

# 110年度年報

SINYI REALTY 2021 ANNUAL REPORT

(股票代號：9940)

## 信義房屋



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：中華民國一百一十一年三月三十一日

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

年報查詢網址：<http://www.sinyi.com.tw/investors/financial-information/annual-reports>

## 公司發言人

姓 名：周 莊 雲  
職 稱：副 總 經 理  
電 話：(02)2755-7666  
電子郵件信箱：S109358@sinyi.com.tw

## 代理發言人

姓 名：陳 志 桓  
職 稱：財 務 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、王攀發會計師  
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所  
地 址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓  
網 址：<http://www2.deloitte.com>  
電 話：(02)2725-9988

## 海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式

不適用

## 公司網址

<http://www.sinyi.com.tw>

壹、致股東報告書.....	1-1
貳、公司簡介.....	2-1
參、公司治理報告.....	3-1
一、公司組織系統.....	3-1
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	3-4
三、公司治理運作情形.....	3-19
(一) 董事會運作情形.....	3-19
(二) 審計委員會運作情形.....	3-20
(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) 推動永續發展情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因.....	3-46
(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.....	3-61
(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.....	3-64
(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	3-64
(十) 內部控制制度執行狀況.....	3-65
(十一) 民國 110 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.....	3-66
(十二) 民國 110 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.....	3-66
(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.....	3-72
(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.....	3-72
(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.....	3-72
四、會計師公費資訊.....	3-73
五、更換會計師資訊.....	3-74
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.....	3-74
七、民國 110 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.....	3-74

八、	持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料 .....	3-78
九、	公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數及綜合持股比例情形 .....	3-80
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 .....	3-81
肆、	募資情形 .....	4-1
一、	資本及股份 .....	4-1
	(一) 股本來源 .....	4-1
	(二) 股東結構 .....	4-1
	(三) 股權分散情形 .....	4-1
	(四) 主要股東名單(股權比例佔前十名之股東) .....	4-2
	(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料 .....	4-2
	(六) 公司股利政策與執行狀況 .....	4-2
	(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響 .....	4-3
	(八) 員工酬勞及董事酬勞 .....	4-3
	(九) 公司買回本公司股份情形 .....	4-3
二、	公司債辦理情形 .....	4-4
三、	特別股辦理情形 .....	4-6
四、	海外存託憑證辦理情形 .....	4-6
五、	員工認股權憑證辦理情形 .....	4-6
六、	限制員工權利新股辦理情形 .....	4-6
七、	併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	4-6
八、	資金運用計畫執行情形 .....	4-6
伍、	營運概況 .....	5-1
一、	業務內容 .....	5-1
	(一) 業務範圍 .....	5-1
	(二) 產業概況 .....	5-2
	(三) 技術及研發概況 .....	5-7
	(四) 長、短期業務發展計畫 .....	5-8

二、市場及產銷概況.....	5-9
(一) 市場分析.....	5-9
(二) 主要產品之重要用途及產製過程.....	5-16
(三) 主要原料之供應狀況.....	5-16
(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例.....	5-17
(五) 最近二年度生產量值.....	5-18
(六) 最近二年度銷售量值.....	5-19
(七) 不動產仲介服務業之關鍵績效指標.....	5-19
三、最近二年度及截至年報刊印日止，本公司及子公司從業員工資料.....	5-20
四、環保支出資訊.....	5-20
五、勞資關係.....	5-20
六、資通安全管理.....	5-26
七、重要契約.....	5-27
陸、財務概況.....	6-1
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	6-1
二、最近五年度財務分析.....	6-5
三、審計委員會查核報告書.....	6-9
四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告.....	6-10
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	6-104
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響.....	6-197
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	7-1
一、合併財務狀況分析.....	7-1
二、財務績效分析.....	7-2
三、現金流量分析.....	7-3
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	7-3
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	7-4
六、最近年度及截至年報刊印日止，風險管理之政策與組織架構及風險事項之分析評估.....	7-4
七、其他重要事項.....	7-12

捌、特別記載事項.....	8-1
一、關係企業相關資料.....	8-1
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	8-34
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形.....	8-34
四、其他必要補充說明事項.....	8-34
玖、重大影響事項.....	9-1

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生們：

民國 110 年全球疫情持續延燒，使得各國政府疲於應付，而台灣雖然亦在 5 月疫情急劇升溫，所幸政府及民眾防疫得當，使得疫情相對緩和，製造業終端需求續強，景氣維持熱絡，資金充沛的低利率環境、建築缺工缺料而導致成本上漲以及區域環境發展快速等現象，引發民眾之購屋需求，加上新屋的交屋量增，推升全年移轉棟數達到 34.8 萬棟，寫下近 8 年新高。

信義房屋超前部署數位科技運用，創新服務的脚步從未停歇，在全台宣布三級警戒期間推出「AI 講房」，讓客戶如臨現場，創新的線上線下購售屋體驗加上有溫度的社區服務，營收及營業利益分別較上一年度成長 21% 及 29%；久信置業「山水嘉庭」案業已完工進入交屋階段，營收貢獻達新台幣 40 億元。

信義成立 40 周年以來，長期善盡企業社會責任，致力於利害關係人之權益均衡，成為 ESG 的先驅者，不但自民國 107 年連續三年獲得遠見雜誌「企業社會責任獎」首獎，並於民國 110 年獲得遠見雜誌最高榮耀「年度榮譽榜」的肯定

### 一、產業環境與經營績效

信義房屋統計民國 110 年房價變化顯示，六都普遍房價年增幅度在 9%~23%，房市在低利、資金充沛、通膨預期與房價看漲的心態下，價格呈現上漲走勢，區域呈現北溫南熱。在全台籠罩三級警戒下，信義房屋不斷開業界之先，以創新數位科技迅速應變疫情，繼「DiNDON 智能賞屋」後，進一步推出「AI 講房」的看屋服務，並且透過「社區服務」建立與居民深厚的信任關係，此外，更透過提供各類居家生活服務，致力成為「美好社區生活的促進者」，努力朝著「居住生活產業第一品牌」之願景邁進。信義房屋仲介事業營收年成長率達 17%。

另一方面，透過分店通路與數位行銷結合的「全房產」服務，並以「線上廣告、線上導覽與線上直播」的全新銷售模式，打破接待中心空間、時間與人力的限制，協助信義房屋代銷事業營收年成長達 5 成。

大陸地區在政府調控政策持續，並且祭出「三道紅線」政策下，部

分大型不動產開發商受到明顯影響，企業債務違約風險顯現，房市降溫，二手房成交量減少 1 成，反映至上海信義仲介營收亦年減近 1 成，代銷業務則是受到市場影響明顯而受挫。整體大陸仲介事業單位營收合計年減約 3 成。

日圓受到東奧、疫情以及新政影響而貶值至近 23 年新低，客戶購屋成本相對低，加上日本信義透過視訊看屋與視訊簽約，同仁服務效率提升，整體成交量同比提高近 5 成，即使在貶值的換算下，日本信義年營收仍增加逾 3 成。

無錫久信置業「山水嘉庭」案在上半年銷售良好，然而，在政策多重調控下，市場觀望氛圍濃，銷售進展隨之趨緩，累計銷售率逾 6 成。在台灣以打造「以人為本、家為核心」的幸福家園為目標下，信義開發推出「嘉和」及「嘉品」案受到消費者的青睞，截至民國 110 年底皆已完銷。

民國 110 及 109 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	110 年度	109 年度
財務收支	營業收入		18,792	13,061
	營業利益		3,132	2,115
	營業外淨收(支)		97	72
	稅前合併利益		3,229	2,187
	所得稅		859	617
	純益(歸屬於母公司股東)		2,350	1,552
獲利能力	資產報酬率(%)		8%	5%
	權益報酬率(%)		20%	14%
	純益率(%)		13%	12%
	每股盈餘(元)		3.19	2.11

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

## 二、外部競爭環境、法規環境、總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

### 仲介及相關房產服務部分一

信義房屋仲介事業將結合數位轉型專案，秉持信任的核心價值，



打通內外部資訊流，致力提升服務精準度，幫助買賣雙方順利完成交易。展望民國 111 年房市景氣處於高峰期，上半年交易量可望持續活絡、價格上揚；而國內升息消息預期將小幅削減市場信心，下半年可能趨於量平價穩，信義房屋將積極運用新科技革新服務客戶模式，提升單人產能、擴大市占。

### 開發事業部分一

無錫久信置業「山水嘉庭」建案將透過已購客戶轉介推薦建案本身品質及特色，搭配「所見即所得」之賞屋體驗，形塑傳世建築的風采，以加快銷售進度。而信義開發「嘉和」及「嘉品」案將分別於民國 111 年及民國 113 年完工交屋，並已於新莊副都心地區取得新的土地，刻正規劃將永續元素注入於建築設計中，期能成為結合城市發展的示範建築；於此同時，開發事業亦將穩健持續尋找合適土地進行開發，利用信義集團擅長的元素創價，厚植開發事業的發展基礎。

### 休閒觀光產業部分一

因應疫情的影響及全球節能減碳的倡議聲浪，觀光旅遊事業於環灘島進行初步設計規劃評估後，將進行復育計畫，預計打造一座淨零之島，未來透過規劃環境與碳權計算的國際顧問團隊，研議適合當地生態的開發與服務模式，期許成為當地與國際遊客於沙巴低碳旅遊的首選，更為全球實現淨零排放做出具體貢獻。

### 未來發展一

信義房屋與多家永續標竿企業共同加入「淨零排放聯盟」，並以「永續發展」為己任，訂定環境永續零排放計畫，預計公元 2030 年信義房屋將達成淨零排放目標，信義企業集團整體則以公元 2050 年實現淨零排放為目標。期許自己持續發揮正面影響力，帶動產業甚至不同產業，能夠在經濟成長的同時，兼顧社會與環境永續性，期望以更寬廣的全球性視角—環境、社會與治理（ESG）架構，調和各利害關係人權益，透過信義價值鏈「信」、「義」、「倫理」的永續創新，為所有身邊人帶來美好幸福的新生活。

董事長



## 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 110 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 因應疫情影響，本公司推出售屋委託、賞屋、不動產說明書審閱與簽章以及成交簽約均可在線上執行之「無接觸服務」。</li> <li>● 子公司久信置業(無錫)有限公司於無錫之「山水嘉庭」案開始交屋，全年共認列營收達新台幣 40 億元。</li> </ul>
民國 109 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 領先業界推出「DiNDON 智能賞屋」，強化線上賞屋服務，正式啟動線上賞屋的新紀元。</li> </ul>
民國 108 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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)。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 107 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子公司久信置業(無錫)有限公司於無錫之「山水嘉庭」案開工。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 106 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 105 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 因應數位及網路科技快速發展，推動信義集團「平台事業」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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</li> </ul>

年度	事 紀
	東地區拓展版圖至關西地區。
民國 104 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 推出「3D 互動看屋」，可鳥瞰 3D 格局圖，摒除時間及空間限制，持續帶領消費者智慧找好屋。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 103 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 102 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 101 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 100 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 99 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主動成立薪酬委員會，進一步強化董事會職能。</li> <li>● 成立青島信義與成都信義，進一步擴展大陸營運。</li> <li>● 全國首創「iPhone 看屋 App」，引領房仲業進入行動科技新世代。</li> <li>● 引領業界率先推出「Home Staging 美式宅妝」服務。</li> </ul>
民國 98 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 進軍日本，成立信義房屋不動產株式會社。</li> <li>● 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。</li> </ul>

年度	事 紀
民國 97 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 96 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 進駐營運總部信義大樓，同時與日本歐力士集團簽訂人才交流合作備忘錄，為未來進軍全球版圖奠下基石。</li> </ul>
民國 95 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 94 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宣布成立專營店舖產品買賣的服務品牌「信義商舖」，是國內首家將店舖產品專賣化的仲介品牌。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 93 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 92 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 91 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 90 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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</li> </ul>

年度	事 紀
	育至高中畢業。整個計劃共資助 77 名信義鄉學童。
民國 89 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 88 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 87 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 86 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 85 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 仲介全國分店總家數破百。</li> </ul>
民國 84 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 82 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 81 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 80 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 購買辦公大樓，總公司十月遷入敦化南路東帝士摩天大樓。</li> </ul>
民國 78 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 製作「不動產說明書」，保障客戶交易安全，首開仲介業之先河。</li> </ul>
民國 76 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

### 三、榮耀紀實：

年度	紀 實
民國 110 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 榮獲《2021 Digital Singularity Awards 數位奇點獎》「最佳影片創意獎銀獎」、「最佳內容娛樂獎銀獎」及「最佳 AI 應用獎銀獎」。</li> <li>● 第 4 度榮獲 2021 亞洲企業社會責任獎 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA) 「人力投資獎」、「企業治理」及創辦人周俊吉先生榮獲「負責任企業領袖獎」等三項大獎。</li> <li>● 榮獲 1111 人力銀行「2021 幸福企業獎」之「營造建築類」金獎。</li> <li>● 連續 14 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。</li> <li>● 連續 7 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。</li> <li>● 榮獲中華公司治理協會認證之 CG6013 公司治理評量「特優」。</li> <li>● 15 度榮獲「天下企業公民獎」。</li> <li>● 連續 4 年榮獲《GCSA 全球企業永續獎》之「全球企業永續報告獎」(GCSA-Reporting)，同時更第 7 度獲頒《台灣企業永續獎》之「十大永續典範獎」。</li> <li>● 獲頒遠見雜誌最高榮耀「年度榮譽榜」的肯定。</li> <li>● 入選《天下雜誌》「韌性企業 200 強-V 型反轉 TOP100」。</li> <li>● 「信任幸福」篇廣告影片榮獲坎城創意獎娛樂獅(Entertainment Lions)之「全場最大獎(Grand Prix)」，2021 釜山國際廣告節 (AD STARS) 「Film Craft-Direction」金獎、「Branded Viral Videos」銀獎、「PSA」銅獎及 4A 廣告獎「全場大獎」。</li> <li>● 創辦人周俊吉先生榮獲《文化部》之「文協獎章」。</li> <li>● 子公司蘇州信義獲頒蘇州市房地產經紀業協會評定 A 級企業。</li> <li>● 子公司上海昶苑獲 2021 年度嘉定新城(馬陸鎮)物業企業考核一等獎。</li> </ul>
民國 109 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 榮獲《2020 Digital Singularity Awards 數位奇點獎》「最佳 AI 應用獎銀獎」及「最佳產品創新獎銀獎」。</li> <li>● 第 3 度榮獲 2020 亞洲企業社會責任獎 (Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA) 肯定，首度獲得「綠色領導獎」及「人力投資獎」。</li> <li>● 獲選為 2019 Facebook 最具影響力品牌台灣 TOP25 之一，唯一房仲業品牌。</li> <li>● 榮獲 2020 創新商務獎「最佳管理創新—銀獎」及「最佳技術創新—銅獎」之唯一房仲業。</li> <li>● 連續 27 年榮獲《管理雜誌》「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。</li> <li>● 連續 13 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。</li> <li>● 連續 6 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。</li> <li>● 14 度榮獲「天下企業公民獎」。</li> <li>● 連續 3 年榮獲《GCSA 全球企業永續獎》之「全球企業永續報告獎」(GCSA-Reporting)，同時更第六度獲頒《台灣企業永續獎》之「十大永續典範獎」、及第二度獲得「英文報告書獎白金獎」、「社會共融獎」、「氣候領袖獎」，今年亦獲頒「性別平等獎」、「不動產及營造業-白金獎」、最佳案例獎「樂齡友善-共好計劃」、「綠色</li> </ul>

年度	紀實
	<p>房仲新思維」。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎。</li> <li>● 榮獲《網路溫度計 DailyView》「策略卓越獎」。</li> <li>● 6 度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。</li> <li>● 子公司蘇州信義獲頒蘇州市房地產行業協會優秀會員單位。</li> </ul>
<p>民國 108 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 連續 12 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。</li> <li>● 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。</li> <li>● 15 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。</li> <li>● 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介業態第一名。</li> <li>● 連續 5 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。</li> <li>● 13 度榮獲「天下企業公民獎」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 連續 2 次榮獲教育部體育署「108 年度運動企業標章」認證。</li> <li>● 榮獲第 11 屆全球企業社會責任獎(Global CSR Summit &amp; 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> </ul>
<p>民國 107 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 連續 11 年榮獲《讀者文摘》「讀者文摘信譽品牌」白金獎。</li> <li>● 榮獲《天下雜誌》評選「營運績效 50 強」第一名。</li> <li>● 14 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介業態第一名。</li> <li>● 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。</li> </ul>

年度	紀 實
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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)」。</li> <li>● 連續 4 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。</li> <li>● 榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎及「環境友善組」楷模獎雙殊榮。</li> <li>● 12 度榮獲「天下企業公民獎」。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 106 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 13 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。</li> <li>● 榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 服務受肯定，信義房屋再獲遠見「五星服務獎」首獎。</li> <li>● 榮獲經理人月刊《亞洲影響力品牌》。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 榮獲亞洲企業商會「2017 年亞洲企業社會責任獎」。</li> <li>● 11 度榮獲「天下企業公民獎」。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 榮獲行政院環保署頒發第 26 屆「企業環保獎」。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 獲教育部體育署頒發「運動企業認證」。</li> <li>● 子公司信義置業之「信義嘉庭」案榮獲「白玉蘭」獎。</li> <li>● 子公司上海信義再次蟬聯第十五屆金橋獎誠信服務企業。</li> <li>● 子公司上海信義加入誠信服務自律聯盟。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 子公司上海信義蟬聯最佳雇主上海 30 強雇主。</li> <li>● 子公司信義房屋（中國）榮膺「2017 年度愛心影響力企業」。</li> <li>● 子公司浙江信義被授予「慈善捐贈榮譽證書」。</li> <li>● 子公司蘇州信義榮獲 2017 年度蘇州地區「最佳雇主」10 強。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 105 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 第 12 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房屋仲介業第一名。</li> </ul>



年度	紀 實
<p>民國 105 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 4 度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 十度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。</li> <li>● 獲證交所第二屆公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
<p>民國 104 年</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 第六度榮獲《時報資訊》「第十六屆金手指網路獎」金獎。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 獲遠見「五星服務獎」房屋仲介業第一名，跨業界類第二名。</li> <li>● 11 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。</li> <li>● 9 度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 3 度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++ 企業。</li> <li>● 8 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房仲業第一名。</li> <li>● 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」)。</li> <li>● 獲《數位時代》「未來商務創新獎」「最佳客戶體驗」優選。</li> <li>● 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。</li> <li>● 3 度榮獲《天下雜誌》金牌服務大賞房仲業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 榮獲《經理人月刊》「2015 影響力品牌」房仲服務類首獎。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 子公司上海信義榮獲「2015 中國年度最佳雇主上海 30 強」。</li> </ul>

年度	紀 實
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 子公司上海信義三度榮獲「中國好雇主」獎項。</li> </ul>
民國 103 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 10 度榮獲壹週刊「服務第壹大獎」房仲業第一名。</li> <li>● 2 度獲證基會評鑑為資訊揭露 A++ 企業。</li> <li>● 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。</li> <li>● 榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房地產類首獎。</li> <li>● 7 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」。</li> <li>● 榮獲《工商時報》「2014 臺灣服務業大評鑑」最佳客服中心獎。</li> <li>● 榮獲《勞動部》第一屆「工作與生活平衡獎」。</li> <li>● 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」。)</li> <li>● 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。</li> <li>● 5 度榮獲《中華公司治理協會》「公司治理評量認證」。</li> <li>● 榮獲《經理人月刊》「2014 影響力品牌大調查」，房仲業特優獎。</li> <li>● 連續 11 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 連續 3 年榮獲《數位時代》「綠色品牌大調查」通路服務類優選。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 102 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 5 度榮獲《行政院環保署》「綠色採購績優單位」。</li> <li>● 7 度榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。</li> </ul>

年度	紀 實
民國 102 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 榮獲《經理人月刊》「2013 影響力品牌大調查」房仲業首獎。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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）。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 101 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2 度榮獲《天下雜誌》「金牌服務大賞」榮耀，為房仲業第一名。</li> <li>● 7 度榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任獎」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 3 度榮獲《遠見雜誌》「傑出服務獎」房仲業第一名。</li> <li>● 榮獲《工商時報》「臺灣服務業大評鑑」金牌大賞。</li> <li>● 連續 2 年榮獲《數位時代》「數位服務標竿企業」房仲業首獎。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 100 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 榮獲《天下雜誌》「企業公民獎」大型企業組第五名榮耀。</li> <li>● 獲經濟部工業局頒發為「台灣創新企業百強」。</li> <li>● 榮獲經濟部國家產業創新獎〈創新企業創新服務組〉績優獎。</li> <li>● 獲經濟部工業局頒證「台灣企業誠信經營故事」殊榮。</li> <li>● 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。</li> <li>● 3 度榮獲《讀者文摘》「信譽品牌」房屋仲介業白金獎。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 獲證交所頒發「上市公司企業社會責任報告書揭露優良獎」。</li> <li>● 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)</li> <li>● 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。</li> <li>● 連續 8 年榮獲《康健雜誌》「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。</li> <li>● 榮獲《數位時代》「第一屆數位服務標竿企業」房仲業第一名。</li> <li>● 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</li> </ul>

年度	紀 實
民國 100 年	<p>度最佳網路應用程式獎 (Web App)」，及以「我秀好屋」網路活動奪得「網路廣告類網路廣告別金獎」等 3 項大獎，其中「iPad 看屋 App」更一舉奪下跨產業的年度風雲大獎。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 入選《Cheers 雜誌》「新世代最嚮往 100 大企業」唯一房仲業品牌。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 99 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 榮獲《經濟部商業司》「第三屆台灣商業服務業優良品牌獎」。</li> <li>● 榮獲《環保署》「2010 節能優良商店獎」。</li> <li>● 榮獲《經濟部》「產業科技發展獎優等獎」。</li> <li>● 榮獲《行政院文建會》「第十屆文馨獎」金獎及最佳人才培育獎。</li> <li>● 連續 4 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」中堅企業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「企業社會責任大調查」五星獎。</li> <li>● 連續 7 年榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房屋仲介業第一名。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 子公司上海信義獲得「一星級誠信企業」稱號。</li> </ul>
民國 98 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 連續 6 年榮獲康健雜誌「健康品牌調查」房屋仲介業第一名。</li> </ul>
民國 97 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 96 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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)</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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。</li> </ul>
民國 95 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

年度	紀實
民國 95 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 榮獲 ASIAMONEY 亞元雜誌「2005 台灣最佳管理企業」。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 94 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 獲頒「2004-2005 年度中國優秀特許品牌」之頭銜。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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」。</li> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 92 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 90 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 87 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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」。</li> </ul>
民國 85 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 84 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
民國 78 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>

#### 四、最近年度及截至年報刊印日止，公司辦理併購及轉投資關係企業之情形：

(一) 重大併購辦理之情形：無。

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

#### 五、最近年度及截至年報刊印日止，公司重整之情形：無。

#### 六、最近年度及截至年報刊印日止，董事或持股超過百分之十之大股東股權之

大量移轉或更換、經營權之改變：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，經營方式或業務內容之重大改變：無。

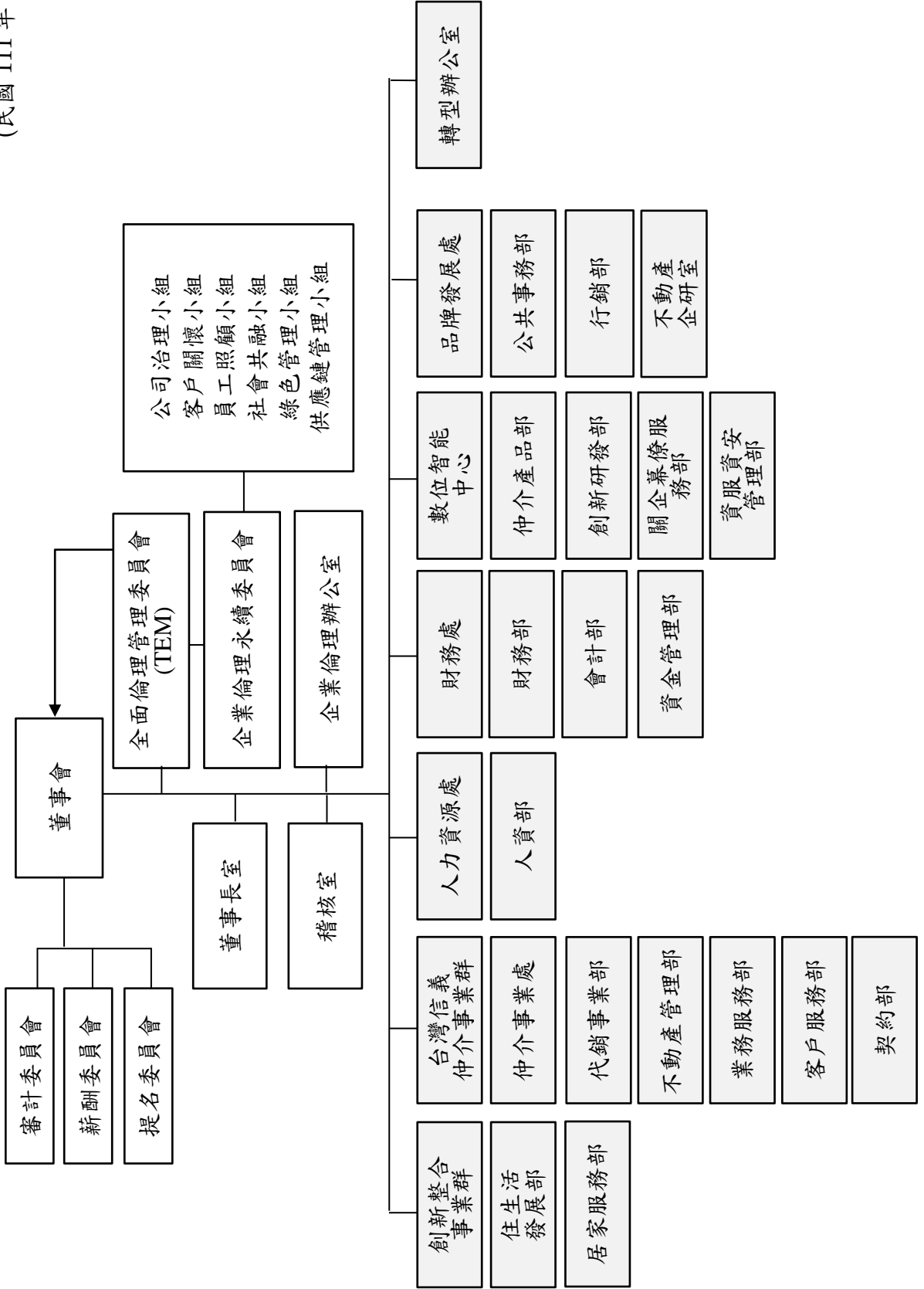
八、最近年度及截至年報刊印日止，其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響：無。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

(一)組織系統圖

(民國 111 年 3 月 31 日)



(二) 各組織部門經營業務

部門		經營業務	
董事	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。
創新整合事業	住發	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、成交客戶會員活動規畫，及社區幫 APP 推動營運。
	居家服務部		以新形態數位化商業模式打造居住生態圈服務，並以 ISO9001 品質認證，嚴選優良合作夥伴，提供予消費者「安心、貼心、專業、便利」的居家生活服務，包含各式清潔、搬家服務、室內設計及居家修繕等，聚焦以「家」的相關領域為核心，協同發展信義「永生活、好生活」藍圖。
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	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，以及互動看房拍攝工作，並負責仲介運營之相關業務計畫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共同處理客戶不動產產權移轉登記及不動產抵押貸款等服務。
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畫，以及公司行政庶務等大型統一採購，與協助分店開店及遷店工作。
財務處	財務部	投資	評估與管理、預算編製、分析與追蹤、成本統計分析之作業管理及經營績效評估，以及推展公司治理事務。



部門		營業務	
數位智 能中 心	會計部	負責會計帳務及稅務相關事宜。	負責會計帳務及稅務相關事宜。
	資管部	負責線上平台數位工具，串接線下實體服務，提升業務價值與市場競爭力；	負責線上平台數位工具，串接線下實體服務，提升業務價值與市場競爭力；
	產介部	數據洞察與智能科技，透過完整資訊與精準推薦，強化潛客導流，並經營數位會員。	數據洞察與智能科技，透過完整資訊與精準推薦，強化潛客導流，並經營數位會員。
	創研部	負責整合集團創新研發資源，進行客戶與數據整合研究，發展創新 AI 與數據服務	負責整合集團創新研發資源，進行客戶與數據整合研究，發展創新 AI 與數據服務
	關發部	產品，建構企業通用數位架構，深化數位人才訓練，加速集團數位發展。	產品，建構企業通用數位架構，深化數位人才訓練，加速集團數位發展。
	服僚部	負責集團關係企業及幕僚單位資訊系統設計、開發、與維運，協助資訊能力提升，	負責集團關係企業及幕僚單位資訊系統設計、開發、與維運，協助資訊能力提升，
	安部	加速數位發展，整合政策規畫與執行、資訊基礎平台建置與維運、軟硬體採購與管理、	加速數位發展，整合政策規畫與執行、資訊基礎平台建置與維運、軟硬體採購與管理、
	資服部	負責資訊安全問題之處理與建議，打造安全、穩定、高效的資訊基礎環境與服務以支持	負責資訊安全問題之處理與建議，打造安全、穩定、高效的資訊基礎環境與服務以支持
	管團部	同仁集團發展。	同仁集團發展。
	品發 轉	公共事務部	負責公司及媒體關係維護與社會公益相關活動之推廣。
行銷部		依據公司長、短期目標，擬定各項營運行銷計劃與品牌活動推廣及經營。	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。
不動產		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	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
研室		學交流活動。	學交流活動。
辦公室	負責數位轉型策略規畫及推動，透過跨單位資源協調與協作，確保轉型計劃推進以	負責數位轉型策略規畫及推動，透過跨單位資源協調與協作，確保轉型計劃推進以	

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

111年3月31日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	年齡			選任 日期	任期	初次選 任日期	選任時 持有股份		現在 持有股份		配偶、未 成年子 女現在 持有股 份		利用他人 名義持 有股份		主要學歷 (註1)	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關 係之其他主管或董事				
				31 至 50	51 至 70	70 以 上				股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	股數 (股)	持 股 比 率	職稱	姓名			關係				
董事長	中華民國	信義(股)公司 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 台灣大學管理學院 商學組EMBA 成功大學企業管理 系學士	-	-	-	-	-
董事	中華民國	信義(股)公司 信義(股)公司 代表人： 周耕宇 (註2及5)	男	✓	-	-	110/8/24	111/05/23	110/8/24	20,307,354	2.76%	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	-	本公司轉型長 本公司數位智能中 心主管 本公司關係企業董 事或董事長(註 4)	董事	周俊吉	父子		
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 台灣地方創生基金 會董事	董事	周耕宇	父子		

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	年齡		選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷 (註1)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管或董事			
				31至50	51至70				股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	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 國票綜合證券(股)公司董事長 國票期貨(股)公司董事長 國票證創業投資(股)公司董事長 震旦行(股)公司獨立董事長 國票證券金融(股)公司董事長 台灣金聯資產管理(股)公司董事長 中國鋼鐵(股)公司獨立董事長 中華航空(股)公司董事長 台灣金融資產服務(股)公司董事長 台灣大學法律系學士	台灣證券交易所(股)公司董事 台北市雙清文教基金會董事長	-	-	-
獨立董事	中華民國	詹宏志	男	✓		108/05/24	111/05/23	105/05/20										網路家庭國際資訊(股)公司董事長 國際連(股)公司董事長 商店街市集國際資訊(股)公司董事長 露天市集國際資訊(股)公司董事長 連科通訊(股)公司董事長 祥碩科技(股)公司獨立董事長 雄獅旅行社(股)公司獨立董事長 樂屋國際資訊(股)公司董事長 財團法人上善人文基金會董事長	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	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	年齡		選任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷 (註1)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管或董事		
				31至50	51至70				股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例	股數(股)	持股比例			職稱	姓名	關係
獨立董事	中華民國	顏福有	男	✓		108/05/24	111/05/23	106/05/26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	財團法人臺北市創業會共創平台基金董事 中華電信(股)公司獨立董事 佳世達科技(股)公司獨立董事 中華電視(股)公司獨立董事 阿里巴巴台灣創業基金董事 台灣地方創生基金會董事	-	-	-
獨立董事	中華民國	李伊俐	女	✓		108/05/24	111/05/23	108/05/24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	美吾華(股)公司副董事長 懷特生技新藥(股)公司董事長 安克生醫(股)公司董事長暨總經理 聲鼎科技(股)公司董事長 美吾髮化妝品(上海)有限公司董事 台灣育成中小企業開發(股)公司董事 露特娜(股)公司董事 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發證會計師事務所或其關係企業任職。

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

註3：董事長與總經理或相當等級者(最高經理人)非為同一人、互為配偶或一親等親屬。

註4：請參閱關係企業相關資料(第8-11~8-25頁)。

註5：法人董事信義股份有限公司於民國110年8月24日將指派擔任本公司之代表人由周王美文副董事長改為周耕宇董事；周耕宇董事兼任關係企業之董事職務，請參閱關係企業相關資料(第8-11~8-25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

111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

111年3月31日

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

## (三) 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

111年3月31日

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
信義(股)公司 法人代表：薛健平		(1)於集團內資歷深厚及歷練完整，歷任大陸信義仲介事業總經理、本公司總經理、副董事長。 (2)未有公司法第30條各款情事。	不適用	-
信義(股)公司 法人代表：周耕宇		(1)曾任本公司分店業務人員、人資部專案經理、數據應用發展部協理及專案辦公室協理，現任本公司轉型長及數位智能中心協理、主要負責本公司數位轉型執行工作。 (2)未有公司法第30條各款情事。	不適用	-
周俊吉		(1)集團創辦人，帶領信義房屋擴展其事業範疇以及事業版圖，逐步發展成為信義企業集團。未來將能協助給予集團整體發展與布局之專業意見。 (2)未有公司法第30條各款情事。	不適用	-
洪三雄		(1)為審計委員會成員，曾擔任國票金融控股公司及其子公司董事或董事長多年，於法學方面具有深厚學養及具備有多年金融管理經營實務，並給與董事會監督及提供專業意見。 (2)未有公司法第30條各款情事。		-
詹宏志		(1)為審計委員會成員，台灣大學經濟系畢業，為台灣著名作家、編輯、出版人，亦是PChome Online網路家庭出版集團和城邦文化創辦人，亦是PChome Online網路家庭董事長，引領該公司成為全台首屈一指的綜合網路服務商集團，提供電子商務、網路金融服務及入口網站等網路服務。 (2)未有公司法第30條各款情事。	本公司之獨立董事於選任前二年及任職期間皆無「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第3條第1項1~8款之情事。	2
顏漏有		(1)為審計委員會成員，曾擔任勤業眾信會計師事務所合夥人、勤業管理顧問公司總經理、德勤中國客戶及市場主管合夥人及華鴻創投集團總經理等，具備為美國伊利諾州及中華民國會計師。主要專長為企業策略，企業營運架構規劃，電子化解決方案設計與導入與企業組織重整及變革促進。 (2)未有公司法第30條各款情事。		2
李伊俐		(1)為審計委員會成員，畢業於台灣大學財務金融系及羅格斯大學企管碩士，擁有多國外資銀行嚴謹風險管理經驗及具備事業經營實務，協助本公司更多元、創新年輕之思維。 (2)未有公司法第30條各款情事。		-

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

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

(四) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111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		主要經歷(學)(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
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 台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	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博士 成功大學環境工程學碩士	(註2)	-	-
轉兼任數位智能中心主任	中華民國	周耕宇 (註4)	男	109/01/01	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	本公司數據應用發展部協理 本公司仲介事業處協理 卡內基美隆大學藥料科技中心碩士	(註2)	周俊吉	父子
倫理負責人	中華民國	楊百川	男	103/08/01	79,170	0.01%	-	-	-	-	輔仁大學企業管理學系副教授 輔仁大學商學所博士	無	-	-
總經理室副總經理	中華民國	周莊雲 (註5)	男	99/01/01	365,566	0.05%	22,094	-	-	-	本公司策略長 本公司行銷部協理 台灣大學商學研究所碩士	(註2)	-	-
總經理室副總經理	中華民國	陳麗心 (註5)	女	107/04/01	511,446	0.07%	-	-	-	-	本公司數位智能中心副總經理 本公司仲介事業處副總經理 本公司資訊部協理 中興大學企業管理學系碩士在職專班	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	無	-	-
財務部長	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	-	-
公共事務經理	中華民國	林俊安	男	107/11/01	-	-	-	-	-	-	蘋果日報採訪副經理 遠東科技大學機械材料系學士	無	-	-
創新事業群副總經理	中華民國	蘇守仁	男	107/04/01	196,302	0.03%	583,094	0.08%	-	-	本公司代銷事業部副總經理 本公司仲介事業處副總經理 淡江大學數學系學士	(註2)	-	-
中介事業處副總經理	中華民國	信泓凌	男	105/07/01	529	-	16,773	-	-	-	上海信義房屋中介諮詢有限公司總經理 真理大學電子資訊處理科副學士	無	-	-
中介事業處副總經理	中華民國	馮其義	男	99/01/01	2,088	-	-	-	-	-	北京世邦置業房地產經紀有限公司 總經理 台北科技大學商業自動化與管理研究所 EMBA	無	-	-
中介事業處副總經理	中華民國	林三智	男	92/10/01	33	-	112,343	0.01%	-	-	本公司仲介事業處協理 勤益技術學院企業管理系學士	無	-	-
代銷事業副總經理	中華民國	李少康	男	100/01/01	12,373	-	186,996	0.03%	-	-	本公司仲介事業處副總經理 台灣科技大學企業管理研究所EMBA	無	-	-
人力資源部協理	中華民國	張地	男	107/02/01	-	-	262,899	0.04%	-	-	科威房產管理諮詢(上海)有限公司總經理 海洋大學河海工程學士	(註2)	-	-
客戶服務部協理	中華民國	劉章德	男	101/03/01	460	-	-	-	-	-	中道法律事務所律師 台灣大學法律系學士	無	-	-
財務部協理	中華民國	陳志樞	男	100/02/24	42,762	0.01%	-	-	-	-	勤業眾信聯合會計師事務所審計部經理 東吳大學會計學研究所碩士	(註2)	-	-

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(學)經歷(註1)	目前兼任其他公司之職務(註2)	其配偶或二親等以內關係之經理人關係	
					股數	特股比率	股數	特股比率	股數	特股比率			職稱	姓名
會計部	中華民國	林秋錦	女	103/08/01	33,664	-	346,303	0.07%	-	-	文化大學國際企業管理學系財務金融組碩士	-	-	-
業務服務部	中華民國	張靜棻	女	103/01/01	89,713	0.01%	-	-	-	-	中華技術學院企業管理系學士	無	-	-
不動產企研室	中華民國	蘇敬榮	男	106/01/01	24,938	-	-	-	-	-	成功大學都市計劃系學士	無	-	-
居家服務部	中華民國	許玲菱(註5)	女	107/04/01	4,664	-	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理	無	-	-
住生活發展部	中華民國	陳昱暉(註5)	女	111/01/01	-	-	-	-	-	-	台灣大學推廣進修管理學院碩士	無	-	-
數位智能中心	中華民國	江元麒(註5)	男	95/10/01	249,958	0.03%	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理	無	-	-
寶順安管理部	中華民國	許乾豪	男	109/01/01	-	-	-	-	-	-	陽明交通大學資訊管理研究所碩士	無	-	-
關企幕僚服務部	中華民國	左心強	男	109/01/01	1,012	-	300	-	-	-	安泰人壽保險股份有限公司工程師	無	-	-
行銷部	中華民國	劉大成	男	109/01/30	-	-	-	-	-	-	中央大學資訊管理研究所碩士	無	-	-
創新研發部	中華民國	施國堯(註6)	男	110/10/01	3,000	-	-	-	-	-	長頌科技股份有限公司系統分析師	無	-	-
中介產品部	中華民國	溫家政(註6)	男	110/10/01	-	-	-	-	-	-	元智大學資訊管理研究所碩士	無	-	-
轉型辦公室	中華民國	陳世強(註5)	男	105/02/01	20,267	-	-	-	-	-	圓通互動股份有限公司創辦人	無	-	-
轉型辦公室	中華民國	洪正龍(註5)	男	110/01/01	-	-	-	-	-	-	元智大學資訊傳播系產品經理	無	-	-
創新專案	中華民國	花至賢(註6)	男	110/06/01	301	-	-	-	-	-	精誠資訊股份有限公司產品經理	無	-	-
中介事業處	中華民國	林武雄	男	94/10/01	58,988	0.01%	35,927	-	-	-	亞洲大學生物資訊所碩士	無	-	-
中介事業處	中華民國	陳毓禮	男	106/03/06	11,000	-	5,100	-	-	-	中國信託商業銀行經理	無	-	-
中介事業處	中華民國	李明山	男	106/10/01	1,000	-	-	-	-	-	大同大學資訊管理研究所碩士	無	-	-
中介事業處	中華民國	陳世耀	男	101/04/01	-	-	7,139	-	-	-	本公司仲介事業處協理	無	-	-
中介事業處	中華民國	王惠平	男	97/01/01	109,460	0.01%	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理	無	-	-
中介事業處	中華民國	張登來	男	97/04/01	107,690	0.01%	-	-	-	-	輔英科技大學環境工程與科學系學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	王志男	男	98/01/01	97,660	0.01%	-	-	-	-	本公司仲介事業處協理	無	-	-
中介事業處	中華民國	周俊泰	男	95/10/01	129,860	0.02%	27,312	-	-	-	淡江大學西班牙語文學系學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	劉育榮	男	108/05/07	91,991	0.01%	43,695	0.01%	-	-	東海大學工業工程學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	蘇上堯	男	99/09/01	1,016	-	-	-	-	-	有無科技副總經理	無	-	-
中介事業處	中華民國	黃茂書	男	100/04/01	64,478	0.01%	-	-	-	-	輔仁大學企業管理系學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	廖慶洲	男	100/07/01	14,956	-	1,887	-	-	-	政治大學經營管理學碩士	無	-	-
中介事業處	中華民國	陳進堂	男	100/07/01	21,595	-	-	-	-	-	實踐大學企業創新發展研究所碩士	無	-	-
中介事業處	中華民國	張家泰	男	101/01/01	42,711	0.01%	262	-	-	-	中興大學企業管理組EMBA	無	-	-
中介事業處	中華民國	張偉祥	男	101/01/01	61,988	0.01%	-	-	-	-	逢甲大學合作經濟系學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	洪建煥	男	101/10/01	-	-	8,386	-	-	-	嘉義大學土木工程學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	余和安	男	103/04/01	93,723	0.01%	65,985	0.01%	-	-	台灣科技大學管理研究所碩士	無	-	-
中介事業處	中華民國	劉志偉	男	103/08/01	1,147	-	558	-	-	-	北京世都信義房地產經紀有限公司總經理	無	-	-
中介事業處	中華民國	王東園	男	105/02/01	40,000	0.01%	-	-	-	-	世界新聞專校機業行政科副學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	葉宗富	男	105/02/01	62,005	0.01%	-	-	-	-	南亞工專紡織科副學士	無	-	-
中介事業處	中華民國	張俊達	男	106/01/01	-	-	-	-	-	-	逢甲大學環境科學系學士	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
仲介事業處協理	中華民國	何胤諭	男	106/06/16	440,000	0.06%	4,824	-	-	-	本公司代銷事業部協理 中興大學地政系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	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	吳國嵩	男	107/08/01	-	-	-	-	-	-	實踐大學服裝設計系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	林振弘	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	男	108/06/01	389	-	-	-	-	-	中興大學農藝系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	魏世芳	男	108/07/01	-	-	-	-	-	-	中興大學高階經理人班(企管管理組)碩士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	王聖憲	男	107/04/01	-	-	-	-	-	-	成功大學創意產業設計研究所碩士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	許順吉	男	109/01/01	4,000	-	-	-	-	-	中正大學企業管理系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	邱嘉齡	女	110/01/01	-	-	-	-	-	-	義守大學國際商務系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	陳鴻明	男	110/01/01	-	-	524	-	-	-	成功大學都市計畫研究所碩士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	鄭瑩鵬	男	110/01/01	-	-	2,000	-	-	-	文化大學資訊科學系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	王蕙正	男	110/01/01	28,210	-	-	-	-	-	元智大學資訊傳播研究所碩士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	盧漢寶(註6)	男	110/07/01	66,846	0.01%	-	-	-	-	東南技術學院機械材料學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	林家正(註6)	男	111/01/01	-	-	150,978	0.02%	-	-	中華大學工業管理系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	張嘉洋(註6)	男	111/01/01	436,342	0.06%	16	-	-	-	亞東技術學院電子工程系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	詹智偉(註6)	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	中山醫學大學醫事技術系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	洪振祐(註6)	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	台灣大學園藝系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	林慶龍(註6)	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	雲林科技大學資訊管理系學士	無	-	-
仲介事業處協理	中華民國	周清源(註6)	男	111/01/01	-	-	-	-	-	-	中華醫事科技大學環境與安全衛生工程學士	無	-	-

