
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	10,350,236	11,241,168	-	11,241,168	-	(1)	190,298	(0.55)
英屬維京群島 SINYI LIMITED	2,061,934	1,386,990	9,653	1,377,337	-	(2,368)	(134,676)	(1.98)
信義開發股份有限公司	2,035,000	3,096,807	1,296,189	1,800,618	105,497	(155,450)	(153,355)	(0.75)
信義全球資產管理股份有限公司	50,000	187,257	100,851	86,406	132,765	22,685	18,749	3.75
恆義智能科技股份有限公司	28,000	4,804	46	4,758	93	(10,141)	(10,152)	(3.89)
信義不動產顧問股份有限公司	5,000	83,232	79,715	3,517	123,183	3,975	4,255	8.51
行義文化出版有限公司	5,000	2,939	716	2,223	431	191	195	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	1,068	-	1,068	-	(81)	(80)	(0.16)
安信建築經理股份有限公司	150,000	257,882	30,035	227,847	112,437	22,930	29,612	1.97
有無科技股份有限公司	100,000	53,882	28,182	25,700	37,998	(42,609)	(41,249)	(5.15)
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,198,748	1,153,569	623	1,152,946	-	(7,335)	(16,308)	(0.31)
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,557,036	737,357	301	737,056	-	(2)	(133,850)	(2.43)

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)
科威房產（香港）有限公司	\$ 80,946	\$ 502	\$ 707	(\$ 205)	\$ -	(\$ 47)	(\$ 11,989)	(\$ 4.48)
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	66,443	177,275	-	177,275	-	-	148,889	67.18
信義房屋不動產株式會社	44,160	548,395	237,400	310,995	255,798	19,077	35,704	2.23
SINYI DEVELOPMENT LTD.	4,002,516	5,047,635	-	5,047,635	-	-	182,516	1.37
SINYI ESTATE LTD.	6,250,830	5,716,603	-	5,716,603	-	(1)	(165,289)	(0.79)
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	47,488	10,847	-	10,847	-	-	-	-
安新建築經理股份有限公司	100,000	151,331	72,623	78,708	105,500	13,179	10,523	1.05
信義房屋物業管理株式會社	8,280	248,313	195,191	53,122	69,701	5,973	10,321	17,202.19
東京信義不動產股份有限公司	5,000	32,684	12,613	20,071	39,343	(2,391)	3,415	6.83
信義置業（香港）有限公司	3,961,252	4,935,513	2,898	4,932,615	2,117	(4,270)	140,556	1.07
信義置地(香港)有限公司	6,205,860	5,672,084	345	5,671,739	-	(4)	(165,290)	(0.80)
大家建設股份有限公司	500	146	-	146	-	(57)	(57)	(1.14)
信義置業股份有限公司	500	70	-	70	-	(57)	(57)	(1.14)
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	34,606	15,702	-	15,702	-	(74)	(4,858)	(2,428,774)
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	66,778	44,465	15,586	28,879	16,931	(9,853)	(9,378)	(1.35)

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益 (損 失)	本 期 (損) 益 (稅 後)	每 股 盈 餘 (虧) (元)
無樸股份有限公司(註2)	\$ -	\$ 4	\$ -	\$ 4	\$ -	(\$ 66)	(\$ 66)	(\$ 1.32)
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	84,543	10,244	10,301	(57)	3,142	(11,793)	(11,944)	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司	1,264,087	1,025,585	288,817	736,768	161,089	(103,433)	(109,730)	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	149,584	33,467	53,910	(20,443)	-	(4,228)	(3,682)	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司	51,524	25,953	6,137	19,816	16,316	(1,866)	(11,937)	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註3)	-	-	-	-	-	(125)	-	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	25,660	54,190	10,461	43,729	45,321	25,511	20,884	-
華韻裝修工程(上海)有限公司	34,440	137,886	4,959	132,927	16,742	127,436	128,003	-
昆山鼎先貿易有限公司	25,830	586,470	472,096	114,374	101,977	49,158	41,928	-
信義置業(上海)有限公司	3,454,819	6,611,456	1,687,446	4,924,010	1,536,039	451,970	158,407	-
上海昶苑實業有限公司	9,471	14,160	5,175	8,985	22,095	547	540	-
蘇州信義置業房地產經紀有限公司	292,740	658,679	387,709	270,970	418,329	(14,903)	(21,009)	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司	117,096	74,173	64,498	9,675	23,975	(9,322)	(11,199)	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	431	1,039	-	1,039	2,389	89	17	-

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) (元)
久信置業(無錫)有限公司	\$ 5,859,348	\$ 7,273,197	\$ 1,600,981	\$ 5,672,216	\$ -	(\$ 173,473)	(\$ 165,286)	\$ -
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	12,915	11,070	7,999	3,071	1,668	(86,124)	(10,207)	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	49,077	139,516	90,763	48,753	-	(262)	(240)	-
信頁企業管理(上海)有限公司	1,722,000	1,732,277	430	1,731,847	-	(1,551)	(21,707)	-
聯岳交通股份有限公司	30,800	11,998	812	11,186	3,586	(115)	22,291	-