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

註2：各經理人另擔任本公司關係企業董事長、董事或監察人，請參閱關係企業相關資料第八章(第8-11~8-25頁)。

註3：創新整合事業群蘇俊賢總經理兼任品牌發展處主管。

註4：原仲介業務區七區周耕宇協理晉升為轉型長並兼任數位智能中心陳麗心副總經理調任總經理室、許玲綾協理自任生活發展部調任居家服務部、陳昱曉協理接任任生活發展部；陳世強協理及洪正龍協理自仲介業務處調任轉型辦公室、數據應用發展部江元麒協理調任數位智能中心。

註5：策略長空周莊雲副總經理及數位智能中心陳麗心副總經理調任總經理室、許玲綾協理自任生活發展部調任居家服務部、陳昱曉協理接任任生活發展部；陳世強協理及洪正龍協理自仲介業務處調任轉型辦公室、數據應用發展部江元麒協理調任數位智能中心。

註6：原社區幫運管組花至賢協理於民國110年6月晉升為創新整合事業群辦公室專案協理、轉型辦公室施閱堯經理於民國110年10月晉升為創新研發部執行經理、原數據應用發展部溫家政執行經理於民國110年10月晉升為仲介產品部執行經理、仲介事業處盧漢寶專業執行協理於民國110年7月晉升為協理、仲介事業處林家正、張嘉洋、洪振祐、洪慶龍、周清源經理於民國111年1月晉升為協理。

註7：董事長空副總經理蘇宜傑副總經理、數位流程發展部張雅儀執行經理及仲介事業處黃巧雲協理、陳緒杰協理調任本公司其他職位而解任，王茂榮協理調任關係企業而解任。

註8：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長非為同一人、互為配偶或一親等親屬。



(五) 一百一十年度支付董事、總經理及經理人之報酬(個別揭露姓名及酬金方式)

1. 一般董事及獨立董事之酬勞

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金								
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)(註2)		A、B、C、D、E、F及領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金之比例(%) (註5)		A、B、C、D、E、F及領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		A、B、C、D、E、F及領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
董事長	信義(股)公司	-	-	1,300	-	-	-	-	-	-	-	-	1,300	1,300	0.06%	0.06%	無	
	信義(股)公司 法人代表： 薛健平	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,049	11,083	0.39%	0.47%	2,000	
副董事長	信義(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	無	
	信義(股)公司 法人代表： 周玉美文(註8)	-	-	-	-	136	136	0.01%	0.01%	-	-	-	-	136	136	0.01%	0.01%	無
董事	信義(股)公司	-	-	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	
	信義(股)公司 法人代表： 周耕宇(註8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,557	5,557	-	-	5,557	
董事	周慶吉	-	-	-	-	1,303	1,303	0.06%	0.06%	-	-	-	-	-	-	-	1,303	
獨立董事	洪三維	1,200	1,200	-	700	700	55	55	0.08%	0.08%	-	-	-	-	-	-	1,955	
獨立董事	詹宏志	1,200	1,200	-	700	700	55	55	0.08%	0.08%	-	-	-	-	-	-	1,955	
獨立董事	顏滿有	1,200	1,200	-	700	700	55	55	0.08%	0.08%	-	-	-	-	-	-	1,955	
獨立董事	李伊俐	1,200	1,200	-	700	700	45	45	0.08%	0.08%	-	-	-	-	-	-	1,945	
合計		4,800	4,800	-	4,800	4,800	1,649	1,649	0.48%	0.48%	91	91	38	38	-	-	25,954	

註1：本公司董事會於民國111年2月25日通過民國110年度董事酬勞計新台幣(下同)4,800千元，擬於民國111年5月19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配車租金、油資與保養費以及居所租金。

註4：係指經營董事會於民國111年2月25日通過並預計於同年5月19日股東常會報告之民國110年度員工酬勞29,247千元中，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110年度個體財務報告之稅後純益。

註6：未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2,078千元。

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(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註8：法人董事信義股份有限公司於民國110年8月24日改派周耕宇董事，以取代周玉美文副董事長。

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

本公司之獨立董事酬金主要分為董事報酬、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管理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100千元，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，按當年度獲利不超過一定比例分派之董事酬勞。獨立董事之酬勞另參考其他上市公司之獨立董事通常之整體薪酬水準(含董事報酬及董事酬勞)以及董事會及其功能性委員會之參與程度而定。執行業務給付之薪資係獨立董事出席董事會等會議之車馬費每次5千元，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	110 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	本公司
低於1,000,000 元	信義(股)公司法人代表：薛健平、周王美文(註2)、周耕宇(註2)	信義(股)公司法人代表：周王美文(註2)
1,000,000 元(含)~ 2,000,000 元(不含)	洪三雄、詹宏志、顏瀾有、李伊俐、周俊吉	洪三雄、詹宏志、顏瀾有、李伊俐、周俊吉
2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)	信義(股)公司	信義(股)公司
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、周耕宇(註2)
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	-	信義(股)公司法人代表：薛健平、周耕宇(註2)
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

註1：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。

註2：法人董事信義股份有限公司於民國110年8月24日改派周耕宇董事，以取代周王美文副董事長。

## 2. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C) (註1)		員工酬勞金額(D) (註2)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%) (註3)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股數		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金			
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金金額	本公司	股票金額	本公司	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司				
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	蘇俊賢																				
轉型長兼數位智能中心主管	周耕宇																				
倫理長兼人資長	楊百川																				
總經理室副總經理	周莊雲																				
總經理室副總經理	陳麗心																				
仲介事業處副總經理	林三智																				
總稽核	周素香	43,951	44,878	1,744	1,744	72,210	73,266	290	-	290	-	118,194	120,178	-	-	-	-	-	-	2,000	
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																				
董事長室副總經理	蘇宜傑 (註5)																				

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111年2月25日通過並預計於同年5月19日股東常會報告之民國110年度員工酬勞29,247仟元中，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110年度個體財務報告之稅後純益。

註4：本公司總經理司機之相關報酬已於董事酬金附註中一併揭露。

註5：於民國110年5月轉調至本公司關係企業，故不包含其轉調後之酬金。

總經理及副總經理酬金級距表

給付本公司各個總經理 及副總經理酬金級距	110 年度	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元(含)~ 2,000,000 元(不含)	蘇宜傑(註 2)	蘇宜傑(註 2)
2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)	林俊安	林俊安
3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	-	-
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、 周素香、王俊彥、蘇守仁、林三智、 周耕宇(註 3)	蘇俊賓、信泓浚、馮其義、周莊雲、 楊百川、陳麗心、周素香、王俊彥、 蘇守仁、林三智、周耕宇(註 3)
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	16	16

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

註2: 於民國 110 年 5 月轉調至本公司關係企業，故不包含其轉調後之酬金。

註3: 於民國 110 年 10 月晉升為轉型長並兼任數位智能中心主管。

3. 配發員工酬勞之經理人姓名及配發情形

111 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	-	1,249	1,249	0.05%
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				
轉型長兼數位智能中心主管	周 耕 宇				
倫理長兼人資長	楊 百 川				
總經經室副總經理	周 莊 雲				
總經理室副總經理	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				
仲介事業群副總經理	林 三 智				
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				
居家服務部協理	許 玲 綾				
住生活發展部協理	陳 昱 曉				
數位智能中心協理	江 元 麒				
資服資安管理部協理	許 乾 豪				
關企幕僚服務部協理	左 心 強				
行銷部協理	劉 大 成				
創新研發部執行經理	施 閔 堯				
仲介產品部執行經理	溫 家 政				
轉型辦公室協理	陳 世 強				
轉型辦公室協理	洪 正 龍				

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)
創新整合辦公室專案協理	花 至 賢				
仲介事業處協理	陳 毓 禮				
仲介事業處協理	李 明 山				
仲介事業處協理	陳 世 曜				
仲介事業處協理	王 惠 平				
仲介事業處協理	張 登 來				
仲介事業處協理	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	劉 育 榮				
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	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	洪 建 煥				
仲介事業處協理	余 和 安				
仲介事業處協理	劉 東 園				
仲介事業處協理	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	何 胤 諭				
仲介事業處協理	陳 建 宇				
仲介事業處協理	吳 國 雋				
仲介事業處協理	林 根 弘				
仲介事業處協理	方 浩 銓				
仲介事業處協理	郭 禮 偉				
仲介事業處協理	魏 世 芳				
仲介事業處協理	王 聖 憲				
仲介事業處協理	許 順 吉				
仲介事業處協理	邱 嘉 鈴				
仲介事業處協理	陳 鴻 明				
仲介事業處協理	鄭 堡 聰				
仲介事業處協理	王 憲 正				
仲介事業處協理	盧 漢 寶				

註1: 係指董事會於民國 111 年 2 月 25 日通過並預計於同年 5 月 19 日股東常會報告之民國 110 年度員工酬勞 29,247 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 110 年度個體財務報告之稅後純益。

註3: 本表係以民國 111 年 3 月 31 日仍在職且符合可獲配員工酬勞之經理人姓名及配發情形為揭露基礎；實際獲配名單及金額以發放時仍在職之經理人為準。

註4: 本表不包含於民國 111 年晉升之經理人。

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

單位：新台幣仟元

	本公司		財務報告內所有公	
	110 年度	109 年度	110 年度	109 年度
支付董事、總經理及副總經理酬金總額	129,443	109,906	131,427	112,037
總額占個體財務報告稅後純益比例	5.51%	7.08%	5.59%	7.22%

本公司及合併報表所有公司於民國110年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金較民國109年度分別增加19,537仟元及19,390仟元(增加幅度分別約為17.78%及17.31%)，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；另因民國110年度本公司個體財務報告稅後純益較民國109年度成長51%，故總額占個體財務報告稅後純益比例較民國109年度分別減少22.18%及22.58%。

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110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110年度董事酬勞業經民國111年2月25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110年獲利之0.16412%，計4,800仟元，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考量獨立董事之酬勞水準以及董事會參與程度與其擔任之職務，惟本公司之創辦人周俊吉董事則未領取董事酬勞。
- III. 執行業務給付之薪資包含獨立董事出席董事會等會議之車馬費，以及非獨立董事之董事配車租金或折舊以及配車油資與保養費。獨立董事車馬費依實際出席情形支給，車馬費水準與一般公司相當；非獨立董事則未領取車馬費。另，非獨立董事之3位董事均配有公務車(含因兼任經理人之配車)，由公司負擔配車租金或折舊以及配車油資與保養費，惟未領取每月董事報酬。

(2) 合併報表所有公司支付本公司董事酬金：

包括報酬、董事酬勞及執行業務費用，除了本公司外，主要係擔任子公司之安信建築經理(股)公司及安新建築經理(股)公司之董事因出席各該董事會之車馬費，依實際出席情形支給。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(下稱上海信義)另提供公務車及居所。

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

## 2. 總經理及副總經理酬金(含集團平台事業執行長)

(1) 本公司總經理及副總經理酬金包括薪資、退職退休金、獎金(含特支費)：

- I. 薪資：由本公司依總經理及副總經理職級與績效，並參考外部市場薪資水準，予以核定之月薪，並依公司經營成效及個人績效表現決定是否調薪。民國110年度本公司高階經理人平均月薪調幅約0.3%。
- II. 退休金：民國110年度之退休金費用係依法針對選擇適用新制退休金條例之高

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

- III. 獎金：係本公司依高階經理人薪酬獎金辦法計算並經薪酬委員會建議、再經董事會通過之業務高階經理人各類績效獎金，主要與本公司之盈餘及所賦予之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110年度獎金高於民國109年度，主係因民國110年度本公司(不含子公司)營業利益較民國109年度成長29%，因而相關年終獎金及盈餘績效獎金等績效獎金較民國109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110年度員工酬勞為29,247仟元，較民國109年度增加44%，主要係民國110年度本公司(不含子公司)營業利益較民國109年度成長29%。

(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部分薪資，並提供居所及配有公務車(含租金、油資與維修費)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：

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

- I. 由本公司依各其他經理人之職級與績效，並參考外部市場薪資水準，予以核定之月薪，並依公司經營成效及個人績效表現決定是否調薪。民國110年度幕僚單位之其他經理人平均調高月薪2.5%，業務單位之其他經理人則平均調高月薪0.3%。
- II. 退休金：係依法針對選擇適用新制退休金條例之高階經理人，提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶，同時針對選擇適用舊制退休金辦法及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，依精算假設計算高階經理人之舊制退休金費用。
- III. 獎金：係指與本公司盈餘緊密關連之年終獎金，以及業務單位之其他經理人所管理之業務區盈餘為計算依據之業務區盈餘獎金。另，本公司長期以來實施將公司年度稅後營業利益之1/3做為該年度年終獎金，與全體同仁分享公司經營

成果。

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

(2) 本公司以外之其他合併報表所有公司支付本公司其他經理人酬金：無。



## 三、公司治理運作情形

## (一) 董事會運作情形

本公司民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，董事會共開會 3 次，所有董事均親自出席。

本公司民國 110 年度董事會共開會 11 次，每次董事會至少皆有 2 席以上獨立董事出席，平均出席率為 97%，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率	備註
董事長	信義(股)公司法人代表：薛健平	11	-	100%	無。
副董事長	信義(股)公司法人代表：周王美文	6	-	100%	110/8/24 法人董事改派法人代表為周耕宇。
董事	信義(股)公司法人代表：周耕宇	5	-	100%	110/8/24 法人董事改派法人代表為周耕宇。
董事	周俊吉	11	-	100%	無。
獨立董事	洪三雄	11	-	100%	無。
獨立董事	詹宏志	10	1	91%	110/04/28 委託其他獨立董事出席。
獨立董事	顏漏有	11	-	100%	無。
獨立董事	李伊俐	10	1	91%	110/03/19 委託其他獨立董事出席。
合計		75	2	97%	

其他應記載事項：

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

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

(2) 其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決事項：本公司獨立董事對於民國 110 年度董事會議決事項均無反對保留意見，詳如第 3-66 至第 3-72 頁民國 110 年董事會之重要決議暨獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理情形。

2. 董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	議案	迴避情形
110/01/22	本公司高階經理人 109 年度年終獎金暨年度績效獎金案。	薛健平董事長為高階經理人而離席未參與討論與表決。
110/02/25	本公司高階經理人 109 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。	同上。
110/04/28	本公司高階經理人 109 年度員工酬勞案。	同上。
	本公司高階經理人年度調薪案。	同上。
	本公司 109 年度董事酬勞發放案。	討論個別委員酬勞時，該名獨立董事進行利益迴避。
110/09/24	本公司新增適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管案。	周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決。
110/10/29	本公司擬由票券金融公司承銷本公司免保證商業本票案。	洪三雄獨立董事因利益迴避而離席未參與討論及表決。
110/12/30	本公司 111 年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。	薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決。

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

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	110年1月1日至110年12月31日	(1)董事會及個別董事成員之績效評估 (2)功能性委員會之績效評估	董事會及各功能性委員會內部自評、董事會自評	(1)董事會績效評估：對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任或持續進修、內部控制、董事會對ESG之推動。 (2)個別董事會成員績效評估：公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成與結構、功能性委員會成員的選任或持續進修、內部控制。

董事會績效評估及董事自我評估制度之執行情形，請另參閱第3-33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。

4. 當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形之評估：本公司為健全公司治理及加強董事會相關職能，除原已設置之審計委員會外，分別於民國99年度另成立薪酬委員會，協助董事會執行薪酬管理機能，於民國110年度通過董事酬勞及高階主管相關薪酬獎金議案；民國106年10月成立提名委員會，事先對被提名董事及高階經理人之資格進行審查與遴選後，將建議之候選人名單提交董事會，此外，亦於民國110及111年度提案修正公司治理實務守則，並規劃年度董事進修計畫以及於民國110年度訂定初任董事會及其功能性委員會成員講習辦法，以提升董事之職能。本公司審計委員會、薪酬委員會及提名委員會於民國110年度通過之相關議案，請參閱(二)審計委員會運作情形、(三)薪酬委員會之相關資訊。

(二) 審計委員會運作情形

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

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

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

1. 本公司民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止審計委員會共開會 3 次，所有委員均親自出席。  
本公司民國 110 年度審計委員會共開會 11 次，平均出席率為 98%，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	-	100%	無。
委員	洪三雄	11	-	100%	無。
委員	詹宏志	11	-	100%	無。
委員	李伊俐	10	1	91%	110/03/19 委託其他委員出席。
	合計	43	1	98%	

其他應記載事項：

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

A. 證交法第 14 條之 5 所列事項：

B. 其他未經審計委員會通過而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：

上述 A 及 B 項之說明如第 3-24 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。

2. 獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：民國 110 年度審計委員會均無與獨立董事具有利害關係之議案。

3. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

本公司內部稽核主管每年向全體獨立董事組成之審計委員會報告次年度稽核計畫，並定期每季至少一次向審計委員會報告稽核內部控制制度作業之執行情形，如遇特殊狀況，亦會立即向審計委員會報告；審計委員會可直接向內部稽核主管或會計師進行詢問，而會計師亦能在無管理階層陪同下，每年直接向審計委員會報告年度查核計畫，而每季審計委員會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 110 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
110/01/22	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	主席表示針對客服部規劃於 110 年 7 月底前修訂「廣告及行銷審查基準手冊」，以加強廣告審查機制一事，建議修訂時程宜再提前，以縮短規定之過渡時期。周素香總稽核回覆將請客服部研議提前修訂上開手冊之時程。
110/02/25	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告 109 年度內部控制制度聲明書	主席表示針對逾原訂結案日期之前期追蹤事項應持續予以追蹤並改善。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	簽證會計師	109 年合併財務報表及個體財務報表編造	1. 李伊俐委員詢問針對疫情影響，如何進行資產評價與抽樣，以及上海「信義嘉庭」案單位資產減損現況與資產占比，而洪三雄委員則詢問無錫「山水嘉

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
			案	庭」案鄰近地區房價偏低下，如何進行資產評估及估列減損，由勤業眾信聯合會計師事務所王攀發協理回覆。主席則詢問「山水嘉庭」案之全案預估毛利率狀況，由王俊彥財務長回覆。
110/03/19	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	2.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。 主席及洪三雄委員均詢問所提報之未符合業務規範之法務懲處案件內，公司針對人員因作業疏忽而造成損失，是否有相應明訂懲處辦法或應由同仁負擔，由總稽核回覆依事件影響之程度與損失，皆有明訂懲處及嚴重違規者由同仁負擔部份損失之辦法，並做成案例向業務同仁教育訓練。
110/04/28	座談會	總稽核、簽證會計師	稽核室 110 年內部稽核品質優化專案執行進度報告	稽核室與獨立董事溝通討論專案目的及預期成效後，確認由外部專業顧問協助建置符合國際專業實務架構(IPPF)之內部稽核品質優化專案之整體規劃。
	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	主席詢問所提報之第一季重大風險項目內人員風險，針對員工認同與人才留存未達成目標，是否探討離職真因及訂定相應改善措施，由周素香總稽核回覆各事業單位已於內部管理會議提出完整之改善規劃，以達到降低離職率並持續優化集團職場環境，進而提升同仁認同感，稽核室亦將檢視改善品質並持續追蹤。
110/07/07	審計委員會	總稽核	110 年第 1 季合併財務報告	簽證會計師列席報告民國 110 年第 1 季合併財務報告之核閱結論。本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
110/07/30	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
	審計委員會	簽證會計師	110 年第 2 季合併財務報告案	無意見，洽悉。
110/09/24	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	簽證會計師列席報告民國 110 年第 2 季合併財務報告之核閱結論。本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。 1.詹宏志委員表示，針對財務處若於一定時間內支付同一對象相同金額款項，建議財務處邀集資訊部及稽核室，研擬由內部建立具有自動偵測示警功能之管控制度，或要求主要往來銀行之網路功能增加上述之防呆機制，以避免款項重複匯出。 2.主席表示，經查目前仍有業務同仁不當行為有損本公司形象及核心價值，詢問稽核單位對此之防杜與改善之作為，由周素香總稽核回覆，日常皆持續對同仁進行教育訓練及宣導，將再與客戶服務部主管討論，以更嚴謹之懲罰方式，杜絕此事再發生。
110/10/29	座談會	總稽核、簽證會計師	1. 稽核室內部稽核品質優化專案成果報告	1.獨立董事肯定專案成果，未來內部稽核業務將參照 IPPF 架構及以風險導向規劃查核計劃。

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
			2. 稽核室110年度業務執行情形及111年度工作規劃報告 3. 會計師110年度財務簽證查核規劃事項溝通	2. 稽核室後續業務規劃要具體呈現以風險為導向，此外，實務上應考量各項資源的支持程度(包括人力、時間及專業等)，就低風險項目應由各單位以自主稽核之管理模式運作，並建議稽核室應持續提升財會以外的專業及人力，設定中長期轉型計劃，以因應集團的發展。 3. 會計師就110年度查核規劃及關鍵查核事項評估項目，向獨立董事作報告並溝通與討論。
	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	1. 李伊俐委員表示，本期法律懲處案件中之同仁違反規定，後續業務主管雖已繳交檢討報告，然而除了懲處外，更應著重於如何建立預防機制。此外，鑑於現今網路不實消息非常多，建議可就網路輿論做合宜監控，以維護公司聲譽，避免遭到惡意攻擊。 2. 主席詢問未決之重大法律訴訟案件之現況，並建議稽核室未來定期彙整該等資訊提報審計委員會。 3. 詹宏志委員依照網路攻擊的規模程度與是否提出勒索要求的情境，分析目前網路攻擊的態樣，並建議公司尤其應注意規模大但並未提出勒索的網站攻擊，其目的是意圖重大影響公司營運或與客戶間之關係，因此需及時準備與因應。主席亦建議稽核室提醒資訊單位參酌審計委員會之意見，審慎判斷各種攻擊模式，如有需要，亦應諮詢外部專家之意見，以防患於未然。
		簽證會計師	1. 110年第3季合併財務報表案 2. 本公司擬配合會計師事務所內部輪調而變更簽證會計師案	簽證會計師列席報告民國110年第3季合併財務報告之核閱結論及簡要說明變更簽證會計師之緣由。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。
110/11/30	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所提報查核及發現之事項，應皆可透過資訊系統提醒或設定權限處理之，善用系統管理工具更勝於事後的裁罰。當稽核進行查核時，針對發現的問題，應提出設計預防措施及找出解決方案的建議，並於下次查核時，再檢核該等措施的有效性。 2. 主席建議應再審查作業流程及系統，運用系統管理這些異常情況。 3. 洪委員建議收取、管理幹旋金與輸入系統的工作，應由不同同仁負責，另外除分店外，總公司或其他部門應有專人監督，若系統跳出異常警示，應予以提醒，以確保交易安全。

日期	方式	溝通對象	溝通事項與內容	結果
110/12/24	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告	4. 本案除上述建議外，經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。 洪三雄委員詢問施工計畫書完成審查前之施工狀況與如何重疊施工一事，由稽核室張宗題經理說明。
110/12/30	審計委員會	總稽核	內部稽核業務報告 本公司 111 年度稽核計畫	無意見，洽悉。 1. 主席詢問，經 110 年度稽核品質優化專案後，111 年度與 110 年度稽核範圍之差異，以及未來將採用風險控制矩陣(Risk and Control Matrix, RCM)方式進行查核，是否已安排稽核同仁進行教育訓練課程或已擬定未來訓練計畫；另外，亦詢問子公司間之查核方式或規劃之差異情形。以上由稽核室回應及說明後，主席另建議先針對信義房屋執行 RCM 之查核方式，後續再循序應用於子公司為宜。 2. 本案除上述建議外，經主席徵詢全體出席委員無其他意見後，裁示本案洽悉。

4. 民國 110 年度審計委員會對於董事會重大議案之意見，及公司對審計委員會意見之處理如下(其中未包含於 11 月 30 日召開之會議，僅有報告事項，而無討論事項)：

審計委員會 屆次及日期	議案內容	證交法第 14 條-5 所列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事 2/3 以上同 意之議決事項	審計委員會決議結果	公司對審計委 員會意見之處 理
第 5 屆 第 16 次 110/01/22	1. 本公司之審計委員會組織規程修正案。		無	第 1-3 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司之子公司擬處分有價證券案。	✓	無		
	3. 本公司之子公司間資金貸與案。	✓	無		
第 5 屆 第 17 次 110/02/25	1. 本公司 109 年度合併財務報表及個體財務報表編造案。	✓	無	1. 李伊俐委員針對第 1 案詢問針對疫情影響，如何進行資產評價與抽樣，以及上海「信義嘉庭」案單位資產減損現況與資產占比，而洪三雄委員則詢問無錫「山水嘉庭」案鄰近地區房價偏低下，如何進行資產評估及估列減損，由勤業眾信聯合會計師事務所王學發協理回覆。主席則詢問「山水嘉庭」案之全案預估毛利率狀況，由王俊彥財務長回覆。 2. 除上述建議外，第 1-5 案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過，第 1-3 案並提 110 年股東會決議。
	2. 本公司 109 年度營業報告書編造案。	✓	無		
	3. 本公司 109 年度盈餘分派案。	✓	無		
	4. 本公司 110 年度會計師委任及簽證公費案。	✓	無		
	5. 本公司 109 年度內部控制制度聲明書作成案。	✓	無		

審計委員會 屆次及日期	議案內容	證交法第14條-5 所列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事2/3以上同 意之議決事項	審計委員會決議結果	公司對審計委 員會意見之處 理
第5屆 第18次 110/03/19	本公司之子公司擬投資不動產開發案。	✓	無	1.針對此案： (1)主席詢問不動產開發個案之主要投資標準為何以及要求報酬率依據，由信義開發李建坤副總經理說明；另，財務處亦說明將本案納入集團財務壓力測試考量下之影響。 (2)洪三雄委員詢問係以何時之造價成本進行估計，由信義開發李建坤副總經理回覆應建大宗原物料及工資調漲，造價成本係以未來來發包時之可能成本進行估列。 (3)主席徵詢全體出席委員意見後，同意信義開發於上開授權投入金額額度內與他人洽談可能之土地開發投資案，待確定不動產開發標的並發訂土地買賣或合建契約前，將合約主要條件提交本公司審計委員會及董事會審查通過後，方得進行簽約。 2.除上述建議外，本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5屆 第19次 110/04/28	1. 本公司110年第1季合併財務報告案。 2. 本公司之子公司擬對他人資金貸與案。 3. 本公司擬提供不動產做為擔保品為子公司向銀行申請額案。	✓ ✓ ✓	無 無 無	第1-3案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
第5屆 第20次 110/07/07	1. 本公司之子公司擬參與投標取得不動產案。 2. 本公司擬資金貸與子公司做為投標保證金資金需求案。 3. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓ ✓ ✓	無 無 無	1. 主席針對第1案表示，不動產開發個案之評估分析業由信義開發團隊於會前之地評估意見交流會中說明，財務處亦說明將本案納入集團財務壓力測試考量下之影響。 2. 洪三雄委員針對第4案建議財務處應針對本案附件之租賃合約交易條件合理性說明再加強論述完善，以利審計委員會成員	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。

審計委員會 屆次及日期	議案內容	證法第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 員意見之處 理
	4. 本公司之子公司擬取得不動產使用權資產案。	✓	無	了解與決議。 3. 除上述建議外，第1-4案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	
第5屆 第21次 110/07/30	本公司110年度第2季合併財務報告案。	✓	無		提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
第5屆 第22次 110/09/24	1. 本公司之子公司間資金貸與案。	✓	無	1. 李伊俐委員建議第3案修正附件11投資前後之投資架構示意圖部分文字。 2. 除上述建議外，第1-3案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。	✓	無		
	3. 本公司擬重新向經濟部投資審議委員會申請於大陸投資不動產開發事業及本公司之子公司間擬辦理現金增資案。	✓	無		
第5屆 第23次 110/10/29	1. 本公司110年度第3季合併財務報告案。	✓	無	第1-4案均經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。
	2. 本公司擬配合會計師事務所內部輪調而變更簽證會計師案。	✓	無		
	3. 本公司「會計制度」修正案。				
	4. 本公司「內部稽核實施細則」修正案。	✓	無		
第5屆 第25次 110/12/24	1. 本公司之國內子公司擬取得土地案。	✓	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. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓	無		
第5屆 第26次 110/12/30	1. 本公司111年度稽核計劃案。	✓	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. 本公司擬資金貸與子公司案。	✓	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	專業資格與經驗 (註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員 數	備註
獨立董事 (召集人)	洪三雄				-	
獨立董事	詹宏志		參閱第 3-7 頁 - (三) 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露相關內容	本公司之獨立董事於選任前二年及任職期間皆無公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 1~8 款之情形。	2	
獨立董事	顏漏有				2	
獨立董事	李伊俐				-	

註 1：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

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

2. 薪酬委員會運作情形資訊

- (1) 本公司之薪酬委員會委員計 4 人。  
 (2) 本屆委員任期：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 111 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 110 年度薪酬委員會開會 5 次，平均出席率 95%，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	4	1	80%	110/04/28 委託其他委員出席。
委員	顏漏有	5	-	100%	無。
委員	李伊俐	5	-	100%	無。
	合計	19	1	95%	

其他應記載事項：

- (1) 董事會如不採納或修正薪酬委員會之建議，應敘明董事會召開日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪酬委員會意見之處理；無此情形。  
 (2) 薪酬委員會之議決事項，如成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 110 年度薪酬委員會對於董事會重大議案之意見，及公司對薪酬委員會意見之處理如下：

薪酬委員會屆次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過，而經全體董事 2/3 以上同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
第 4 屆 第 08 次 110/01/22	本公司高階經理人 109 年度年終獎金暨年度績效獎金案。	無	經全體出席委員無異議照案通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，除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，經全體出席董事同意通過。
第 4 屆 第 09 次 110/02/25	1. 本公司 109 年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。	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。

<p>薪酬委員會 屆次及日期</p>	<p>議案內容</p> <p>2.本公司高階經理人109年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。</p>	<p>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</p> <p>無</p>	<p>薪酬委員會決議結果</p> <p>1.針對此案： (1)周俊吉董事表示高階經理人薪酬獎金辦法相關規定經過多次修正後，已過於複雜且較偏重理論，尚無法解決實務上面臨幕僚與業務高階主管調任時，因其固定薪資結構不同而衍生之課題，建議由權責單位於本年度提出簡化與務實的薪酬獎金辦法，以兼顧固定薪資與變動薪資結構合理性並因應高階經理人職務調整之需求。 (2)顏漏有委員表示，現況各高階經理人之薪資結構特別且部分包含特殊聘任條件等議題而日顯複雜，建議應於本年度重新設計整體薪資結構，使業務職與幕僚職高階經理人調任時得以適用；顏漏有委員另建議修正獎金辦法時，將非固定薪資的營業利益績效獎金與目標達成績效獎金加以整合，並使績效評估的結果能確實反映於非固定薪資。 (3)主席表示，權責單位應尋求外部專家顧問之協助，儘快提出可因應上述課題之彈性可調整的周詳高階主管薪酬獎金制度後，提報薪酬委員會。 2.除上述建議外，經全體出席委員照案通過，並提董事會決議。</p>	<p>公司對薪酬委員會意見之處理</p> <p>提交董事會討論，除詳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，經全體出席董事同意通過。</p>
<p>第4屆 第10次 110/04/28</p>	<p>1.本公司109年度董事酬勞發放案。</p>	<p>無</p>	<p>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</p>	<p>提交董事會討論，除討論個別董事酬勞時，該名獨立董事分別利益迴避外，經其餘出席董事同意通過。</p>

薪酬委員會 屆次及日期	議案內容	未經薪酬委員會通過， 而經全體董事 2/3 以上 同意之議決事項	薪酬委員會決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
	2. 本公司高階經理人 109 年度員工 酬勞案。	無	經全體董事無異議照案通過， 並提董事會決議。	提交董事會討論，除薛健平董事長為 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，經 其餘出席董事同意通過。
	3. 本公司 110 年高階經理人年度調 薪案。	無	經全體董事無異議照案通過， 並提董事會決議。	提交董事會討論，除薛健平董事長為 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，經 其餘出席董事同意通過。
第 4 屆 第 11 次 110/09/24	本公司新增適用高階經理人 薪酬獎金辦法之高階主管 案。	無	經全體董事無異議照案通過， 並提董事會決議。	提交董事會討論，除周耕宇董事為高 階經理人而離席未參與討論與表決 外，經其餘出席董事同意通過。
第 4 屆 第 12 次 110/12/30	1. 本公司 111 年度適用高階經理人 薪酬獎金辦法之高階主管名單 案。 2. 本公司 111 年高階經理人獎金率 訂定案。	無	經全體董事無異議照案通過， 並提董事會決議。	提交董事會討論，除薛健平董事長及 周耕宇董事為高階經理人而離席未 參與討論與表決、列席人員總稽核及 財務長亦為高階經理人而離席迴避 外，經其餘出席董事同意通過。 提交董事會討論，經全體出席董事同 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 110 年度召開提名委員會 3 次；提名委員會另於民國 110 年及 111 年提案修正公司治理守則及於民國 111 年規劃董事進修課程。

提名委員會每年將至少召開會議 1 次，以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- (1) 制定董事會成員及高階經理人所需之專業知識、技術、經驗及性別等多元化背景暨獨立性之標準，並據以覓尋、審核及提名董事及高階經理人候選人；
- (2) 建構及發展董事會及各委員會之組織架構，並評估獨立董事之獨立性；
- (3) 訂定並定期檢討董事進修計畫及董事與高階經理人之繼任計畫；
- (4) 修訂本公司之公司治理實務守則。

## 1. 提名委員會成員資料

身分別	條件		兼任其他公開發行公司 提名委員會成員家數
	姓名	專業資格與經驗	
獨立董事 (召集人)	詹宏志	長年擔任上市公司董事長，具豐富人才遴選經驗及組織管理能力。	-
獨立董事	洪三雄	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。	-
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 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日止，提名委員會共開會 2 次，所有委員均親自出席。民國 110 年度提名委員會開會 3 次，平均出席率 93%，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
委員(召集人)	詹宏志	2	1	67%	110/04/28 委託其他委員出席。
委員	顏漏有	3	-	100%	無。
委員	周俊吉	3	-	100%	無。
委員	洪三雄	3	-	100%	無。
委員	李伊俐	3	-	100%	無。
合計		14	1	93%	

其他記載事項：

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

(4) 民國 110 年度提名委員會對於董事會重大議案之意見，及公司對提名委員會意見之處理如下(其中未包含於 2 月 25 日召開之會議，僅有報告事項，而無討論事項)：

提名委員會 屆次及日期	議案內容	未經提名委員會通過， 而經全體董事 2/3 以上 同意之議決事項	提名委員會決議結果	公司對提名委員會意見之處理
第 2 屆 第 04 次 110/01/22	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 2 屆 第 06 次 110/04/28	本公司 110 年度董事進修課程規劃案。	無	本案經全體出席委員一致同意將「不動產開發永續發展思維與品牌發展」及「數位年代表，企業如何迎接下一個十年的人才轉型」列為本年度董事進修課程之選項，並以「旅館經營與後疫情時代下的創新與新契機」做為課程之備案選擇，本案經全體出席委員同意通過，並提董事會決議。	提交董事會討論，經全體出席董事同意通過。

## (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	
摘要說明			
一、公司是否依據上市上櫃公司治理實務守則訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司訂有「公司治理守則」，已置於本公司投資人關係網站及公開資訊觀測站。本公司董事會並於民國109年4月通過修正「公司治理守則」，復於民國110年1月及民國111年1月通過修正該守則。本公司定期檢視公司治理落實情形，並據以改進，執行至今尚無差異情形。 ( <a href="http://www.sinyi.com.tw/info/company.php">http://www.sinyi.com.tw/info/company.php</a> )
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，本公司每年至少一次對董事、經理人及受僱人辦理「內部重大訊息處理程序」及相關法令之教育宣導，對新任董事、經理人及受僱人則於上任後2個月內提供教育宣導。此外，已於公司內網設定每月月初由系統自動彈出「內部重大訊息相關宣導事項」，供內部人共約50人，共計600人次，於逐項勾選且詳閱及了解後，方能繼續使用電腦，其內容包括內部重大訊息定義、保密作業、內線交易違規之罰則以及處理方式，以達到教育宣導之效。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		本公司於公司治理守則第20條明定：董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養；其組成應考量成員多元化，除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，其中女性董事比率宜達董事席次三分之一。 2. 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。 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 治理原則 差異原因																																																																																																																																																	
	是	否																																																																																																																																																		
<p>摘要說明</p> <p>多元化核心項目</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">董事姓名</th> <th rowspan="2">性別</th> <th colspan="6">專業知識與技能</th> <th colspan="6">符合能力情形</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> </thead> <tbody> <tr> <td>薛健平</td> <td>男</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>周俊吉</td> <td>男</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>周耕宇</td> <td>男</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>洪三雄</td> <td>男</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>詹宏志</td> <td>男</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>顏漏有</td> <td>男</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>李伊俐</td> <td>女</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td>✓</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>本公司董事共7席(包含1席女性董事),其中,為提升董事會成員之多元化及年輕化,已於民國108年藉由董事會全面改選,遴選未滿50歲李伊俐女士為本公司獨立董事成員。李伊俐獨立董事畢業於哈佛大學商學院總裁班、擁有多年外資銀行嚴謹風險管理經驗及具備事業經營實務,協助本公司更多元、創新年輕之思維。民國110年法人股東信義股份有限公司改派代表人,周耕宇董事取代周王美文董事,周耕宇董事年輕且具資訊管理數位科技相關專業領域經驗,並已於本公司歷練多年,具房屋中介管理等相关經驗,以董事身份進入經營決策階層,將協助積極推動本公司數位轉型計畫,也使董事會更年輕化。</p> <p>另3席獨立董事由3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產學界賢達的顏漏有先生、洪三雄先生及詹宏志先生擔任,除了借重董事在各領域之專業外,逾總席次半數之獨立董事亦可確保議事運作之客觀性與獨立性。為因應本公司之業務發展,本公司將以「建立潛在優質獨立董事人選之人才庫」為目標。</p> <p>本公司目前獨立董事人數超過全體董事席次的1/2,董事成員中並有一名為女性,達董事席次占比14%。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">董事會成員年齡及性別人數情形如下：年齡級距</th> <th colspan="2">性別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30-50歲</td> <td>50-70歲</td> <td>男性</td> <td>女性</td> </tr> <tr> <td>2人</td> <td>4人</td> <td>6人</td> <td>1人</td> </tr> </tbody> </table>	董事姓名	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	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓			周俊吉	男	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓		✓	✓	周耕宇	男			✓		✓		✓	✓	✓	✓				洪三雄	男	✓			✓			✓	✓	✓	✓		✓		詹宏志	男		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓			顏漏有	男		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓			李伊俐	女		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓			董事會成員年齡及性別人數情形如下：年齡級距		性別		30-50歲	50-70歲	男性	女性	2人	4人	6人	1人	<p>無</p>	<p>是</p>	<p>否</p>
董事姓名			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	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																								
周俊吉	男	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓		✓	✓																																																																																																																																						
周耕宇	男			✓		✓		✓	✓	✓	✓																																																																																																																																									
洪三雄	男	✓			✓			✓	✓	✓	✓		✓																																																																																																																																							
詹宏志	男		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																								
顏漏有	男		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																								
李伊俐	女		✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓																																																																																																																																								
董事會成員年齡及性別人數情形如下：年齡級距		性別																																																																																																																																																		
30-50歲	50-70歲	男性	女性																																																																																																																																																	
2人	4人	6人	1人																																																																																																																																																	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外,是否自願設置其他各類功能性委員會?	V	<p>本公司除於法令規定及要求之前,已先行設立審計委員會及薪酬委員會外,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:</p>	<p>無</p>																																																																																																																																																	



評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理原則差異 原因																														
	是	否																															
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名績任之參考？	是	<p>摘要說明</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>洪三雄</td> <td></td> <td>✓</td> <td></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> </tbody> </table> <p>提名委員會每年至少召開會議一次，以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>4. 修訂本公司之公司治理實務守則。</li> </ol> <p>相關資訊已揭露於本公司網站投資人關係之公司治理專區：  <a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/investors-ch-committee">https://www.sinyi.com.tw/investors/investors-ch-committee</a>。</p>	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		✓		✓	詹宏志		✓		✓(主席)	顏漏有		✓(主席)		✓	李伊俐		✓		✓	周俊吉		-		✓	
	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		✓		✓																													
詹宏志		✓		✓(主席)																													
顏漏有		✓(主席)		✓																													
李伊俐		✓		✓																													
周俊吉		-		✓																													
V	無	<p>本公司已於民國104年底訂定「董事會績效評估辦法」，並自該年度起，向全體董事會成員發出績效自評問卷，藉由每年定期進行董事會績效評估，經各董事完成評量後，由董事會議事單位統計彙整後，於董事會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。</p> <p>本公司【董事會】自評請詳第3-20頁說明，問卷悉數回收後，於最近一次董事會報告，並針對可加強處提出改善建議。</p> <p>本公司「董事會績效評估辦法」規定除了應至少每年一次自評外，並且至少每3年需由外部專業獨立機構或外部專家學者團隊執行評估一次，於年度結束時執行當年度績效評估。董事會內部及外部績效評估結果，應於次一年度最近一次召開之董事會前完成。</p> <p>本公司民國110年度董事會及其功能性委員會績效內部自評作業由議事單位發放問卷並進行回收統計，經議事單位於111年1月27日董事會及其功能性委員會報告自評結果，並將自評結果與改善行動公布於本公司網站：<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/directorate/operation-status">https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/directorate/operation-status</a></p> <p>本公司最近一次董事會及其功能性委員會外部績效評估：</p> <p>本公司董事會及其功能性委員會外部績效評估係由獨立機構社團法人中華公司治理協會所率領之團隊，實地訪談董事長、董事及獨立董事、功能性委員會召集人與議事單位，並提報民國109年12月25日董事會。經議事單位向董事會報告後，已將建議事項與改善行動公布於本公司網站。</p>																															

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理實務及則差異情形原因
	是	否	
(四) 公司是否定期評估發證會計師獨立性？	V		無

摘要說明

1. 評估方式：由中華公司治理協會書面審查本公司提供評估所需檢視之相關文件及公開資訊，並於民國109年11月27日委派具獨立性之執行委員等組成評估小組至本公司進行實地訪評，與本公司董事長、內部董事、獨立董事、公司治理主管及稽核主管等人訪談。
  2. 【董事會】績效評估分別就董事會之組成、指導、授權、監督、溝通、內部控制及風險管理、董事會自律及其他（董事會會議、支援系統等）等8大構面並就各指標執行情形進行實地訪評，審視本公司現行董事會及功能性委員會之運作情形，透過評估委員之指導及交流，針對關鍵議題提供更適切且具價值之優化建議，出具專業客觀之評估報告，以作為後續強化董事會職能參考，精進公司治理效能，達到企業永續經營目標。
  3. 該外部機構之獨立性：中華公司治理協會為獨立專業的公治理輔導與評量機構，已服務超過 300 家公司，其範圍橫跨各類型產業，亦涵蓋不同股權結構及董事會成員組合之公有事業、上市公司及一般公開發行及非公開發行公司。
- 上開外部績效評估建議之精進優化方向：
1. 建議本公司建置人才資料庫及新任董事研習機制(Orientation)。
  2. 建議本公司考量設置整合之舉報機制，以簡化舉報機制流程，並賦予獨立董事更多參與空間，強化舉報機制效果。
- 改善計畫：
1. 本公司將於民國110年著手規劃潛在優質獨立董事人選之人才庫。
  2. 本公司內部將制定新任獨立董事研習之作業流程、相關重要性法令及專業課程進行彙整，協助新任獨立董事儘早熟悉集團業務及產業資訊。
  3. 本公司將擬訂具體計畫以整合申訴管道，使申訴管道之運作更有效率。
- 上述辦法及各年度評估結果均揭露於本公司投資人關係網站。  
<https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/directorate/operation-status>
- 本公司每年至少評估一次發證會計師獨立性，主要係於每年重新委任發證會計師時：
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、獨立性評估表」，條列相關獨立性評估項目，進行發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，作為本公司委任發證會計師之參考。
- 最近二年度評估結果分別於民國110年2月25日及民國111年2月25日向董事會報告，民國110年度之「會計師適任性、獨立性評估表」如第3-73頁所示。

評估項目	是	否	運作情形 摘要說明	與上市櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因
<p>四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?</p>	V		<p>(一) 本公司已於民國108年4月經董事會通過由財務主管陳志桓執行協理兼任公司治理主管，其具備中華民國會計師資格且於公開發行公司從事財務等管理工作經驗達10年以上；另安排由1-2位人員負責協助公司治理業務之推行。公司主要職責為負責督導並執行公司治理之運作，包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(2) 公司發布重大訊息後即時通知董事會成員。</li> <li>(3) 提供每月內部業務主管會議資料與每季產案動向予獨立董事並定期轉知公司相關論壇提供其與會。</li> <li>(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。</li> <li>(5) 製作董事會及其功能性委員會及股東會議事錄且於會後二十天內提供。</li> <li>(6) 協助董事遵循法令規定。</li> <li>(7) 安排董事進修課程及集團重要營運據點之參訪活動。</li> <li>(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。</li> <li>(9) 督導、精進本公司之公司治理實施情形。</li> <li>(10) 召開法人說明會。</li> <li>(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。</li> </ol> <p>(二) 民國110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110年4月提報董事會報告「109年度業務推展情形與110年度計畫」：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 公司發布重大訊息後，均即時通知董事會成員；</li> <li>(2) 辦理「到府授課」之董事進修課程6小時，並依董事個別需求，安排其他董事進修課程；</li> <li>(3) 為董事投保董事責任保險，最近一期投保金額3,000仟美元，投保期間為110/07/15~111/07/15；</li> <li>(4) 協助安排獨立董事在無經營團隊陪同下與簽證會計師及稽核主管之溝通會議，民國110年度共計召開2次，以落實內稽內控制度，溝通情形摘要公布於本公司網站投資人關係之公司治理專區。獨立董事與稽核主管溝通情形如第3-21頁；</li> <li>(5) 民國110年3月、5月、8月及11月召開共4次線上法說會，法說會詳公司網站重播服務 (<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/shareholder-services/investor-conference">https://www.sinyi.com.tw/investors/shareholder-services/investor-conference</a>)，亦可至公開資訊觀測站查詢近期法說會資料；</li> <li>(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110年12月30日向董事會報告；</li> <li>(7) 完成民國110年度董事會及其功能性委員會以及股東會之議事錄製作；</li> <li>(8) 完成民國110年度董事會及其功能性委員會自我績效評估，評估結果業已揭露於公司網站及第3-35頁。</li> </ol> <p>(三) 對本公司內部同仁之公司治理宣導： 以內部人持股轉讓零違規為目標，除每月定期發送通知及要求內部人通報持股異動外，並持續發送相關規定及常見違規態樣給所有內部人，其餘請詳第3-33頁之二、公司股權結構及股東權益第(四)項說明。</p>	無



評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實踐原則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明	<p>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</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 推動完整職能發展體系。</li> <li>● 疫情緊急應變措施保護同仁安全。</li> <li>● 取得ISO 45001職業安全衛生管理系統認證。</li> <li>● 健康/生育補助/彈性福利/旅遊/社團/休假/員工協助/生日婚喪/退休制度等各項員工福利，請參閱第5-20頁至5-26頁及公司網站。</li> <li>● (https://csr.sinyi.com.tw/employee/system-2.php)</li> <li>● 員工安全與健康之工作環境施策說明，請參閱第5-25頁。</li> <li>● 人權管理政策與具體方案，請參閱公司網站。</li> <li>● (https://csr.sinyi.com.tw/employee/appeal.php)</li> <li>● 民國110年度舉辦4次線上法說會。</li> <li>● 優於法令規定時限公布季度及年度財務報告。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 透過各項資料之即時發送、溝通會議召開，致力提升董事會議事成效。</li> <li>● 完成IR網站全新改版，持續提升資訊揭露透明度。</li> <li>● 參考LBG (London Benchmarking Group) 架構與計算方式，統計本公司之社會投入與產出。</li> <li>● 持續推動社區一家計畫與社區營造活動。</li> <li>● 信義公益基金會共好計畫募集建立高齡點子庫，累積迄今5,036個好點子，支持69個社區推動活躍老化方案。</li> <li>● 社區一家計畫累積迄今已協助2,829個社區圓夢，建置社區一家系列紀錄片頻道與逐年建立社造影片資料庫。</li> <li>● 信義學堂以企業倫理為主軸，辦理人文生活、社區關懷、環境關懷、居住空間、幸福家庭等六大系列講座。民國110年在線上和線下講座，分別舉辦：15場實體講座，共有1,276人次參與，平均每場86人；22場線上講座，共有3,030人次參與，平均每場138人。(註：民國110上半年，因五月中疫情指揮中心公告三級警戒，信義學堂在六月底正式轉型為線上即時講座。)</li> <li>● 通過AED安心場所/優良集乳認證，發揮社會據點功能。</li> </ul>
	<p>與安全</p>		
環境	<p>社會</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 企業永續經營</li> <li>● 企業公益影響力</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要施策</li> </ul>
	<p>環境</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 法規遵循</li> </ul>		

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理原則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明	<p>●水資源管理</p> <p>●溫室氣體排放</p> <p>●綠色服務</p> <p>02-2755-7666#8153 總經理室 陳執行經理</p> <p>●企業永續信箱及網站</p>		<p>-低碳服務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 持續推動服務碳足跡減量與查證</li> <li>✓ 優化服務碳排放減量各項專案</li> </ul> <p>-生態效益</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 精進環境管理系統及能源管理系統</li> <li>✓ 推廣社區永續環境教育</li> <li>✓ 落實組織型碳管理、精進減排成效</li> </ul> <p>●執行成效(民國110年)</p> <p>-低碳服務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 持續通過ISO 14067 服務碳足跡查證</li> <li>✓ 分店推動社區綠色行動服務</li> <li>✓ 推出委託售屋、不動產說明書審閱與簽章以及視訊簽約等無接觸服務</li> </ul> <p>-生態效益</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 精進環境管理系統及能源管理系統</li> <li>■ 通過ISO 14001環境管理系統查證與ISO 50001 能源管理系統查證</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 推廣社區永續環境教育</li> <li>■ 舉辦永續活動並通過ISO 20121永續活動管理系統查證</li> <li>■ 分店推動社區環保綠色服務</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 落實組織型碳管理、精進減排成效</li> <li>■ 通過ISO 14064-1 溫室氣體查證</li> <li>■ 通過PAS 2060碳中和查證，達成17家碳中和門市</li> <li>■ 參與共組「淨零行動聯盟」，承諾2030信義房屋淨零排放並規劃使用再生能源</li> <li>■ 通過「科學碳目標倡議(SBTi) - 致力於1.5°C」目標審核</li> <li>■ 回應CDP問卷，獲最高等級A List殊榮</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 提升資源使用效率、關懷大地</li> <li>■ 加強內部各項節省水資源宣導並落實於同仁日常作為，並通過ISO 14046 水足跡查證</li> <li>■ 全台所有分店和總部大樓響應國際環保盛事「地球一小時」關燈活動，通過ISO 20121查證</li> </ul> <p>●環境績效(民國110年，數據查證中)</p> <p>-人均用電碳排放前一年減少4.3%</p> <p>-人均用水 較前一年減少5.85%</p>

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理原則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-單筆服務破足跡較前一年減少26.4%</li> <li>-單筆服務用紙較前一年減少41%</li> <li>●-參與破揭專案 (Carbon Disclosure Project, CDP) 氣候變遷問卷, 獲最高等級 A List 殊榮</li> <li>●民國110年取得ISO 20400永續採購認證並通過BSI驗證, 將供應商的永續性納入管理規範與流程之中。首度調整篩選年度採購金額達一百萬以上的為重點供應商共計159家, 落實檢核152家, 檢核比例達95.6%, 合格率為100%。</li> <li>●將原有的「供應商永續條款」合併修訂為「供應商正當經營行為及永續發展承諾書」, 邀請重點供應商100%承諾簽署。此外, 邀請重點供應商每年年底填寫「企業社會責任自評表」, 提升雙方的採購倫理及永續意識。</li> <li>●大額採購(新台幣五百萬以上)供應商填寫「ESG永續風險自評表」, 深化我們與供應商共同在ESG面向的風險評估與稽核。</li> <li>●民國110年度綠色採購金額31,094仟元。</li> </ul>	
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
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	本公司於對外公網中之投資人關係網站揭露本公司相關財務、業務及股務資訊, 並設有公司治理專區, 說明相關規章制度及執行情形。(https://www.sinyi.com.tw/investors/)	無
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	V	<p>(一) 本公司架設投資人關係英文網站, 提供與中文網站相同的財務業務等公司資訊, 俾供外國投資人取得與國內投資人相同的資訊, 並進一步提升國際能見度與資訊透明度。(https://www.sinyi.com.tw/investors/en)</p> <p>(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110年3月、5月、8月及11月召開4次法說會, 並且於會後將法說會內容及過程放置於本公司網站, 提供網路重播服務。(https://www.sinyi.com.tw/investors/shareholder-services/investor-conference)</p>	無
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告, 及於規定期限前提前公告並申報第一、二、	V	<p>(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經董事會通過之財務報表(法令規定45天內), 且提前於次年度2月底前公告年度財務報表(法令規定3個月內)。</p> <p>(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。</p>	無

評估項目	是	否	運作情形 摘要說明	與上市上櫃公司 治理原則差異情形及原因
<p>三季財務報告與各月份營運情形？</p> <p>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、僱員關係、投資者關係、董事應高關係、利害關係人之權利、政策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）？</p>	V		<p>(一) 員工權益與僱員關係： 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。</p> <p>(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。 3. 於民國101年起股東會採用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提案，以維護使用電子通訊投票股東之權益；股東會議事錄並放置於公司網站、及公開資訊觀測站。</p> <p>(三) 供應商關係： 1. 本公司採購人員不定期會同請購單位，就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，並依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫。 2. 對優良廠商得予優先議價及承攬，以確保品質並降低本公司採購成本。 3. 為落實保障人權，亦擴及與本公司往來密切之供應商，主動邀請其簽署人權條款合約，以尊重其員工之基本勞動人權保障。 4. 本公司訂定「信義集團及相關企業採購工作倫理準則」，要求各單位涉及採購之人員需確實遵守該準則；另外並訂定「信義企業集團正常經營行為規範」，發函要求各合格廠商簽署並確實遵守該規範，藉此尋找認同誠信經營之供應商夥伴。</p> <p>(四) 利害關係人之權利： 本公司經判斷後主要之利害關係人為客戶、同仁、股東、社會、自然環境及供應商，兼顧及均衡利害關係人之權益一直為本公司之目標，在內部提案討論之重大事項時，需針對六大利害關係人之影響進</p>	無



評估項目	運作情形		與上市櫃公司 治理實務 差異情形及 原因																																																																																																																																																																									
	是	否																																																																																																																																																																										
評估項目	<p>摘要說明</p> <p>行評估。另外，本公司亦於公司網站設立審計委員會申訴及建言信箱，提供本公司利害關係人向獨立董事反映意見之管道，以維護其權益。</p> <p>(五) 董事進修之情形： 本公司董事已完成民國110年度董事進修課程至少各6小時，進修情形如下：</p>																																																																																																																																																																											
	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">董事長/信義(股)公司 法人代表：薛健平</td> <td>110/8/27</td> <td>110/8/27</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>不動產永續思維與品牌發展分享</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/30</td> <td>110/11/30</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>數位機會與數位人才</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/8/27</td> <td>110/8/27</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>不動產永續思維與品牌發展分享</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">董事/信義(股)公司 法人代表：周耕宇</td> <td>110/9/10</td> <td>110/9/10</td> <td>中華民國公司經營暨永續發展協會</td> <td>最新企業併購法與公司治理實務案例</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/19</td> <td>110/11/19</td> <td>財團法人金融法制暨犯罪防制中心</td> <td>110年度第五期公司治理實務研習班</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/30</td> <td>110/11/30</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>數位機會與數位人才</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">董事/周俊吉</td> <td>110/8/27</td> <td>110/8/27</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>不動產永續思維與品牌發展分享</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/30</td> <td>110/11/30</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>數位機會與數位人才</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/4/23</td> <td>110/4/23</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>從全球政經情勢談台商經營及併購策略</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">獨立董事/洪三雄</td> <td>110/5/13</td> <td>110/5/13</td> <td>證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會-區塊鏈的技術發展與商業模式</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/12</td> <td>110/11/12</td> <td></td> <td>成為永續企業的關鍵：ESG具體實務</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/8/27</td> <td>110/8/27</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>不動產永續思維與品牌發展分享</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">獨立董事/詹宏志</td> <td>110/11/30</td> <td>110/11/30</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>數位機會與數位人才</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/12/23</td> <td>110/12/23</td> <td>證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>區塊鏈的技術發展與商業模式</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/12/23</td> <td>110/12/23</td> <td></td> <td>洗錢防制與打擊資恐實務探討</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">獨立董事/顏漏有</td> <td>110/5/6</td> <td>110/5/6</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>企業社會責任(CSR、ESG)實務，以綠色及再生能源為例</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/8/27</td> <td>110/8/27</td> <td>金融監督管理委員會</td> <td>不動產永續思維與品牌發展分享</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/9/1</td> <td>110/9/1</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>第十三屆臺北公司治理論壇</td> <td>6</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">獨立董事/李伊俐</td> <td>110/11/5</td> <td>110/11/5</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>2030/2050 淨零排放-全球企業的永續挑戰與機會</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/30</td> <td>110/11/30</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>數位機會與數位人才</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/8/27</td> <td>110/8/27</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>不動產永續思維與品牌發展分享</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">獨立董事/李伊俐</td> <td>110/9/1</td> <td>110/9/1</td> <td>金融監督管理委員會</td> <td>第十三屆臺北公司治理論壇</td> <td>6</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/11/30</td> <td>110/11/30</td> <td>中華公司治理協會</td> <td>數位機會與數位人才</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>110/12/10</td> <td>110/12/10</td> <td>中華財經發展協會</td> <td>企業員工獎勵策略與工具運用探討</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>110/12/15</td> <td>110/12/15</td> <td>中華財經發展協會</td> <td>台灣併購趨勢與投資控股公司發展</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> </tbody> </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	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是	董事/信義(股)公司 法人代表：周耕宇	110/9/10	110/9/10	中華民國公司經營暨永續發展協會	最新企業併購法與公司治理實務案例	3	是	110/11/19	110/11/19	財團法人金融法制暨犯罪防制中心	110年度第五期公司治理實務研習班	3	是	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是	董事/周俊吉	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是	110/4/23	110/4/23	中華公司治理協會	從全球政經情勢談台商經營及併購策略	3	是	獨立董事/洪三雄	110/5/13	110/5/13	證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會-區塊鏈的技術發展與商業模式	3	是	110/11/12	110/11/12		成為永續企業的關鍵：ESG具體實務	3	是	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是	獨立董事/詹宏志	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是	110/12/23	110/12/23	證券暨期貨市場發展基金會	區塊鏈的技術發展與商業模式	3	是	110/12/23	110/12/23		洗錢防制與打擊資恐實務探討	3	是	獨立董事/顏漏有	110/5/6	110/5/6	中華公司治理協會	企業社會責任(CSR、ESG)實務，以綠色及再生能源為例	3	是	110/8/27	110/8/27	金融監督管理委員會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是	110/9/1	110/9/1	中華公司治理協會	第十三屆臺北公司治理論壇	6	是	獨立董事/李伊俐	110/11/5	110/11/5	中華公司治理協會	2030/2050 淨零排放-全球企業的永續挑戰與機會	3	是	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是	獨立董事/李伊俐	110/9/1	110/9/1	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇	6	是	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是	110/12/10	110/12/10	中華財經發展協會	企業員工獎勵策略與工具運用探討	3	是				110/12/15	110/12/15	中華財經發展協會	台灣併購趨勢與投資控股公司發展	3
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	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是																																																																																																																																																																						
	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是																																																																																																																																																																						
	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是																																																																																																																																																																						
董事/信義(股)公司 法人代表：周耕宇	110/9/10	110/9/10	中華民國公司經營暨永續發展協會	最新企業併購法與公司治理實務案例	3	是																																																																																																																																																																						
	110/11/19	110/11/19	財團法人金融法制暨犯罪防制中心	110年度第五期公司治理實務研習班	3	是																																																																																																																																																																						
	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是																																																																																																																																																																						
董事/周俊吉	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是																																																																																																																																																																						
	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是																																																																																																																																																																						
	110/4/23	110/4/23	中華公司治理協會	從全球政經情勢談台商經營及併購策略	3	是																																																																																																																																																																						
獨立董事/洪三雄	110/5/13	110/5/13	證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人(含獨立)暨公司治理主管實務進階研討會-區塊鏈的技術發展與商業模式	3	是																																																																																																																																																																						
	110/11/12	110/11/12		成為永續企業的關鍵：ESG具體實務	3	是																																																																																																																																																																						
	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是																																																																																																																																																																						
獨立董事/詹宏志	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是																																																																																																																																																																						
	110/12/23	110/12/23	證券暨期貨市場發展基金會	區塊鏈的技術發展與商業模式	3	是																																																																																																																																																																						
	110/12/23	110/12/23		洗錢防制與打擊資恐實務探討	3	是																																																																																																																																																																						
獨立董事/顏漏有	110/5/6	110/5/6	中華公司治理協會	企業社會責任(CSR、ESG)實務，以綠色及再生能源為例	3	是																																																																																																																																																																						
	110/8/27	110/8/27	金融監督管理委員會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是																																																																																																																																																																						
	110/9/1	110/9/1	中華公司治理協會	第十三屆臺北公司治理論壇	6	是																																																																																																																																																																						
獨立董事/李伊俐	110/11/5	110/11/5	中華公司治理協會	2030/2050 淨零排放-全球企業的永續挑戰與機會	3	是																																																																																																																																																																						
	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是																																																																																																																																																																						
	110/8/27	110/8/27	中華公司治理協會	不動產永續思維與品牌發展分享	3	是																																																																																																																																																																						
獨立董事/李伊俐	110/9/1	110/9/1	金融監督管理委員會	第十三屆臺北公司治理論壇	6	是																																																																																																																																																																						
	110/11/30	110/11/30	中華公司治理協會	數位機會與數位人才	3	是																																																																																																																																																																						
	110/12/10	110/12/10	中華財經發展協會	企業員工獎勵策略與工具運用探討	3	是																																																																																																																																																																						
			110/12/15	110/12/15	中華財經發展協會	台灣併購趨勢與投資控股公司發展	3	是																																																																																																																																																																				
		註：指是否符合『上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點』所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修之安排與資訊揭露。																																																																																																																																																																										

評估項目	是	否	運作情形 摘要說明	與上市櫃公司 治理原則差異情形及 原因														
評估項目	是	否	<p>(六) 經理人進修之情形：</p> <table border="1" data-bbox="343 324 462 1433"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>會計主管林秋錦</td> <td>110/10/18</td> <td>110/10/19</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> </tbody> </table> <p>(七) 公司治理主管進修情形請參閱第3-38頁。</p> <p>(八) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 本公司已訂定風險管理政策與程序，並定期檢視風險管理執行狀況，請參閱第7-4頁。</p> <p>(九) 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。</p> <p>(十) 客戶政策之執行情形： 除設有電話及網路線上客服中心，隨時回應客戶之需求與問題外，另為加強客戶服務之重視程度，本公司設立客戶服務部，不定期主動查核確認各項客戶政策之執行情形與接受客戶申訴與處理，並協助第一線業務同仁處理客戶申訴案件，以公司內部之「消基會」自許，做好維護客戶權益工作。此外，客戶服務部並透過滿意度調查機制及神秘客等各項稽查制度，持續改善及精進本公司服務品質。民國106年則重擬滿意度調查方式，於同年起亦新增成交買方客戶交屋後五個月進行2次的滿意度電訪，藉以關懷了解客戶使用承購物件之情形，並協助客戶解決成交後物件遇到需解決之問題，期望以更嚴格標準及更貼心服務來提升產業服務水準。</p> <p>(十一) 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110/07/15~111/07/15。</p> <p>(十二) 本公司民國101年至105年度5度參加中華民國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量相關評分項目，據以檢視公司治理實施情形及檢討可精進方向外，民國110年度再度參加中華民國公司治理協會舉辦之公司治理評量，並取得CG6013(2021)特優之殊榮。</p> <p>(十三) 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，並且很早就實施獨立董事之任期最高不超過9年，以避免獨立董事之獨立性，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</p>	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	110/10/18	110/10/19	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	
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	110/10/18	110/10/19	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													

評估項目	是	否	與上市上櫃公司治理原則差異情形及原因
運作情形	摘要說明		
評估項目	是	否	<p>知識、國際市場觀、領導能力、決策能力)，同時亦審查高階經理人之晉用資格；許多作法均走在政府法令要求之前，循序漸進地推行董事會效能優化之進程。</p> <p>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業務之專長，為使董事會成員提升專業，不斷精進，考量在各董事之專業能力以外之範圍，選擇涵蓋與公司產業性質相關之財務、風險管理、業務、商務、會計、企業社會責任或內部控制制度、財務報告責任相關課程，每人每年至少安排6小時以上進修課程，以確保董事會成員具相當程度之專業知識及獲取新知。</p> <p>本公司於多年前啟動董事長接班計畫，培育公司內部高階經理人安排進入董事會並且使其熟悉董事會運作，平時並擴大其對集團各營運單位之參與度與工作輪調、外派等經驗，最終於民國108年5月全面改選董事會後，於同月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。本公司將於民國111年建置獨立董事人才庫，以利未來獨立董事之選任。</p> <p>為加速本公司推動數位轉型且能讓董事會成員更加了解及指導，本公司之法人董事信義(股)公司於民國110年8月改派周耕宇為其新代表人，取代周王美文副董事長之董事席次，成為法人董事代表人。周耕宇董事於本公司歷練業務及幕僚單位多年，資歷完整，對於仲介業務、數據應用等工作均相關嫻熟，近年亦投入心力於本公司之數位轉型計畫。</p> <p>2. 重要管理階層之接班規畫</p> <p>本公司強調高階經理人除了應具備一定的專業技能外，其言行並需高度符合「該做的事、說到做到」的信義理念且確實落實執行，因此其理念養成並發自內心的實踐，需要長期的培養薰陶與執行。本公司計有10餘名高階經理人，負責組織內相關業務，並以工作輪調與外派方式、一對一經驗傳授與輔導，並且透過經營理念研討會議及全面倫理委員會等，深化對信義經營理念之認知與培養其經營管理之各項技能，藉此從中遴選接班梯隊的重要成員。</p> <p>因應集團組織發展與成長動能，本公司除對外招募優秀高階經理人外，亦將持續積極培育具潛力之中、高階經理人，加強個別輔導與工作交流，並且適時予以工作輪調與外派計畫，從中遴選全方位之人才，有計畫、有目標地強化未來經營團隊。本公司近年重要管理階層接班計畫進程如下：</p> <p>(1) 本公司於民國105年自高階經理人中，遴選薛健平總經理擔任集團平台事業執行長，並將本公司總經理一職交棒予前居家服務事業副總經理劉元智先生迄今。集團平台事業執行長薛健平先生並於民國108年5月擔任本公司董事長。</p> <p>(2) 本公司已於民國108年培育一位業務副總經理，並於民國109年1月1日布達。</p> <p>(3) 周耕宇協理擔任數位智能中心之數據應用發展部之部門主管，由數位智能中心主管陳麗心副總協助培育，自民國109年11月起更派至轉型辦公室(在此之前，為了更了解業務單位之運作，以促使數位轉型更接地氣，並曾接任業務區主管)，協助劉元智總經理推動數位轉型專案。經過3年的歷練後，周耕宇於民國110年10月晉升為數位智能中心主管並擔任轉型長。</p> <p>(4) 本公司持續自業務區主管中選擇數個區主管進行重點培育，參與總公司專案與策之訂定，其中遴選二位資深區主管擔任總經理特助。</p>

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	
<p>摘要說明</p> <p>九、本公司於民國110年榮獲第七屆公司治理評鑑針對905家受評上市公司「上市組排名前百分之五」的佳績，已連續7屆獲此殊榮(僅10家上市公司)，第七屆未得分情形如下：</p> <p>(一) 一般性題型：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參加股東會之董事人數比例未逾1/2。</li> <li>2. 未與員工簽訂團體協約。</li> <li>3. 未自願公布四季財務預測報告。</li> <li>4. 未揭露總經理及副總經理個別酬金。</li> </ol> <p>(二) 額外加分題：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司董事會女性董事未達1/3。</li> <li>2. 本公司未設立專職之公司治理主管。</li> <li>3. 本公司之智慧財產管理計劃未取得台灣智慧財產管理系統 (TIPS) 或類似之智慧財產管理系統驗證。</li> <li>4. 本公司非屬自願編製企業社會責任報告書對象。</li> <li>5. 未自願參加其他與公司治理有關評鑑系統評核並獲認證。</li> </ol> <p>本公司將持續精進相關作為，包含將積極邀請董事參加股東會，並規劃於民國111年取得台灣智慧財產管理系統 (TIPS) 之認證，並精進民國111年公司治理評鑑之相關作為。</p> <p>本公司於民國110年參加中華公司治理協會舉辦之公司治理評量CG6013(2021)認證，獲得最高等級「特優」認證之肯定，惟尚需再精進之作為包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司於民國110年股東常會於疫情三級警戒時期的5月21日召開，致4位獨立董事僅1位出席會議，建議本公司獨立董事踴躍出席股東常會或採取視訊與會，以聆聽股東意見並直接與股東溝通。</li> <li>2. 關係人交易均符合一般商業常規並經適當層級核准，建議本公司進一步將非營業活動之關係人交易，如捐贈，提報於次一年度股東常會報告，以利股東知悉。</li> <li>3. 本公司已訂定吹哨者政策並揭露於公司網站，建議本公司進一步將落實情形摘要揭露於網站上，並定期每年將吹哨者政策執行情形彙總向董事會報告。</li> </ol>			

(六) 推動永續發展情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
<p>一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會督導情形？</p>	V		<p>(一) 本公司於民國98年成立全面品質管理(Total Quality Management, TQM)委員會，於102年更名為「全面倫理管理委員會」(Total Ethical Management Committee, TEM委員會)，由董事會授權為本公司內部最高階的企業社會責任推動組織，由董事長、董事、總經理、副總經理等高階主管組成，統籌全公司企業社會責任和永續發展方向的策略與目標擬定，並定期檢視績效和目標達成進度。此外，亦引領各部門解決企業倫理相關問題，落實流程改造。</p> <p>(二) TEM委員會每年定期至少一次向董事會報告永續推動計畫，並由董事會監督各項計畫，以確保將企業永續落實於營運每一環節，維護利害關係人權益。TEM委員會由總經理室擔任管理單位。總經理室副總經理於民國110年12月30日向董事會報告本公司於民國110年企業社會責任。</p>

<p>與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</p>								
<p>執行情形</p> <p>摘要說明</p>	<p>和永續發展在利害關係人各面向之推動落實情形，以及民國111年預計推展計畫，已揭露於本公司投資人關係網站。顏淵有獨立董事肯定本公司在ESG的成績及CSR報告書的揭露完整性，並表示報告內容重點在於說明執行之成效，並對比原先設定之目標，以檢視其達成情形；另外並建議民國111年度推動計畫可與SDGs連結，以訂定具體的年度目標，並做為日後執行情形檢討時，較能清楚瞭解達成之狀況。</p> <p>「TEM委員會」運作模式與成效：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>3. 負責蒐集整利關係人之意見，並鑑別與管理ESG所產生的影響、風險和機會；</li> <li>4. 每季進行ESG績效和目標達成度檢視；</li> <li>5. 永續報告書之編撰及呈報董事會審核發行；</li> <li>6. 協助與利害關係人對話；</li> <li>7. 集團永續發展之核心；</li> <li>8. 決議集團重大風險與風險負責人(Risk Owner)，控管與監督風險情況。風險負責人由高階主管擔任，負責辨識風險議題並與風險管理執行單位討論承接管理目標，以強化集團內跨事業、跨部門之管理與後續監督，使資源可以更有效運用來統籌控管。</li> </ol> <p>民國110年增設企業倫理永續委員會，目的為連結信義在企業倫理、企業社會責任、永續發展上的努力，創造並形成組織資源整合綜效，落實信義經營使命「信義人→信義公司→信義社會」之實踐。</p> <p>集團永續發展之核心政策與民國110年具體成效及民國111年目標計畫皆已揭露於本公司投資人關係網站或信義企業永續網：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資人關係網站：<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/csr">https://www.sinyi.com.tw/investors/csr</a></li> <li>• 信義企業永續網：<a href="https://csr.sinyi.com.tw">https://csr.sinyi.com.tw</a></li> </ul>	<p>否</p>						
<p>推動項目</p> <p>二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？</p>	<p>是</p> <p>V</p> <p>(一)本揭露資料涵蓋公司於民國110年1月至民國110年12月間在主要據點之永續發展績效表現。風險評估邊界以本公司及其位於台灣之子公司(如信義開發股份有限公司、信義不動產顧問股份有限公司等)為主。</p> <p>(二)本公司就永續發展之重大性原則，進行重要議題相關風險評估，並依據評估後之風險，訂定相關風險評估政策如下：</p> <table border="1" data-bbox="1268 405 1407 1467"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>風險管理政策或策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>氣候變遷與環境保護</td> <td>1. 本公司致力於環境保護，積極因應客戶需求研發各式綠色創新服務，今年在「DINDON智能賞屋」服務上加入AI</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	1. 本公司致力於環境保護，積極因應客戶需求研發各式綠色創新服務，今年在「DINDON智能賞屋」服務上加入AI	<p>無</p>
重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略						
環境	氣候變遷與環境保護	1. 本公司致力於環境保護，積極因應客戶需求研發各式綠色創新服務，今年在「DINDON智能賞屋」服務上加入AI						

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
	摘要說明		
			講房功能，既提升客戶服務效率與品質、讓服務更即時，更大幅減少行銷用紙及廢棄物、降低對環境衝擊，也降低服務作業成本，進而大幅提高企業競爭力。同時，本公司積極推動各項環境相關查證，並於民國110年導入ISO 20400永續採購指南標準，並持續取得ISO 14064-1溫室氣體查證聲明書、ISO 14046水足跡查證聲明書、ISO 14001環境管理系統查證、ISO 50001能源管理系統查證。
			2. 本公司子公司信義開發(股)公司之建築案前透過建築資訊模型系統 (BIM) 將資源效率發揮到極致，減少浪費。透過建物生產履歷材料溯源管理，更能符合環保的要求。
			3. 本公司子公司信義不動產顧問股份有限公司於民國110年推出不動產說明書線上審閱及簽章功能，減少紙張列印以及交通往返之能源耗用。
社會	社會關懷與和諧		1. 本公司以「信義人、信義公司、信義社會」為目標，長年推動「社區一家」計畫(獲得第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。本公司以先義後利的理念，滿足社區居民居住方面之各類需求，深耕社區服務，讓社區因為有信義而更好。
			2. 信義開發股份有限公司於建築案旁設立「OUR-Space」社造體驗館，平均每月吸引超過300位民眾前來體驗，成功凝聚在地人心，分享生活經驗。
			本公司及子公司每年定期舉行消防演練和工安教育訓練，培養員工緊急應變和自

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>我安全管理的能力。 致力於落實公司治理，將「誠信倫理」核心價值深植董事會及全體員工，並落實於公司營運各環節。以「持續走在法令之前」自我期許，保障股東的權利，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。</p> <p>1. 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規、制度發展與政策。 2. 為董事投保董事責任險。</p> <p>本公司每年向董事報告重要利害關係人與其關心之重要議題。建立各種溝通管道，積極溝通以減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人及代理發言人處理並負責回應。</p> <p>強化董事職能</p> <p>加強利害關係人溝通</p> <p>公司治理</p> <p>(三)本公司每年從各種管道收集資訊，以了解反映組織的經濟、環境和社會顯著衝擊的各項議題，或實質上影響利害關係人的評估和決策。本公司亦收集外部利害關係人回饋之意見、研究永續經營趨勢和全球挑戰，如聯合國永續發展目標，以了解潛在機會和主要風險。我們也從內部經營團隊與各功能單位營運過程中，透過如社群監控系統、內部專家訪談等方式蒐集關注議題。</p>	
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
		<p>本公司為房屋仲介業，對環境產生之衝擊遠低於一般製造業，但仍於「信義企業集團行為守則」中明文規範環境保護相關行為守則，並定期向同仁宣導綠能相關知識，以加強同仁在工作及生活中對於綠色環保之重視與落實，包含(1)要求需做好資源回收工作；(2)鼓勵同仁養成隨手關燈習慣；(3)除特殊情形外，分店招牌每日需於晚上十點前熄燈；(4)總部大樓會議室設置自動感應開關燈系統，亦於每日中午熄燈1小時、晚上7點則由系統自動關燈，避免不必要的浪費；(5)夏日冷氣亦設定於26度，同仁於晚上及假日有加班需求者，需事先提出空調系統申請。本公司導入ISO 14064-1溫室氣體盤查輔導；民國105年獲得ISO 14067服務碳足跡盤查認證及服務碳足跡標籤，通過ISO 50001能源管理系統查證；民國106年提早達成碳標籤宣告之目標，取得減碳標籤，亦通過ISO 20121永續性活動管理系統查證；民國107年取得PAS 2060碳中和查證聲明書、ISO 14046水足跡查證聲明書、ISO 14001環境管理系統查證。爾後，本公司每年持續進行環境相關查證，不僅通過前述各項環境查證，亦因提前達成減碳標籤減量承諾而通過環保署碳標籤及減碳標籤展延，並於民國110年榮獲環保署低</p>	

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V	<p>碳產品獎勵持優獎肯定。</p> <p>本公司因應能源節約與提升效率議題，遵循公司「永續發展政策」，重新檢視相關能源政策及管理程序，落實全面採用節能環保標章產品。我們主動導入ISO管理系統驗證，成為全球第一家通過ISO 50001能源管理系統之房仲業者，並且因應利害關係人持續關注，將範圍從能源擴展至其他環境管理議題（如：水資源管理），推動ISO 14046水足跡與ISO 14001環境管理系統驗證，成為全球第一家通過ISO 14046水足跡與ISO 14001環境管理系統之房仲業者。透過每年ISO 14001環境管理系統與ISO 50001能源管理系統驗證，通盤檢視以找出公司精進的方向與機會、調整環境管理方案和目標。</p> <p>本公司訂定2021年目標為：每筆不動產中介服務碳排放量減少1%、溫室氣體碳排放量(類別1+2)減少2.5%、人均用水量減少1% (基準年：2017年)；中期策略目標則為2022至2030年每筆不動產中介服務碳排放量減少45%、溫室氣體碳排放量(類別1+2)減少90%、人均用水量減少30%(基準年：2017年)；100%使用再生能源。詳細目標請參閱本公司之永續網 <a href="https://csr.sinyi.com.tw/environment/index.php#future">https://csr.sinyi.com.tw/environment/index.php#future</a></p> <p>此外，本公司雖非製造業，但以身為服務業的環保尖兵自許。本公司加入環保署與台北市環境保護局『民間企業與團體綠色採購意願』行列，共同推動綠色採購，各分店及總部大樓裝潢採用環保材質及省電節能高效率之燈具及變頻空調，並持續推動水資源節約計畫、印表機印量管控及列出輸出以識別證管控、增加總部大樓頂樓綠色植被等措施，另亦積極推行全面契據E化採用視訊簽約及綠色創新服務研發(如一定比例紙本派報改為電子媒體投放)，有效節省紙張印刷並大幅提升服務效率。民國100年~110年累計綠色採購金額逾3.3億元。分店持續推動綠色行動服務(ex. 二手書交流、公設免費更換LED燈泡、廢電池回收、免費更換紗窗、贈送節水小物)。</p> <p>本公司之部分子公司為建設公司，於大陸及台灣推出嚴選建築案，承襲信義立業之精神，亦致力於提升資源之利用效率，因此，推出之建築案均採用「建築資訊模型」(Building Information Modeling, 簡稱BIM)進行設計構圖，以大量地減少設計階段以及後續建造廠商興建時發生的錯誤，並降低對於環境資源之衝擊。本公司子公司信義不動產顧問股份有限公司於民國110年推出不動產說明書線上審閱及簽章功能，減少紙張列印以及交通往返之能源耗用。</p>	無
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V	<p>因應目前國際社會的「氣候危機」，本公司透過內外外部溝通管道蒐集利害關係人關切議題，進行風險分析並探索發展契機。依據氣候相關財務揭露(TCFD)架構：治理、策略、風險管理、指標和目標四大構面，鑑別出氣候變遷對企業經營之風險與機會、分析財務面與非財務面影響，制定永續策略及環境目標並規劃因應措施、積極落實各項綠色節能方案。透過每年由外部機構查證機制進行成效評估，藉此更系統化推動綠色事務，將綠色節能行動再升級。本公司於民國110年遵循TCFD建議，揭露與氣候相關的財務訊息。經獨立第三方查核與氣候相關的財務揭露的成熟度模型為[第五級：優秀]等級。</p>	無



推動項目	執行情形		與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>1. 治理 董事會作為風險管理最高監督單位，將氣候變遷帶來的衝擊列入公司重大風險之一，透過風險管理機制，管理氣候變遷風險與機會相關議題。本公司TEM每年向董事會呈報與氣候相關之經營績效，定期檢視ESG影響、績效及策略目標；遵循危機管理作業流程，即時降低偶發氣候事件造成的經營威脅。</p> <p>2. 永續原則與策略主軸 本公司將氣候變遷納入企業永續經營重大風險之一，並積極與世界接轨，將「邁向淨零排放」永續原則化作為具體行動，制定2030達成淨零排放目標，開展環境保護面向各項行動方案。透過整合內外外部資源，支持低碳和可再生能源發展，推動綠色轉型和氣候韌性服務。</p> <p>3. 風險管理 因應在營運過程的各種氣候相關實體風險與轉型風險，本公司每年重新評估氣候相關風險的衝擊與影響，檢視企業經營機會並研議相應對策及因應作為，採系統性方法納入年度計畫執行作業。董事會為風險管理最高監督單位，負責審查年度風險管理報告、執行報告及稽核報告，以確保氣候相關風險管理制度有效推行。本公司風險等級是依據衝擊嚴重性及發生機率進行評估，鑑別出氣候的高風險因子為「轉型風險-低碳服務」、「淨零排放」及「再生能源交易制度」。</p> <p>4. 指標與目標 因應氣候變遷挑戰所衍生轉型契機，本公司期許帶領客戶邁向低碳綠色經濟轉型，以減緩氣候衝擊。為具體實踐並暢行永續之路，積極推動相關事務，訂定綠色管理策略目標：(1)以2017年為基準年，「服務碳足跡-每筆不動產仲介服務碳排放量」每年減少1%、「溫室氣體碳排放量(類別1和類別2)」每年減少2.5%、「人均用水量」每年減少1%；(2)以2017年為基準年，在2030年達成「服務碳足跡-每筆不動產仲介服務碳排放量」減少45%、「溫室氣體碳排放量(類別1和類別2)」減少90%、「人均用水量」減少30%；(3)在2030年綠電使用量達100%。</p> <p>5. 行動方案與期程 本公司持續開展各項氣候變遷相關行動方案並研議執行期程。除了每年持續進行服務碳足跡查證，並優化客戶服務APP，減少交通運輸碳排放；持續推動組織碳中和門市計畫、每年進行組織型環境查證(溫室氣體、水足跡、能源管理系統、環境管理系統)、推廣社區永續環境教育與環境復育(信義學堂、社區環境講座、淨灘)活動、實踐「循環經濟-推出借用物品服務」、持續研發綠色行銷工具以減少紙張耗用、參與國際永續環境倡議(CDP、TCFD、SBTi、Net Zero 2030/2050倡議、地球一小時)。</p> <p>本公司氣候變遷風險與機會分析之詳細說明，已揭露於本公司永續網： <a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/risks-opportunities.php">http://csr.sinyi.com.tw/environment/risks-opportunities.php</a></p>	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體	V		無

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因																							
	是	否																								
<p>排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定公司節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p>		<p>摘要說明</p> <p>形，將近三年資訊充分揭露於本公司永續網：  <a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php">溫室氣體盤查</a> (<a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php">http://csr.sinyi.com.tw/environment/greenhouse-gases.php</a>)、  <a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/water-resources.php">水資源管理</a> (<a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/water-resources.php">http://csr.sinyi.com.tw/environment/water-resources.php</a>)及  <a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/waste.php">廢棄物管理情形</a> (<a href="http://csr.sinyi.com.tw/environment/waste.php">http://csr.sinyi.com.tw/environment/waste.php</a>)。          本公司民國110年及109年服務碳足跡、溫室氣體及水資源盤查資料如下：</p> <table border="1" data-bbox="459 448 667 1464"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>說明</th> <th>110 年度</th> <th>109 年度</th> <th>增(減)比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務碳足跡</td> <td>每筆不動產仲介服務碳排放量</td> <td>195.52 kgCO2e</td> <td>265.30 kgCO2e</td> <td>(26.4%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">溫室氣體排放</td> <td>範疇一</td> <td>504.4 公噸 CO2e</td> <td>605.7 公噸 CO2e</td> <td>(16.7%)</td> </tr> <tr> <td>範疇二</td> <td>6015.8 公噸 CO2e</td> <td>6165.6 公噸 CO2e</td> <td>(2.4%)</td> </tr> <tr> <td>水資源</td> <td>全年用水總量(度)</td> <td>71,917</td> <td>76,388</td> <td>(5.85%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>由於信義房屋為服務業，廢棄物主要為同仁日常服務產生廢棄物，未有生產製程的有毒廢棄物。本公司透過溫室氣體查證與揭露，計算出組織產生固體和液體廢棄物處理產生的碳排放量，占間接溫室氣體排放源1.17%，因此並未列為本公司重大性議題，處理方式按照各地政府規定處理。</p> <p>本公司以環境保護作為企業永續經營之重要基礎，透過整合內外部資源投入，推廣環境保護價值與理念，發揮企業影響力，提升企業機會與產業競爭力，盼達成2030年「每筆不動產仲介服務碳排放量減少45%、溫室氣體碳排放量減少90%、人均用水量減少30%；基準年：2017年」與「100%使用綠電」目標。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司自導入ISO 14064-1溫室氣體查證、ISO 14067碳足跡查證、ISO 50001能源管理系統驗證、PAS 2060碳中和查證、ISO 14046水足跡查證及ISO 14001環境管理系統驗證後，每年仍持續進行前述各項查證。本公司於民國110年不僅通過ISO 14064-1溫室氣體查證、ISO 14067碳足跡查證、ISO 14046水足跡查證、ISO 14001環境管理系統、ISO 50001能源管理系統查證；更因民國109年通過行政院環保署碳標及減碳標展延，於民國110年榮獲環保署低碳產品獎勵特優獎肯定。此外，為響應國際環境倡議，本公司於民國110年參與Net Zero 2030/2050倡議，承諾2030淨零排放目標，並持續參與碳揭露專案(Carbon Disclosure Project, CDP)，於氣候變遷問卷榮獲「A List」最高等級成績；同時，獲得「科學碳目標倡議(SBTi)」通過「致力於1.5°C減碳目標」。</li> <li>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：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 透過碳足跡盤查，我們發現服務用紙在服務階段碳足跡佔比最高，因此本公司以減少服務用紙量作為綠色目標之一。透過此模式所發展出的創新，不只減少營運成本，同時每筆交易也因為碳排放的減少而對社會環境有所貢獻，是個雙贏的策略模式。在此</li> </ol> </li> </ol>	種類	說明	110 年度	109 年度	增(減)比率	服務碳足跡	每筆不動產仲介服務碳排放量	195.52 kgCO2e	265.30 kgCO2e	(26.4%)	溫室氣體排放	範疇一	504.4 公噸 CO2e	605.7 公噸 CO2e	(16.7%)	範疇二	6015.8 公噸 CO2e	6165.6 公噸 CO2e	(2.4%)	水資源	全年用水總量(度)	71,917	76,388	(5.85%)
種類	說明	110 年度	109 年度	增(減)比率																						
服務碳足跡	每筆不動產仲介服務碳排放量	195.52 kgCO2e	265.30 kgCO2e	(26.4%)																						
溫室氣體排放	範疇一	504.4 公噸 CO2e	605.7 公噸 CO2e	(16.7%)																						
	範疇二	6015.8 公噸 CO2e	6165.6 公噸 CO2e	(2.4%)																						
水資源	全年用水總量(度)	71,917	76,388	(5.85%)																						

<p>與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因</p>		
<p>推動項目</p>	<p>執行情形</p>	<p>摘要說明</p>
<p>是</p>	<p>否</p>	<p>策略下，本公司推出了互動看屋、數位派報、Top Agent App、社群平台生活圈(TG、Line@、FB粉絲團)、DiNDON智能賞屋服務、線上委託、不動產說明書電子簽章等，既提升客戶服務效率與品質、讓服務更即時，更大幅減少行銷用紙及廢棄物、降低對環境衝擊，同時降低服務作業成本。</p> <p>(2)房仲業雖非屬於高用水行業且水資源耗用主要為同仁日常工作，但本公司因應利害關係人對用水課題重視，將水資源列入重要議題，增加對應重大主題並持續關注全球水資源管理發展趨勢。透過每年定期盤查，持續追蹤管理並掌握水資源對公司營運風險影響與發展機會。本公司用水量主要供大部分為同仁日常使用，少部分為來訪客戶使用，並未有生產製程所產生的廢汙水，但仍持續推動水資源節約計畫，包含採購省水標章之產品如水龍頭、馬桶等，並執行水龍頭出水流量措施，以減少水資源之浪費。為確保用水安全，亦定期進行水質檢驗、查檢並維護管路。透過管理水資源使用數據，與每年執行ISO 14046:2014水足跡查證，藉此展現本公司對水資源管理之重視。為持續提升水資源使用效率，本公司訂定用水減量目標，期望2030年人均用水量能再減少30%(基準年：2017年人均用水量為18.65度)。</p> <p>(3)本公司透過每年ISO 14001環境管理系統與ISO 50001能源管理系統驗證，通盤檢視以找出公司精進的方向與機會、調整環境管理方案和目標。民國109年於示範門店裝設智慧能源管理系統、民國110年總部大樓更換冷卻水塔；此外，近兩年持續汰除耗能冷氣設備為節能機種，期望藉此符合利害關係人對環境面向之關注、協助公司提升環境績效、減少環境災害風險與負面衝擊，促進公司永續發展，達成保護環境之目標。</p> <p>(4)本公司自導入ISO 20121永續性活動管理系統查證後，期望透過舉辦永續活動，對內藉此帶動所有信義分店籌辦活動時皆能依循永續條款、準則，全程考量利害關係人所關切的議題；對外發揮信義影響力，向客戶、同仁、供應商、社會大眾等利害關係人宣導永續發展觀念與意識，確保永續消費與生產模式，讓永續觀念種子成長茁壯。</p> <p>(5)本公司藉由分店發展社區環保綠色服務，鼓勵同仁從服務過程檢視社區住戶所需、發揮綠色創意，如環保搬家、環保回收活動、舊物循環利用減廢等方案，幫助社區綠化環境，提升生活品質，從分店擴散在地共好精神。此外，本公司亦動員同仁化身為信義志工，從事淨灘、清理牌樓等廢棄物清理，並且透過「社區一家計畫」，鼓勵各社區提出綠色環保提案，藉此美化在地環境，與社區居民共享綠色生活。</p> <p>(6)在廢棄物管理方面，由於本公司為服務業，廢棄物主要為日常營運廢棄物，並未有製造過程的有毒廢棄物，因此廢棄物管理非本公司之重大性議題。惟本公司仍致力於廢棄物減量工作，全面落实餐後廚餘回收及其他各項資源回收，由專業清潔回收公司統一處理，為地球環保盡一份心力。</p>