註1：外幣兌換率如下：

資產負債方面：新台幣/美元=1/29.98；新台幣/人民幣=1/4.305；新台幣/日幣=1/0.2760；

新台幣/馬幣=1/7.330；新台幣/港幣=1/3.849。

損益方面：新台幣/美元=1/30.912；新台幣/人民幣=1/4.472；新台幣/日幣=1/0.2837；新台幣/馬幣=1/7.4545；
新台幣/港幣=1/3.945。

註2：無樸股份有限公司於民國108年11月清算完結。

註3：成都世邦信義房地產經紀有限公司於民國108年6月清算完結。

(七)關係企業合併財務報告

聲 明 書

本公司民國 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：信義房屋股份有限公司



負責人：薛 健 平



中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 7 日

(三)關係報告書

1.公司聲明書

聲 明 書

本公司民國 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 108 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：薛 健 平



中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 7 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

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

信義房屋股份有限公司民國 108 年度之財務報表，業經本會計師依照「會計師查核簽證財務報表規則」及一般公認審計準則予以查核，並於民國 108 年 2 月 27 日出具無保留意見加強調事項之查核報告，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 108 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 108 年度關係報告書已依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」規定編製，其財務性資料內容與財務報表一致，無須作重大修正。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 徐 文 亞

徐文亞



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師 賴 冠 仲

賴冠仲



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 9 年 2 月 2 7 日

3.從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股情形			控制公司派員擔任	
		持有股數	持股比例	實質股數	董事、監察人、職稱	經理人姓名
宇衡股份有限公司	係透過下列子公司間接控制本公司： 信義股份有限公司 (宇衡股份有限公司持股比例 100%) 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 副董	薛健平 周王美文
		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

- 第 1 條：為使本公司董事及經理人基於職權為公司從事經營活動時，其道德行為有所遵循，並確保公司及股東利益，特訂定本準則。
- 第 2 條：本準則適用於本公司董事及經理人（包括總經理、副總經理、協理、財會主管及其他有為公司管理事務及簽名權利之人）。
- 第 3 條：董事及經理人應本著誠實無欺、守信守法、公平公正及合乎倫理道德之自律態度處理公司事務，並遵守法令、本公司章程及股東會決議。
- 第 4 條：董事及經理人應迴避個人利益介入或可能介入公司整體利益時之利害衝突，包括無法以客觀及有效率之方式處理公司事務時，或是基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或三親等以內之親屬獲致不當利益等情況。
- 董事及經理人應主動向本公司董事會說明可能發生利益衝突之情事，尤其本公司與前述人員所屬關係企業之資金貸與或為其提供保證、重大資產交易或進貨往來等之情事，皆須依相關法令及公司規定辦理，並以本公司最大利益為考量辦理。
- 第 5 條：董事及經理人應維護或增加本公司所能獲取之正當合法利益。董事及經理人不得使用公司財產、資訊或藉由職務之便以獲取私利，且除依法令或公司章程規定取得股東會或董事會許可外，不得從事與公司競業之行為。
- 第 6 條：董事及經理人對於本公司及客戶之機密資訊，除經授權或法律規定公開外，應負有保密義務。應保密的機密資訊包括所有可能被競爭對手利用或洩漏之後對本公司或客戶造成損害之未公開資訊。
- 第 7 條：董事及經理人不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式，對待本公司客戶、員工及競爭對手，而獲取不當利益。
- 第 8 條：董事及經理人均有責任保護公司資產，並確保其能有效合法地使用於公務上，避免被偷竊、疏忽或浪費等作為，進而影響到本公司之獲利能力。
- 第 9 條：董事及經理人應遵循公司法、證券交易法及其他相關法令規章之規定，並遵守本公司所規範之各項規章，公司亦應隨時將最新增修法令及公司規章訊息提供給各董事及經理人參考。
- 第 10 條：本公司員工於懷疑或發現有違反法令規章或本準則之行為時，應檢具足夠資訊向獨立董事或內部稽核主管舉報，檢舉案經查明確認後，本公司應依人事管理規則酌情獎勵。本公司應以保密負責之方式適當處理上述檢舉呈報資料，並將盡全力保護本著善意檢舉者之安全，使其免於遭受任何形式之威脅。對惡意不實檢舉者，應以疏導，必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。
- 第 11 條：董事及經理人有違反道德行為準則之情形時，公司應依據法令或人事管理規則進行

通報或懲處，且即時於公開資訊觀測站揭露違反道德行為準則人員之職稱、姓名、違反日期、違反事由、違反準則及處理情形等資訊。

第 12 條：董事及經理人需豁免遵循本準則時，必須經由董事會決議通過，並應即時於公開資訊觀測站揭露人員之職稱、姓名、董事會通過豁免之日期、豁免適用之期間、豁免適用之原因及豁免適用之準則等資訊，俾利股東評估董事會所為之決議是否適當，以維護公司權益。

第 13 條：本準則內容應於年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露。

第 14 條：本準則經董事會通過後施行，並提報於股東會，修正時亦同。

拾、重大影響事項

- 一、最近年度及截至年報刊印日止，依證交法第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 薛健平





台北市信義路五段100號 TEL : (02)2755-7666 FAX : (02)2722-0515