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因												
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？	是	<p>摘要說明</p> <p>本公司自成立以來，始終秉持著「以人為本」的信義精神，認同並自願遵循「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、「聯合國國際勞動組織」等國際公認之人權標準，杜絕任何侵犯人權的行為，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：<a href="https://res.sinyi.com.tw/file/investors/13.信義房屋人權承諾.pdf">https://res.sinyi.com.tw/file/investors/13.信義房屋人權承諾.pdf</a>。信義企業集團守則亦明確表示信義係每位同仁因共同的理念、文化所凝聚而成為重要的企業價值，每位同仁在信義皆有平等機會，不因種族、性別、信仰、婚姻、國籍而有任何形式之歧視，信義在員工相關政策上落實平等及自由原則，達成以人為本的理念實踐。此外，本公司亦要求供應商及合作夥伴之營運活動，確保不侵犯基本人權，均能獲得公平有尊嚴對待。</p> <p>基如上述，本公司之人權管理政策及具體方案如下：</p> <table border="1" data-bbox="646 405 1356 1467"> <thead> <tr> <th data-bbox="646 1064 694 1467">人權管理政策</th> <th data-bbox="646 405 694 1064">具體方案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="694 1064 805 1467">提供安全與健康的工作環境</td> <td data-bbox="694 405 805 1064"> <ul style="list-style-type: none"> <li>詳第 5-25 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全保護措施」相關說明。</li> <li>同仁健康守護專責單位：幸福健康管理中心。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="805 1064 1061 1467">協助員工維持身心健康及工作生活平衡</td> <td data-bbox="805 405 1061 1064"> <ul style="list-style-type: none"> <li>推行「EAP 同仁協助方案」。</li> <li>中午休息 1.5 小時，給予同仁充足午休時間。</li> <li>公費健康檢查。</li> <li>執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸等。</li> <li>推行彈性福利「信福幣」制度。</li> <li>推行彈性工時制度。</li> <li>醫師駐診為同仁健康把關。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1061 1064 1173 1467">落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策</td> <td data-bbox="1061 405 1173 1064"> <ul style="list-style-type: none"> <li>新進業務同仁享有前 6 個月之保障月薪 5 萬元。</li> <li>完整及暢通之升遷管道，晉升沒有雙黃線。</li> <li>實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1173 1064 1284 1467">依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題</td> <td data-bbox="1173 405 1284 1064"> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>業務新人需均參加職場平權課程</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1284 1064 1356 1467">禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令</td> <td data-bbox="1284 405 1356 1064"> <ul style="list-style-type: none"> <li>落實休假制度並調整所有分店業務同仁出勤時間，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	人權管理政策	具體方案	提供安全與健康的工作環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳第 5-25 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全保護措施」相關說明。</li> <li>同仁健康守護專責單位：幸福健康管理中心。</li> </ul>	協助員工維持身心健康及工作生活平衡	<ul style="list-style-type: none"> <li>推行「EAP 同仁協助方案」。</li> <li>中午休息 1.5 小時，給予同仁充足午休時間。</li> <li>公費健康檢查。</li> <li>執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸等。</li> <li>推行彈性福利「信福幣」制度。</li> <li>推行彈性工時制度。</li> <li>醫師駐診為同仁健康把關。</li> </ul>	落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>新進業務同仁享有前 6 個月之保障月薪 5 萬元。</li> <li>完整及暢通之升遷管道，晉升沒有雙黃線。</li> <li>實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。</li> </ul>	依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>業務新人需均參加職場平權課程</li> </ul>	禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>落實休假制度並調整所有分店業務同仁出勤時間，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。</li> </ul>	無
人權管理政策	具體方案														
提供安全與健康的工作環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳第 5-25 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全保護措施」相關說明。</li> <li>同仁健康守護專責單位：幸福健康管理中心。</li> </ul>														
協助員工維持身心健康及工作生活平衡	<ul style="list-style-type: none"> <li>推行「EAP 同仁協助方案」。</li> <li>中午休息 1.5 小時，給予同仁充足午休時間。</li> <li>公費健康檢查。</li> <li>執行健康促進方案，例如開辦戒菸班/門診戒菸等。</li> <li>推行彈性福利「信福幣」制度。</li> <li>推行彈性工時制度。</li> <li>醫師駐診為同仁健康把關。</li> </ul>														
落實高薪資、高發展、高關懷的「三高」政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>新進業務同仁享有前 6 個月之保障月薪 5 萬元。</li> <li>完整及暢通之升遷管道，晉升沒有雙黃線。</li> <li>實施師徒制，以手心向下的理念提攜新人。</li> </ul>														
依法進行聘僱流程，杜絕不法歧視問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>業務新人需均參加職場平權課程</li> </ul>														
禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令	<ul style="list-style-type: none"> <li>落實休假制度並調整所有分店業務同仁出勤時間，鼓勵同仁注重工作與生活平衡。</li> </ul>														

推動項目	執行情形		與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因																																											
	是	否																																												
		<p>摘要說明</p> <p>將永續發展承諾落入與供應商之合約之內，並落實 ESG 相關面向的實地稽核</p> <p>• 民國 102 年起即將供應商人權條款列入公司制式合約中，並與時俱進的依國際趨勢法編修。在 110 年度我們將永續條款合併修訂為供應商正當經營行為及永續發展承諾書，邀請所有重點供應商簽訂。</p> <p>為深耕員工對於自身權益的了解，協助維持身心健康及工作平衡，執行新進人員全面落實教育訓練，民國 110 年度相關訓練時數及人次如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">議題相關課程</th> <th colspan="3">新進人員訓練</th> </tr> <tr> <th>每次課程時數(小時)</th> <th>開班總時數(小時)</th> <th>總人次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>幕僚新人認識信義的薪資福利制度(線上)</td> <td>0.5</td> <td>12</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>人事薪資福利(線上+實體)</td> <td>1.5</td> <td>73.0</td> <td>1,001</td> </tr> <tr> <td>認識信義經營理念(線上+實體)</td> <td>1</td> <td>49.3</td> <td>1,109</td> </tr> <tr> <td>職場健康管理(線上+實體)</td> <td>0.5</td> <td>24.4</td> <td>1,104</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>158.7</td> <td>3,330</td> </tr> </tbody> </table> <p>為全面落實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原則說明，並列為必修項目，相關訓練時數及人次如下：</p> <table border="1"> <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 colspan="2">在職人員訓練</th> </tr> <tr> <th>人次</th> <th>979</th> <th>人次</th> <th>4,699</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>職業安全管理</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>本公司嚴格遵守政府相關法規規定，落實勞工法令，保障同仁權益，除依法每季召開勞資會議外，同仁亦可透過單位內或跨單位之溝通平台提出想法及建言，達到充分溝通及有效解決問題之目的。</p>	議題相關課程	新進人員訓練			每次課程時數(小時)	開班總時數(小時)	總人次	幕僚新人認識信義的薪資福利制度(線上)	0.5	12	116	人事薪資福利(線上+實體)	1.5	73.0	1,001	認識信義經營理念(線上+實體)	1	49.3	1,109	職場健康管理(線上+實體)	0.5	24.4	1,104	合計		158.7	3,330	議題相關課程	每次時數	新進人員訓練		在職人員訓練		人次	979	人次	4,699	職業安全管理	1					
議題相關課程	新進人員訓練																																													
	每次課程時數(小時)	開班總時數(小時)	總人次																																											
幕僚新人認識信義的薪資福利制度(線上)	0.5	12	116																																											
人事薪資福利(線上+實體)	1.5	73.0	1,001																																											
認識信義經營理念(線上+實體)	1	49.3	1,109																																											
職場健康管理(線上+實體)	0.5	24.4	1,104																																											
合計		158.7	3,330																																											
議題相關課程	每次時數	新進人員訓練		在職人員訓練																																										
		人次	979	人次	4,699																																									
職業安全管理	1																																													

<p>推動項目</p> <p>(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?</p>	<p>是</p>	<p>否</p>	<p>執行情形</p> <p>摘要說明</p> <p>本公司以「三高」思維打造優質薪資環境的「高薪資」,創建多元服務事業的「高發展」,規劃幸福職場的「高關懷」。本公司發行內部數位貨幣「信福幣」,讓同仁自行選擇使用符合需求的福利;同時,亦提高每位同仁的福利預算,自選福利除原有項目外,像是學習成長、健康維護、家庭照顧、環境保護等項目,更放大倍率鼓勵同仁均衡發展,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。</p> <p>1. 薪酬:本公司之年终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3-16頁外,其餘同仁之主要薪資制度如下:</p> <p>(1) 業務同仁部分:本公司對於新進業務同仁提供每月5萬元之保障,為期6個月,使其安心學習、落實服務基本功。對於正式業務同仁係採高薪低獎制度,避免業務同仁追求高比例獎金而從事損及客戶權益之行為;業務及分店盈餘獎金除個人獎金外,並設置一定之比例為團體獎金,以鼓勵業務同仁及主管注重合作分工精神。為激勵分店業務人員向上成長及在本公司長期發展,另設置績優業務同仁留存獎金,於年度終了後達到一定業績標準者,得於繼續於本公司服務滿二年後領取留存獎金。</p> <p>(2) 幕僚同仁部分:其薪酬係根據同仁所任之職責、職務、特殊專業能力及物價指數等各項面向規劃。本公司每年均參與市場薪酬調查,每年度參考市場薪資水準及公司整體獲利狀況,視同仁之績效表現,依本公司「幕僚同仁年度薪資調整及晉升提報作業要點」進行晉升與調薪作業。</p> <p>2. 休假及其他福利:本公司之休假制度主要係依勞動基準法訂定;其他福利除上述之「信福幣」外,亦鼓勵同仁在本公司完整職涯並成就人生身分的轉換,不分区性別皆有第二胎生育補助新台幣12萬元,表現優異之同仁亦得被提名參加公費海外獎勵旅遊。此外,所有同仁購售屋亦享有仲介服務費優惠,如購買集團子公司興建之建築房屋,亦享有員工價格優惠等福利。相關員工福利請詳第5-20頁「勞資關係」之說明。</p> <p>3. 職場多元化與平等:</p> <p>信義自成立以來,始終秉持著「以人為本」的信義精神,創造職場性別平等更優質的工作環境,民國110年度女性職員平均占比達39.55%,女性主管平均占比為18.5%。</p>	<p>與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因</p> <p>無</p>
<p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?</p>	<p>V</p>		<p>本公司除法定勞健保外,並為同仁投保團體保險。此外,本公司提供兩年一次免費健康檢查,40歲(含)以上正式同仁則每年提供一次健康檢查,並且鼓勵同仁成立多項社團活動及給予經費補助,同時持續推動「EAP員工協助方案」。</p> <p>此外,本公司定期舉辦人身及意外災害安全講習,提供員工安全與健康之工作環境,包括提供必要之健康教育設施,並致力於降低對員工安全與健康之危害因子及對員工定期實施安全與健康教育訓練,以預防職業上災害及建構安全的職場工作環境。主要措施如下:</p> <p>1. 因COVID-19疫情尚未完全降溫,民國110年健康照護著重於防疫相關知識,在線上健康</p>	<p>無</p>

<p>與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因</p>		
<p>推動項目</p>	<p>執行情形</p>	<p>摘要說明</p> <p>管理系統及公司APP(Top Community)提供，利於同仁隨時查閱，運用在自身及家人的健康照護。</p> <p>2. 優化勤假等各項制度，樂活工作。</p> <p>(1) 監控分析工時狀況，降低過勞風險。</p> <p>(2) 落實三節休假政策：實施全台分店三節休假新政策，工作生活平衡。</p> <p>(3) 辦理給薪志工假，結合公益活動提升員工向心力。</p> <p>3. 人身安全暨設施設備保全：</p> <p>(1) 成立職業安全衛生委員會，並設置職業安全衛生管理員，依照法規及證照需求每年受訓至規定時數，職業安全衛生主管則由人力資源部主管擔任。</p> <p>(2) 制定「分店門市突發事件緊急應變流程」、配發隨身警報器予女性經紀人及分店秘書，且分店等營業處所均裝有24小時保全監視系統；針對因輪值夜歸同仁交通費用補助。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 原每年一次進行新任店長及新進秘書自動體外心臟除顫器(AED)及CPR教育訓練，因COVID-19疫情影響，避免群聚實體課程，民國110年暫停舉辦。</p> <p>(5) 新進同仁職場健康及工作安全教育訓練。</p> <p>(6) 全面加裝分店樓梯止滑條，各分店均配有滅火器。</p> <p>(7) 民國110年度失能傷害頻率(FR，即每百萬工時中，發生失能傷害的總人次數)為11.38，較民國109年度減少0.81；民國110年度失能傷害嚴重率(SR，即每百萬工時中，發生失能傷害的總損失日數)為121，較民國109年度減少74；民國110年失能傷害總人次占民國110年底員工總人數之2.87%，主要係因執行仲介服務時發生之交通事故所致。本公司採取之改善措施如下，以確保同仁工作期間之安全。</p> <p>I. 持續提供業務區交通安全宣導資料，以利業務單位進行宣講，強化新人安全駕駛及防衛駕駛觀念。</p> <p>II. 針對嚴重事故，由總務行政組通知區主管主動進行關懷。</p> <p>III. 提案全體業務同仁配戴全單式安全帽，列為標配並由公司補助1/2費用。</p> <p>4. 打造綠色健康職場：</p> <p>(1) 設置公司內部溝通使用之APP，並開闢「幸福園地」，每月發表數篇關於職場健康-身心健康及紓壓等文章。</p> <p>(2) 於公司內網設置個人化之「健康管理中心」，提供歷年之健檢紀錄、讓同仁隨時記錄健康數據等資料。</p> <p>(3) 持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、每季定期消毒等。</p> <p>(4) 取得相關認證：</p>
<p>是</p>	<p>否</p>	

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	V	<p>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：111/01-113/12)。</p> <p>II. 臺北市政府衛生局「優良哺乳室認證」展延(認證有效期間：110/9-111/8)。</p> <p>III. 舉辦各類球類活動與運動，獲教育部體育署頒發「運動企業認證」。</p> <p>本公司提供完整的培育系統，對各級主管與同仁皆規劃完整的職能訓練，包含新人訓練、專業進階訓練、店組主管訓練、區部主管訓練等，民國110年亦針對各級幕僚同仁規劃訓練課程，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培訓課程提出申請，由公司進行派訓或給予半數之訓練費用補助。</p> <p>為協助學生在畢業前即做好充分準備，同時拓展優異人才機會，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，融合不動產營業資格取得專業訓練課程及職場實務模擬體驗，協助在校生了解業界實態，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。</p>	無
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序?	V	<p>1. 本公司嚴格遵守政府相關法規規定，內部制訂行銷廣告刊登相關作業辦法，並編製「廣告審查基準手冊」供人員遵循，部分行銷文件並需經本公司客戶服務部審查後，方得以對外行銷；此外，現今行動設備普及，行銷方式已從傳統紙本走向以數據、影片、直播等各式數位行銷方式吸引客戶，為使同仁遵循廣告行銷法令，將數據影片等多媒體廣告納入審查基準，確保多元廣告行銷之適法性。本公司要求業務同仁需誠實對待客戶，不得有虛偽隱瞞等情事，若違反相關規定，則進行違規處分並公告於公司內部網站周知，使其他同仁以資警惕。</p> <p>2. 為保護個人資料，亦針對向當事人蒐集、行銷、利用、處理、建檔、刪除、銷毀等程序加以明訂外，公司內部亦成立個人資料保護組織，專司資料保護與遵守個人資料保護法相關具體施策之落實執行，使公司各階層人員均能熟悉各項規定及相關法令。</p> <p>3. 本公司及其子公司主要為房屋仲介服務業，服務本身與客戶之健康與安全較無直接關係，惟介紹予客戶之房屋物件前，需針對該物件進行不動產調查，確定該建物是否有結構安全之虞，並且利用資料庫或派人進行查檢，了解是否氣離子或輻射過高之虞，該建物或其社區是否發生非自然身故事件及其週遭遭嫌惡設施狀況，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</p>	無



推動項目	執行情形		與上市上櫃公司 永續發展實務守則 差異情形及原因
	是	否	
(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？	是	否	<p>「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」進行銷售，且要不得有廣告不實之情形。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，堅持提供完整的「建物生產履歷」，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。</p> <p>4. 受到新型冠狀病毒疫情的影響，本公司及子公司於提供服務或銷售不動產時，均落實配戴口罩、進出量體溫及消毒等防疫工作，並提供口罩予客戶使用，以保護客戶之健康。另外亦在社區服務上提出多項方案，像是居家消毒、清消用品提供、製作手工皂等，提倡防疫知識並且為社區提供更好防疫環境。</p> <p>5. 本公司為了解客戶對於服務的感受且服務量提高，為服務品質必須優良穩定，將提升並統一集團各單位服務能力，設置免付費0800客戶意見專線，及成立網路服務平台，以便客戶使用不同管道提供意見，廣納客戶的建言，協助客戶解決服務上的問題與需求，並訂定「信義房屋服務品質調查滿意案件處理辦法」及「客戶資料管理辦法」，將各類調查方式、客情蒐集團管道及各級客戶案件處理程序制度化，瞭解及處理客戶意見，以提升公司整體之服務品質，達成客戶滿意之目標。</p>
	V		無

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？本公司民國110年度出版之「2020信義房屋永續報告書」係委託BSI英國標準協會台灣分公司進行查證，取得獨立保證意見聲明書。依循AA1000ASv3 Type 1標準，經查證後符合GRI準則全面選項與SASB準則，中度保證等級。呼應「上市上櫃公司永續發展實務守則」及聯合國全球盟約、ISO 26000社會責任指引等國際標準。報告書管理方式如下：			
內部稽核	<input checked="" type="checkbox"/> 由全面倫理管理委員會、各部門主管檢視各章節內容與資訊正確性 <input checked="" type="checkbox"/> 董事會檢視ESG績效與策略目標 <input checked="" type="checkbox"/> 稽核主管稽核資訊正確性		
外部查證	<input checked="" type="checkbox"/> 財務數據：【勤業眾信(Deloitte)】 <input checked="" type="checkbox"/> 環境數據：ISO 14001、ISO 14046、ISO 14067、ISO 50001、PAS 2060【BSI 英國標準協會】 參與碳揭露專案 (Carbon Disclosure Project, CDP) 氣候變遷問卷獲得A成績。 <input checked="" type="checkbox"/> 永續數據：依循AA1000ASv3 Type 1標準，符合GRI準則全面選項與SASB準則；通過TCFD符合性查核【BSI 英國標準協會】 <input checked="" type="checkbox"/> 永續活動：ISO 20121【BSI 英國標準協會】		
各查證聲明書可參閱 <a href="http://csr.sinyi.com.tw/certificates/verification-report.php">http://csr.sinyi.com.tw/certificates/verification-report.php</a>			
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司為實踐企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，於民國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，已於民國109年5月提報股東常會，以強化企業社會責任之落實，將其納入公司管理與營運中。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無差異情形。民國111年1月27日董事會通過修正守則，並預計於同年5月提報股東常會同意。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：本公司及子公司始終秉持「誠信」、「倫理」之經營理念，將「積極落實企業社會責任」內化成為我們的根本價值，維繫與各利害關係人間的和諧相處，多年來亦榮獲獲得各界諸多肯定，例如：			
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民國110年連續4年榮獲《GCSA全球企業永續獎》之永續報告書獎(Sustainability Reporting)金獎，最佳案例獎(Best Practices)，信義房屋創辦人周俊吉更獲傑出人物獎(Outstanding Professional)。</li> <li>● 第7度獲頒《TCSA台灣永續獎》之「十大永續典範獎」，第6度獲得服務業年度最佳報告書，以「深耕在地 邁向永續 信義讓幸福變大」獲社會共融領袖獎，以「培力青年，翻玩倫理教育」獲TSAAT台灣永續行動獎金獎。</li> <li>● 連續3年榮獲遠見CSR首獎，獲頒最高殊榮「年度榮譽榜」。</li> <li>● 本公司於民國110年取得中華公司治理協會公司治理評量CG6013之「特優」認證。</li> <li>● 連續15年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。</li> <li>● 連續7年獲證交所子公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。</li> </ul>			
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信義企業永續網( <a href="http://csr.sinyi.com.tw/">http://csr.sinyi.com.tw/</a> )。			

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		為深化誠信經營之企業文化及健全發展，董事會於民國99年度決議通過訂定「誠信經營守則」，並於民國109年修正該守則，且公布於公司內部及外部網站，做為落實誠信經營之依循，同時制訂相關內部作業規範及內部控制制度，定期針對各項作業進行檢核，企業倫理推行委員會每年定期一次向董事會報告誠信經營之推動計劃及執行現況，並針對缺失提出建議及改善追蹤。本公司訂有各店業務規章及獎懲制度，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，並且由企業倫理推行委員會彙總不合宜之行為，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行為，除予以懲處並公告於內部網站，另作成案例加強宣導。
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		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： 防範措施或規範 不誠信行為 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，並要求主管需負責督導之責。 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、幹旋及收費等各類合宜與不合宜行為。
			無

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(三) 公司是否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110年度並將部分違規情事做為案例進行宣導，確保企業誠信經營之落實。若同仁發現公司或其他同仁產生不誠信行為時，亦可透過創辦人性信箱、企業倫理信箱(EnterpriseEthics@simyi.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。	無
<b>二、落實誠信經營</b>			
(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、發核、發包、驗收、請款及廠商管理，不定期會同請購單位就廠商服務品質、交期、價格進行評鑑，依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，避免與有不誠信行為紀錄之廠商往來。	無
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V	本公司設置「企業倫理辦公室」，專責誠信經營之推動，由倫理長依據各單位工作職掌及範疇督導相關事宜，確保誠信經營守則之落實，向全體同仁推展「先義後利」、「以人為本」及「正向思考」等理念，並積極建構與整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110年12月由企業倫理辦公室向董事會報告。	無
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V	本公司於「信義企業集團行為守則」及「各店業務規範」明確訂定誠信待客及避免利益衝突等規則，對於收受贈禮亦訂有相關準則，同仁若有違反，則由主管進行輔導與溝通後，依據規章提報懲處。對於合宜行為之認定有疑義者，則可向企業倫理辦公室陳述及詢問。	無
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據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110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。	無
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V	本公司於民國101年1月正式設「倫理長」一職，並成立企業倫理辦公室，進一步推動企業誠信倫理之落實，主管需定期參與企業倫理課程，由上而下將企業倫理內化為日常工作之一部份。此外，本公司亦利用每月月會由創辦人向全體同仁闡述本公司誠信及先義後利等經營理念，	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																									
		<p>並將月會影片置放於公司內部網站，供同仁點閱及彼此分享。</p> <p>民國110年度舉辦誠信經營議題相關之內、外部訓練課程如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>課程名稱</th> <th>時間</th> <th>上課對象</th> <th>主辦單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>經營理念與實務研討</td> <td>每月一梯，每梯1小時</td> <td>信義房屋及其關係企業主管與同仁</td> <td>企業倫理辦公室</td> </tr> <tr> <td>認識信義經營理念</td> <td>每月3梯，每梯1小時</td> <td>信義房屋業務幕僚新人</td> <td>人力資源部</td> </tr> <tr> <td>認識信義經營理念</td> <td>兩個月1梯，每梯1小時</td> <td>信義房屋分店秘書新人</td> <td>人力資源部</td> </tr> <tr> <td>信義管理學</td> <td>每季1梯，每梯3小時</td> <td>信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)</td> <td>人力資源部</td> </tr> <tr> <td>職場健康管理</td> <td>每月3梯，每梯0.5小時</td> <td>信義房屋業務幕僚新人</td> <td>人力資源部</td> </tr> </tbody> </table>	課程名稱	時間	上課對象	主辦單位	經營理念與實務研討	每月一梯，每梯1小時	信義房屋及其關係企業主管與同仁	企業倫理辦公室	認識信義經營理念	每月3梯，每梯1小時	信義房屋業務幕僚新人	人力資源部	認識信義經營理念	兩個月1梯，每梯1小時	信義房屋分店秘書新人	人力資源部	信義管理學	每季1梯，每梯3小時	信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)	人力資源部	職場健康管理	每月3梯，每梯0.5小時	信義房屋業務幕僚新人	人力資源部	
課程名稱	時間	上課對象	主辦單位																								
經營理念與實務研討	每月一梯，每梯1小時	信義房屋及其關係企業主管與同仁	企業倫理辦公室																								
認識信義經營理念	每月3梯，每梯1小時	信義房屋業務幕僚新人	人力資源部																								
認識信義經營理念	兩個月1梯，每梯1小時	信義房屋分店秘書新人	人力資源部																								
信義管理學	每季1梯，每梯3小時	信義房屋主任/專經同仁(店主管候選人)	人力資源部																								
職場健康管理	每月3梯，每梯0.5小時	信義房屋業務幕僚新人	人力資源部																								
三、公司檢舉制度之運作情形																											
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V	<p>本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，以企業倫理辦公室、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創辦信箱以表達意見或檢舉同仁不合法之行為，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：<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies">https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies</a></p>	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	<p>本公司訂有「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，明定受理檢舉事項之調查標準作業程序，對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理，視其案件性質而進行不同程序之處理，交由相關部門處理或召開評議委員會，並要求於期限內回覆予申訴人或檢舉人；受理單位完成必要的調查程序後，根據調查核實的事實出具調查報告，呈報予董事長。若檢舉案件涉及董事或高階主管或發現屬重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應以書面通知呈報獨立董事。處理過程中，對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密，僅限於受理之專人知情。完成檢舉程序後，其相關檢舉資料應以密件歸檔備查，並保存5年。</p>	無																								

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	<p>本公司對於因申訴或檢舉事項之申訴人或檢舉人均嚴加保密，如申訴人或檢舉人為公司同仁者，其投訴時均可選擇自願公開或保密，由專人專案受理並進行相關程序及處置後，予以立案管理及追蹤，確保其不因檢舉而遭受不當處置。</p> <p>本公司誠信經營守則業已揭露於公司網站及公開資訊觀測站，相關條文及推動成效請參閱本公司投資人關係網站之「公司治理」專區。 (<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies">https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies</a>)及(<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/ethics">https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/ethics</a>)</p>	無
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V	<p>本公司誠信經營守則業已揭露於公司網站及公開資訊觀測站，相關條文及推動成效請參閱本公司投資人關係網站之「公司治理」專區。</p>	無
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 為深化本公司誠信經營之企業文化及健全組織發展，並建立良好商業運作之架構，於民國99年12月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，將其納入公司管理與營運中，復於民國109年度進行第二次修正後，且於民國110年5月提報股東常會。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無重大差異情形。		<p>本公司如依據「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：</p> <p>為深化本公司誠信經營之企業文化及健全組織發展，並建立良好商業運作之架構，於民國99年12月董事會通過本公司「誠信經營守則」，並於民國104年股東常會提報修正該守則，將其納入公司管理與營運中，復於民國109年度進行第二次修正後，且於民國110年5月提報股東常會。本公司定期依該守則檢視執行情形並據以改進，執行至今尚無重大差異情形。</p>	
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：		<p>(一) 本公司於民國100年4月成立信義學堂，並開放一般民眾參與學習，課程內容包含企業倫理等系列講座，傳達企業社會責任及誠信經營的重要性。</p> <p>(二) 本公司於民國100年度榮獲經濟部工業局首屆主辦的「台灣企業誠信經濟故事專輯」之誠信經營企業殊榮，並且是得獎企業中，唯一應邀進行專題演講分享誠信經驗的企業。</p> <p>(三) 本公司於民國107年獲得「全球最具商業道德企業獎」(World's Most Ethical Companies)，該年度共有3M、Intel、GE、Dell、MicroSoft、LOREAL等全球知名企業共135家企業入選，亦是該獎項已進行12年的評選中，首度獲選上榜之台灣企業。</p> <p>(四) 其他更多有關資訊請參閱信義企業永續網站。<a href="http://csr.sinyi.com.tw/index.php">http://csr.sinyi.com.tw/index.php</a>。</p>	
(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：		<p>本公司相關規章資訊皆已公布於公司網站「公司治理」項下(<a href="https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies">https://www.sinyi.com.tw/investors/corporate-governance/corporate-governance/major-internal-policies</a>)，供社會大眾、投資人及股東查詢。</p>	
(九) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：		<p>1. 本公司長期以來持續精進公司治理實務，繼民國97年度通過中華公司治理協會「CG6003」公司治理評量認證後，民國98年度、99年度、100年度及103年度並分別通過「CG6004」、「CG6005」、「CG6006」及「CG6008」進階版公司治理評量認證；本公司於民國110年再度取得中華公司治理協會公司治理評量「CG6013」之特優認證。</p> <p>2. 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A++等級。</p> <p>3. 民國104至110年度更連續7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。</p>	

(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

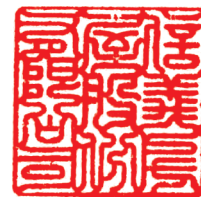
內部控制制度聲明書

日期：111年2月25日

本公司民國110年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國110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111年2月25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 110 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 110 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 110 年度股東常會重要決議事項及執行情形：

本公司於民國 110 年 5 月 21 日召開民國 110 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 109 年度營業報告書及財務報表案。	無。	
2. 承認本公司 109 年度盈餘分派案。	董事長於民國 110 年 5 月 21 日決定同年 6 月 16 日為除息基準日；並於同年 7 月 7 日發放現金股利，每股現金股利新台幣 1.7 元。	

2. 民國 110 年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議暨獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理情形：

屆次日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨立董事意見之處理
第 13 屆 第 17 次 110/01/22	1. 本公司委任顧問公司推動組織數位轉型計畫進度案。 2. 本公司之子公司擬處分有價證券案。 3. 本公司之子公司治理守則修正案。 4. 本公司之審計委員會組織規程修正案。 5. 本公司之子公司間資金貸與案。 6. 本公司 109 年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。	獨立董事意見 1. 針對第 1 案： (1) 顏漏有獨立董事對於下列 4 點提出詢問或建議：A. 本案策略目標設定「人均成件」而不是「人均佣收」之原因；B. 應明確「生態圈活躍用戶」之策略目標為何，並藉以訂定後續與生活服務類之異業廠商合作模式等推展計畫；C. 「優先速贏專案」內容及推展方式為何；D. 建議針對本公司與同業提供之服務進行比較分析。上述問題由經營團隊及顧問團隊回覆。 (2) 顏漏有獨立董事表示，建議參考國外同業更前瞻的作法，讓同仁意識到自己之不足而有積極前進的創新思維，並建議顧問團隊提供相關資料，歸納整理出最為適合之策略，以利專案推展與執行。 (3) 李伊俐獨立董事針對市場分析調查項目，建議可參考同業 App 並分析優缺點，對於年輕與熟悉習慣數位客群提出具體優化	無	無



屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事意見 或保留意見	公司對獨立 董事意見之處理
	<p>App 數位方案，掌握新生客群，延續品牌價值的優勢。上述建議由顧問團隊回覆。</p> <p>(4) 除上述建議外，本案經全體出席委員照案通過。</p> <p>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、4及5案決議情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>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3案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>4. 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案決議情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p>	<p>獨立董事意見</p>		
<p>第13屆 第18次 110/02/25</p>	<p>決議結果：除第6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經理人及全體股東後，全體通過。</p> <p>1. 本公司109年度合併財務報告及個體財務報告編造案。</p> <p>2. 本公司109年度營業報告書編造案。</p> <p>3. 本公司109年度盈餘分派案。</p> <p>4. 本公司110年度會計師委任及簽證公費案。</p> <p>5. 本公司109年度內部控制制度聲明書作成案。</p> <p>6. 本公司109年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。</p> <p>7. 本公司召開110年股東常會相關事項案。</p> <p>8. 本公司高階經理人109年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。</p>	<p>顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-5案決議情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>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案決議情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>3. 經洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第8案表示，權責單位應尋求外部專家顧問之協助，於本年年年度儘快提出簡化與務實周詳的薪酬獎金辦法，以兼顧固定薪資與變動薪資結構的合理性並因應高階經理人職務調整之需求，同時需將非固定薪資的營業利益績效評估的目標達成績效獎金加以整合，並使績效評估的結果能確實反映於非固定薪資。本案經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>4. 其他議案：無。</p>	<p>無</p>	<p>無</p>

屆次日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨立董事意見	獨立董事意見	獨立董事意見
	決議結果：除第8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。	決議結果：除第8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。	決議結果：除第8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。	決議結果：除第8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。	決議結果：除第8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。
第13屆第19次 110/03/19	1.本公司之子公司擬投資不動產開發案。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。	無
第13屆第20次 110/04/28	決議結果：經全體出席董事同意通過。 1.本公司110年第1季合併財務報表案。 2.本公司之子公司擬對他人資金貸與案。 3.本公司擬提供動產做為擔保品為子公司向銀行申請額度案。 4.本公司擬向金融機構申請授信額度續約案。 5.本公司110年度董事進修課程規劃案。 6.本公司109年度董事酬勞案。 7.本公司高階經理人109年度員工酬勞案。 8.本公司110年高階經理人年度調薪案。	1.洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 2.李伊俐獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 3.洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 4.其餘其他出席董事委員無異議照案通過。	1.洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 2.李伊俐獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 3.洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 4.其餘其他出席董事委員無異議照案通過。	1.洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 2.李伊俐獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 3.洪三雄獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 4.其餘其他出席董事委員無異議照案通過。	無
第13屆第21次 110/07/07	決議結果：除第6案討論董事之個別酬勞時，該董事進行利益迴避，以及第7及8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.本公司之子公司擬參與投標取得不動產案。 2.本公司擬資金貸與子公司做為投標保證金等資金需求案。 3.本公司擬資金貸與子公司案。 4.本公司之子公司擬取得不動產使用權資產案。 5.本公司擬向金融機構申請授信額度續約案。	1.顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 2.其餘議案：無。	1.顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 2.其餘議案：無。	1.顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。 2.其餘議案：無。	無
第13屆第22次 110/07/30	決議結果：全部議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。 1.本公司110年度第2季合併財務報告案。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。	顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員無異議照案通過。	無
	決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。	決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。	決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。	決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。	決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

屆次日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨立董事意見之處理
第13屆第23次 110/09/24	<p>1. 本公司之子公司間資金貸與案。</p> <p>2. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。</p> <p>3. 本公司擬重新向經濟部投資審議委員會申請於大陸投資不動產開發事業及本公司之子公司間擬辦理現金增資案。</p> <p>4. 本公司擬訂定「初任董事會及其功能性委員會成員講習辦法」案。</p> <p>5. 本公司擬訂定「防範內部人持股變動違規辦法」案。</p> <p>6. 本公司擬修正「股東會議事規則」、「董事選舉辦法」及「董事及經理人道德行為準則」案。</p> <p>7. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及新貸案。</p> <p>8. 本公司新增適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管案。</p>	<p>1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-3案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>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8案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>3. 其它議案：無。</p>	無	無
第13屆第24次 110/10/29	<p>決議結果：除第8案因周耕宇董事為高階經理人而離席未參與討論與表決外，全部議案經主席徵詢其他出席董事意見無異議照案通過。</p> <p>1. 本公司110年第3季合併財務報告案。</p> <p>2. 本公司擬配合會計師事務所內部論調而變更簽證會計師案。</p> <p>3. 本公司「會計制度」修正案。</p> <p>4. 本公司「內部稽核實施細則」修正案。</p> <p>5. 本公司擬由票券金融公司承銷本公司免保證商業本票案。</p>	<p>1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第1-4案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>2. 其它議案：無。</p>	無	無
第13屆第25次 110/11/30	<p>決議結果：除第5案洪三雄獨立董事因利益迴避而離席未參與討論及表決，全部議案經主席徵詢其他出席董事意見無異議照案通過。</p> <p>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12億元整案。</p>	無。	無	無
第13屆第26次 110/12/24	<p>決議結果：本案經主席徵詢全體出席董事意見無異議照案承認。</p> <p>1. 本公司之國內子公司擬取得土地案。</p> <p>2. 本公司擬資金貸與子公司案。</p>	<p>1. 針對第1案：經洪三雄獨立董事建議酌修說明文字後，本案經主席徵詢全體出席董事意見無異議照案通過。</p>	無	無

屆次日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨董持反對或保留意見	公司對獨董意見之處理
	決議結果：全部議案經主席徵詢全體出席董事同意無異議照案承認。			
第13屆第27次 110/12/30	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司111年度預算案。</li> <li>2. 本公司111年度稽核計劃案。</li> <li>3. 本公司擬資金貸與子公司案。</li> <li>4. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約案。</li> <li>5. 本公司擬為子公司出具支持函予金融機構案。</li> <li>6. 本公司111年度適用高階經理人薪酬獎金辦法之高階主管名單案。</li> <li>7. 本公司111年高階經理人獎金率訂定案。</li> </ol>	<p>顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第2-3案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第6-7案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>其它議案：無。</p>	無	無
第13屆第28次 111/01/27	<p>決議結果：除第6案因薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事同意無異議照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司之企業社會責任實務守則修正案。</li> <li>2. 本公司之公司治理守則修正案。</li> <li>3. 本公司111年度董事進修課程規劃案。</li> <li>4. 本公司110年度高階經理人年終獎金暨年度績效獎金案。</li> </ol>	<p>詹宏志獨立董事代表提名委員會審查第2-3案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第4案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>其它議案：無。</p>	無	無
第13屆第29次 111/02/25	<p>決議結果：除第4案因薛健平董事長及周耕宇董事為高階經理人而離席迴避外，全部議案經主席徵詢其餘出席董事同意無異議照案通過。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司110年度合併財務報告及個體財務報告編造案。</li> <li>2. 本公司110年度營業報告書編造案。</li> <li>3. 本公司110年度盈餘分派案。</li> <li>4. 本公司111年度會計師委任及簽證公費案。</li> <li>5. 本公司110年度內部控制制度聲明書作成案。</li> <li>6. 本公司110年度員工酬勞及董事酬勞分派比例擬定案。</li> <li>7. 本公司召開111年股東常會相關事項案。</li> <li>8. 本公司之子公司間資金貸與案。</li> </ol>	<p>顏漏有獨立董事代表審計委員會審查第1-5及8-10案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>洪三雄獨立董事代表薪酬委員會說明薪酬委員會審查第6及11案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>其它議案：無。</p>	無	無

屆次 日期	重要決議事項(註1)	獨立董事意見	獨董持反對 或保留意見	公司對獨董 意見之處理
<p>9. 本公司之子公司擬資金貸與他人案。</p> <p>10. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。</p> <p>11. 本公司高階經理人 110 年度短期績效獎金及長期價值貢獻獎金案。</p> <p>決議結果：除第 11 案因薛健平董事長及周耕宇董事長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。</p> <p>1. 本公司「公司章程」修正案。</p> <p>2. 本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。</p> <p>3. 本公司「股東會議事規則」修正案。</p> <p>4. 本公司「永續發展實務守則」修正案。</p> <p>5. 本公司「公司治理實務守則」修正案。</p> <p>6. 本公司「提名委員會組織規程」修正案。</p> <p>7. 本公司「獨立董事被提名人評估及審查辦法」修正案。</p> <p>8. 討論本公司第 14 屆董事會董事候選人案。</p> <p>9. 解除本公司第 14 屆董事會新任董事(含其代表人)競業禁止案。</p> <p>10. 本公司因資金規劃擬向子公司借款案。</p> <p>11. 本公司擬與子公司信義不動產顧問股份有限公司進行簡易合併案。</p> <p>12. 本公司擬向金融機構申請授信額度續約及調整案。</p> <p>13. 本公司擬捐贈台灣地方創生基金會案。</p>	<p>獨立董事意見</p> <p>1. 顏漏有獨立董事代表審計委員會說明審計委員會審查第 2、10、11 及 13 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>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 5-9 案情形，經全體出席委員無異議照案通過。</p> <p>3. 其它議案：無。</p>	<p>無</p>	<p>無</p>	<p>無</p>
<p>第 13 屆 第 30 次 111/03/31</p>	<p>決議結果：</p> <p>1. 第 8 案因詹宏志獨立董事、顏漏有獨立董事及李伊俐獨立董事各自針對自身之資格討論時，離席並迴避表決，暨周俊吉董事、周耕宇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。</p> <p>2. 第 9 案除周俊吉、詹宏志獨立董事、李伊俐獨立董事各自針對本公司及直接或間接持股 100% 之子公司與其自身競業明細解除之討論時，離席並迴避表決外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>3. 第 13 案除周俊吉董事、周耕宇董事及顏漏有獨立因利益迴避而離席未參與討論與表決外，本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>4. 其餘議案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>	<p>無</p>	<p>無</p>	<p>無</p>

註 1：本公司董事會全部決議事項均予以列示。

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

## 四、簽證會計師公費資訊

本公司經針對會計師獨立性及適任性進行評估後，於民國 110 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 110 年度簽證會計師。本公司復於民國 110 年 10 月 29 日董事會通過配合會計師事務所內部輪調而自民國 110 年第 4 季起變更簽證會計師為徐文亞會計師及王攀發會計師。

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名		會計師查核期間	審計公費	非審計公費	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	徐文亞	賴冠仲	110/01/01~110/09/30	8,230	1,191	註
	徐文亞	王攀發	110/10/01~110/12/31			

註：本公司民國 110 年度審計公費計新台幣(下同)8,230 仟元整(含因出具本公司合併財報之子公司審計公費及查帳差旅費等)，非審計公費 1,191 仟元主要係稅務簽證費用 460 仟元、辦理變更登記及境外子公司協調維繫之服務公費 446 仟元、境外資金回台稅務諮詢顧問費 135 仟元、營業稅直扣法簽證公費 100 仟元及投審會案件諮詢費用 50 仟元。

## (一)民國 110 年度會計師適任性、獨立性評核表

評核內容	評核結果	備註
1. 取得會計師超然獨立聲明書。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
2. 會計師與查核案件無任何有關之或有公費。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
3. 會計師與審計查帳小組成員目前或最近兩年內未曾擔任本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
4. 對本公司所提供之非審計服務並無直接影響審計案件之重要項目。 會計師對本公司提供非審計服務，如有下列情事，視為非具獨立性。 (1)提供服務之過程中，會計師可自行核准、執行或完成一項交易，或代本公司授權或直接擁有執行之權限。 (2)會計師逕行為本公司作重大決策。 (3)以本公司管理者之角色，向本公司董事會報告。 (4)監管本公司之資產。 (5)覆核本公司職員日常職務並評估其績效。 (6)代本公司編製原始文件或資料，例如：採購單、銷售訂單等，以證實交易之發生。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
5. 會計師並無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券之情事。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
6. 會計師並無擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生衝突之情事。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
7. 會計師與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員並無親屬關係(配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
8. 會計師本人或其配偶、未成年子女與本公司並無投資或分享財務利益之關係。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
9. 會計師本人或其配偶、未成年子女與本公司並無資金借貸。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
10. 無卸任一年以內之共同執業會計師擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之情事。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-
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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	-

- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

## 五、更換會計師資訊

本公司最近二年度及其期後期間有更換會計師情形：本公司民國 110 年度簽證會計師原為勤業眾信聯合會計師事務所徐文亞會計師及賴冠仲會計師，因賴冠仲會計師預計於民國 111 年 1 月退休，為配合會計師事務所內部輪調而變更簽證會計師並完善 110 年底財務簽證工作事宜，勤業眾信聯合會計師事務所函請本公司同意自民國 110 年第 4 季起變更簽證會計師為徐文亞會計師及王攀發會計師。此委任案業已經民國 110 年 10 月 29 日董事會決議通過。

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



## 參、公司治理運作情形

單位：股

職 稱	姓 名	110 年度		111 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及 品牌發展處主管	蘇 俊 賓	-	-	-	-
轉 型 長 兼 數位智能中心主管	周 耕 宇	-	-	-	-
倫理長兼人資長	楊 百 川	-	-	-	-
總經理室副總經理	周 莊 雲	-	-	-	-
總經理室副總經理	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	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	信 泓 浚	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	馮 其 義	-	-	-	-
仲介事業處副總經理	林 三 智	(170,000)	-	-	-
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	-	-	-	-
居家服務部協理	許 玲 綾	-	-	-	-
住生活發展協理	陳 昱 曉 (註 2)	-	-	-	-
數位智能中心協理	江 元 麒	-	-	-	-
資服資安管理部協理	許 乾 豪	-	-	-	-
關企幕僚服務部協理	左 心 強	521	-	-	-
行 銷 部 協 理	劉 大 成	-	-	-	-
創新研發部執行經理	施 閔 堯 (註 1)	-	-	-	-
仲介產品部執行經理	溫 家 政 (註 1)	-	-	-	-
轉型辦公室協理	陳 世 強	-	-	-	-
轉 型 辦 公 室	洪 正 龍	-	-	-	-
創新整合辦公室 專案協理	花 至 賢 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	林 武 雄	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳 毓 禮	-	-	-	-
仲介事業處協理	李 明 山	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳 世 曜	-	-	-	-
仲介事業處協理	王 惠 平	-	-	-	-
仲介事業處協理	張 登 來	-	-	-	-
仲介事業處協理	王 志 男	-	-	-	-

職 稱	姓 名	110 年度		111 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	周俊榮	-	-	-	-
仲介事業處協理	劉育榮	-	-	-	-
仲介事業處協理	蘇上堯	-	-	-	-
仲介事業處協理	黃茂書	-	-	-	-
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	洪建煥	-	-	-	-
仲介事業處協理	余和安	-	-	-	-
仲介事業處協理	劉東園	-	-	-	-
仲介事業處協理	王志偉	32,000	-	14,345	-
仲介事業處協理	葉宗富	-	-	-	-
仲介事業處協理	張俊達	-	-	-	-
仲介事業處協理	何胤諭	20,000	-	-	-
仲介事業處協理	陳建宇	-	-	-	-
仲介事業處協理	吳國雋	(34,000)	-	-	-
仲介事業處協理	林根弘	-	-	-	-
仲介事業處協理	方浩銓	-	-	-	-
仲介事業處協理	郭禮偉	-	-	-	-
仲介事業處協理	魏世芳	-	-	-	-
仲介事業處協理	王聖憲	-	-	-	-
仲介事業處協理	許順吉	-	-	-	-
仲介事業處協理	邱嘉鈴	-	-	-	-
仲介事業處協理	陳鴻明	-	-	-	-
仲介事業處協理	鄭堡聰	-	-	-	-
仲介事業處協理	王憲正	-	-	-	-
仲介事業處協理	盧漢寶	-	-	-	-
仲介事業處協理	林家正 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	張嘉洋 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	詹智偉 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	洪振祐 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	林慶龍 (註 1)	-	-	-	-
仲介事業處協理	周清源 (註 1)	-	-	-	-
董事長副總經理	蘇宜傑 (註 2)	-	-	-	-
數位流程發展部執行經理	張雅翕 (註 2)	-	-	-	-
仲介事業處協理	黃巧雲 (註 2)	-	-	-	-

## 參、公司治理運作情形

職 稱	姓 名	110 年度		111 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	陳 緒 杰 ( 註 2 )	-	-	-	-
仲介事業處協理	王 茂 桑 ( 註 2 )	-	-	-	-

註1: 僅揭露到任後新增減股數。

註2: 董事長室副總經理蘇宜傑副總經理、數位流程發展部張雅翕執行經理及仲介事業處黃巧雲協理、陳緒杰協理調任本公司其他職位而解任，王茂桑協理調任關係企業而解任，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

111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	董事長為二親等以內之親屬關係同一董事長	
信義(股)公司代表人： 周俊吉	9,378,622	1.27%	3,613,239	0.49%	-	-	信義(股)公司 宇濤(股)公司 信業(股)公司 周君濤 周耕宇 周君衡	法人董事代表 董事長為二親等以內親屬 法人董事代表 二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬	
宇濤(股)公司	208,937,108	28.36%	-	-	-	-	信義(股)公司 信業(股)公司	董事長為二親等以內之親屬關係	
宇濤(股)公司代表人： 周耕宇	20,307,354	2.76%	-	-	-	-	周俊吉 周君濤 周君衡 信義(股)公司 宇濤(股)公司	二親等以內親屬 二親等以內親屬 二親等以內親屬 董事長為二親等以內之親屬關係 法人董事代表	
中國信託受託信義房屋 員工持股綜合信託專戶	35,890,420	4.87%	-	-	-	-	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	22,435,641	3.04%	-	-	-	-	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	

## 參、公司治理運作情形

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	
花旗(台灣)商業銀行 受託保管挪威中央銀行投資專戶	6,243,887	0.85%	-	-	-	-	無	無	

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

單位：股、%

轉投資事業 (註1)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
SINYI LIMITED	57,277,000	100.00%	-	-	57,277,000	100.00%
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	345,248,785	100.00%	-	-	345,248,785	100.00%
聚英企業管理顧問(股)公司	500,000	100.00%	-	-	500,000	100.00%
信義開發(股)公司	203,500,000	100.00%	-	-	203,500,000	100.00%
行義文化出版有限公司	-	99.20%	-	0.80%	-	100.00%
信義全球資產管理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
信邑室內設計(股)公司	95,000	19.00%	405,000	81.00%	500,000	100.00%
恆義智能科技(股)公司	1,200,000	80.00%	300,000	20.00%	1,500,000	100.00%
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	2,500,000	100.00%	-	-	2,500,000	100.00%
安信建築經理(股)公司	7,650,000	51.00%	600,000	4.00%	8,250,000	55.00%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	243,537,766	100.00%	-	-	243,537,766	100.00%
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	11,290	100.00%	-	-	11,290	100.00%
京美旅行社有限公司	-	100.00%	-	-	-	100.00%
樂屋國際資訊(股)公司	2,580,745	22.51%	2,448,570	21.36%	5,029,315	43.87%
安新建築經理(股)公司	-	-	10,000,000	100.00%	10,000,000	100.00%
大家建設(股)公司	-	-	80,000	100.00%	80,000	100.00%
信義置業(股)公司	-	-	80,000	100.00%	80,000	100.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED	-	-	51,935,840	100.00%	51,935,840	100.00%
上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海執信房地產服務諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
科威房產(香港)有限公司	-	-	2,675,000	99.07%	2,675,000	99.07%
北京世邦信義房地產經紀有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
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%

轉投資事業 (註1)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
SINYI ESTATE LTD.	-	-	208,510,749	100.00%	208,510,749	100.00%
信義置地(香港)有限公司	-	-	207,010,749	100.00%	207,010,749	100.00%
久信置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	-	-	5,741,100	100.00%	5,741,100	100.00%
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	-	-	11,110,100	100.00%	11,110,100	100.00%
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
上海昶苑實業有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
論衡企業管理諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
聯岳交通(股)公司	-	-	2,500,000	100.00%	2,500,000	100.00%
信頁企業管理(上海)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
信義置業(無錫)有限公司	-	-	-	100.00%	-	100.00%
滁州智正房地產營銷有限公司(註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	4,135,900	100.00%	-	-	4,135,900	100.00%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	-	-	4,000,000	100.00%	4,000,000	100.00%
SINHONG ADMINISTRATION SDN. BHD.(註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI INFINITE LIMITED	-	-	3,119	100.00%	3,119	100.00%
SINYI ELITE LIMITED(註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
SINYI UNIQUE LIMITED	-	-	3,119	100.00%	3,119	100.00%
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	-	-	500,000	100.00%	500,000	100.00%
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (註2)	-	-	-	100.00%	-	100.00%
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	-	-	500,000	100.00%	500,000	100.00%

註1：上表係列示截至民國110年底止，本公司、公司之董事、經理人及本公司直接或間接控制之事業對本公司採用權益法之同一轉投資事業之持股數及綜合持股比率。

註2：截至民國110年底止，該子公司已設立但尚未注資。

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

111年3月31日

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

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

(一) 股本來源(最近年度及截至民國 111 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 111 年 3 月 31 日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構 及外國人	個人	合計
股東人數	1	4	82	124	17,059	17,270
持有股數	3,008,000	4,751,147	471,191,254	42,055,613	215,840,486	736,846,500
持股比例	0.41%	0.65%	63.95%	5.70%	29.29%	100.00%

(三) 股權分散情形 111 年 3 月 31 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	5,130	1,177,838	0.16%
1,000 至 5,000	7,987	17,169,574	2.33%
5,001 至 10,000	1,733	12,791,762	1.74%
10,001 至 15,000	756	9,297,271	1.26%
15,001 至 20,000	373	6,640,796	0.90%
20,001 至 30,000	421	10,364,077	1.41%
30,001 至 40,000	198	6,945,288	0.94%
40,001 至 50,000	130	5,810,423	0.79%
50,001 至 100,000	258	17,891,744	2.43%
100,001 至 200,000	155	21,651,433	2.94%
200,001 至 400,000	66	18,057,088	2.45%
400,001 至 600,000	24	12,247,589	1.66%
600,001 至 800,000	9	6,146,834	0.83%
800,001 至 1,000,000	5	4,303,233	0.58%
1,000,001 以上	25	586,351,550	79.58%
合計	17,270	736,846,500	100.00%

註：截至民國 111 年 3 月 31 日止，本公司未發行特別股。



## (四) 主要股東名單(股權比例占前十名之股東)

111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%
宇浩股份有限公司		208,937,108	28.36%
中國信託受信義房屋員工持股綜合信託專戶		35,890,420	4.87%
周君衡		22,435,641	3.04%
周君浩		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		6,243,887	0.85%
合 計		551,758,713	74.88%

## (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		109 年度	110 年度	截至 111 年度 3 月 31 日止(註 4)	
每股市價 (元)	最高	32.00	37.70	37.15	
	最低	21.55	27.20	33.70	
	平均(註 1)	27.96	31.71	35.21	
每股淨值 (元)	分配前	15.65	16.88	-	
	分配後	13.95	(註 2)	-	
每股盈餘	加權平均股數(仟股)	追溯調整前	736,847	736,847	-
		追溯調整後	736,847	736,847	-
	每股盈餘(元)	追溯調整前	2.11	3.19	-
		追溯調整後	2.11	(註 2)	-
每股股利	現金股利(元)	1.7	2.8(註 2)	-	
	無償配股(元)	盈餘配股	-	(註 2)	-
		資本公積配股	-	(註 2)	-
	累積未付股利	-	-	-	
投資報酬 分析(註 3)	本益比	13.39	9.75	-	
	本利比	16.62	11.11(註 2)	-	
	現金股利殖利率	6.02%	9.00%(註 2)	-	

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 111 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 110 年度盈餘分派案業於民國 111 年 2 月 25 日經董事會擬議分派現金股利新台幣(以下同) 2,063,170,200 元，按本公司截至民國 111 年 2 月 25 日實際流通在外股數 736,846,500 股計算，每股配發現金股利 2.8 元(每位股東獲配之股利計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入)。
- (2) 依本公司公司章程規定，於分派累計可分配盈餘時，董事酬勞不得高於分派數額 1%，員工酬勞至少為分派數額 1%，民國 110 年度員工酬勞及董事酬勞分別為 29,246,956 元及 4,800,000 元，均以現金發放。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司未公開民國 111 年度財務預測且未辦理無償配股，故不適用。

(八) 員工酬勞及董事酬勞：

1. 依本公司公司章程第二十條所載員工酬勞及董事酬勞之成數或範圍如下：

- (1) 員工酬勞至少為當年度獲利之百分之一。
- (2) 董事酬勞以為當年度獲利之百分之一為上限。

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

本公司對於應付員工酬勞及董事酬勞之估列金額係依修正後公司法及公司章程，以稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞之利益為基礎，員工酬勞按章程比例計算，董事酬勞依前一年度比例估列。年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如年度股東常會決議以股票發放之員工酬勞，按決議金額除以股東會決議日前一日的收盤價（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 111 年 2 月 25 日董事會決議通過分派員工酬勞 29,246,956 元及董事酬勞 4,800,000 元，與民國 110 年度帳列於成本及費用之金額相同。
- (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 110 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 110 年 2 月 25 日決議民國 109 年度可分配盈餘中分配員工酬勞 20,275,393 元及董事酬勞 4,800,000 元，與民國 109 年度帳列於成本及費用之金額相同。

(九) 公司買回本公司股份情形：本公司無此情形。

## 二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類	第 107-1 期無擔保公司債	第 107-2 期無擔保公司債	
發行（辦理）日期	107.05.08	107.7.27	
面 額	NT\$1,000,000	NT\$1,000,000	
發行及交易地點	台灣	台灣	
發 行 價 格	按面額 100%發行	按面額 100%發行	
總 額	NT\$1,900,000,000	NT\$1,800,000,000	
利 率	年利率 1.07%	年利率 1.05%	
期 限	5 年期，到期日：112/05/08	5 年期，到期日：112/7/27	
保 證 機 構	無	無	
受 託 人	玉山商業銀行股份有限公司信託部	玉山商業銀行股份有限公司信託部	
承 銷 機 構	玉山商業銀行股份有限公司及元大證券	玉山商業銀行股份有限公司及元大證券	
簽 證 律 師	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師	
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 徐文亞、 賴冠仲會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 徐文亞、 賴冠仲會計師	
償 還 方 法	1.付息方式：自發行日起依票面利率， 每一年單利計付息乙次。 2.還本方式：自發行日起屆滿一次還本。	1.付息方式：自發行日起依票面利率， 每一年單利計付息乙次。 2.還本方式：自發行日起屆滿一次還本。	
未 償 還 本 金	NT\$1,900,000,000	NT\$1,800,000,000	
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無	無	
限 制 條 款	無	無	
信用評等機構名稱、評等日期、 公司債評等結果	中華信用評等公司於 107/3/22 給予 本公司信用評等等級為：twA	中華信用評等公司於 107/03/22 給予 本公司信用評等等級為：twA	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉 換(交換或認股)普通 股、海外存託憑證或其 他有價證券之金額	無	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	

公 司 債 種 類	第 108-1 期無擔保公司債	
發行（辦理）日期	108.11.28	
面 額	NT\$1,000,000	
發行及交易地點	台灣	
發 行 價 格	按面額 100%發行	
總 額	NT\$900,000,000	
利 率	年利率 1.25%	
期 限	10 年期，到期日：118/11/28	
保 證 機 構	無	
受 託 人	玉山商業銀行股份有限公司信託部	
承 銷 機 構	玉山商業銀行股份有限公司	
簽 證 律 師	一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師	
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 徐文亞、 賴冠仲會計師	
償 還 方 法	1.付息方式：自發行日起依票面利率， 每一年單利計付息乙次。 2.還本方式：自發行日起屆滿一次還本。	
未 償 還 本 金	NT\$900,000,000	
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無	
限 制 條 款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、 公司債評等結果	中華信用評等公司於 108/03/25 給予 本公司信用評等等級為：twA	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉 換(交換或認股)普通 股、海外存託憑證或其 他有價證券之金額	無
	發行及轉換(交換或認 股辦法)	無
發行及轉換、交換或認股辦法、發行 條件對股權可能稀釋情形及對現有 股東權益影響	無	
交換標的委託保管機構名稱	無	

註：中華信用評等公司於民國 111 年 3 月 24 日給予本公司信用評等等級為 twA。

三、特別股辦理情形：本公司無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：本公司無此情形。

五、員工認股權憑證辦理情形：

本公司員工認股權憑證已於民國 100 年 3 月 10 日全數到期。

六、限制員工權利新股辦理情形：本公司無此情形。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：本公司無此情形。

八、資金運用計劃執行情形：不適用。

## 伍、營運概況

### 一. 業務內容

#### (一)業務範圍：

##### 1. 所營業務之主要內容及產品

##### (1)房屋仲介業務方面：

本公司及部分子公司主要為不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業等相關事業，從事不動產之居間仲介及代銷(代理)及其相關業務，服務項目包括中古屋之住宅、辦公室、廠房、土地、停車位等產品之買賣租賃仲介，以及整批預售屋、餘屋、個別新成屋之代理銷售，另包含履約保證與租賃代管等業務。因業務需要而於台灣主要都會區設立逾480處之直營營業處所，並透過成立子公司而將服務據點擴及大陸上海、蘇州及杭州、香港、日本東京、大阪及馬來西亞吉隆坡，提供更多不動產買賣租賃的優質服務。

##### (2)不動產開發業務方面：

本公司跨足不動產開發事業，透過成立子公司信義開發股份有限公司(下稱信義開發)、信義置業(上海)有限公司(下稱上海信義置業)及久信置業(無錫)有限公司(下稱久信置業)，從事不動產開發、住宅興建與租售事業，開發興建之產品主要為一般住宅及部分商辦樓層。上海信義置業位於上海市嘉定區之首推案「信義嘉庭」可銷售戶數共1,109套，截至民國110年底止，亦已完銷並完成交屋；位於無錫市的久信置業「山水嘉庭」案於民國110年第二季完工並開始陸續交屋，截至民國110年底，累計已銷售逾6成，交屋套數逾4成。位於板橋之信義開發「嘉和」案與「嘉品」案截至民國110年底，住宅產品皆已預售完銷，預計分別於民國111及113年完工認列營業收入。

截至民國110年底，本公司及其子公司之合併營業收入18,792百萬元，房屋仲介及代銷相關業務產生之營業收入計14,275百萬元，占合併營業收入之76%，不動產開發相關之營業收入計4,517百萬元，占合併營業收入之24%。

##### 2. 計劃開發之新服務

##### (1)房屋仲介業務方面：

本公司自成立以來，便不斷持續開發創新的服務內容，以顧客需求驅動流程的改造，使顧客獲得貼心、滿意的服務體驗。本公司於民國110年領先業界推出「AI講房」透過AI語音導覽，轉換物件基本資料、交通路線以及周邊機能的標示。消費者可以選擇「單純聽講房」或「搭配畫面聽」，更能夠不受時間、位置限制，都可進入信義房屋官網「聽」物件概況，也可透過「即時聊」，與在地專業的房仲在線問答。

繼民國107年「信義 app」改版上線、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111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111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，秉持「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及培養線上成交會員黏著度，打造會員有感體驗，已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、與知名異業及社區當地店家之合作及提供社區區民互動交流與活動訊息公告外，將持續於社區幫 app 整合更多便利的生活服務。與此同時，以「數位轉型」結合信義優勢，善用數位服務擴大質量，持續精進服務效能，為客戶提供高品質、效率化的最佳服務體驗。

### (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110年底購入一宗位於新莊副都心之土地，憑藉著緊鄰公園、校園第一排、永久視野等絕佳的地段優勢，搭配高規格工法打造永續建築，計畫導入「鑽石級綠建築、鑽石級智慧建築、二級無障礙空間」三項認證與低碳建築聯盟 (LCBA) 認證，以落實本公司對於環境、社會和企業治理 (ESG) 之目標。「嘉和」、「嘉品」案的住宅產品雖已銷售一空，仍持續深化推展社區營造的相關活動，植入社區共好的理念與善念的種子，打造當地具濃厚文化氛圍的傳世建築及推動社區營造，進而帶動重劃區繁榮。此外，無錫之「山水嘉庭」案不論是於前置期通過生活志趣生人變熟人、家徽設計凝聚群體共識、業主志願者快速湧現，或是於融合期熟人變友人、資源資訊共用、鄰里互助分享等形式升級、進化社區營造，強化形塑項目及信義品牌於無錫當地口碑，該案自民國110年6月起逐步交屋，並以現房實景狀態持續進行銷售，從交付後客戶預期兌現之驗證及來訪客戶實地帶看之回饋，對於產品品質細節、規劃設計完成度、文化融入建築景觀等價值兌現均給予積極肯定。

## (二)產業概況

### 1. 產業之現況與發展：

#### (1)房屋仲介方面：

為促進台灣地區之房屋交易市場資訊透明，健全不動產市場發展，自民國101年8月起正式施行實價登錄制度，大幅提升不動產交易資訊透明化，至今實價已成為民眾購屋時重要的參考依據，業者也透過加值實價資訊提供客戶專業的行情參考。而於民國110年7月起，財政部房地合一稅2.0及內政部實價登錄2.0正式上路實施後，房地產交易資訊將更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，達到買方、賣方及房仲三方資訊公開透明化。

在消費環境方面，購屋民眾的網路看屋行為日益增加，房仲網站吸引了龐大的瀏

覽量，加上手持裝置與行動網路的普及，消費者已養成行動看屋的習慣。

隨著邁入新的5G 世代，數位工具與新興科技運用，將進一步融入仲介的服務工具之中，房仲服務客戶的工具與流程，也因此趨勢發展而產生變化。不過房屋的異質性及交易過程的複雜性，電子商務機制仍難以取代，觀察美、日等房仲產業成熟且資訊網路發達的市場，網路資訊工具也並未取代經紀人的角色；而大陸善用互聯網科技之房仲業者，則因提供客戶更有效率的服務與體驗，鞏固其市場占有率，顯見電子商務機制的創新並未顛覆房市交易秩序，反而提升市場的交易效率，未來可預見創新的網路科技，仍將不斷運用在房市交易上。

民國108年末爆發之新型冠狀病毒疫情衝擊全球各地，隨疫苗陸續問市而露出一線曙光，台灣地區因政府防疫有成，且整體經濟表現、資金寬鬆及低利環境多重力道下，民國110年度全台房屋移轉棟數亦一舉突破34萬棟。展望民國111年，目前調查顯示，房市信心仍偏向樂觀，但也不排除可能會面臨政府陸續祭出打炒房或健全房市的政策、升息等議題的考驗，對於房屋仲介與代銷業務發展仍有可能造成影響。然而，大陸地區，面對當地政府房市政策緊縮，經營業務受到不小衝擊，將以降低離職率與提升單人、單店產力為首要目標，以因應當前不確定的市場風險；日本地區雖因當地政府受到疫情影響而實施行動管制或國境管制，然而在透過資源盤點並善用科技工具下配合提供優質物件，民國110年仍有效提高客戶的購屋意願。

## (2)不動產開發方面：

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

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

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

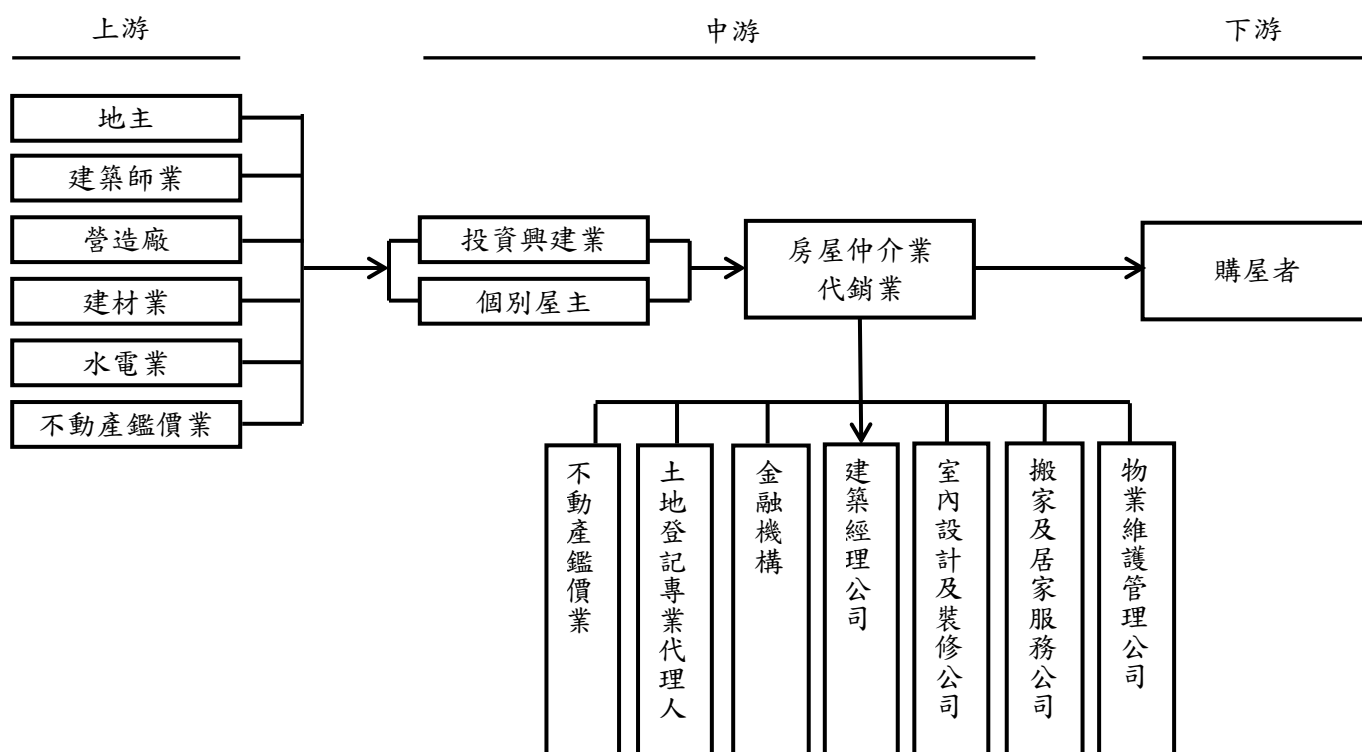
近年來環保意識抬頭，人們除意識到全球暖化、氣候變遷的危急性外，隨著後疫情時代來臨，經歷疫情震盪與環境充滿變數之情況下，ESG 的議題將逐漸成為企業永續發展之首要任務。不動產開發事業一直以來是屬於高天然資源消耗之產業，為降低環境生態傷害、能源資源消耗，須從一開始的建築規劃設計、建材選用、工法導入綠建築及碳足跡元素，推動「永續建築」促進環境永續發展，並與銀行合作簽訂永續連



結貸款。本公司之不動產開發事業子公司已逐步開展永續建築之計劃，就新建案土地所在位置、周邊環境、面積、建物設計、建材、低碳工法導入適宜之綠建築及碳足跡指標，同時檢視施工中建案，重新評估臨時水電設置、垃圾分類、防塵管制、噪音管制，以減少對周遭鄰里居民身心之危害，務求能落實集團永續發展之目標。

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：

隨著後疫情時代來臨，現代人生活逐漸仰賴智慧型手機等行動裝置，根據本公司統計，使用行動裝置進入官網之消費者佔近八成，可見線上賞屋已成為主流，透過網路看屋的方式篩選、過濾物件，房屋仲介業者為了靈活因應消費者行為的改變，也致力於將數位科技運用於購售屋行程，如線上3D、AR/VR賞屋、AI講房之功能推陳出新之進化發展，除能夠不受時間、位置限制即時掌握物件周遭生活機能與社區環境介紹、成交行情等，也可以透過專人在線問答，進而減少無效的帶看，提升經營的效率；加上政府近年來推行實價登錄制度，與購售屋物件附近週遭之成交行情及週遭環境均可於網路中查詢，房市交易資訊透明也因而大幅提升。

由於房屋買賣交易具有金額大、頻率低的特性，交易安全性是客戶最關心的議題，因此本公司及其子公司經營仲介代銷業務係以提供可確保消費者於購售屋交易流程

中的安全、迅速與合理的服務為基礎，持續不斷提供各類的服務保障，從初期的不動產說明書、買賣價金履約保證等四大保障，到凶宅保障、租事平安險、租業大吉-店舖商辦火險、蟲蛙保障等，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精進消費者的購售屋體驗，優化線上線下的服務串聯與整合，尤其在看屋 app 的流程改善，讓消費者賞屋更加便利、有效率。

#### B.產品競爭情形：

民國110年不動產仲介業的經營顯示由於全球終端需求強勁，加上資金充沛與低利率環境持續支撐下，國內產能及投資強力擴增、商品出口及投資皆優於預期，儘管民間消費受本土疫情爆發影響，房市景氣走勢仍正面樂觀。惟整體自住購屋需求強勁的力道持續推升，據市場統計民國110年主要品牌的房仲業者增加318店，增加至3,565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店數變動一覽表】

單位：店數

仲介公司	經營型態	110年	109年	108年	107年	106年
信義房屋	直營	487	465	450	435	431
其他品牌	直營+加盟	3,078	2,782	2,611	2,553	2,545
合計		3,565	3,247	3,061	2,988	2,976

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

民國110年新冠病毒持續突變於全球肆虐，所造成的影響仍在延燒，但全球各主要城市的不動產交易卻呈現相反走勢，各大城市的不動產交易狀況異常熱絡，完全擺脫民國109年的停滯狀況，也使得跨海置產投資的熱潮重現蓬勃生機，但受制於民國109年影響，許多從事海外置產之公司都已偃旗息鼓，反錯失這波復甦的商機，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)，持續耕耘日本市場，利用科技工具與優質的服務，於民國110年創下佳績。

日本信義以往主要業務為協助國人前往日本購屋，並提供投資後之租賃代管業務，有鑑於國人在邊境封鎖的情況下，無法自由進出日本，擔心不能順利購得理想物件或取得物件後無法有效管理，因此日本信義於民國110年分別推出「線上全景看屋」、「家事代行」的服務，受到客戶相當好評，協助客戶不用出國輕鬆完成在日置產，日本的「家」也有人能夠定期維護，減輕客戶負擔與煩惱。與此同時，對於「在日華人」的客群，提供強化購屋方案的多元建議、售後服務，以極致的服務贏得消費者的

信賴。

### (2)不動產開發產品方面：

#### A.產品發展趨勢：

民國110年1月根據經濟部統計數據，台商回流資金已逾1.1兆元，雖受新型冠狀病毒疫情影響，但相較國際社會環境，台灣仍較為安全且股市穩定上漲，銀行房貸利率持續維持低檔，而因營建成本、土地價格與物價不斷攀升，造成不動產全面性的價格上漲與購屋熱潮。不動產開發商推出住宅產品仍以首購小坪數二房產品為主，以符合多數消費者需求，另一部分，因應首換客戶，即小屋換大屋等剛性換屋需求出現及部分消費者追求居住品質的提升，38~50坪上下之中、大坪數的產品亦有其消費群。此外，具品牌口碑之建商，其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。上述各類產品若於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，也開始形成與國際品牌飯店業者結合規劃之風潮，提供住戶更精緻及差異化的管理服務。

大陸房地產市場於疫情反覆無常及經濟先抑後揚中，住宅市場產品結構延續改善型產品主導的趨勢。現有房屋的置換與家庭因子女成長形成分戶的需求，促成改善需求的主要來源，使三房產品於結構中將進一步提升。而小面積之二房、三房產品受到經濟下行及收入預期下滑，其去化速度和結構占比呈下滑趨勢。與此同時，在疫情反覆之下，社區網格化管理及分區核酸檢測成為常態，低密度產品的關注將進一步提升。

#### B.產品競爭情形：

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

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。

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

大陸不動產開發市場方面，民國110年面臨大陸官方房地產調控政策持續全面收緊信貸且密集出台新政，大型房企深陷債務違約與流動性危機，牽引不少房企不堪負荷，紛紛出現爆雷、違約風暴，影響整體房地產市場上半年火熱、下半年轉向跌入谷

底，買氣受到「三道紅線」宏觀調控政策的重創呈現低迷，以及抱持觀望抄底之心理，經濟增長動力受限。房地產企業的取地能力因受到行業融資管道受限及在「穩地價、穩房價、穩預期」三穩的施策下，預期房價上漲幅度有限，將避免貿然取地。同時，因集中供地政策日趨嚴格，再加上人力、物料成本的上升，使得開發標準型產品的獲利模式愈趨困難，是以，出於對行業利潤空間的擔憂，有能力取地之房地產企業意願也有所下降，加上銷售速度放緩，整體取地開發行為將更為審慎。大陸不動產開發商在多數著重財務槓桿操作下，為了提高資金轉速與存貨去化速度，在工程質量上將有所犧牲，可能因而產生惡性循環。信義大陸開發事業採取穩紮穩打之經營方式，著重產品與工程品質，更將因此形成產品的差異性與區隔。

### (三)技術及研發概況

本公司於民國110年度設有轉型長一職，統籌轉型辦公室運作，負責數位轉型策略規劃之發展推動，透過資料蒐集研究分析與數據驗證，結合跨單位文化轉型溝通宣傳與協作，以鞏固本業建立居住生態圈，深化品牌影響力。

1. 在顧客價值方面，首創「不賺差價」、「分段收費」、「先產調後買賣」、「成屋履約保證」、「仲介服務變革」、「四大保障」、「凶宅安心保障服務」、「蟲蛀保障服務」等服務制度，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」、「我的賣專區 app」，近兩年來透過「DiNDON 智能賞屋」服務，讓消費者能3D 線上賞屋、720度全景看屋以及3D 變裝模擬，完整且清楚以 AI 智慧顯示房內格局尺寸，做為未來裝潢的參考。在成立滿40周年之際，推出業界首創「AI 講房」，讓使用者視覺及聽覺如臨現場，不只居家累積賞屋經驗，有效縮短購售屋溝通時間，更期望將好服務、好工作、好生活的企業理念告訴消費者，創造永續好生活。
3. 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。
4. 本公司利用空拍機進行土地空拍服務，並因應空拍證照化，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持續提升「信義居家」平台網站改版並搭建新商業模式，以強化、擴大用戶對於平台之黏著度與觸及率，另結合分店資源及社區服務，建造強大的居家生活服務平台。
5. 兩岸不動產開發事業為減少專案生命週期中因資訊傳遞交換不良所造成的錯誤、提升設計效率以降低工程圖面成本，並提供協作平台以增進開發效率，已完成 BIM 設計工具與資訊交換平台導入，運用於現有開發設計中，隨著人才培育的成熟，信義開發團隊進一步成立 BIM 專案小組，致力於 BIM 的技術推進協調與任務溝通。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。

6. 延續上海信義置業「信義嘉庭」案成功導入社區營造，凝聚社區居民彼此間之情感，廣獲社區居民的好評，緊接子公司信義開發位於新北市板橋區的「嘉和」案、「嘉品」案及久信置業位於無錫的「山水嘉庭」案也分別於建案所在區域打造屬於該小區之社區營造活動，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。

### (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，招募質優人才為目標，以「堅信必成」理念培育信義人，共同打造優質的學習型工作團隊；秉持「先義後利」精神，在利他之心帶動下，透過社區服務滿足社區需求，共同打造美好社區生活，使信義人成為美好生活的促進者。此外，為能充分展現同仁的數位力和服務力，力行虛實整合的服務業態，以加速開創全方位居住生活服務新領域。
- (2)在代銷事業方面，民國110年信義代銷在疫情嚴峻時刻仍能逆勢成長，在「全房產2.0」及「價值塑造」的雙引擎帶動下，不論是業績或是來人成交比皆為歷年之最，成功達到1+1>2。全房產2.0係創新的「線上賞屋」與強效的精準分店通路、數位網路行銷，以及針對個案的差異化策略與價值塑造包裝，不僅創造產品價格，也締造民國110年全案高精準來人成交比。  
信義代銷內部將持續透過「人才培育」、「精進全房產」、「買方創價」、「建商經營」四大專案，為代銷新商業模式提供持續動能與創新。  
信義代銷於民國111年目標於以人為本的企業理念下，持續關注目標買方需求，並開發有剛性需求的舊市區、成屋指標案、重劃區指標案，並成為指標型、量產型中大型建商信任的好夥伴、中間商。
- (3)在大陸地區，上海、蘇州及杭州等仲介業務單位落實執行「全員經營阿米巴專案」，並精簡組織層級以提升管理效率，以「以小池塘當大魚」的方式，深耕分店所服務的社區，聚焦於正式人員的服務強化，提升單人成件，降低人員離職率。
- (4)在日本地區，會持續關注新冠肺炎疫情影響，並加強接待客戶時之防疫工作；民國110年大阪地區的交易量異軍突起，整體交易量年成長率超過300%，主要係因於大阪地區的房價基期低、投報率高，且有萬國博覽會及賭場設立的題材加持，獲得消費者的高度關注，而日本信義在深耕多年後也贏得當地知名建商的信賴，取得數個優質建案的代理銷售權，從而可提供給國人更多優質的選擇。鑑於日本關西地區的發展契機，日本信義也計畫於關西地區擴大服務規模與範圍，將京都及神戶納入經營區域，並成立關西第二個服務團隊，期望未來能更有效地為國人完成赴日置產的計畫。
- (5)在開發事業方面，無錫「山水嘉庭」案已於民國110年6月起如實、如質、如期完工與交屋獲得客戶之肯定，除實景準現房價值外，憑藉著周邊頂尖高校聚集、高精尖科研機構林立的地利形成核心客層的聚集，積極加速銷售去化的速度，以及上海嘉定地區之「信義嘉庭」案剩餘車位銷售。「嘉和」案與「嘉品」案已於民國110年度先後完

銷，展望民國111年，除持續加強「嘉和」案與「嘉品」案之工程品質與進度的控管外，亦將不定期舉辦社造活動，締造住戶入住前對於社區的美好生活日常體驗。另信義開發於民國110年12月購入新莊副都心逾500坪之住宅用地，擬於民國111年中推案銷售，規劃符合市場需求與總價皆有競爭力之產品。

## 2. 長期業務計畫：

- (1)採行穩健經營之策略，持續優化現行業務區經營與精進服務效能，並致力於數位轉型與落實「社區服務」，提升經營效率，並且真正將好交易、好工作變成為好生活，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各種可能，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」。
- (2)為整合集團投入於企業倫理與企業社會責任永續發展之資源，本公司於民國110年正式「企業倫理永續委員會」，持續落實企業倫理的推動與實踐，我們以正向樂觀積極之心及「堅信必成」理念培育信義人，使團隊能互助共好、手心向下，並透過不斷的學習創新與改善流程，貫徹工作職責、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、止於至善為目標。
- (3)開發事業為資本密集產業，因此，開發事業團隊將朝向永續建築為長期發展目標，並以現有建案為基礎，慎選未來開發之土地，且著重於培養及強化經營團隊之設計、工程品質監督、成本與進度管控、資金規劃及行銷與品牌經營等各項管理能力，以優化開發事業經營能力及降低經營風險，成為未來穩定之成長引擎。除了購地自建、合建之不動產開發模式外，亦將整合集團各項資源，與外部土地所有權人或土地開發業者、建商及營造商等優質夥伴，共同合作推展不動產開發業務，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，相中旅遊觀光產業蓬勃發展且潛力十足的馬來西亞沙巴，本公司於民國108及109年度分批購入環灘島共約300多公頃的土地使用權，計畫跨入高端度假村或飯店產業，打造成為當地與國際遊客於沙巴度假的首選。馬來西亞自民國110年度新冠肺炎病毒疫情趨緩，政府逐步放寬跨州管制，因此團隊成員開始登島會勘等各項調查工作，目前正在進行復育前期規劃，復育與提升當地多樣性生態為主，朝向打造一座「零碳島」的目標。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，以及滿足「海外華人」及「在日華人」客戶於日本購屋、置產需求為主，服務地區則主要包括東京、大阪兩個城市，而大

阪當地將成立第二個服務團隊，擴大經營海外客戶於大阪置產的需求；另外亦以馬來西亞吉隆坡為主要營業據點，以建立結合線上線下服務之當地二手房實體門店的流通體系為主要發展方向。

近年來房市景氣漸趨回穩，房仲業關店潮收斂，政府於民國110年期間雖有陸續祭出打炒房相關管制措施，稍有干擾買氣但未扭轉自住購屋的意願。此外，新科技應用的介入，一方面提供了各式跨業整合服務的想像，另一方面也可能面臨異業介入或品牌模糊的挑戰。面對景氣以及數位科技環境的變化，除了必須不斷提升自身的專業與服務內容，更需深入觀察客戶的需求與改變，思考該如何整合資料庫、大數據及行動化等科技，發展具創新、效率、差異性的客製化服務，甚至連結周邊相關產業協同提升服務質量，才能超越景氣及產業環境的變化並脫穎而出。

而國內房市甩開疫情阻撓，隨經濟穩定復甦，科技應用產品需求，帶動國內產能持續提升挹注出口動能，內需也因管制鬆綁，加上政府推出多項振興措施，實際通路人潮回流，民間消費回穩。在資金方面，全球市場資金寬鬆且在低利率水準，以及國內持續實行紓困方案，資金仍相當充沛。整體而言房市景氣已達到高峰期，朝向價漲量平的走勢，短期內易受政策干擾而有所觀望，但若未來資金充沛與低利率環境仍持續下，隨著產業復甦、投資興起，自住購屋需求強勁的力道持續推升，房市走勢仍將維持正面樂觀。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相關資訊。

本公司之不動產開發子公司已於民國110年分別完售上海市嘉定區「信義嘉庭」案、新北市板橋區江翠重劃區信義「嘉和」案及「嘉品」案之住宅產品，目前的主力除放置於無錫市濱湖區「山水嘉庭」案餘屋銷售及交屋外，針對已於民國110年12月購入之「新莊副都心」案，也已積極著手規劃設計等作業，預計於民國111年中推案。

### 2. 主要商品之市場占有率

本公司雖從事不動產買賣與租賃之居間仲介業務，但仍以二手房買賣仲介占最大宗，因不易取得同業資料以資比較，本公司市場占有率之計算，係以內政部公布之全台建物買賣移轉棟數扣除所有權第一次登記棟數為分母，視為二手市場交易規模，據此推估近3年本公司於二手房買賣仲介市場占有率為7.95%~8.63%。海外地區子公司之成交量占該地區市場交易量比重不大。本公司之代銷業務在「全房產」通路與網路的加持下，聚焦雙北市與桃園區域經營，民國110年度推案量排名位居北台灣代銷前十名。

久信置業之無錫市「山水嘉庭」案全案住宅套數共608套，其網路簽約量排名及市占率在2021年度無錫市每坪單價約人民幣2.7萬元以上之項目建案中，分別為第7名及4%。「嘉和」、「嘉品」兩案住宅可售戶數分別為144戶及114戶，均於民國110年完銷，惟占市場份額不大。

### 3. 房地產市場未來之供需概況與成長性

民國110年全台建物買賣移轉棟數為34.8萬棟，創下近8年以來新高，房市景氣進入擴張期，整體房市仍是自住當道，房屋交易以中古屋為大宗，不過區域成交結構出

現明顯改變，房市呈現「北溫南熱」的趨勢。

北市因住宅屋齡老舊，市場興起一陣危老改建風潮，台商回台投資設廠的熱潮，直接帶動地方就業發展與置產定居需求，促使台灣區域朝向平衡發展，大台北以外的都會區成為去年市場的交易亮點。

#### (1)自用需求當道 30~45歲購屋占比過半

房市景氣邁入擴張階段，受到通膨議題發酵、地價與造價翻揚，同時低利環境對於自用客戶仍有利，民眾對房市看法偏向樂觀，市場交易熱絡。根據聯徵中心去年購屋貸款的統計資料，30-45歲年齡區間者總計占比超過五成，其平均購買總價在1,000-1,200萬元之間，面積介於43-45坪，正是標準三房+車位的基本家庭格局，反映出首購、換屋仍為最主要購屋族群。

#### (2)北市老問題 危老改建及輕移民興起

成熟都會區的住宅與環境老化，再加上購屋成本居高不下，近年漸有人口外移至周邊衛星城市，再仰賴通勤至市中心工作的趨勢，不過市中心的老舊建物則吹起一陣改建風潮。

民國110年全台核發建築物拆除執照達2,793件，共6,078宅，件數寫下921大地震後新高，其中住宅有1,447件，共4,148宅，以台北市在宅數上所佔的比例最高，且累計台北市危老改建已核准六百餘件，改建基地面積比大安森林公園還大，危老案成為台北市推案主力。

#### (3)資金跟著科技廠商走 區域平衡加快腳步

民國109年台灣迎來一波近10年來最大的投資熱潮，截至民國111年2月止，經由政府推動「投資台灣3大方案」成功吸引高達近新台幣1.7兆元之資金投入，更創造近13萬個潛在就業機會，投資金額與預期新增就業人數以桃園、台中、高雄位居前三，加上半導體廠商持續在台擴大投資，市場興起一波跟著大廠走的風潮。

桃園與中南部地區的房市，因投資設廠的帶動下欣欣向榮，建商也看好區域發展信心推案，根據內政部統計月報資料顯示，去年開工數量台中市住宅戶數高達3.2萬戶，桃園市開工數量2萬戶，皆高於新北市的1.8萬戶，同時大台北以外的都會區也持續吸引大型公共建設與商業設施的興建，加速區域平衡發展。

在日本市場方面，回顧民國110年，雖因對抗疫情的關係，有大半以上期間均處於緊急事態宣言之狀態，但以整體房地產交易而言，仍處於交投活絡，價漲量穩之局勢。根據東日本不動產流通機構統計，民國110年12月日本首都圈(東京都、神奈川縣、千葉縣、埼玉縣)中古住宅的大樓成交件數，較去年同期增長13.7%，且成交平米單價也相較於去年同期上漲11.6%，呈現連續20個月上漲趨勢。民國110年10月日本政權交替，於疫情因應對策能迅速應變，使得民眾對於政權交替信心度不減反增，並未對經濟活動造成負面影響，且根據日本政府最新經濟展望，預估民國111年實質GDP年增率為3.2%，較去年7月所預估實質GDP年增率2.2%上修1個百分點，政經局勢穩定加上資金持續寬鬆，預期不動產市場仍有高度可能性維持上漲之動能。

在大陸市場方面，受到中國房地產企業債務危機蔓延及新型冠狀病毒反覆爆發之影響，國內外經濟形勢不確定性因素諸多變動，民國110年度，中國政府對於房地產



市場調控政策不斷升級，造成短期經濟下行壓力，從中央經濟工作會議對於民國111年經濟發展面預判為「面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力」，據此提出「穩字當頭、穩中求進」的策略，釋放對過於嚴厲的宏觀政策進行改正偏差的明確信號。從行業發展來看，仍圍繞著「要堅持房子是用來住的，不是用來炒的」之主基調，而房地產政策以「穩地價、穩房價、穩預期」三穩為主，並落實「因城施策、分類指導」的原則，使樓市調控更加精準化，同時，亦將堅持租購並舉，加快發展長租房市場，推進保障性住房建設，支援商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，促進房地產業良性循環及健康發展。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。

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

###### B. 規模經濟的成本優勢

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

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

###### C. 企業資源的有效整合

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

###### D. 關係企業間相互合作的綜效

本公司及子公司在仲介本業持續穩定成長，並繼續朝向顧客、產業、資訊及技術等相關的領域發展更完整的事業體系，以發揮集團各企業間相互合作的綜效，結合本公司仲介分店及代銷業務以及子公司信義全球資產(股)公司(下稱信義全球資產)、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，並以滿足客戶的需求作為出發點，不斷率先實施各項服務創新研發、數位轉型等新的仲介服務，且推出後皆能獲得市場的好評，並帶動其他同業的跟進，舉凡不賺差價、分段收費、先產調後買賣、同業流通聯賣及成屋履約保證、漏水保固、高氯離子瑕疵保障與高放射瑕疵保障四大保障以及凶宅安心保障、蟲蛀保障等服務，近年更持續進化 DiNDOM 智能賞屋領先業界推出「AI 講房」，利用文字轉語音技術，將生硬的文字轉化為流暢似真人般的智能房仲語音導覽，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，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。

本公司於民國100年率先業界將新進業務同仁保障薪資由每月4萬元提高至每月5萬元，更於民國104年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.政策打炒房 有利長期房市健全

有鑑於房價走揚，市場出現部分投資與投機行為，民國109至110年間政府已四度提出選擇性信用管制措施，以防止資金流向非自用型的投資行為；此外，更修法實施房地合一稅2.0以及實價登錄2.0，並對預售屋市場禁止紅單交易，這些措施可以抑制短期投機買賣，有利長期房市健全，避免房價出現大起大落的現象。

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。此外，針對都更與危老政策的推動，本公司之子公司安信建築經理股份有限公司亦提供「全案管理服務」，協助地主自建更新；對於中大型量體的開發案，信義開發則提供「全案服務」，參與開發案或協助地主進行不動產開發。

#### B.利率維持低檔 資金水位依然充沛

受到疫情影響，政府採行較寬鬆的貨幣政策，維持低利率水平，不過持續上漲的房價持續考驗民眾的購買力，因此統計顯示民眾申請30年期房貸狀況越來越普遍，10年前民眾平均房貸225個月，民國110年第三季已增加至287個月，10年來購屋人平均

房貸時間拉長高達5年。

### (3)發展遠景之不利因素及其因應對策

#### A.後疫情時代房市復甦 產業經營仍競爭

房市交易規模連續五年復甦，交易規模逐漸回到長期平均水準，市場逐漸轉變以自住需求為主，後疫情時代台灣房市逐漸步入復甦軌道。房市氣氛逐漸轉佳，惟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房屋仲介業者，本公司更能提供一致高品質與穩定的服務。展望未來，本公司將再自上述條件中，慎選更優質之人力，建構更好的服務力與競爭力。
- b. 人才培育：房屋仲介業乃是一個以人為主的產業，本公司在經營管理上首重人才指標，並透過學習環境的優化加速新人培育，同時完善同仁福利，建構結合經營理念、教育訓練、組織制度為一體之優良服務系統，以提供客戶高品質的服務。
- c. 拓展服務價值鏈：本公司整合居家服務防疫、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。於此同時，本公司亦將加快數位轉型進程，優化內部流程以提升經營效率，同時以顧客價值與體驗，藉此不斷發掘客戶體驗的痛點並加以改善。

#### B.一手新增供給增加

隨著景氣復甦，預售市場推案增加，自民國110年7月1日實價登錄2.0上路後，預售市場揭露成交9萬餘戶，金額高達新台幣1.27兆元，新案與二手市場規模約為1比2，由於去年景氣過於熱絡，一旦預售禁止換約政策上路，可能會出售一波轉手潮，讓新增供給增加，與成屋市場出現替代效應。

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、中古屋的相關資訊，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，並採用「同仁協助方案」(EAP)外部顧問，針對本公司同仁在生活、工作與家庭等各方面問題，由專家為同仁進行輔導與提供建議，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，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，每年發送每人1萬枚「信福幣」，可以用來支付學習成長、健康維護、家庭照顧、環境保護等福利項目，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。民國110年1月起，為協助同仁照顧家庭，新增長照費用、眷屬自費疫苗等福利項目。

#### D. 多國語言人才招募不易與數位科技人才市場競爭

為提升作業效率、服務品質及創造顧客價值，本公司加速數位轉型進程，因此需延攬軟體開發、大數據等好手充實研發能量，我們將提供具競爭力的薪酬福利與建構更符合數位科技人才的自主彈性工作環境，對外加強溝通公司致力於房地產科技應用之成果與願景，以吸引更多優秀人才加入。

#### 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，部分城市持續堅持調控目標不動搖、力度不鬆懈。基於「因城施策」、三穩政策不變下，各種房市調控政策推陳出新，壓縮不動產開發商之利潤空間，加上新型冠狀病毒疫情反覆影響，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」案之創價與銷售工作，展望未來，也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

大陸消費者於購屋時，通常對於新進開發商施工品質、服務等較有疑慮。大陸開發事業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，並透過實景現房銷售以及社造影響力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。

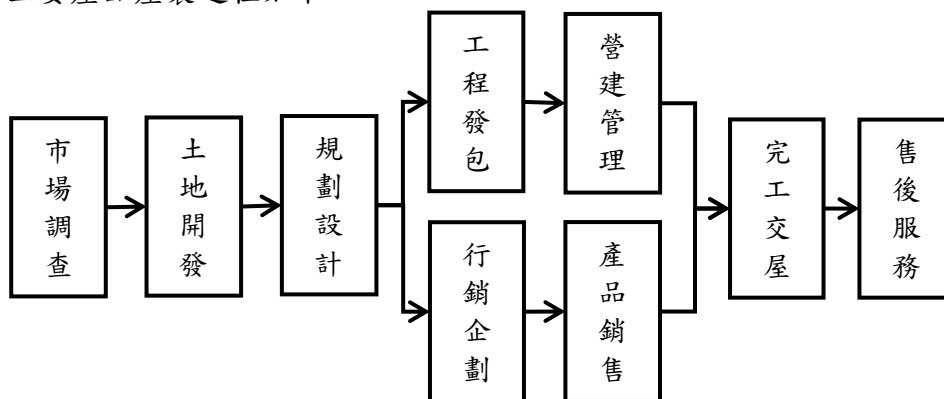
#### G. 新型冠狀病毒疫情不確定性影響 不利民眾移動自由

隨新型冠狀病毒疫情變化無窮且持續各地延燒，民眾居住行動受到嚴格管制，甚至部分國家邊境管制至今亦尚未解封，嚴重影響大馬信義、大陸仲介事業等子公司於民國110年度之經營表現，而沙巴之觀光旅遊事業的業務進展亦因此延遲。所幸新型冠狀病毒疫苗全球施打覆蓋率逐漸提高，疫情對於全球經濟衝擊將可望進一步受到控制，各地之行動管制預計陸續解禁。在此之前，本公司之子公司亦積極調整原有之經營模式，以降低疫情所造成的影響，觀光旅遊事業群則優先致力於環境保育，積極投入環灘島之復育計畫，提升生態多樣性，以 ESG 為核心不斷創新、落實，計畫打造一座兼顧環境永續發展與觀光旅遊之「零碳島」。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

本公司主要營業項目為提供房屋租售之居間仲介服務，並無主要實際產品與其產製過程之適用；另子公司信義開發、上海信義置業及久信置業主要營業項目為不動產開發租售業，其產品用途與產製過程如下：

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



(三)主要原料之供應狀況：

本公司主要營業項目為房屋租售之居間仲介服務，並無原料供應之適用；另子公司信義開發、上海信義置業及久信置業主要原料供應狀況如下：

主要原料	說明
土地供應狀況	<p>台灣地區：有專責之土地開發人員建置完善開發通路，以雙北地區為主，優先以現行基地周圍向外開拓，以發揮經營管理等綜合效益，也積極做好市場調查並與各地區之中人合作洽詢可能之合適土地，購入土地後，自地自建為主，亦不排除與地主合建或參與都市更新，以擴充案源。另信義開發「全案服務」發展方向，預計朝向單一或少數或法人地主來提供不同之合作方式，積極擴大服務範疇。</p> <p>大陸地區：主要參與由地方政府透過招標、拍派、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。惟大陸地區政府為房地產市場的長期發展，通過穩定地價從而平抑房價，自“三道紅線”等金融監管措施出台後，繼於民國 110 年度對重點城市實施土地供應“兩集中”新政，以強化房地產健全度，使得拿地審核條件日趨嚴格，房地產市場整體發展受到壓抑，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</p>

主要原料	說明
	力地塊。
營造工程及材料供應狀況	<p>台灣地區：就個案規模與成本規劃，遴選營造業具長期口碑與實績之廠商進行發包(包工包料)，並輔以內部工程人員現場監工督導，以確保工程品質。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。民國 110 年受到全球高通膨態勢，原物料、工資及運費等營建工程成本萬物齊漲且缺工、缺料問題仍不斷加劇。信義開發之「嘉和」案與「嘉品」案已於民國 109 年遴選優質營造廠商，並完成統包工程合約簽訂。</p> <p>大陸地區：採公開招標之方式委由符合相應資質的承包單位進行，在營造工程以外之裝修工程及所需材料，則另外委託專業之配合廠商進行，所需材料部分由廠商統籌負責，部分則另透過本公司之子公司昆山鼎先貿易有限公司(下稱鼎先貿易)或華韻裝修(上海)有限公司(下稱華韻裝修)進行採購。</p>

(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9%，且過去一年之前十大合作建商，各該營收占比均小於1%；子公司信義開發、上海信義置業及久信置業以不動產開發及租售為主要營業項目，信義開發之「嘉和」案與「嘉品」案均處於興建階段，僅有總包工程合約商；截至民國110年底，信義開發、上海信義置業及久信置業部分戶數雖已完成交屋並認列營收，惟因主要銷售產品為住宅大樓且對象係為一般社會大眾，故亦無主要銷貨客戶名單，最近二年占進貨總額百分之十以上之廠商及其進貨金額與比例如下：

單位：新台幣仟元								
子公司名稱	110 年度				109 年度			
	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
信義開發	久舜營造(股)公司	246,400	51%	無	久年營造(股)公司	154,088	92%	無
	久年營造(股)公司	185,742	38%	無	其他	12,640	8%	無
	鏡鋁工程(股)公司	50,937	10%	無				
	其他	3,060	1%	無				
	合計	486,139	100%		合計	166,728	100%	

子公司名稱	110 年度				109 年度			
	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	進貨廠商名稱	金額	佔全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
上海信義置業	上海第七建工集團有限公司	50,324	100%	無	上海第七建工集團有限公司	116,684	60%	無
					鼎先貿易	74,075	38%	本公司間接持股100%之子公司
					其他	3,323	2%	無
	合計	50,324	100%		合計	194,082	100%	
久信置業	昆山鼎先貿易有限公司	419,750	48%	本公司間接持股100%之子公司	上海第七建工集團有限公司	560,987	78%	無
	上海第七建工集團有限公司	274,847	32%	無	鼎先貿易	68,225	10%	本公司間接持股100%之子公司
	其他	175,716	20%	無	其他	87,601	12%	無
	合計	870,313	100%		合計	716,813	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110年底止，最近二年度生產量值如下：

單位：戶、個；新台幣仟元

主要商品	量值 個案名稱	110 年度 產量				產值	109 年度 產值			
		酒店 (棟)	商鋪 (間)	住宅 (戶)	車位 (個)		個案名稱	產值		
								住宅 (戶)	車位 (個)	產值
住宅、車位	信義嘉庭	-	-	-	-	-	信義謙石	-	-	-
	山水嘉庭	1	29	608	667	9,040,570	信義嘉庭	-	-	-
	合計	1	29	608	667	9,040,570	合計	-	-	-

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

註2：「信義嘉庭」案、「山水嘉庭」案係大陸地區銷售個案。信義開發之「嘉和」案及「嘉品」案，均屬在建工程。

(六)最近二年度銷售量值：

本公司主要係提供房屋租售之居間仲介業務，所收取之服務報酬因個別案件服務類型與成交金額不同，而有不同的服務費收入，故無法以銷售量值表來分析其營收，子公司信義開發、上海信義置業及久信置業以不動產開發及租售為主要營業項目。最近二年度銷售量值如下：

單位：戶、個；新台幣仟元

主要商品	個案名稱	110 年度			109 年度			
		銷量		銷值	銷量		銷值	
		住宅 (戶)	車位 (個)		住宅 (戶)	車位 (個)		
住宅、車位	信義嘉庭	22	76	469,539	信義謙石	7	8	192,498
	山水嘉庭	275	-	4,047,545	信義嘉庭	41	40	835,774
	合計	297	76	4,517,084	合計	48	48	1,028,272

註：銷值為當年度實際交屋認列收入金額；「信義嘉庭」及「山水嘉庭」案係大陸地區銷售個案。信義開發之「嘉和」案及「嘉品」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7.95%~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		110 年底	109 年底	當年度截至 111 年 3 月 31 日
員 工 人 數	經 理 人	174	178	177
	業 務 人 員	4,473	4,531	4,369
	幕 僚 人 員	1,336	1,286	1,338
	合 計	5,983	5,995	5,884
平 均 年 歲		34.3	33.7	34.3
平 均 服 務 年 資		6.5	6.2	6.7
學 歷 分 布 比 例	碩 士 ( 含 ) 以 上	8%	8%	8%
	大 專 、 大 學	91%	92%	91%
	高 中 ( 含 ) 以 下	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、癌症、住院醫療險)，及為業務單位外勤同仁投保機車任意第三人責任保險。

## (2)健康與安全方面：

A.正式同仁工作每滿兩年得享有一次公費健康檢查，40歲以上正式同仁並得享有每年一次公費健康檢查，本公司十分重視員工健康檢查結果，在經同仁同意後，針對檢查異常或特殊情況之同仁，主動協助其追蹤治療或觀察，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，截至民國110年12月31日止瀏覽人數約231,000人次；並設置健康評量專區，內有心理壓力檢測、肌肉骨骼評量、職場不法相關評量等，讓同仁可隨時進行填寫，了解自身狀況，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110年度本公司獲得行政院衛生署國民健康局「健康職場自主認證健康促進標章」及台北市政府衛生局「優良哺乳室認證」等相關認證。

B.設置專任健康管理師，專責協助提昇員工健康知識相關職掌。民國110年起設置臨場醫師服務每月4次，針對健康檢查異常對象提供相關改善諮詢及追蹤複檢安排與提醒，並協助員工及眷屬傷病醫療相關諮詢及醫療院所之安排。

C.截至民國110年底，聘僱視障按摩師共18位，除提供視障人士工作機會，亦提供員工按摩舒壓服務，協助員工舒展筋骨，紓解壓力，促進身心健康。

D.執行健康促進方案，以線上宣導健康知識。

E.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)，並提供 AED 線上教學 APP，教導同仁如何使用，以備不時之需。

F.為強化職安衛制度管理，導入 ISO45001職業安全衛生管理系統，並於民國110年8月通過驗證。協助子公司依法建立各項職業安全衛生管理規章，完成在職同仁線上教育訓練計5,304人次，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。自民國110年起，為鼓勵同仁佩戴全罩式安全帽，補助同仁購買全罩式安全帽，全年計2,879人使用，補助金額超過1,110萬元。

G.為推動菸害防制措施，民國110年9月正式公告「工作時間內」全面禁菸，全面保障同仁工作健康。

H.為強化同仁之消防與防災意識，避免因臨時發生火災或其他災害發生時，因慌張而致生意外，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110年度於總部大樓共舉辦1次消防演練。另透過「企業活動通報」了解同仁相關活動，以提供緊急事務之協助，民國110年度共計通報次數90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110年員工旅遊共計1,415人參加，補助金額4,337仟元，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、籃球競賽，由各單位分別組成數支球隊，透過比賽使身心得到適當放鬆，並可培養團隊合作默契及凝聚團隊向心力。福委會更提供社團成立補助金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110年度共計75個社團，受到疫情影響，全年度活動較少，共舉辦約108場次活動，補助金額673仟元。

(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110年總諮詢使用率約為4%，使用人次共計224人次。

## 2. 員工進修訓練情形：

### (1) 員工訓練：

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。另針對幕僚同仁的能力提升提供專業課程供同仁選修。同時為落實企業倫理，並轉變管理風格為集眾智（志）的領導，定期舉辦中高階主管研習營，藉由定期主題研討、集眾志、實務演練、實務分享的學習，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110年度本公司及子公司員工訓練(不含外訓、證書相關訓練)如下：

項目	課程類型	班次數	總人次	總人時數	總費用(仟元)
一般同仁	實體	1,447	36,563	86,937	17,369
	數位	495	116,492	94,528	
基層主管	實體	43	1,922	10,056	2,239
	數位	46	8,307	401,311	
中高階主管	實體	15	1,305	3,579	1,000
合計		2,046	164,589	596,411	20,608

### (2) 員工進修：

除了提供內部訓練課程外，本公司亦鼓勵同仁參與外部訓練，包含研究所學位/學分進修、語言學習或其他專業領域進修，以吸收外部新知提升能力，因應公司未來多角化經營，領先事業發展之需求。本公司為支持同仁自發性學習，提供外訓進修之費用補助約2,267仟元，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110年受疫情影響為不中斷同仁學習，除既有直播互動式教學課程外，也增加許多線上影片課程，供同仁學習提升專業能力。

### 3. 員工退休制度：

本公司配合法令規定，按月為民國94年7月1日起新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工，提繳每月工資6%至勞保局退休金個人帳戶，同時繼續為選擇適用舊制退休金辦法之原有員工及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，按原員工退休辦法退休金給付標準計算提撥適額之退休準備金至台灣銀行專戶。本公司於民國110年底之舊制退休金餘額已符合法令規定，足以支應民國111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110年底止，已有668人獲得此項獎勵，累計已發放金額7,269萬元。

#### (3)疫苗接種假：

為維護同仁健康，凡接種 COVID-19疫苗、或接種後不適，自接種日起至接種次日24時止，得請疫苗接種假（可支領半薪、不影響全勤獎金）。民國110年共計申請2,786人次，合計5,008日。

### (二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所受損失：

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

### (三)員工行為與倫理守則：

本公司及子公司所有營運作業及同仁權利義務事項皆明訂相關規章辦法以為依循，（所有規章辦法分為16大類，共計490餘則）並且置於內部網站供全體同仁隨時查閱。而任何規章辦法之增修，皆須先經內部簽呈核定，再將增訂理由或修訂條文差異說明公布於內部網站，讓同仁得以充分掌握修訂內容及背景原因。列舉員工行為或倫理守則相關規章辦法概述如下：

#### 1. 分層負責：

配合組織發展需求，建立合理化之職級、職稱，以提供員工適當的職涯發展藍圖。

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

### 2. 明訂各單位工作職掌：

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

### 3. 獎懲規範：

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

### 4. 績效管理：

公司對員工的績效考評一向採取「公平、公正、公開」的態度，所有的考評皆訂有依循的標準，例如「店主管晉升及異動考核管理辦法」、「業務同仁晉升辦法」、「秘書晉升辦法」、「信義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，使員工出勤及請假作業有所依循，故制訂「勤假管理辦法」、「加班管理施行細則」，並建置電子請假及加班申請系統，員工請假及加班皆需線上申請，以加速簽核流程，真正落實職務代理人制度。建置勤假管理系統則可使主管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。因應疫情影響及為保護同仁健康，本公司全面實施彈性工時上班制度，避開尖峰時段的通勤人潮，同時於疫情升溫時，搭配分流上班之差勤管理制度，兼顧同仁工作與生活及健康。

### 6. 營業秘密維護：

為確保商業利益與提升公司競爭力，員工有嚴守保密公司業務機密之義務，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。本公司另定期舉辦營業秘密相關議題之研討，使所有同仁保有一定營業秘密之意識。

### 7. 性騷擾防治：

嚴禁就業場所之性騷擾行為，除於「員工工作規則」明訂相關規範外，另制訂「信義房屋性騷擾防治、申訴及調查處理要點」，以規範員工的言行舉止，並設計「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，另設置資料保護小組，進行相關作業規範宣導及落實情形之稽查。

(四)工作環境與員工人身安全的保護措施：

種類	項目	說明
員工保險制度	勞工保險	● 比照勞工保險條例辦理，分生育、傷病、失能、殘廢、老年及死亡給付。
	全民健保	● 比照全民健保條例辦理，當保險人及其眷屬遭遇生育、疾病、傷害事故時，能獲得醫療服務。
	員工團體保險	● 保障內容包含定期壽險、意外傷害險、意外醫療險、住院醫療險、燒燙傷病房保險、癌症醫療險及職業災害險。
	同仁自費加保	● 加保內容包含員工定期壽險、員工及配偶子女意外傷害險、配偶及子女意外醫療險、配偶子女及父母住院醫療險、配偶及子女癌症醫療險等。
	機車任意第三人責任保險	● 為減輕同仁工作時因駕駛交通工具而致對第三人造成傷害時之賠償責任，本公司為業務單位外勤同仁駕駛之機車向產險公司投保任意第三人責任險，投保機車逾 4,000 台，提供同仁更充足的保障。
建構安全的職場工作環境	人身安全暨設施設備保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 配發隨身警報器予女性經紀人員及分店秘書。</li> <li>● 定期舉辦消防安全講習。民國 110 年於總部大樓共舉辦 1 次消防安全演練。</li> <li>● 定期於每月月會宣導交通安全法規。</li> <li>● 每梯新進同仁上課宣導交通安全注意要點。</li> <li>● 落實用電安全及菸害防制。</li> <li>● 總部大樓設置自動體外心臟除顫器。</li> <li>● 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。</li> <li>● 全面加裝分店樓梯止滑條。</li> </ul>
	打造綠色健康職場	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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」。</li> <li>● 依法禁止於辦公場所吸煙，強化節能減碳方案，並拍攝菸害防制影片於公司每月月會撥放，提升環境健康意識。自民國 110 年 9 月起，上班時間內全面禁菸，以保障同仁健康。</li> </ul> <p>持續塑造健康職場環境，如無毒裝潢、定期消毒等。民國 110 年度共消毒 20 次。</p>
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

種類	項目	說明
		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 110 年總諮詢使用率約為 4%，使用人次共計 224 人次。

## 六. 資通安全管理

### (一)現行資通安全實施情形：

#### 1. 風險管理架構及資源投入：

本公司資訊安全之權責單位為資服資安管理部，負責訂定內部資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全作業與資安政策推動與落實，並每年至少一次向董事會報告資訊安全執行計畫與執行情形，以確保內部資安管理機制持續有效運作。資服資安管理部於民國110年12月30日向董事會報告民國110年資訊安全風險目前達成狀況、現有控制具體作法及改善措施與成果，以及民國111年資訊安全風險目標與資訊安全改善規劃。組織運作模式採用 PDCA (Plan-Do-Check-Act) 循環式管理，建構完整的資安管理系統，以有效防範資訊安全事件發生，確保達成資訊安全目標，並持續優化改善。

#### 2. 資通安全政策：

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

#### 3. 具體管理方案：

類型	說明	相關作業
權限管理	人員帳號、權限管理與系統操作行為之管理措施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人員帳號權限管理與審核</li> <li>● 人員帳號權限定期盤點</li> </ul>
存取管控	人員存取內外部系統及資料傳輸管道之控制措施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 內/外部存取管控措施</li> <li>● 機敏資料外洩管控</li> <li>● 操作行為軌跡記錄</li> </ul>
外部威脅	內部潛在弱點、中毒管道與防護措施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 主機/電腦弱點防護及更新措施</li> <li>● 病毒防護與惡意程式檢測源碼檢查/滲透測試</li> <li>● 網路威脅監控</li> </ul>
系統可用性	系統可用狀態與服務中斷時	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 系統/網路可用狀態監控及通</li> </ul>

	之處置措施。	報機制 ● 服務中斷之應變措施 ● 資訊備份措施、本/異地備份機制 ● 定期災害復原演練
--	--------	---

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因資通安全事件所受之損失：無。

## 七. 重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
履約保證契約	安信建築經理股份有限公司	民國 110/01/01 ┆ 民國 110/12/31 (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 110/05/31 ┆ 民國 111/05/31	本公司之子公司安信建築經理公司與玉山銀行簽訂履約保證合約，由玉山銀行提供透過本公司仲介成交之成屋買賣契約中，有關買賣雙方應履行之契約義務之保證。
履約保證合約	玉山銀行	民國 110/06/03 ┆ 民國 111/06/03	本公司之子公司安信建築經理公司與玉山銀行簽訂履約保證合約，由玉山銀行提供透過本公司仲介成交之成屋買賣契約中，有關買賣雙方應履行之契約義務之保證。
履約保證合約	永豐銀行	民國 110/09/30 ┆ 民國 111/09/30	本公司之子公司安信建築經理公司與永豐銀行簽訂履約保證合約，由永豐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。
長期借款契約	玉山銀行	民國 110/04/27 ┆ 民國 113/04/27	本公司與玉山銀行簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 2.3 億元之信用循環動用額度合約，另以位於信義區之企業總部大樓部分樓層作為擔保簽訂 3 年期(自借款日起算)新台幣 24.2 億元之擔保循環動用額度合約。
長期借款契約	東亞銀行	民國 109/09/01 ┆ 民國 112/09/30	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 110/05/27 ┆ 民國 112/05/27	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 110/01/20 ┆ 民國 112/01/20	本公司與瑞穗銀行簽訂 2 年期額度新台幣 6 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	元大銀行	民國 110/03/18 ┆	本公司與元大銀行簽訂 2 年期額度新台幣 6 億元之無擔保借款合同。



契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
		民國 112/03/17	
長期借款契約	台新銀行	民國 109/12/25 ↓ 民國 112/12/25	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 110/02/15 ↓ 民國 112/02/15	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	台灣銀行	民國 110/01/22 ↓ 民國 112/01/22	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 110/03/19 ↓ 民國 112/03/19	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 110/01/11 ↓ 民國 112/01/11	本公司與星展銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元及美金 400,000 仟元等值新台幣之無擔保借款合同。
長期借款契約	台北富邦銀行	民國 110/09/09 ↓ 民國 112/09/09	本公司與台北富邦銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	合作金庫	民國 110/08/09 ↓ 民國 112/08/09	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，與合作金庫銀行簽訂 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 110/05/28 ↓ 民國 113/05/28	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 110/01/09 ↓ 民國 112/01/09	本公司與國泰世華銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	中國信託銀行	民國 110/10/15 ↓ 民國 112/10/15	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 109/12/29 ↓ 民國 112/12/29	本公司與兆豐銀行簽訂 3 年期額度新台幣 5 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	新光銀行	民國 110/07/22 ↓ 民國 113/07/22	本公司與新光銀行簽訂 3 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	永豐銀行	民國 110/10/18 ↓ 民國 112/10/18	本公司與永豐銀行簽訂 2 年期額度新台幣 2 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	華南銀行	民國 110/05/21 ↓ 民國 113/05/21	本公司與華南銀行簽訂 3 年期額度新台幣 5 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	中國銀行	民國 110/08/17 ↓ 民國 112/08/16	本公司與中國銀行簽訂 2 年期額度新台幣 3 億元之無擔保借款合同。
長期借款契約	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。(「嘉和」案)

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容/限制條款
長期借款契約	台新銀行	民國 106/09/08 ┆ 民國 113/09/08	本公司之子公司信義開發以其新北市板橋區永翠段 27 地號為擔保品，與台新銀行簽訂 7 年期額度新台幣 19 億元之借款合同。(「嘉品」案)
長期借款契約	上海浦東發展銀行	民國 107/12/26 ┆ 民國 112/12/25	本公司之子公司久信置業以人民幣 76,473 仟元為保證金，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 103/05/10 ┆ 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 4)	本公司之子公司久信置業委託上海建工七建集團有限公司就所標得無錫 XDG-2016-37 號地塊進行自地委建工程。(「山水嘉庭」案)
自地委建工程施工合約	久年營造股份有限公司	民國 108/09/24 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與久年營造股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建工程。(「嘉和」案)
自地委建工程施工合約	久舜營造股份有限公司	民國 109/08/04 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與久舜營造股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建工程。(「嘉品」案)
自地委建機電工程合約	鏡鋁工程股份有限公司	民國 108/12/27 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與鏡鋁工程股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建機電工程。(「嘉和」案)
自地委建機電工程合約	鏡鋁工程股份有限公司	民國 110/01/04 ┆ (註 4)	本公司之子公司信義開發與鏡鋁工程股份有限公司就所持有新北市永翠段土地進行自地委建機電工程。(「嘉品」案)

註 1：訂有一年期滿自動續約之限制條款。

註 2：自動續約之契約關係，除簽訂雙方一方要求終止。

註 3：工程已完工，惟仍待後續驗收付款，且合約亦具有工程保固之效力。

註 4：工程進行中，合約有效期至工程項目竣工驗收合格。

## 陸、財務概況

## 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

## (一) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

## 1. 簡明合併資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料					當年度截至 111年3月31日 財務資料 (註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
流動資產		21,384,030	20,318,608	20,721,029	22,442,820	20,789,940	-
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產-非流動		234,726	296,506	349,958	393,127	-	-
以成本衡量之金融資產-非流動		-	-	-	-	204,976	-
不動產、廠房及設備		3,504,681	3,505,519	3,495,635	3,553,206	3,392,572	-
使用權資產		4,822,700	5,021,018	4,320,872	-	-	-
投資性不動產		2,174,234	2,220,711	2,255,011	2,083,520	2,265,661	-
無形資產		59,936	94,759	97,281	115,329	103,988	-
其他資產		740,485	404,351	430,997	256,062	198,979	-
資產總額		32,920,792	31,861,472	31,670,783	28,844,064	26,956,116	-
流動負債	分配前	8,537,578	7,762,948	4,866,062	7,302,417	6,629,601	-
	分配後(註2)	-	9,015,587	5,750,278	8,260,317	8,258,351	-
非流動負債		11,817,497	12,443,540	15,816,690	10,477,414	8,896,527	-
負債總額	分配前	20,355,075	20,206,488	20,682,752	17,779,831	15,526,128	-
	分配後(註2)	-	21,459,127	21,566,968	18,737,731	17,154,878	-
歸屬於母公司業主之權益		12,435,474	11,529,291	10,876,370	10,965,080	11,298,656	-
股本		7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	6,515,000	-
資本公積		63,896	63,896	63,896	64,528	63,896	-
保留盈餘	分配前	6,064,680	4,869,622	4,031,323	3,772,523	4,760,590	-
	分配後(註2)	-	3,616,983	3,147,107	2,814,623	2,278,375	-
其他權益		(1,061,567)	(772,692)	(587,314)	(240,436)	(40,830)	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		130,243	125,693	111,661	99,153	131,332	-
權益總額	分配前	12,565,717	11,654,984	10,988,031	11,064,233	11,429,988	-
	分配後(註2)	-	10,402,345	10,103,815	10,106,333	9,801,238	-

註1：截至年報刊印日止，民國111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111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 111年3月31日 財務資料 (註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
營業收入		18,792,321	13,061,441	12,438,032	12,902,958	17,806,781	-
營業毛利		4,926,017	3,758,366	3,914,159	4,222,566	5,769,616	-
營業淨利		3,132,079	2,114,675	1,971,558	2,644,902	4,463,860	-
營業外收入及支出		96,862	71,849	85,128	174,650	165,692	-
稅前淨利		3,228,941	2,186,524	2,056,686	2,819,552	4,629,552	-
繼續營業單位 本期淨利		2,370,359	1,569,168	1,276,205	1,490,923	2,827,115	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利		2,370,359	1,569,168	1,276,205	1,490,923	2,827,115	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)		(191,736)	(15,206)	(389,507)	(274,422)	(150,773)	-
本期綜合(損)益總額		2,178,623	1,553,962	886,698	1,216,501	2,676,342	-
淨利歸屬於 母公司業主		2,349,841	1,552,287	1,262,934	1,504,587	2,802,827	-
淨利(損)歸屬於非控制權益		20,518	16,881	13,271	(13,664)	24,288	-
綜合(損)益總額歸屬於母公司業主		2,158,822	1,537,137	873,591	1,230,557	2,651,919	-
綜合(損)益總額歸屬於非控制權益		19,801	16,825	13,107	(14,056)	24,423	-
每股盈餘(註2)		3.19	2.11	1.71	2.04	3.80	-

註1：截至年報刊印日止，民國111年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2：民國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 111年3月31日 財務資料 (註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
流動資產		2,388,866	1,958,307	1,969,195	3,541,117	2,532,244	-
採用權益法之投資		15,619,751	16,226,718	15,842,676	15,227,595	13,351,473	-
不動產、廠房及設備		2,868,183	2,863,390	2,787,335	2,764,481	2,647,588	-
使用權資產		2,876,567	2,779,714	2,539,100	-	-	-
投資性不動產		2,523,093	2,548,321	2,629,342	2,590,762	2,726,105	-
無形資產		49,217	38,848	36,674	42,188	50,503	-
其他資產		299,363	260,864	219,905	209,688	160,518	-
資產總額		26,625,040	26,676,162	26,024,227	24,375,831	21,468,431	-
流動負債	分配前	4,543,390	5,311,681	2,611,878	3,388,919	3,971,607	-
	分配後(註2)	-	6,564,320	3,496,094	4,346,819	5,600,357	-
非流動負債		9,646,176	9,835,190	12,535,979	10,021,832	6,198,168	-
負債總額	分配前	14,189,566	15,146,871	15,147,857	13,410,751	10,169,775	-
	分配後(註2)	-	16,399,510	16,032,073	14,368,651	11,798,525	-
股本		7,368,465	7,368,465	7,368,465	7,368,465	6,515,000	-
資本公積		63,896	63,896	63,896	64,528	63,896	-
保留盈餘	分配前	6,064,680	4,869,622	4,031,323	3,772,523	4,760,590	-
	分配後(註2)	-	3,616,983	3,147,107	2,814,623	2,278,375	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	12,435,474	11,529,291	10,876,370	10,965,080	11,298,656	-
	分配後(註2)	-	10,276,652	9,992,154	10,007,180	9,669,906	-

註1：截至年報刊印日止，民國111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111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 111年3月31日 財務資料 (註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
營業收入		13,297,719	11,013,952	9,476,074	7,881,107	6,886,597	-
營業毛利		3,940,254	3,282,437	2,810,817	2,241,229	1,929,368	-
營業淨利		2,890,075	2,248,108	1,725,386	1,323,532	1,082,720	-
營業外收入及支出		572	(245,645)	(119,762)	699,187	1,913,412	-
稅前淨利		2,890,647	2,002,463	1,605,624	2,022,719	2,996,132	-
繼續營業單位 本期淨利		2,349,841	1,552,287	1,262,934	1,504,587	2,802,827	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利		2,349,841	1,552,287	1,262,934	1,504,587	2,802,827	-
本期其他綜合(損)益 (稅後淨額)		(191,019)	(15,150)	(389,343)	(274,030)	(150,908)	-
本期綜合(損)益總額		2,158,822	1,537,137	873,591	1,230,557	2,651,919	-
每股盈餘(註2)		3.19	2.11	1.71	2.04	3.80	-

註1：截至年報刊印日止，民國111年第1季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2：民國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

	110年度	109年度	108年度	107年度	106年度
會計師	徐文亞、王攀發	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	無保留意見	無保留意見 加強調事項	無保留意見 加強調事項	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 111年3月31日 (註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.83	63.42	65.31	61.64	57.60	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	563.65	571.36	662.59	586.39	584.14	-
償債能力 (%)	流動比率	250.47	261.74	425.83	307.33	313.59	-
	速動比率	136.37	111.59	204.22	154.55	134.64	-
	利息保障倍數	22.54	14.11	12.23	26.12	59.37	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.42	9.77	10.25	9.88	9.38	-
	平均收現日數	35	37	36	37	39	-
	存貨週轉率(次)	0.35	0.06	0.08	0.16	0.62	-
	應付款項週轉率(次)	6.73	1.91	1.61	4.41	47.22	-
	平均銷貨日數	1,043	6,083	4,563	2,281	589	-
	不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率(次)	2.23	1.60	1.69	3.72	5.19	-
	總資產週轉率(次)	0.58	0.41	0.39	0.46	0.70	-
獲利能力	資產報酬率(%)	7.69	5.36	4.68	5.67	11.38	-
	權益報酬率(%)	19.57	13.86	11.57	13.26	27.16	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	43.82	29.67	27.91	38.27	71.06	-
	純益率(%)	12.61	12.01	10.26	11.55	15.88	-
	每股盈餘(元)(註2)	3.19	2.11	1.71	2.04	3.80	-
現金流量	現金流量比率(%)	82.37	45.79	119.65	26.91	-	-
	現金流量允當比率(%)	132.24	98.66	92.59	48.95	28.03	-
	現金再投資比率(%)	22.11	10.33	17.26	1.50	-	-
槓桿度	營運槓桿度	4.03	3.86	4.23	3.56	1.94	-
	財務槓桿度	1.05	1.09	1.10	1.04	1.02	-

最近二年度各項財務比率變動達 20%說明：

說明1.民國 110 年度速動比率同比增加 22%，主要係營收獲利產生之淨現金大幅增加 50%所致。

說明2.民國 110 年度利息保障倍數同比增加 60%，主要除利息費用減少 10%外，係民國 110 年度稅前息前淨利增加 44%。

說明3.民國 110 年度存貨週轉率同比增加 483%、應付款項週轉率同比增加 252%、平均銷貨日數同比減少 83%，主要係民國 110 年度因子公司山水嘉庭交屋，因而銷貨成本增加 485%。

說明4.民國不動產、廠房及設備與使用權資產週轉率同比增加 39%，主要係營收增加 44%。

說明5.民國 110 年度總資產週轉率同比增 41%，主要營收增加 44%。

說明6.除純益率外，民國 110 年獲利能力之相關財務比率均同比增加逾 40%，主要係民國 110 年度合併稅後淨利增加 51%。

說明7.民國 110 年度現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比例分別增加 80%、34%及 114%，主要係民國 110 年度係營業活動產生淨現金流入增加 98%。

註1: 截至年報刊印日止，民國 111 年第 1 季之財務報表尚未經會計師核閱。

註2: 民國 106 年度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 111年3月31日 (註1)
		110年	109年	108年	107年	106年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	53.29	56.78	58.21	55.02	47.37	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	634.04	626.85	734.62	736.67	643.93	-
償債能力 (%)	流動比率	52.58	36.87	75.39	104.49	63.76	-
	速動比率	52.06	36.62	74.68	103.71	63.29	-
	利息保障倍數	23.77	14.12	12.34	19.05	42.91	-
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.89	10.19	11.14	11.13	11.77	-
	平均收現日數	34	36	33	33	31	-
	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)	2.34	2.01	1.79	2.91	2.58	-
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.50	0.42	0.36	0.34	0.38	-
	資產報酬率(%) (註3)	9.20	6.35	5.20	6.96	15.70	-
	權益報酬率(%)	19.61	13.86	11.56	13.52	27.24	-
	稅前純益占實收資本額比率(%)	39.23	27.18	21.79	27.45	45.99	-
	純益率(%)	17.67	14.09	13.33	19.09	40.70	-
現金流量	每股盈餘(元)(註3)	3.19	2.11	1.71	2.04	3.80	-
	現金流量比率(%)	89.55	60.10	85.14	35.66	25.56	-
	現金流量允當比率(%)	164.95	144.36	110.27	70.50	131.97	-
槓桿度	現金再投資比率(%)	11.83	10.05	5.11	-	2.09	-
	營運槓桿度	2.61	2.91	3.33	3.70	4.00	-
	財務槓桿度	1.05	1.07	1.09	1.09	1.07	-

最近二年度各項財務比率變動達 20% 說明：

說明1.民國 110 年度流動比率及速動比率同比分別增加 43% 及 42%，主要係營業活動產生淨現金流入增加，以及償還公司債及向子公司之借款而使得流動負債減少 14%。本公司民國 110 年度致力於控管利息支出及償還長期借款，因此截至 110 年底金融機構借款額度使用率僅 9%，尚有未使用借款額度約 126 億元，並無流動性不足之疑慮。

說明2.民國 110 年度利息保障倍數同比增加 68%，主要除利息費用減少 17% 外，係民國 110 年度稅前息前淨利增加 40%。

說明3.民國 110 年獲利能力之相關財務比率除純益率同比增加 25%，其餘均高於前一年度逾 40%，主要係稅後淨利增加 51%。

說明4.民國 110 年度現金流量比率同比上升 49%，主要係民國 110 年稅前淨利增加 44%，因而營業活動淨現金流量增加 27%，以及民國 110 年度償還到期之公司債及向子公司之借款，因而流動負債減少 14%。

註1: 截至年報刊印日止，民國 111 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: 民國 106 年度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＝ 勞務淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)且未扣除備抵呆帳損失前之餘額。

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額與使用權資產淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

## 4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。(註1)

## 5.現金流量(註2)

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

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

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。

(2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益－利息費用)。

註1：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時已考量下列事項：

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

註2：現金流量分析在衡量時已考量下列事項：

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

三、 審計委員會查核報告書：

信義房屋股份有限公司  
審計委員會同意報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國 110 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見之查核報告。

另董事會決議本公司民國 110 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 110 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 110 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 111 年股東常會

審計委員會召集人：顏漏有



中 華 民 國 一 一 一 年 二 月 二 十 五 日

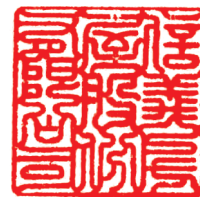
#### 四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告

##### 關係企業合併財務報告聲明書

本公司 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 110 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 111 年 2 月 25 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 110 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 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 代銷服務收入認列

民國 110 年度之代銷服務收入為 1,987,854 仟元，代銷服務收入係信義房屋股份有限公司及其子公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入來自單一交易對象之收入金額相較其他勞務收入為高，且履約義務認列要件相較於其他勞務收入涉及較多管理階層判斷，其中信義房屋股份有限公司之代銷收入為 1,965,318 仟元，佔總代銷收入比重 99%，因是將其代銷服務收入之履約義務暨收入認列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代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經交易雙方簽署之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所載之條款安排，並核對相關單據，確認代銷服務是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。本會計師另針對新增交易對象進行抽核，以瞭解信義房屋股份有限公司評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

信義房屋股份有限公司及其子公司有關代銷服務收入之會計政策，請參閱附註四。

#### 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 110 年 12 月 31 日之存貨餘額為 9,503,190 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 110 及 109 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

### **管理階層與治理單位對合併財務報表之責任**

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

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

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

### **會計師查核合併財務報表之責任**

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在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 110 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



會計師 王 攀 發

王攀發



證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1100356048 號

中 華 民 國 1 1 1 年 2 月 2 5 日

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



合併資產負債表  
民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109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)	\$ 9,546,619	29	\$ 6,383,520	20
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)	47,588	-	105,525	-
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)	436,843	1	632,054	2
1150	應收票據 (附註四及九)	104,707	-	104,650	-
1170	應收帳款 (附註四、九及三五)	1,261,045	4	1,246,907	4
1200	其他應收款 (附註四、九及三五)	93,601	-	51,617	-
1220	本期所得稅資產 (附註四及二九)	14,151	-	22,302	-
1320	存貨 (附註四、五、十及三六)	9,503,190	29	11,409,582	36
1476	其他金融資產—流動 (附註十一及三六)	137,853	1	116,359	1
1479	其他流動資產 (附註十八)	238,433	1	246,092	1
11XX	流動資產總計	<u>21,384,030</u>	<u>65</u>	<u>20,318,608</u>	<u>64</u>
	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)	234,726	1	296,506	1
1550	採用權益法之投資 (附註四及十三)	51,622	-	38,057	-
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、五、十四及三六)	3,504,681	11	3,505,519	11
1755	使用權資產 (附註四及十五)	4,822,700	15	5,021,018	16
1760	投資性不動產 (附註四、五、十六及三六)	2,174,234	6	2,220,711	7
1780	無形資產 (附註四、十七及三一)	59,936	-	94,759	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二九)	217,830	1	232,235	1
1920	存出保證金	132,539	-	128,349	-
1980	其他金融資產—非流動 (附註十一及三六)	332,200	1	-	-
1990	其他非流動資產 (附註九及十八)	6,294	-	5,710	-
15XX	非流動資產總計	<u>11,536,762</u>	<u>35</u>	<u>11,542,864</u>	<u>36</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 32,920,792</u>	<u>100</u>	<u>\$ 31,861,472</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2130	合約負債—流動 (附註二一及二七)	\$ 1,723,403	5	\$ 1,479,529	4
2150	應付票據	-	-	487	-
2170	應付帳款 (附註二二)	811,840	2	274,861	1
2200	其他應付款 (附註二三及三五)	3,774,976	12	3,122,574	10
2230	本期所得稅負債 (附註四及二九)	1,256,585	4	1,346,490	4
2250	負債準備—流動 (附註四及二四)	14,015	-	8,444	-
2280	租賃負債—流動 (附註四、十五及三五)	549,615	2	544,776	2
2320	一年內到期之長期負債 (附註十九、二十及三六)	29,668	-	727,210	2
2399	其他流動負債 (附註二三)	377,476	1	258,577	1
21XX	流動負債總計	<u>8,537,578</u>	<u>26</u>	<u>7,762,948</u>	<u>24</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註二十)	4,600,000	14	4,600,000	14
2540	長期借款 (附註十九及三六)	2,588,321	8	3,774,078	12
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二九)	210,853	1	-	-
2580	租賃負債—非流動 (附註四、十五及三五)	2,899,375	9	2,947,766	9
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四及二五)	175,797	-	169,380	1
2645	存入保證金	38,244	-	32,023	-
2670	其他非流動負債 (附註二三)	1,304,907	4	920,293	3
25XX	非流動負債總計	<u>11,817,497</u>	<u>36</u>	<u>12,443,540</u>	<u>39</u>
2XXX	負債總計	<u>20,355,075</u>	<u>62</u>	<u>20,206,488</u>	<u>63</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二六)				
	股本				
3110	普通股	7,368,465	22	7,368,465	23
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,518,043	8	2,345,792	7
3320	特別盈餘公積	772,692	2	587,315	2
3350	未分配盈餘	2,773,945	9	1,936,515	6
3300	保留盈餘總計	<u>6,064,680</u>	<u>19</u>	<u>4,869,622</u>	<u>15</u>
	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	( 1,302,170)	( 4)	( 1,065,685)	( 3)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	240,603	1	292,993	1
3400	其他權益總計	( 1,061,567)	( 3)	( 772,692)	( 2)
31XX	本公司業主權益總計	<u>12,435,474</u>	<u>38</u>	<u>11,529,291</u>	<u>36</u>
36XX	非控制權益 (附註二六)	<u>130,243</u>	<u>-</u>	<u>125,693</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計	<u>12,565,717</u>	<u>38</u>	<u>11,654,984</u>	<u>37</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 32,920,792</u>	<u>100</u>	<u>\$ 31,861,472</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 110 年及 109 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	110年度			109年度		
	金 額	%	金 額	金 額	%	
	營業收入（附註四、二七、三五及四一）					
4100	銷貨收入	\$ 4,517,084	24	\$ 1,028,272	8	
4610	勞務收入	14,275,237	76	12,033,169	92	
4000	營業收入合計	18,792,321	100	13,061,441	100	
	營業成本（附註十、二五、二八及三五）					
5110	銷貨成本	3,654,843	20	624,475	5	
5600	勞務成本	10,211,461	54	8,678,600	66	
5000	營業成本合計	13,866,304	74	9,303,075	71	
5900	營業毛利	4,926,017	26	3,758,366	29	
	營業費用（附註九、二五、二八及三五）					
6200	管理費用	1,794,310	9	1,647,802	13	
6450	預期信用減損迴轉利益	( 372 )	-	( 4,111 )	-	
6000	營業費用合計	1,793,938	9	1,643,691	13	
6900	營業淨利	3,132,079	17	2,114,675	16	
	營業外收入及支出					
7100	利息收入（附註二八）	103,900	1	89,557	1	
7110	租金收入（附註三五）	103,724	-	94,179	1	
7130	股利收入	12,794	-	34,772	-	
7590	其他利益及損失（附註四、十五、十六、十七、二八及三五）	26,348	-	20,178	-	
7050	財務成本（附註二八及三五）	( 149,904 )	( 1 )	( 166,837 )	( 1 )	
7000	營業外收入及支出合計	96,862	-	71,849	1	
7900	繼續營業單位稅前淨利	3,228,941	17	2,186,524	17	
7950	所得稅費用（附註四及二九）	( 858,582 )	( 4 )	( 617,356 )	( 5 )	
8200	本年度淨利	2,370,359	13	1,569,168	12	

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		110年度		109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)	(\$ 18,833)	-	(\$ 20,274)	-
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	57,075	-	( 129,407)	( 1)
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合(損)益之份額	2,740	-	( 558)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二九)	3,767	-	4,055	-
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	( 236,485)	( 1)	130,978	1
8300	本年度其他綜合(損)益(稅後淨額)	( 191,736)	( 1)	( 15,206)	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 2,178,623</u>	<u>12</u>	<u>\$ 1,553,962</u>	<u>12</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 2,349,841	13	\$ 1,552,287	12
8620	非控制權益	20,518	-	16,881	-
8600		<u>\$ 2,370,359</u>	<u>13</u>	<u>\$ 1,569,168</u>	<u>12</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 2,158,822	12	\$ 1,537,137	12
8720	非控制權益	19,801	-	16,825	-
8700		<u>\$ 2,178,623</u>	<u>12</u>	<u>\$ 1,553,962</u>	<u>12</u>
	每股盈餘(附註三十)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 3.19</u>		<u>\$ 2.11</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 3.18</u>		<u>\$ 2.10</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 3,228,941	\$ 2,186,524
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	696,825	679,630
A20200	攤銷費用	32,135	29,347
A20300	預期信用減損迴轉利益	( 372)	( 4,111)
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	128	253
A20900	財務成本	192,680	286,786
A21200	利息收入	( 103,900)	( 89,574)
A21300	股利收入	( 12,794)	( 34,772)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資利益份額	( 11,277)	( 6,790)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,594	1,134
A22700	處分投資性不動產利益	( 7,253)	( 6,715)
A23800	非金融資產減損損失	64,215	66,058
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	57,494	( 30,388)
A31130	應收票據	( 57)	( 58,836)
A31150	應收帳款	( 13,766)	( 199,345)
A31180	其他應收款	( 41,894)	7,600
A31200	存 貨	1,802,859	( 709,647)
A31240	其他流動資產	7,659	( 143,551)
A32125	合約負債	243,874	1,195,142
A32130	應付票據	( 487)	129
A32150	應付帳款	536,979	( 104,893)
A32180	其他應付款	666,689	518,286
A32200	負債準備	5,571	( 930)
A32230	其他流動負債	118,899	138,073
A32990	其他營業負債	375,965	258,492
A33000	營運產生之現金	7,841,707	3,977,902
A33100	收取之利息	103,810	88,384

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
A33300	支付之利息	(\$ 198,101)	(\$ 287,377)
A33500	支付之所得稅	( 715,078)	( 224,612)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>7,032,338</u>	<u>3,554,297</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	( 6,569)	( 16,286)
B00200	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	311,903	280,361
B02200	取得子公司之淨現金流出	-	( 3,768)
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 111,726)	( 128,544)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	2,197	1,645
B03700	存出保證金增加	( 7,593)	( 40,588)
B04100	其他應收款增加	-	( 24,517)
B04500	購置無形資產	( 39,029)	( 31,041)
B05350	取得使用權資產	-	( 550,795)
B05400	購置投資性不動產	( 32,200)	-
B05500	處分投資性不動產價款	64,691	42,642
B06500	其他金融資產增加	( 353,694)	-
B06600	其他金融資產減少	-	122,690
B06700	其他非流動資產增加	( 584)	-
B06800	其他非流動資產減少	-	57,925
B07600	收取之股利	<u>13,246</u>	<u>34,848</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 159,358)</u>	<u>( 255,428)</u>
籌資活動之現金流量			
C01300	償還公司債	( 700,000)	-
C01600	舉借長期借款	11,954,227	13,868,451
C01700	償還長期借款	( 13,149,779)	( 16,975,832)
C03000	存入保證金增加	6,221	-
C03100	存入保證金返還	-	( 3,167)
C03800	其他應付款—關係人減少	( 8,688)	( 13,701)
C04020	租賃負債本金償還	( 516,531)	( 502,149)
C04500	支付本公司業主股利	( 1,252,639)	( 884,216)
C05800	交付非控制權益現金股利	( 15,251)	( 2,793)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>( 3,682,440)</u>	<u>( 4,513,407)</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>( 27,441)</u>	<u>117,886</u>

(接次頁)

(承前頁)

<u>代 碼</u>		<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	\$ 3,163,099	(\$ 1,096,652)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>6,383,520</u>	<u>7,480,172</u>
E00200	年末現金及約當現金餘額	<u>\$ 9,546,619</u>	<u>\$ 6,383,520</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 110 年及 109 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營業所多處，以增加服務據點，提高服務品質。本公司之子公司則從事房屋租售之居間仲介及其相關業務、不動產開發租售或休閒觀光業務。

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

## 二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 2 月 25 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) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

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

(二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	111 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	111 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	111 年 1 月 1 日（註 3）
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	111 年 1 月 1 日（註 4）

註 1：IFRS 9 之修正適用於 111 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 111 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 111 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 111 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 110 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 111 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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

### (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	112 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	112 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	112 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	112 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	111 年 1 月 1 日 (註 4)

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

註 2：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 111 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 111 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至合併財務報告通過發布日止，合併公司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、附表六及七。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

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

(六) 外幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

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

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

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

#### (七) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、預付土地款及庫存商品。購入或換入土地，於取得所有權後列記營建用地，取得土地所有權前支付之購地價款列記預付土地款。存貨係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時，除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及銷售費用後之餘額。

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

#### (八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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

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

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相

關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商 譽

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

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

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

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

## (十二) 無形資產

### 1. 單獨取得

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

### 2. 企業合併所取得

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

### 3. 除 列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

## (十三) 合約成本相關資產

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



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

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

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

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

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

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

(十五) 金融工具

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

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

發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

## 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

### (1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

#### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

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

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其股利、利息及再衡量利益或損失係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註三四。

#### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收款項、其他應收款、其他金融資產—流動與存出保證金）於原始認列後，係以有

效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

#### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

#### (2) 金融資產之減損

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

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

失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

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

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

### (3) 金融資產之除列

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

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

## 2. 金融負債

### (1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

### (2) 金融負債之除列

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

## (十六) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量。

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

#### (十七) 收入認列

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

##### 勞務收入

勞務收入主係居間仲介及代銷之服務費收入，相關收入係於履約義務完成時認列。

##### 房地產銷貨收入

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

#### (十八) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

##### 1. 合併公司為出租人

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

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

當租賃同時包含土地及建築物要素時，合併公司係依附屬於各要素所有權之幾乎所有風險與報酬是否已移轉予承租人以評估各要素之分類係為融資租賃或營業租賃。租賃給付按合約成立日土地及建築物租賃權利之公允價值相對比例分攤予土地

及建築物。若租賃給付能可靠地分攤至此兩項要素，各要素係按所適用之租賃分類處理。若租賃給付無法可靠地分攤至此兩項要素，則整體租賃係分類為融資租賃，惟若此兩項要素均明顯符合營業租賃標準，則整體租賃分類為營業租賃。

## 2. 合併公司為承租人

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

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

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

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

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

合併公司與出租人進行新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金協商，調整 111 年 6 月 30 日以前到期之租金致使租金減少，該等協商並未重大變動其他租約條款。合併公司選擇採實務權宜作法處理符合前述條件之所有租金協商，不評估該協商是否為租賃修改，而係將租賃給付之減少於減讓事件或情況發生時認列於損益，並相對調減租賃負債。

(十九) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(二十) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

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

3. 其他長期員工福利

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

## (二一) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

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

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能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合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。



3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

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

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在整體營運發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

估計不確定性之主要來源

(一) 不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產之減損

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

(二) 存貨之估計減損

存貨係按成本與淨變現價值孰低者入帳。存貨之淨變現價值係管理階層參考當時市價，減除估計銷售費用及預計需再投入成本計算。待開發不動產存貨之估計重置成本可能為其淨變現價值之最佳可得估計數於評估之過程中，若市場情況有所改變，管理階層亦將修正估計，淨變現價值之變動將會增加或減少合併公司之存貨金額。

六、現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 26,588	\$ 17,468
銀行支票及活期存款	9,463,047	5,989,430
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>56,984</u>	<u>376,622</u>
	<u>\$ 9,546,619</u>	<u>\$ 6,383,520</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
銀行存款	0%-2.03%	0%-2.40%

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u>之金融資產</u>		
非衍生金融資產		
基金受益憑證	\$ 47,588	\$ 60,278
國內上市(櫃)股票	-	6,529
結構式理財產品	-	38,718
	<u>\$ 47,588</u>	<u>\$ 105,525</u>

結構式理財產品係合併公司購買之銀行理財產品，109年12月31日之預期收益率為0%-3%。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>流    動</u>		
國內投資		
上市(櫃)股票	\$ 119,892	\$ 102,917
國外投資		
上市(櫃)股票	<u>316,951</u>	<u>529,137</u>
	<u>\$ 436,843</u>	<u>\$ 632,054</u>
<u>非 流 動</u>		
國內投資		
未上市(櫃)股票	\$ 111,183	\$ 116,152
國外投資		
未上市(櫃)股票	<u>123,543</u>	<u>180,354</u>
	<u>\$ 234,726</u>	<u>\$ 296,506</u>

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

#### 九、應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
因營業而發生－總帳面金額	\$ 104,707	\$ 104,650
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,271,545	\$ 1,257,855
減：備抵損失	( 10,500)	( 10,948)
	<u>\$ 1,261,045</u>	<u>\$ 1,246,907</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 2,068	\$ 1,978
其他	97,532	58,058
減：備抵損失	( 5,999)	( 8,419)
	<u>\$ 93,601</u>	<u>\$ 51,617</u>

#### (一) 應收帳款

合併公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。合併公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列退款負債。合併公司收取仲介服務費主要係自房屋履保專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，銷售房地產並向建設廠商收取代銷服務費係由合併公司使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

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

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

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

合併公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

#### 110 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.9%	0%~9%	29%~100%	
總帳面金額	\$ 1,223,527	\$ 49,045	\$ 56,901	\$ 29,536	\$ 21,646	\$ 1,380,655
退款負債（註 2）	( 55,898)	( 2,621)	( 3,382)	( 1,726)	( 4,403)	( 68,030)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( 140)	( 10)	( 89)	( 2,264)	( 7,997)	( 10,500)
攤銷後成本	<u>\$ 1,167,489</u>	<u>\$ 46,414</u>	<u>\$ 53,430</u>	<u>\$ 25,546</u>	<u>\$ 9,246</u>	<u>\$ 1,302,125</u>

#### 109 年 12 月 31 日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註 1）	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~0.5%	0%~8.4%	29%~100%	
總帳面金額	\$ 1,123,832	\$ 119,400	\$ 76,468	\$ 25,130	\$ 21,496	\$ 1,366,326
退款負債（註 2）	( 45,360)	( 8,142)	( 4,546)	( 2,120)	( 3,821)	( 63,989)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	( 294)	( 49)	( 258)	( 448)	( 9,899)	( 10,948)
攤銷後成本	<u>\$ 1,078,178</u>	<u>\$ 111,209</u>	<u>\$ 71,664</u>	<u>\$ 22,562</u>	<u>\$ 7,776</u>	<u>\$ 1,291,389</u>

註 1：不包含已認列退款負債者。

註 2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

合併公司備抵損失之變動資訊如下：

	110 年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ 10,948	\$ 8,419
減：本期迴轉減損損失	( 372)	( 2,420)
外幣換算差額	( 76)	-
期末餘額	<u>\$ 10,500</u>	<u>\$ 5,999</u>

	109年度	
	應收帳款	其他應收款
期初餘額	\$ 14,919	\$ 5,268
加：本年度提列減損損失	-	3,151
減：本期迴轉減損損失	( 4,111)	-
外幣換算差額	140	-
期末餘額	<u>\$ 10,948</u>	<u>\$ 8,419</u>

## (二) 其他應收款

其他應收款－其他係代墊款、租金及資金貸與協力廠商等款項。

十、存貨

	110年12月31日	109年12月31日
開發中不動產		
新北市板橋區	\$ 3,534,406	\$ 3,001,699
無錫市濱湖區	-	7,916,791
待開發不動產		
新北市板橋區 (容積移轉用)	490	490
預付土地款		
新北市新莊區	315,992	-
其他		
台北市士林區	-	2,113
商品存貨		
無錫市濱湖區	5,422,936	-
上海市嘉定區	229,366	488,489
	<u>\$ 9,503,190</u>	<u>\$ 11,409,582</u>

110及109年度由存貨轉列為銷貨成本金額分別為3,654,843仟元及624,475仟元。銷貨成本於110及109年度分別包括存貨跌價損失16,869仟元及57,263仟元。

預付土地款係合併公司中之信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下。

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	台新國際商業銀行	106/5/22~113/5/22
信義嘉品案	台新國際商業銀行	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，請參閱附註三六。

#### 十一、其他金融資產

	110年12月31日	109年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	\$ 129,170	\$ 109,170
受限制資產	<u>340,883</u>	<u>7,189</u>
	<u>\$ 470,053</u>	<u>\$ 116,359</u>
流 動	\$ 137,853	\$ 116,359
非 流 動	<u>332,200</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 470,053</u>	<u>\$ 116,359</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：

	110年12月31日	109年12月31日
原始到期日超過3個月之定期存款	0.1%-0.85%	0.1%-1.13%

(二) 受限制資產主要係本公司不動產經紀營業保證金開立銀行保證函及久信置業向銀行借款簽訂之保證金質押存款等，請參閱附註三六。

用途受限制之銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
質押存款	0.455%-0.81%	0.81%

## 十二、子公司

## (一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110年 12月31日	109年 12月31日	
本公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL)	投資	100	100	
"	信義開發股份有限公司(信義開發)	住宅大樓開發租售等	100	100	
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED (SINYI LIMITED)	投資	100	100	
"	信義全球資產管理股份有限公司(信義全球)	不動產仲介經紀	100	100	
"	恆義智能科技股份有限公司(恆義)	資訊軟體、資料處理服務業	80	80	(1)
"	聚英企業管理顧問股份有限公司(聚英)	管理諮詢	100	100	
"	行義文化出版有限公司(行義文化)	各種圖書之出版及發行等	99	99	
"	安信建築經理股份有限公司(安信)	建築經理	51	51	
"	有無科技股份有限公司(有無科技)	資訊軟體、資料處理服務業	100	100	
本公司	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	
"	SINJU HOLDING SDN. BHD. (SINJU)	投資	100	100	(2)
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (SINYI MOREFUN)	投資	100	100	(3)
"	京美旅行社有限公司(京美)	休閒觀光業務服務	100	100	(4)
SINYI LIMITED	科威房產(香港)有限公司(科威香港)	投資	99	99	
"	英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED (INANE)	投資	100	100	
INANE	上海信義房屋中介諮詢有限公司(上海信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	
"	北京世邦信義房地產經紀有限公司(北京信義)	房屋租售之居間仲介	100	100	
"	上海執信房地產服務諮詢有限公司(上海執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
"	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED (MAX SUCCESS)	投資	100	100	
上海信義	浙江信義房產管理諮詢有限公司(浙江信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	
"	蘇州信義置業房產經紀有限公司(蘇州信義)	房地產仲介、投資諮詢	100	100	
"	嘉興智正房地產營銷策劃有限公司(嘉興智正)	房地產營銷策劃	100	100	
"	滁州智正房地產營銷策劃有限公司(滁州智正)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	-	-	(5)
上海執信	蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司(蘇州執信)	市場信息諮詢及管理諮詢	100	100	
科威香港	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、建築材料批發、進出口、及其相關配套	100	100	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			110年 12月31日	109年 12月31日	
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	4	4	(6)
安 信	安新建築經理股份有限公司(安新)	建築經理	100	100	
日本信義	信義房屋物業管理株式會社(日本物業)	不動產買賣、仲介、租賃	100	100	
"	東京信義不動產股份有限公司(東京信義)	不動產仲介經紀業	100	100	
SINYI DEVELOPMENT	信義置業(香港)有限公司(香港信義置業)	投 資	100	100	
"	昆山鼎先貿易有限公司(昆山鼎先貿易)	建築材料、家具衛浴產品、陶瓷製品批發及進出口業務	100	100	
SINYI ESTATE	信義置地(香港)有限公司(香港信義置地)	投 資	100	100	
香港信義置業	信義置業(上海)有限公司(上海信義置業)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	100	100	
香港信義置地	久信置業(無錫)有限公司(久信置業)	房地產開發經營	100	100	
上海信義置業	信頁企業管理(上海)有限公司(信頁企管)	房地產開發經營	100	100	
"	論 衡	管理諮詢	96	96	(6)
信頁企管	信義置業(無錫)有限公司(信義無錫)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	100	100	
有無科技	恆 義	資訊軟體、資料處理服務業	20	20	(1)
"	聯岳交通股份有限公司(聯岳交通)	人力派遣、商品運送	100	100	
信義開發	大家建設股份有限公司(大家建設)	住宅大樓開發租售	100	100	
"	信義置業股份有限公司(信義置業)	住宅大樓開發租售	100	100	
SIN CHIUN	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD. (FIDELITY)	投 資	49	49	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. (PEGUSUS)	投 資	100	100	
PEGUSUS	FIDELITY	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	51	51	
SINJU	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD. (SINKANG)	休閒觀光業務	100	100	(7)
"	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	投 資	-	-	(5)
SINYI MOREFUN	SINYI INFINITE LIMITED (INFINITE)	投 資	100	-	(8)
"	SINYI ELITE LIMITED (ELITE)	投 資	-	-	(5)
"	SINYI UNIQUE LIMITED (UNIQUE)	投 資	100	-	(9)
INFINITE	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANSIN)	休閒觀光服務	100	-	(10)
ELITE	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANYI)	休閒觀光服務	-	-	(5)
UNIQUE	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD. (ZHANCHENG)	休閒觀光服務	100	-	(11)

說 明：

(1) 恆義於 109 年 4 月辦理現金增資 7,000 仟元，由本公司全數認購，故持股比例提升至 80%；有無科技未按持股比例增資，持股比例下降至 20%。

(2) 合併公司於 109 年 1 月新增投資 SINJU 100%之股權。

(3) 合併公司於 109 年 8 月新增投資 SINYI MOREFUN 100%之股權。



- (4) 合併公司於 109 年 11 月購入京美 100%之股權，請參閱附註三一。
- (5) 合併公司於 109 年度設立之子公司，截至 110 年 12 月 31 日止尚未注資完成。
- (6) 論衡於 109 年 8 月現金增資並由上海信義置業全數認購，持股比例提升至 96%；華韻裝修未按持股比例增資，持股比例下降至 4%。
- (7) 合併公司於 109 年 1 月透過 SINJU 新增投資 SINKANG 100%之股權。
- (8) 合併公司於 110 年 3 月透過 SINYI MOREFUN 新增投資 INFINITE 100%之股權。
- (9) 合併公司於 110 年 3 月透過 SINYI MOREFUN 新增投資 UNIQUE 100%之股權。
- (10) 合併公司於 110 年 3 月透過 INFINITE 新增投資 ZHANSIN 100%之股權。
- (11) 合併公司於 110 年 3 月透過 UNIQUE 新增投資 ZHANCHENG 100%之股權。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

### 十三、採用權益法之投資

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
投資關聯企業	<u>\$ 51,622</u>	<u>\$ 38,057</u>
<u>投資關聯企業</u>		
	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
信邑室內設計股份有限公司	\$ 18,481	\$ 15,641
樂屋國際資訊股份有限公司	<u>33,141</u>	<u>22,416</u>
	<u>\$ 51,622</u>	<u>\$ 38,057</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	110年12月31日	109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：

	110年度	109年度
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利	\$ 11,277	\$ 6,790
其他綜合損益	2,740	( 558)
綜合損益總額	<u>\$ 14,017</u>	<u>\$ 6,232</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。

110 及 109 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	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
<u>成 本</u>								
110年1月1日餘額	\$ 2,833,746	\$ 598,088	\$ 10,597	\$ 440,708	\$ 629,528	\$ 101,109	\$ 1,028	\$ 4,614,804
增 添	-	-	1,050	39,729	56,770	7,691	6,486	111,726
處 分	-	-	-	( 33,748)	( 17,057)	-	( 1,905)	( 52,710)
重 分 類	-	-	-	-	-	1,029	( 1,029)	-
淨兌換差額	-	( 1,189)	( 173)	( 1,953)	( 2,550)	( 24)	-	( 5,889)
110年12月31日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 596,899</u>	<u>\$ 11,424</u>	<u>\$ 444,736</u>	<u>\$ 666,691</u>	<u>\$ 109,805</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 4,667,931</u>
<u>累計折舊</u>								
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 175,824	\$ 6,470	\$ 347,545	\$ 494,956	\$ 84,490	\$ -	\$ 1,109,285
折舊費用	-	16,972	859	33,339	47,899	5,662	-	104,731
處 分	-	-	-	( 32,406)	( 15,513)	-	-	( 47,919)
淨兌換差額	-	( 127)	( 43)	( 1,355)	( 1,318)	( 4)	-	( 2,847)
110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 192,669</u>	<u>\$ 7,286</u>	<u>\$ 347,123</u>	<u>\$ 526,024</u>	<u>\$ 90,148</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,163,250</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 404,230</u>	<u>\$ 4,138</u>	<u>\$ 97,613</u>	<u>\$ 140,667</u>	<u>\$ 19,657</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 3,504,681</u>

( 接 次 頁 )

(承前頁)

	土	地	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
成 本									
109年1月1日餘額	\$ 2,833,746		\$ 595,494	\$ 10,972	\$ 414,674	\$ 589,581	\$ 88,651	\$ 6,751	\$ 4,539,869
增 添	-		-	1,407	43,550	59,430	5,887	18,270	128,544
處 分	-		-	( 1,900)	( 18,492)	( 20,928)	-	-	( 41,320)
轉列為投資性不動產	-		-	-	-	-	-	( 16,716)	( 16,716)
轉列為無形資產	-		-	-	-	-	-	( 540)	( 540)
由企業合併取得	-		-	-	317	-	-	-	317
重 分 類	-		-	-	-	166	6,571	( 6,737)	-
淨兌換差額	-	2,594	118	659	1,279	-	-	-	4,650
109年12月31日餘額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 598,088</u>	<u>\$ 10,597</u>	<u>\$ 440,708</u>	<u>\$ 629,528</u>	<u>\$ 101,109</u>	<u>\$ 1,028</u>	<u>\$ 4,614,804</u>	
累 計 折 舊									
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 158,613	\$ 6,229	\$ 332,111	\$ 466,811	\$ 80,470	\$ -	\$ -	\$ 1,044,234
折舊費用	-	16,894	797	32,306	47,057	4,020	-	-	101,074
處 分	-	-	( 633)	( 17,811)	( 20,097)	-	-	-	( 38,541)
由企業合併取得	-	-	-	317	-	-	-	-	317
淨兌換差額	-	317	77	622	1,185	-	-	-	2,201
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 175,824</u>	<u>\$ 6,470</u>	<u>\$ 347,545</u>	<u>\$ 494,956</u>	<u>\$ 84,490</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,109,285</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 2,833,746</u>	<u>\$ 422,264</u>	<u>\$ 4,127</u>	<u>\$ 93,163</u>	<u>\$ 134,572</u>	<u>\$ 16,619</u>	<u>\$ 1,028</u>	<u>\$ 3,505,519</u>	

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	21-60 年
運輸設備	4-6 年
辦公設備	3-6 年
租賃資產	3 年
租賃改良	2-5 年
其他設備	3-15 年

(一) 合併公司 110 及 109 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，請參閱附註三六。

## 十五、租賃協議

### (一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
土 地	\$ 1,459,519	\$ 1,583,111
房屋及建築物	3,349,870	3,420,460
其他設備	13,311	17,447
	<u>\$ 4,822,700</u>	<u>\$ 5,021,018</u>

	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 542,879</u>	<u>\$ 1,288,563</u>
使用權資產之折舊費用		
土地	\$ 19,894	\$ 15,667
房屋及建築物	548,437	540,761
其他設備	<u>9,905</u>	<u>8,503</u>
	<u>\$ 578,236</u>	<u>\$ 564,931</u>

## (二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 549,615</u>	<u>\$ 544,776</u>
非流動	<u>\$ 2,899,375</u>	<u>\$ 2,947,766</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
房屋及建築物	0.94%~5.7%	0.99%~5.7%
其他設備	0.94%~1.29%	0.99%~1.29%

## (三) 重要承租活動及條款

合併公司之 SIN CHIUN 於 108 年度購入馬來西亞沙巴地區環灘島兩筆土地使用權，分別於 108 年 12 月及 109 年 8 月完成土地過戶之法定程序，其使用權利至 185 年 12 月 31 日。

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

合併公司於 110 年及 109 年因新型冠狀病毒肺炎疫情與部分出租人進行租約協商，出租人同意無條件調降租金金額。合併公司於 110 年及 109 年度分別認列前述租金減讓之影響數為 3,886 仟元及 8,898 仟元（帳列其他利益及損失）。

## (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。

	110年度	109年度
短期及低價值資產租賃費用	\$ 39,477	\$ 38,714
租賃之現金流出總額	\$ 618,222	\$ 608,034

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

十六、投資性不動產

	土	地	房屋及建築	合	計
<u>成 本</u>					
110年1月1日餘額	\$ 1,906,418		\$ 458,191		\$ 2,364,609
增 加	31,428		772		32,200
處 分	( 69,395)		( 2,472)		( 71,867)
淨兌換差額	-		( 1,039)		( 1,039)
110年12月31日餘額	<u>\$ 1,868,451</u>		<u>\$ 455,452</u>		<u>\$ 2,323,903</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
110年1月1日餘額	\$ 16,074		\$ 127,824		\$ 143,898
折舊費用	-		13,858		13,858
減損損失	6,286		154		6,440
處 分	( 13,880)		( 549)		( 14,429)
淨兌換差額	-		( 98)		( 98)
110年12月31日餘額	<u>\$ 8,480</u>		<u>\$ 141,189</u>		<u>\$ 149,669</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 1,859,971</u>		<u>\$ 314,263</u>		<u>\$ 2,174,234</u>
<u>成 本</u>					
109年1月1日餘額	\$ 1,926,993		\$ 458,641		\$ 2,385,634
處 分	( 36,392)		( 3,616)		( 40,008)
來自不動產、廠房及設備	15,817		899		16,716
淨兌換差額	-		2,267		2,267
109年12月31日餘額	<u>\$ 1,906,418</u>		<u>\$ 458,191</u>		<u>\$ 2,364,609</u>

(接次頁)

(承前頁)

	土	地 房 屋 及 建 築	合 計
累計折舊及減損			
109年1月1日餘額	\$ 16,712	\$ 113,911	\$ 130,623
折舊費用	-	13,625	13,625
減損損失	3,163	180	3,343
處分	( 3,801)	( 280)	( 4,081)
淨兌換差額	-	388	388
109年12月31日餘額	<u>\$ 16,074</u>	<u>\$ 127,824</u>	<u>\$ 143,898</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 1,890,344</u>	<u>\$ 330,367</u>	<u>\$ 2,220,711</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110年及109年12月31日，以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃收取總額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
第1年	\$ 107,839	\$ 107,095
第2年	106,096	105,220
第3年	97,899	103,475
第4年	47,254	97,157
第5年	279	46,609
超過5年	5	31
	<u>\$ 359,372</u>	<u>\$ 459,587</u>

合併公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主建物	30-60年

投資性不動產於110年及109年12月31日之公允價值分別為4,233,665仟元及4,264,432仟元，自用不動產於110年及109年12月31日之公允價值分別為5,430,099仟元及5,282,712仟元，該公允價值係由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第3等級輸入值衡量。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。合併公司評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳面金

額，於 110 及 109 年度分別認列減損損失 6,440 仟元及 3,343 仟元，帳列其他利益及損失項下。

合併公司之所有投資性不動產皆係自有權益。合併公司設定抵押作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註三六。

## 十七、無形資產

	110年12月31日		109年12月31日	
特許權	\$ -		\$ 40,851	
商譽	-		2,870	
系統軟體成本	58,894		48,746	
專利權	1,042		2,292	
	<u>\$ 59,936</u>		<u>\$ 94,759</u>	

	特許權	商譽	系統軟體成本	專利權	合計
<u>成本</u>					
110年1月1日餘額	\$ 87,022	\$ 28,456	\$ 303,770	\$ 5,000	\$ 424,248
新增	-	-	39,029	-	39,029
處分	-	-	( 1,044)	-	( 1,044)
淨兌換差額	( 2,444)	-	( 656)	-	( 3,100)
110年12月31日餘額	<u>\$ 84,578</u>	<u>\$ 28,456</u>	<u>\$ 341,099</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 459,133</u>
<u>累計攤銷及減損</u>					
110年1月1日餘額	\$ 46,171	\$ 25,586	\$ 255,024	\$ 2,708	\$ 329,489
攤銷費用	2,139	-	28,746	1,250	32,135
處分	-	-	( 1,044)	-	( 1,044)
減損損失	38,036	2,870	-	-	40,906
淨兌換差額	( 1,768)	-	( 521)	-	( 2,289)
110年12月31日餘額	<u>\$ 84,578</u>	<u>\$ 28,456</u>	<u>\$ 282,205</u>	<u>\$ 3,958</u>	<u>\$ 399,197</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 58,894</u>	<u>\$ 1,042</u>	<u>\$ 59,936</u>
<u>成本</u>					
109年1月1日餘額	\$ 91,606	\$ 25,586	\$ 273,382	\$ 5,000	\$ 395,574
新增	-	-	31,041	-	31,041
處分	-	-	( 1,524)	-	( 1,524)
由企業合併取得(附註三一)	-	2,870	-	-	2,870
來自不動產、廠房及設備	-	-	540	-	540
淨兌換差額	( 4,584)	-	331	-	( 4,253)
109年12月31日餘額	<u>\$ 87,022</u>	<u>\$ 28,456</u>	<u>\$ 303,770</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 424,248</u>

(接次頁)

(承前頁)

	特 許 權	商 譽	系 統 軟 體 成 本	專 利 權	合 計
累計攤銷及減損					
109年1月1日餘額	\$ 46,313	\$ 20,134	\$ 230,388	\$ 1,458	\$ 298,293
攤銷費用	2,257	-	25,840	1,250	29,347
處 分	-	-	( 1,524)	-	( 1,524)
減損損失	-	5,452	-	-	5,452
淨兌換差額	( 2,399)	-	320	-	( 2,079)
109年12月31日餘額	<u>\$ 46,171</u>	<u>\$ 25,586</u>	<u>\$ 255,024</u>	<u>\$ 2,708</u>	<u>\$ 329,489</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 40,851</u>	<u>\$ 2,870</u>	<u>\$ 48,746</u>	<u>\$ 2,292</u>	<u>\$ 94,759</u>

(一) 上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	40 年
系 統 軟 體 成 本	2-5 年
專 利 權	4 年

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

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

#### 十八、其他資產

	110年12月31日	109年12月31日
預付稅款	\$ 138,000	\$ 47,759
預付費用	44,819	56,491
留抵稅額	42,398	127,136
暫付款	13,216	14,705
催收款	4,403	3,821
其 他	1,891	1,890
	<u>\$ 244,727</u>	<u>\$ 251,802</u>
流 動	\$ 238,433	\$ 246,092
非 流 動	6,294	5,710
	<u>\$ 244,727</u>	<u>\$ 251,802</u>



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

## 十九、借 款

## 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
<u>擔保借款</u>		
銀行借款	\$ 1,858,175	\$ 2,821,288
<u>無擔保借款</u>		
信用借款	460,000	980,000
長期應付商業本票	300,000	-
減：長期應付商業本票折價	( 186)	-
	2,617,989	3,801,288
減：列為一年內到期部分	( 29,668)	( 27,210)
長期借款	<u>\$ 2,588,321</u>	<u>\$ 3,774,078</u>

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

尚未到期之長期應付商業本票如下：

## 110年12月31日

保證 / 承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 93)	\$ 149,907	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	( 93)	149,907	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 186)</u>	<u>\$ 299,814</u>		

合併公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	110年12月31日	109年12月31日
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：108.08.02-111.08.02 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年4月提前清償完畢。	\$ -	\$ 500,000
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：110.04.27-113.04.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	100,000	-
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：109.09.01-112.09.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	300,000	300,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	110年12月31日	109年12月31日
元大銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：109.03.18—111.03.17 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年3月提前清償完畢。	\$ -	\$ 150,000
瑞穗銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：109.02.27—111.02.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年5月提前清償完畢。	-	100,000
遠東銀行	授信額度：800,000 仟元 授信期間：109.06.10—111.06.10 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年5月提前清償完畢。	-	300,000
台新銀行	授信額度：1,900,000 仟元 授信期間：106.09.08—113.09.08 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	410,000	410,000
台新銀行	授信額度：748,000 仟元 授信期間：108.03.29—113.03.29 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	748,000	748,000
台新銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：108.12.25—111.12.25 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年2月提前清償完畢。	-	120,000
台新銀行	授信額度：625,000 仟元 授信期間：108.03.29—113.03.29 還款辦法：按月繳息，到期一次清償本金。	10,000	10,000
星展銀行	授信額度：台幣200,000 仟元及美金40,000 仟元 授信期間：110.01.11—112.01.11 還款辦法：按月繳息，採循環動用。	300,000	-
合作金庫銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：109.08.31—111.08.24 還款辦法：按月繳息，採循環動用，惟於110年3月提前清償完畢。	-	50,000
兆豐銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：109.12.29—112.12.29 還款辦法：按月繳息，採循環動用，惟於110年5月提前清償完畢。	-	100,000
上海浦東發展銀行	授信額度：人民幣600,000 仟元 授信期間：107.12.26—112.12.25 還款辦法：按季結息，每半年按比例還款，惟部分本金提前清償。	300,175	813,288
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：109.01.30—112.01.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，惟於110年6月提前清償完畢。	-	200,000
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：110.05.21—113.05.21 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	150,000	-
借款總額		<u>\$ 2,318,175</u>	<u>\$ 3,801,288</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三六。

合併公司之長期信用借款截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 0.88%~1.73%及 0.86%~1.73%；合併公司之長期擔保借款截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 0.90%~5.70%及 0.93%~5.70%。

## 二十、應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 4,600,000	\$ 5,300,000
減：列為一年內到期部分	-	( 700,000)
應付公司債	<u>\$ 4,600,000</u>	<u>\$ 4,600,000</u>

國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 ( 仟 元 )	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
107年5月至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

## 二一、合約負債

	110年12月31日	109年12月31日
預收房地款	<u>\$ 1,723,403</u>	<u>\$ 1,479,529</u>

預收房地款係上海信義置業、久信置業及信義開發因預售房地產而向買方收取之款項。房地產開發在買賣雙方簽訂銷售合同，於交房日認列已交房戶數之銷貨收入，並轉列相關存貨成本至銷貨成本。於符合銷售商品收入認列條件前所收取之定金及分期付款款項，係包含於合併資產負債表之合約負債項下。

二二、應付帳款

	110年12月31日	109年12月31日
應付工程款	<u>\$ 811,840</u>	<u>\$ 274,861</u>

二三、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 3,774,976	\$ 3,122,574
其他負債	<u>377,476</u>	<u>258,577</u>
	<u>\$ 4,152,452</u>	<u>\$ 3,381,151</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 1,304,907</u>	<u>\$ 920,293</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款－應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 2,650,223	\$ 2,081,110
應付休假給付	179,461	149,136
應付勞、健保費	126,296	115,405
應付廣告費	103,530	91,550
應付員工酬勞及董事酬勞	36,289	35,580
應付利息	24,459	28,119
應付勞務費	22,840	8,651
其 他	<u>214,392</u>	<u>199,079</u>
	<u>\$ 3,357,490</u>	<u>\$ 2,708,630</u>
<u>其他應付款－其他</u>		
代收買賣房地款	\$ 319,456	\$ 316,873
其他代收款	75,367	64,104
代收款－成屋履保	-	1
	<u>\$ 394,823</u>	<u>\$ 380,978</u>
<u>其他應付款－關係人</u>		
關係人借款	\$ 14,770	\$ 23,636
應付利息	6,011	7,772
其 他	<u>1,882</u>	<u>1,558</u>
	<u>\$ 22,663</u>	<u>\$ 32,966</u>

1. 合併公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發給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，110及109年度之借款均未計息。
3. 代收房地款主係上海信義房屋、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業務相關之價金履約保證業務，由買方繳入，而尚未支付賣方前之款項，以淨額表達。其明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
代收款－成屋履保	\$ 19,354,488	\$ 14,611,007
應付利息	2,152	2,162
專戶存款	( 19,356,640)	( 14,613,168)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1</u>

(1) 代收款－成屋履保係代賣方客戶保管之款項，截至110年及109年12月31日止，年利率皆為0.01%-0.04%。

(2) 專戶存款－係買方繳入而尚未交付賣方前，依約存入銀行專戶之款項。

(二) 其他負債明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流動</u>		
應付營業稅及稅款	\$ 287,780	\$ 170,455
退款負債	63,627	60,168
其他	26,069	27,954
	<u>\$ 377,476</u>	<u>\$ 258,577</u>
<u>非流動</u>		
應付長期獎金	\$ 1,300,504	\$ 916,472
退款負債	4,403	3,821
	<u>\$ 1,304,907</u>	<u>\$ 920,293</u>

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

## 二四、負債準備

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
業務損失準備	<u>\$ 14,015</u>	<u>\$ 8,444</u>

合併公司業務損失準備變動如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
期初餘額	\$ 8,444	\$ 9,374
新 增	5,571	4,687
使 用	<u>-</u>	<u>( 5,617)</u>
期末餘額	<u>\$ 14,015</u>	<u>\$ 8,444</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、聯岳交通及京美適用本國「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

合併公司於國外地區之子公司之員工，均屬當地政府營運之退休福利計畫成員。該子公司須提撥薪資成本之特定比例至退休福利計畫，以提供該計畫資金。合併公司對於此政府營運之退休福利計畫之義務僅為提撥特定金額。

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

## (二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司、安信、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：

	110年12月31日	109年12月31日
確定福利義務現值	\$ 779,659	\$ 766,368
計畫資產公允價值	( 603,862)	( 596,988)
提撥短絀	<u>175,797</u>	<u>169,380</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 175,797</u>	<u>\$ 169,380</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
109年1月1日	<u>\$ 736,259</u>	<u>(\$ 578,853)</u>	<u>\$ 157,406</u>
服務成本			
當期服務成本	1,516	-	1,516
前期服務成本	3,460	-	3,460
利息費用(收入)	<u>5,523</u>	<u>( 4,380)</u>	<u>1,143</u>
認列於損益	<u>10,499</u>	<u>( 4,380)</u>	<u>6,119</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含 於淨利息之金額外)	-	( 19,188)	( 19,188)
精算損失—人口統計假 設變動	9,277	-	9,277
精算損失—財務假設變 動	22,088	-	22,088
精算損失—經驗調整	<u>8,097</u>	<u>-</u>	<u>8,097</u>
認列於其他綜合損益	<u>39,462</u>	<u>( 19,188)</u>	<u>20,274</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確定福利 義務現值	計畫資產 公允價值	淨確定福利 (資產)負債
雇主提撥	\$ -	(\$ 14,419)	(\$ 14,419)
福利支付	(19,852)	19,852	-
109年12月31日	<u>766,368</u>	<u>(596,988)</u>	<u>169,380</u>
服務成本			
當期服務成本	2,650	-	2,650
利息費用(收入)	<u>3,832</u>	<u>(3,012)</u>	<u>820</u>
認列於損益	<u>6,482</u>	<u>(3,012)</u>	<u>3,470</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含 於淨利息之金額外)	-	(7,622)	(7,622)
精算損失—人口統計假 設變動	25,592	-	25,592
精算損失—財務假設變 動	-	-	-
精算損失—經驗調整	<u>863</u>	<u>-</u>	<u>863</u>
認列於其他綜合損益	<u>26,455</u>	<u>(7,622)</u>	<u>18,833</u>
雇主提撥	-	(15,886)	(15,886)
福利支付	(19,646)	19,646	-
110年12月31日	<u>\$ 779,659</u>	<u>(\$ 603,862)</u>	<u>\$ 175,797</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	110年度	109年度
營業成本	\$ 2,989	\$ 5,462
管理費用	<u>481</u>	<u>657</u>
	<u>\$ 3,470</u>	<u>\$ 6,119</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：

	110年12月31日	109年12月31日
折現率	0.50%	0.50%
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：

	110年12月31日	109年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 21,549)	(\$ 22,214)
減少 0.25%	\$ 22,371	\$ 23,096
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 21,466	\$ 22,158
減少 0.25%	(\$ 20,801)	(\$ 21,436)

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。

	110年12月31日	109年12月31日
預期1年內提撥金額	\$ 10,585	\$ 10,495
確定福利義務平均到期期間	9.084~11.22 年	9.997~11.76 年

## 二六、權益

### (一) 股本

	110年12月31日	109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

本公司截至 110 年 12 月 31 日已發行股本為 7,368,465 仟元，分為 736,847 仟股，每股面額 10 元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
<u>得用以彌補虧損</u>		
已失效認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額（包括已失效認股權）得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二八之(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 110 年 5 月 21 日及 109 年 5 月 22 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>		<u>每 股 股 利 ( 元 )</u>	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 172,251	\$ 121,670	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	185,377	346,879	-	-
現金股利	1,252,639	884,216	1.70	1.20

5. 本公司 111 年 2 月 25 日董事會擬議 110 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 244,770	\$ -
特別盈餘公積	288,874	-
現金股利	2,063,170	2.8

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 5 月 19 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

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
期初餘額	\$ 125,693	\$ 111,661
歸屬於非控制權益之份額		
本年度淨利	20,518	16,881
國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	-	( 2)
確定福利計畫再衡量數	( 896)	( 68)
相關所得稅	179	14
子公司發放現金股利	( 15,251)	( 2,793)
期末餘額	<u>\$ 130,243</u>	<u>\$ 125,693</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四一。

### (二) 合約餘額

合併公司之合約負債全數來自房地產銷售，帳列合約負債－流動項下，請參閱附註二一。合約負債之變動係來自於滿足履約義務之時點與預先收取客戶定金及分期付款款項時點之差異，於滿足履約義務時始轉列收入。

合併公司因提供勞務或房地產銷售而滿足履約義務並認列收入，對換得收取對價之權利認列應收帳款，請參閱附註九。

## 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

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ 100,069	\$ 87,047
其 他	<u>3,831</u>	<u>2,510</u>
	<u>\$ 103,900</u>	<u>\$ 89,557</u>

### (二) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
投資性不動產減損損失	(\$ 6,440)	(\$ 3,343)
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產損失	( 128)	( 253)
處分不動產、廠房及設備損失	( 2,594)	( 1,134)
處分投資性不動產利益	7,253	6,715
淨外幣兌換利益(損失)	14,123	( 38,097)
採用權益法認列之關聯企業		
及合資利益之份額	11,277	6,790
無形資產減損損失	( 40,906)	( 5,452)
其 他	<u>43,763</u>	<u>54,952</u>
	<u>\$ 26,348</u>	<u>\$ 20,178</u>

## (三) 財務成本

	110年度	109年度
銀行借款利息	\$ 77,470	\$ 162,680
無擔保公司債利息	52,721	56,920
租賃負債之利息	62,214	67,171
其他	<u>275</u>	<u>15</u>
	192,680	286,786
減：列入符合要件資產(存貨 —開發中不動產)成本之 金額	( <u>42,776</u> )	( <u>119,949</u> )
	<u>\$ 149,904</u>	<u>\$ 166,837</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化利率	1.73%-5.70%	1.59%-5.70%

## (四) 折舊及攤銷

	110年度	109年度
不動產、廠房及設備	\$ 104,731	\$ 101,074
使用權資產	578,236	564,931
投資性不動產	13,858	13,625
無形資產	<u>32,135</u>	<u>29,347</u>
	<u>\$ 728,960</u>	<u>\$ 708,977</u>
折舊費用依功能別彙總		
存貨	\$ 29	\$ 56
營業成本	591,259	583,434
管理費用	91,679	82,515
其他損失	<u>13,858</u>	<u>13,625</u>
	<u>\$ 696,825</u>	<u>\$ 679,630</u>
攤銷費用依功能別彙總		
存貨	\$ -	\$ 717
營業成本	3,962	1,386
管理費用	<u>28,173</u>	<u>27,244</u>
	<u>\$ 32,135</u>	<u>\$ 29,347</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	110年度	109年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 37,408	\$ 39,215
未產生租金收入	<u>117</u>	<u>161</u>
	<u>\$ 37,525</u>	<u>\$ 39,376</u>

(六) 員工福利費用

	110年度	109年度
薪資費用	\$ 7,993,906	\$ 6,832,885
勞健保費用	<u>491,159</u>	<u>423,481</u>
	<u>8,485,065</u>	<u>7,256,366</u>
退職後福利		
確定提撥計畫	251,864	219,948
確定福利計畫 (附註二五)	<u>3,470</u>	<u>6,119</u>
	<u>255,334</u>	<u>226,067</u>
其他員工福利費用	<u>210,279</u>	<u>206,392</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 8,950,678</u>	<u>\$ 7,688,825</u>
依功能別彙總		
存貨	\$ 8,392	\$ 6,619
營業成本	7,993,759	6,761,683
管理費用	<u>948,527</u>	<u>920,523</u>
	<u>\$ 8,950,678</u>	<u>\$ 7,688,825</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。110 及 109 年度員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 2 月 25 日及 110 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	110年度	109年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.16%	0.237%

## 金額

	110年度		109年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 29,247		\$ 20,275	
董事酬勞	4,800		4,800	

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

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 109 及 108 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 111 及 110 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

	110年度	109年度
無形資產(包含於其他利益及損失淨額)	\$ 40,906	\$ 5,452
投資性不動產(包含於其他利益及損失淨額)	6,440	3,343
存貨(包含於營業成本)	16,869	57,263
	<u>\$ 64,215</u>	<u>\$ 66,058</u>

## 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：

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 582,263	\$ 591,412
未分配盈餘加徵	5,616	-
土地增值稅	81,336	47,348
以前年度之調整	( 39,673)	( 6,663)
遞延所得稅		
本年度產生者	229,040	( 14,741)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 858,582</u>	<u>\$ 617,356</u>

土地增值稅係依照中華人民共和國稅務法規之規定估列，惟實際之土地增值稅負債係由中國稅務機關核定，土地增值稅核定與原估列數之調整數於 110 年度認列。

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 3,228,941</u>	<u>\$ 2,186,524</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 645,788	\$ 437,305
稅上不可減除之費損	45,086	67,907
稅上可減除之費損	( 16,243)	( 9,043)
免稅所得	( 540)	( 542)
未分配盈餘加徵	5,616	-
土地增值稅	81,336	47,348
未認列暫時性差異	68,625	44,959
當期產生未認列之虧損扣抵	37,705	21,379
合併個體適用不同稅率之影響數	30,882	14,706
以前年度之所得稅費用於本年度之調整	( 39,673)	( 6,663)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 858,582</u>	<u>\$ 617,356</u>

(二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	110年度	109年度
<u>遞延所得稅</u>		
本年度產生者		
— 確定福利計畫再衡量數	<u>\$ 3,767</u>	<u>\$ 4,055</u>

(三) 本期所得稅資產及負債

	110年12月31日	109年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	<u>\$ 14,151</u>	<u>\$ 22,302</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 698,083	\$ 501,030
應付土地增值稅	558,502	845,460
	<u>\$ 1,256,585</u>	<u>\$ 1,346,490</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：

## 110 年度

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

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

## 109 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於		兌換差額	年底餘額
		損	益		
暫時性差異					
備抵損失	\$ 1,297	(\$ 32)	\$ -	\$ -	\$ 1,265
負債準備	11,066	2,183	-	-	13,249
虧損扣抵	56,159	( 621)	-	869	56,407
確定福利退					
休計畫	1,167	664	307	-	2,138
使用權資產	3,793	( 3,793)	-	-	-
遞延收入	109,865	( 54,098)	-	1,241	57,008
遞延廣告費	97	40,520	-	-	40,617
其他	29,090	31,994	-	467	61,551
	<u>\$212,534</u>	<u>\$ 16,817</u>	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 2,577</u>	<u>\$232,235</u>

遞延所得稅負債	年初餘額	認列於其他		年底餘額
		認列於損益	綜合損益	
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 1,672	\$ 2,076	(\$ 3,748)	\$ -

(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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>虧損扣抵</u>		
110 年度到期	\$ -	\$ 20,349
111 年度到期	149,784	150,922
112 年度到期	121,571	122,588
113 年度到期	118,076	114,402
114 年度到期	208,004	163,348
115 年度到期	257,721	17,105
116 年度到期	38,469	38,469
117 年度到期	47,184	47,184
118 年度到期	47,361	42,324
119 年度到期	30,597	24,230
120 年度到期	16,189	-
	<u>\$ 1,034,956</u>	<u>\$ 740,921</u>

(六) 未使用之虧損扣抵相關資訊

截至 110 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚未扣抵餘額</u>	<u>最後扣抵年度</u>
\$ 149,784	111
121,571	112
124,661	113
232,538	114
264,231	115
40,405	116
88,904	117
67,350	118
52,340	119
82,824	120
<u>\$ 1,224,608</u>	

(七) 所得稅核定情形

聚英、有無科技、信義顧問、聯岳交通及東京信義營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 109 年度。

本公司、恆義、安信、安新、信義開發、大家建設、信義置業、京美、信義全球及行義文化營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至 108 年度。

## 三十、每股盈餘

單位：每股元

	110年度	109年度
基本每股盈餘	<u>\$ 3.19</u>	<u>\$ 2.11</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.18</u>	<u>\$ 2.10</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

	110年度	109年度
歸屬於本公司業主之淨利	<u>\$ 2,349,841</u>	<u>\$ 1,552,287</u>

股 數

單位：仟股

	110年度	109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>1,157</u>	<u>784</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>738,004</u>	<u>737,631</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

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
京美旅行社有限公司	休閒觀光業務	109年11月30日	100%	<u>\$ 5,310</u>

合併公司收購京美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。

合併公司收購京美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。

(一) 收購日取得之資產及承擔之負債

	京	美
流動資產		
現金及約當現金	\$ 1,542	
其他應收款	1,000	
其他	1,122	
非流動資產		
存出保證金		350
流動負債		
應付票據	( 39)	
應付帳款	( 135)	
預收款項	( 1,400)	
淨資產公允價值	<u>\$ 2,440</u>	

(二) 因收購產生之商譽

	京	美
移轉對價	\$ 5,310	
減：所取得可辨認淨資產之公允價值	( 2,440)	
	<u>\$ 2,870</u>	

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

(三) 取得子公司之淨現金流出

	京	美
現金支付之對價	(\$ 5,310)	
減：取得之現金及約當現金餘額	1,542	
	<u>(\$ 3,768)</u>	

(四) 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：

	109年度	
	京	美
營業收入	<u>\$ 110</u>	
本期淨損	<u>(\$ 66)</u>	

## 三二、現金流量資訊

## 來自籌資活動之負債變動

## 110 年度

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

## 109 年度

	109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	109年12月31日
			新增租賃	其他		
應付公司債(含一年內到期部分)	\$ 5,300,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,300,000
長期借款(含一年內到期部分)	6,899,112	( 3,107,381)	-	9,557	-	3,801,288
存入保證金	35,190	( 3,167)	-	-	-	32,023
租賃負債	3,283,525	( 502,149)	737,768	40,569	( 67,171)	3,492,542
其他應付款-關係人	37,023	( 13,701)	-	314	-	23,636
	<u>\$ 15,554,850</u>	<u>(\$ 3,626,398)</u>	<u>\$ 737,768</u>	<u>\$ 50,440</u>	<u>(\$ 67,171)</u>	<u>\$ 12,649,489</u>

## 三三、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。

## 三四、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：

110 年 12 月 31 日

	帳面價值	公允價值			合計
		第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	
金融負債					
以攤銷後成本衡量之金融負債					
一應付公司債	\$ 4,600,000	\$ -	\$ 4,651,194	\$ -	\$ 4,651,194

109 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					
一應付公司債	\$ 5,300,000	\$ -	\$ 5,311,879	\$ -	\$ 5,311,879

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

110 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	\$ 47,588	\$ -	\$ -	\$ 47,588
合計	\$ 47,588	\$ -	\$ -	\$ 47,588
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 119,892	\$ -	\$ -	\$ 119,892
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	111,183	111,183
國外上市(櫃)有價證券－權益投資	316,951	-	-	316,951
國外未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	123,543	123,543
合計	\$ 436,843	\$ -	\$ 234,726	\$ 671,569

109 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	\$ 6,529	\$ -	\$ -	\$ 6,529
基金受益憑證	60,278	-	-	60,278
結構式理財產 品	-	38,718	-	38,718
合 計	<u>\$ 66,807</u>	<u>\$ 38,718</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 105,525</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	\$ 102,917	\$ -	\$ -	\$ 102,917
國內未上市(櫃)有 價證券—權益投 資	-	-	116,152	116,152
國外上市(櫃)有價 證券—權益投資	529,137	-	-	529,137
國外未上市(櫃)有 價證券—權益投 資	-	-	180,354	180,354
合 計	<u>\$ 632,054</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 296,506</u>	<u>\$ 928,560</u>

110 及 109 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

110 年度

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

109 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	\$ 349,958
本期新增	16,286
認列於其他綜合（損）益	( 72,288)
匯率變動	<u>2,550</u>
期末餘額	<u>\$ 296,506</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

	110年12月31日	109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	\$ 47,588	\$ 105,525
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註1)	11,608,564	8,031,402
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	671,569	928,560
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註2)	13,143,553	13,447,705

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

註2：餘額係包含應付票據、應付帳款、其他應付款、應付公司債、長期借款（包含一年以內到期之長期負債及應付公司債）、長期應付獎金（帳列其他非流動負債）及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

## (四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及受益憑證、應收帳款、其他應付款、應付公司債、借款及租賃負債。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之市場風險（包括匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

合併公司各項財務活動均受合併公司董事會及審計委員會通過之政策所規範，並經其依相關規範及內部控制制度進行複核。於各項財務計畫執行期間，合併公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序；內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

## 1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險以及利率變動風險。

### (1) 匯率風險

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

合併公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三九。

#### 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。

	110 年度					109 年度				
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	幣	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣	幣
權益影響數	\$ 72,138	\$ 2,355	\$ 281	\$ 453	\$ 35,591	\$ 1,634	\$ 624	\$ 698		
損益影響數	8	-	395	11	2,415	94	564	12		

### (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：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 502,526	\$ 467,481
金融負債	10,131,749	11,517,466
具現金流量利率風險		
金融資產	24,511	64,218
金融負債	550,000	1,100,000

### 利率敏感度分析

利率變動之現金流量風險係屬浮動利率之金融資產及債務，故市場利率變動將使金融資產與短期及長期借款之有效利率隨之變動，而使其未來現金流量產生波動。市場年利率每上升／下降1%，將使110及109年分別增加／減少現金流出5,255仟元及10,358仟元。

### (3) 其他價格風險

合併公司因投資基金受益憑證、國內外上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌1%，110及109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476仟元及668仟元，110及109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6,716仟元及9,286仟元。

## 2. 信用風險

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

### 營運相關信用風險

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

### 財務信用風險

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

### 3. 流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係為一項重要流動性來源。截至110年及109年12月31日止，合併公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 760,000	\$ 980,000
— 未動用金額	<u>10,378,800</u>	<u>8,999,000</u>
	<u>\$ 11,138,800</u>	<u>\$ 9,979,000</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 1,858,175	\$ 2,821,288
— 未動用金額	<u>4,410,000</u>	<u>3,960,000</u>
	<u>\$ 6,268,175</u>	<u>\$ 6,781,288</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。

#### 110年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ -	\$ 4,566,035	\$ 1,338,748	\$ -
租賃負債	50,718	550,539	2,031,627	1,056,924
浮動利率工具	416	4,571	555,190	-
固定利率工具	<u>7,767</u>	<u>385,607</u>	<u>5,580,020</u>	<u>933,392</u>
	<u>\$ 58,901</u>	<u>\$ 5,506,752</u>	<u>\$ 9,505,585</u>	<u>\$ 1,990,316</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	\$ 50,718	\$ 550,539	\$ 2,031,627	\$ 1,018,999	\$ 37,925

109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	\$ 487	\$ 3,373,799	\$ 948,495	-
租賃負債	49,087	539,366	2,023,326	2,550,666
浮動利率工具	-	-	1,100,000	-
固定利率工具	-	727,210	6,397,714	900,000
	\$ 49,574	\$ 4,640,375	\$ 10,469,535	\$ 3,450,666

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	\$ 49,087	\$ 539,366	\$ 2,023,326	\$ 1,132,402	\$ 1,418,264

### 三五、關係人交易

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

#### (一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
住商實業股份有限公司	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
宇浩股份有限公司	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
北京世邦信義非融資性擔保有限公司	實質關係人
全球不動產估價師事務所	實質關係人
肯恩投資股份有限公司	實質關係人
信衡有限公司	實質關係人
財團法人信義公益基金會	實質關係人
信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
上海幸盛工程理事務所	實質關係人

(二) 營業收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
勞務收入		
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 5,318</u>	<u>\$ 3,893</u>

(三) 應收關係人款項

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
本公司董事為該公司董事	<u>\$ 655</u>	<u>\$ 261</u>

(四) 其他應付款項－關係人

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 22,663</u>	<u>\$ 32,966</u>

上述款項部分係向關係人借入之款項，屬資金融通性質者，相關揭露如下：

貸出資金之公司	110年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 23,636</u>	<u>\$ 14,770</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,011</u>

貸出資金之公司	109年度				
	最高餘額	期末餘額	利率區間	利息支出	應付利息
其他關係企業－實質關係人	<u>\$ 37,023</u>	<u>\$ 23,636</u>	-	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,772</u>

上列資金融通，均未提供擔保品。

(五) 主要管理階層薪酬

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
短期員工福利	<u>\$168,731</u>	<u>\$146,221</u>
其他長期員工福利	<u>13,888</u>	<u>13,163</u>
	<u>\$182,619</u>	<u>\$159,384</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

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,427	\$ 7,412
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>\$ 7,632</u>	<u>\$ 7,617</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

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 1,378</u>	<u>\$ 956</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. 管理費用

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 66,478</u>	<u>\$ 66,903</u>

其他關係企業向合併公司提供工程管理諮詢評估及提供代書和管理諮詢等服務支出，相關勞務服務支出均帳列管理費用。

## 4. 承租協議

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 5,946</u>	<u>\$ 8,372</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息費用		
實質關係人	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 183</u>

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

#### 5. 其他應收款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
其他關係企業		
實質關係人	<u>\$ 2,459</u>	<u>\$ 1,290</u>

#### 三六、質抵押之資產

合併公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
不動產、廠房及設備（含投資性不動產）		
土地	\$ 4,191,664	\$ 4,191,664
建築物	384,741	400,546
其他金融資產－質押定存、活存	340,883	7,189
存貨	<u>3,534,406</u>	<u>10,918,490</u>
	<u>\$ 8,451,694</u>	<u>\$ 15,517,889</u>

#### 三七、重大或有事項及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向合併公司求償，合併公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 合併公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。
- (三) 本公司及久信置業分別為香港信義置業、安信及昆山鼎先貿易申請融資額度提供之背書保證為 941,120 仟元、2,600,000 仟元及 18,427 仟元，請參閱附註四十之附表二。
- (四) 合併公司於 110 年 12 月 31 日已簽約尚未支付之工程款為 2,292,801 仟元。
- (五) 久信置業於 110 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 604,394 仟元。久信置業為大陸房地產業者，依



當地實務所需，為購屋者（自然人或法人）之銀行貸款提供擔保，惟貸款金額亦由久信置業收取，倘購屋者違約，久信置業僅需將已預收之房款返還銀行，據此並不會使久信置業因擔保而產生重大或有損失之風險，且此擔保行為純屬大陸地區房地產業的行業特性，就經濟實質上並不具一般背書保證之風險情形；根據證期局於 101 年 12 月 26 日公佈之「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則問答集」第 35 題之規定，前揭久信置業為購屋者之銀行貸款所為保證之行為，性質較類似履約保證責任，非屬處理準則意旨規範之為他人背書保證情事。

### 三八、其他事項

經合併公司評估新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，除國內不動產居間仲介及不動產開發租售業務未有明顯影響外，部分海外事業受疫情管制邊境影響，惟合併公司評估整體業務及財務方面並未受到重大影響；目前合併公司已推動成本費用摺節專案，並持續評估繼續經營能力、資產減損及籌資風險可能產生影響。

### 三九、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

110 年 12 月 31 日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金 融 資 產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	\$ 1,926,898		4.344		\$ 8,370,447		
日 圓	2,191,892		0.2405		527,150		
美 金	2,329		27.680		64,463		
馬 幣	7,946		6.644		52,796		
<u>非貨幣性項目</u>							
人 民 幣	28,440		4.344		123,543		
日 圓	1,317,881		0.2405		316,950		
<u>金 融 負 債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人 民 幣	266,085		4.344		1,155,875		
日 圓	1,212,591		0.2405		291,628		

109年12月31日

	外	幣	匯	率	新	台	幣
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人民幣	\$	1,143,657		4.377	\$	5,005,789	
日圓		1,555,578		0.2763		429,806	
美金		4,022		28.480		114,548	
馬幣		10,270		7.080		72,710	
<u>非貨幣性項目</u>							
人民幣		67,209		4.377		294,174	
日圓		1,824,380		0.2763		504,076	
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
人民幣		275,345		4.377		1,205,186	
日圓		929,964		0.2763		256,949	

合併公司主要承擔美元、人民幣、日圓及馬幣之外幣匯率風險。以下資訊係按持有外幣個體之功能性貨幣彙總表達，所揭露之匯率係指該等功能性貨幣換算至表達貨幣之匯率。具重大影響之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

功能性貨幣	110年度		109年度	
	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益	功能性貨幣兌換表達貨幣	淨兌換(損)益
新台幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 14,868	1 (新台幣：新台幣)	(\$ 37,890)
美元	28.009 (美元：新台幣)	( 859)	29.549 (美元：新台幣)	( 64)
人民幣	4.3413 (人民幣：新台幣)	12	4.282 (人民幣：新台幣)	-
日圓	0.2554 (日圓：新台幣)	( 2)	0.2769 (日圓：新台幣)	( 54)
馬幣	6.762 (馬幣：新台幣)	125	7.034 (馬幣：新台幣)	( 75)
港幣	3.603 (港幣：新台幣)	( 21)	3.809 (港幣：新台幣)	( 14)
		<u>\$ 14,123</u>		<u>(\$ 38,097)</u>

#### 四十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)。(附表三)

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
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。(附表四)
9. 從事衍生工具交易。(無)
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。(附表五)
11. 被投資公司資訊。(附表六)

(三) 大陸投資資訊：

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

(四) 主股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表八)

四一、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：

	110年度								
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發 租 售			部 門 間 沖 銷	合 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	\$ 13,719,240	\$ 555,997	\$ 14,275,237	\$ 103,723	\$ 4,517,084	\$ 4,620,807	\$ -	\$ 18,896,044	
部門間收入	282,011	42,272	324,283	696	51,550	52,246	( 376,529)	-	
部門收入	\$ 14,001,251	\$ 598,269	\$ 14,599,520	\$ 104,419	\$ 4,568,634	\$ 4,673,053	( \$ 376,529)	18,896,044	
投資性不動產租金收入								( 103,723)	
合併營業收入								\$ 18,792,321	
部門(損)益	\$ 2,952,552	( \$ 333,627)	\$ 2,618,925	( \$ 105,245)	\$ 492,119	\$ 386,874	\$ 192,478	\$ 3,198,277	
投資性不動產營運利益								( 66,198)	
合併營業利益								\$ 3,132,079	
部門資產	\$ 9,605,679	\$ 3,740,451	\$ 13,346,130	\$ 6,318,931	\$ 16,302,380	\$ 22,621,311	( \$ 3,098,271)	\$ 32,869,170	
採用權益法之投資								51,622	
資產合計								\$ 32,920,792	

	109年度								
	不 動 產 仲 介			不 動 產 開 發 租 售			部 門 間 沖 銷	合 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	\$ 11,458,701	\$ 574,468	\$ 12,033,169	\$ 286,677	\$ 835,774	\$ 1,122,451	\$ -	\$ 13,155,620	
部門間收入	283,088	46,195	329,283	348	74,024	74,372	( 403,655)	-	
部門收入	\$ 11,741,789	\$ 620,663	\$ 12,362,452	\$ 287,025	\$ 909,798	\$ 1,196,823	( \$ 403,655)	13,155,620	
投資性不動產租金收入								( 94,179)	
合併營業收入								\$ 13,061,441	
部門(損)益	\$ 2,322,623	( \$ 354,900)	\$ 1,967,723	( \$ 105,545)	\$ 162,902	\$ 57,357	\$ 141,247	\$ 2,166,327	
投資性不動產營運利益								( 54,803)	
合併營業利益								\$ 2,111,524	
部門資產	\$ 9,022,249	\$ 4,462,131	\$ 13,484,380	\$ 5,683,066	\$ 16,421,222	\$ 22,104,288	( \$ 3,765,253)	\$ 31,823,415	
採用權益法之投資								38,057	
資產合計								\$ 31,861,472	

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

## (二) 產品別及勞務別之資訊

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

	110年度	109年度
房屋租售仲介收入	\$ 12,287,383	\$ 10,702,299
代銷服務收入	1,987,854	1,330,870
開發業務銷售收入	<u>4,517,084</u>	<u>1,028,272</u>
	<u>\$ 18,792,321</u>	<u>\$ 13,061,441</u>

## (三) 地區別資訊

合併公司應報導部門係以地區別為基礎，因而無額外地區別資訊可資提供。

## (四) 重要客戶資訊

合併公司對單一客戶之收入金額，未達收入總額百分之十，故無重要客戶資訊可資提供。

信義房屋股份有限公司（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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否關係人	為本期最高餘額	期末餘額	實際支金額	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	資金來源	提列呆帳	抵擔名稱	保價	品名	對價資產價值	對價資產限額	資金貸與總限額	備註
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 1,700,000 (美元)	\$ 1,700,000 (美元)	\$ 316,000	0.91 % ; 0.92 %	短期融通資金 " (註十一)	-	"	\$ 4,974,189 (註一)	\$ -	-	-	-	\$ 3,730,642 (註一)	\$ 4,974,189 (註一)	-	
0	"	Sinyi Morefun Tourism Development Limited	"	"	27,680 (美元)	27,680 (美元)	-	0.90 %	"	-	"	4,974,189 (註一)	-	-	-	-	3,730,642 (註一)	4,974,189 (註一)	-	
0	"	京美旅行社有限公司	"	"	5,000 (人民幣)	5,000 (人民幣)	-	0.90 %	"	-	"	4,974,189 (註一)	-	-	-	-	3,730,642 (註一)	4,974,189 (註一)	-	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	832,960 (人民幣)	825,360 (人民幣)	825,360 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	8,098,122 (註二)	-	-	-	-	5,398,748 (註二)	8,098,122 (註二)	39,180	
1	"	編制企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	190,000 (人民幣)	190,000 (人民幣)	190,000 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	8,098,122 (註二)	-	-	-	-	5,398,748 (註二)	8,098,122 (註二)	2,318	
1	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	87,680 (人民幣)	86,880 (人民幣)	86,880 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	8,098,122 (註二)	-	-	-	-	5,398,748 (註二)	8,098,122 (註二)	4,182	
2	華翎裝修工程(上海)有限公司	編制企業管理諮詢(上海)有限公司	"	"	20,000 (人民幣)	20,000 (人民幣)	20,000 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	18,792,900 (註三)	-	-	-	-	12,528,600 (註三)	18,792,900 (註三)	1,174	
3	信頁企業管理(上海)有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	7,600 (人民幣)	-	-	4.75 %	"	-	"	2,677,563 (註四)	-	-	-	-	1,785,042 (註四)	2,677,563 (註四)	4,356	
4	上海信義房屋中介諮詢有限公司	浙江信義房產管理諮詢有限公司	"	"	10,900 (人民幣)	10,860 (人民幣)	10,860 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	5,487,760 (註五)	-	-	-	-	2,743,380 (註五)	5,487,760 (註五)	369	
4	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	174,400 (人民幣)	173,760 (人民幣)	173,760 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	5,487,760 (註五)	-	-	-	-	2,743,380 (註五)	5,487,760 (註五)	6,816	
4	"	滁州發展功能農業科技有限公司	"	否	52,072 (人民幣)	26,920 (人民幣)	26,920 (人民幣)	6.00 %	"	-	"	91,460 (註六)	-	-	-	-	27,438 (註六)	91,460 (註六)	1,588	
4	"	科威房產管理諮詢(上海)有限公司	"	是	19,373 (人民幣)	15,204 (人民幣)	15,204 (人民幣)	4.35 % ; 4.75 %	"	-	"	91,460 (註七)	-	-	-	-	73,168 (註七)	91,460 (註七)	264	
5	編制企業管理諮詢(上海)有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	394,560 (人民幣)	-	-	4.35 %	"	-	"	2,013,870 (註八)	-	-	-	-	1,342,580 (註八)	2,013,870 (註八)	11,041	
5	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	920,640 (人民幣)	912,240 (人民幣)	912,240 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	2,013,870 (註八)	-	-	-	-	1,342,580 (註八)	2,013,870 (註八)	1,546	
5	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	113,360 (人民幣)	112,944 (人民幣)	112,944 (人民幣)	4.75 %	" (註十一)	-	"	2,013,870 (註八)	-	-	-	-	1,342,580 (註八)	2,013,870 (註八)	1,430	
6	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	67,900 (日圓)	36,075 (日圓)	36,075 (日圓)	2.00 %	"	-	"	427,459 (註九)	-	-	-	-	284,973 (註九)	427,459 (註九)	1,009	
7	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	40,740 (日圓)	24,050 (日圓)	24,050 (日圓)	2.00 %	"	-	"	55,231 (註十)	-	-	-	-	55,231 (註十)	82,846 (註十)	615	
8	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	100,000 (人民幣)	100,000 (人民幣)	100,000 (人民幣)	0.98 %	"	-	"	598,995 (註十二)	-	-	-	-	359,397 (註十二)	598,995 (註十二)	907	

- 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韻裝修工程（上海）有限公司淨值之150倍為限，個別貸與金額不得逾華韻裝修工程（上海）有限公司淨值之100倍。
- 註四：資金貸與總額以不超過信買企業管理（上海）有限公司淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信買企業管理（上海）有限公司淨值之100%。
- 註五：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%。
- 註六：資金貸與對象若為基於策略性目的而有短期融通資金之其他公司或團體戶，資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之50%為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之15%。
- 註七：資金貸與對象若為上海信義房屋有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為80%以上但未達100%之企業，資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之50%為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之40%。
- 註八：資金貸與對象若為論衡企業管理諮詢（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之100%。
- 註九：資金貸與對象若為對信義房屋不動產株式會社或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義房屋不動產株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信義房屋不動產株式會社淨值之100%。
- 註十：資金貸與對象若為對信義房屋物業管理株式會社或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義房屋物業管理株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信義房屋物業管理株式會社淨值之100%。
- 註十一：本公司直接及間接持有表決權股份100%之國外子公司間從事資金貸與屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之40%之限制，且不受營業週期之限制。
- 註十二：資金貸與對象若為對信義全球資產管理股份有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球資產管理股份有限公司淨值之3倍。
- 註十三：當期認列利息總額。

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  
為他人背書保證

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額 (\$ 美金 34,000 仟元)	期末背書保證餘額 (\$ 美金 34,000 仟元)	實際動支金額	以財產擔保之金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 (%)	背書保證最高金額	屬母公司背書保證	屬子公司背書保證	屬對大陸地區	註
		公司名稱	關係											
0	信義房屋股份有限公司	信義置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	\$ 9,948,379 (註一)	\$ 970,190 (美金 34,000 仟元)	\$ 941,120 (美金 34,000 仟元)	\$ -	\$ -	7.57	\$ 18,653,211 (註一)	是	否	否	註三
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51% 之公司	9,948,379 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	20.91	18,653,211 (註一)	是	否	否	註四
1	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	有業務往來之公司	4,699,372 (註二)	18,597 (人民幣 4,242 仟元)	18,427 (人民幣 4,242 仟元)	18,427 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.31	5,874,216 (註二)	否	否	是	註五

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，以不超過信義置業(香港)有限公司與信義置業(香港)有限公司共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。  
 註二：對單一企業背書保證限額，係久信置業(無錫)有限公司(以下稱久信置業)直接或間接持股比例達 80% 以上或本公司持有表決權股份達 100% 以上之企業，以不超過久信置業淨值 80% 為限，最高限額以不超過本公司淨值 150% 為限。

註三：因應集團海外子公司短期外幣借款需求，以提升集團資金調度效率，由本公司與信義置業(香港)有限公司共用部分銀行融資額度，並依額度條件提供背書保證。  
 註四：為因應安信建築經理股份有限公司營運所需，由本公司依額度條件提供背書保證，以做為該公司向銀行提高額度之用途。  
 註五：為因應昆山鼎先貿易有限公司採購建材需求，以支應久信置業之建築工程，應供應商之要求，而由久信置業提供採購金額等額之保證。



## 信義房屋股份有限公司（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 110 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	債券關係	帳列科目	期單位數／股數	帳面金額	持股比例	公允價值	未備註
信義房屋股份有限公司	上市股票 玉山金融控股股份有限公司	無		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	4,274,231	\$ 119,892	-	\$ 119,892	
"	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	27,234	11	27,234	
"	今日傳媒股份有限公司	"		"	4,378,275	73,949	9	73,949	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"		"	196,350	-	8	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"		"	7,637	-	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"		"	106,392	-	1	-	
"	活水參影響力投資股份有限公司	"		"	1,000,000	10,000	10	10,000	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	561,300	316,951	-	316,951	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	未上市股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	34,500,000	122,892	2	122,892	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司 貨幣基金	"		"	-	651	15	651	
安信建築經理股份有限公司	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	3,479,025	47,588	-	47,588	

信義房屋股份有限公司 (原名：信義房屋中介股份有限公司)  
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 110 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

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收關係人款項式	應收關係人款項金額	應收關係人款項金額	提列損失	備抵金額
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 174,781	-	\$	-	-	\$ 174,138	\$	-

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

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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號	交易易人稱	交易易往來對象	與交易人之關係	交易科目	易目金	往來額	交易情形	佔合併總資產之比例	佔合併總營收之比率
0	信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	1	應收帳款	\$	174,781	定期結算	1	
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	勞務費		123,691	無	-	
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	1	其他應收款		316,000	營運資金融通，利率為 0.91%；0.92%	1	
1	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	2	其他應收款		100,000	營運資金融通，利率為 0.98%	-	
2	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		825,360	營運資金融通，利率為 4.75%	3	
2	信義置業(上海)有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	其他應收款		86,880	營運資金融通，利率為 4.75%	-	
3	久信置業(無錫)有限公司	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	3	長期借款		912,240	營運資金融通，利率為 4.75%	3	
3	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎先貿易有限公司	3	合約資產		97,983	無	-	
4	昆山鼎先貿易有限公司	久信置業(無錫)有限公司	3	合約負債		152,879	無	-	
5	蘇州信義置業房產經紀有限公司	上海信義房屋中介諮詢有限公司	3	長期借款		173,760	營運資金融通，利率為 4.75%	1	
6	上海信義房屋中介諮詢有限公司	論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	3	長期借款		112,944	營運資金融通，利率為 4.75%	-	

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: 信義房屋中介股份有限公司)  
被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位: 除另予註明外, 為新台幣千元/單位

附表六

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	資本金年底	額	期	末	比	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備		
				本	末	年	金	額	數	%	面	額	本	期	資	司	益	投	資	認	列	之	備		
				\$	\$	\$	\$	\$			\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$						
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	10,407,073	10,406,773	10,406,773	345,248,785	345,248,785	100	100	11,752,222	363,726	363,726	363,726	363,726	363,726	363,726	363,726	363,726						
"	英屬維京群島 SINYI LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,905,584	2,227,354	2,227,354	57,277,000	57,277,000	100	100	476,798	296,840	296,840	296,840	296,840	296,840	296,840	296,840	296,840						
"	信義開發股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	住宅大樓開發租售等	2,035,005	2,035,005	2,035,005	203,500,000	203,500,000	100	100	1,540,792	122,288	122,288	122,288	122,288	122,288	122,288	122,288	122,288						
"	信義全球資產管理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	不動產仲介經紀	29,180	29,180	29,180	5,000,000	5,000,000	100	100	119,799	43,198	43,198	43,198	43,198	43,198	43,198	43,198	43,198						
"	恆義智能科技股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	資訊軟體、資料處理服務業	28,000	28,000	28,000	1,200,000	1,200,000	80	80	7,455	1,203	1,203	1,203	1,203	1,203	1,203	1,203	1,203						
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	管理諮詢	5,000	5,000	5,000	500,000	500,000	100	100	815	34	34	34	34	34	34	34	34						
"	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	-	-	99	99	2,334	108	108	108	108	108	108	108	108						
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	25,500	25,500	25,500	7,650,000	7,650,000	51	51	135,717	42,064	42,064	42,064	42,064	42,064	42,064	42,064	42,064						
"	信邑室內設計股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	950	950	950	95,000	95,000	19	19	18,481	2,904	2,904	2,904	2,904	2,904	2,904	2,904	2,904						
"	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	28,875	223,000	223,000	2,500,000	2,500,000	100	100	5,648	14,545	14,545	14,545	14,545	14,545	14,545	14,545	14,545						
"	樂星國際資訊股份有限公司	台北市大安區敦化南路 2 段 105 號 12 樓	資訊軟體批發及零售等	19,076	19,076	19,076	2,580,745	2,580,745	23	23	33,141	47,649	47,649	47,649	47,649	47,649	47,649	47,649	47,649						
"	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	1,795,572	1,795,572	1,795,572	243,537,766	243,537,766	100	100	1,490,001	44,669	44,669	44,669	44,669	44,669	44,669	44,669	44,669						
"	信義不動產顧問股份有限公司	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	不動產說明書製作	8,000	8,000	8,000	500,000	500,000	100	100	11,134	15,794	15,794	15,794	15,794	15,794	15,794	15,794	15,794						
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	29,384	15,129	15,129	4,135,900	4,135,900	100	100	16,444	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000						
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	36,942	14,565	14,565	11,290	11,290	100	100	15,607	15,856	15,856	15,856	15,856	15,856	15,856	15,856	15,856						
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光業務	8,310	8,310	8,310	-	-	100	100	4,497	877	877	877	877	877	877	877	877						

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期	投資期	資去年	額年底	未數比	%帳面	持金額	有被投資公司本期	司本期	認列之	備	註
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投資	\$	68,741	\$	68,741	2,216,239	100	\$	172,207	\$	50,261	\$	50,261
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木2-7-1 并立大樓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	284,973	30,643	30,643	30,643	30,643	
"	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	5,395,658	105,112	105,112	105,112	105,112	
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資	6,360,344	6,360,344	6,360,046	6,360,046	208,510,749	100	5,899,155	177,771	177,771	177,771	177,771	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資	1,647,792	1,647,792	1,647,792	1,647,792	51,935,840	100	166,962	( 255,378 )	( 255,378 )	( 255,378 )	( 255,378 )	
"	科威資產 (香港) 有限公司	Room 2103, Futura Plaza, VGI110, B. V. I.	投資	95,129	95,129	95,129	95,129	2,675,000	99	( 17,895 )	( 10,167 )	( 10,167 )	( 10,072 )	( 10,072 )	
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	投資	66,174	66,174	66,174	66,174	1,584,000	100	10,007	( 8 )	( 8 )	( 8 )	( 8 )	
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	100,000	10,000,000	100	121,668	24,199	24,199	24,199	24,199	
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 并立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理業務	10,746	10,746	10,746	10,746	600	100	55,231	7,120	7,120	7,120	7,120	
"	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	5,000	500,000	100	19,204	1,573	1,573	1,573	1,573	
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業 (香港) 有限公司	Room 2103 Futura Plaza, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資	3,888,107	3,888,107	3,888,107	3,888,107	131,640,306	100	5,188,373	61,708	61,708	61,708	61,708	
SINYI ESTATE LTD.	信義置地 (香港) 有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資	6,351,124	6,351,124	6,350,826	6,350,826	207,010,749	100	5,874,180	194,290	194,290	194,290	194,290	
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	800	800	500	500	80,000	100	364	( 47 )	( 47 )	( 47 )	( 47 )	
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售	800	800	500	500	80,000	100	287	( 47 )	( 47 )	( 47 )	( 47 )	
SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務	39,987	39,987	33,465	33,465	5,443,949	49	6,954	( 10,064 )	( 10,064 )	( 4,931 )	( 4,931 )	
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	42,160	42,160	35,372	35,372	5,471,100	100	7,387	( 5,234 )	( 5,234 )	( 5,234 )	( 5,234 )	

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	稱所	在地址	區	主要營業項目	原本期	始期	投未去	資年	額年	期	未		有被投資公司	本	認	列	之	備	註	
												數	%								
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	台北市信義路五段100號	不動產買賣、仲介、租賃及管理專業	\$ 41,619	7,000	\$ 34,831	5,661,151	51	7,238	10,064	(\$ 5,133)									
有無科技股份有限公司	恒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	資本	7,000	7,000	300,000	20	1,864	( 1,203)	( 241)										
SINJU HOLDING SDN. BHD.	聯岳交通股份有限公司	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	台北市信義路五段100號	人力派遣、商品運送、休閒觀光服務	19,300	28,556	2,500,000	100	2,180	( 4,492)	( 4,492)										
"	SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	台北市信義路五段100號	投資	-	-	-	-	-	( 63)	( 63)										註
"	SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	台北市信義路五段100號	投資	3,481	-	3,119	100	3,330	-	8										
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	SINYI INFINITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	投資	-	-	-	-	-	-	-										註
"	SINYI ELITE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	投資	3,481	-	3,119	100	2,302	( 1,038)	( 1,038)										
"	SINYI UNIQUE LIMITED	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	投資	3,481	-	500,000	100	3,330	-	8										
SINYI INFINITE LIMITED	ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	休閒觀光服務	-	-	-	-	-	-	-										
SINYI ELITE LIMITED	ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	休閒觀光服務	-	-	-	-	-	-	-										
SINYI UNIQUE LIMITED	ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	休閒觀光服務	休閒觀光服務	3,481	-	500,000	100	2,302	( 1,038)	( 1,038)										

註：係合併公司於109年度成立之子公司，截至110年12月31日尚未注資完成。

信義房屋股份有限公司 (原名: 信義房屋仲介股份有限公司)  
大陸投資資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位: 除另予註明外, 新台幣仟元

附表七

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本	投資額	投資方式	本期末自台灣匯出金額	本期末自台灣匯出或收回投資金額	本期末自台灣匯出累積投資額	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出或收回投資金額	被投資公司損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末直接投資	本期認列損益	期末帳列	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產仲介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	19,638	徐遠過科威房產(香港)有限公司再投資大陸公司	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	\$ -	\$ 81,859	10,096	100	(10,096)	10,096	(17,826)	\$ -	-
上海信義房屋中介諮詢有限公司(註二)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 293,632	293,632	徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	1,294,418	-	1,294,418	-	1,294,418	240,153	100	(240,153)	240,153	182,920	-	-
北京世軒信義房地產經紀有限公司(註二)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	34,747	徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	149,955	-	149,955	-	149,955	2,147	100	(2,147)	2,147	19,898	-	-
上海軌信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 11,968	11,968	徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	17,095	-	17,095	-	17,095	17,228	100	(17,228)	17,228	2,297	-	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註二)	房地產仲介投資諮詢服務	RMB 68,000	68,000	徐遠過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	22,414	-	22,414	-	22,414	116,555	100	(116,555)	116,555	13,140	-	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註三)	管理房地產基金專業投資	RMB 1,636,300	1,636,300	徐遠過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	2	-	-	122,892	-	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註二)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務	RMB 27,200	27,200	徐遠過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	43,766	-	43,766	-	43,766	10,896	100	(10,896)	10,896	10,367	-	-
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	5,961	徐遠過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	27,432	-	27,432	-	27,432	2,469	100	(2,469)	2,469	46,669	-	-
成都世軒信義房地產經紀有限公司(註四)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	-	徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	62,005	-	62,005	-	62,005	-	-	-	-	-	-	-
青島城建信義房產經紀有限公司(註五)	房地產仲介、投資諮詢服務	RMB -	-	徐遠過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸公司	37,295	-	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	802,513	徐遠過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,868,747	-	3,868,747	-	3,868,747	279,223	100	(279,223)	279,223	5,398,748	1,218,297	-
華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	8,000	徐遠過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 再投資大陸公司	40,465	-	40,465	-	40,465	48,116	100	(48,116)	48,116	125,286	-	-
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	6,000	徐遠過 SINNY DEVELOPMENT LTD. 再投資大陸公司	31,020	-	31,020	-	31,020	43,465	100	(43,465)	43,465	206,743	-	-

(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	本月初自台灣匯出金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣被投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期投資	認列損益	期末面額	投資價值	截至本期末止已匯回台灣之投資收益
						匯出	收回							
上海純地實業有限公司	物業管理、商業諮詢、企業管理諮詢	RMB 2,200	2,200	係透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	\$ -	\$ -	\$ -	100	752	752	\$ -	9,526	-	
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB 100	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	-	-	-	100	18	18	-	758	-	
久信置業(無錫)有限公司(註二)	房地產開發經營	USD 207,000	207,000	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	3,900,696	-	3,900,696	100	194,306	194,306	-	5,874,216	-	
蘇州報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	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	-	-	-	100	158	158	-	777	-	
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 311,400	311,400	係透過信義置業(上海)有限公司及華聯裝修有限公司再投資大陸公司	-	-	-	100	955	955	-	1,342,580	-	
信贊企業管理(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 400,000	400,000	係透過信贊置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	100	17,810	17,810	-	1,785,042	-	
信義置業(無錫)有限公司(註三)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	100	係透過信贊企業管理(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	100	6,500	6,500	-	6,752	-	
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢、訊息諮詢服務、室內裝飾裝修、市場營銷策劃	RMB 1,000	1,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	15	-	(註七)	-	651	-	
滁州智正房地產營銷策劃有限公司(註八)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	-	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

本期大陸	\$ 9,577,167	出匯金額	\$ 22,980,668	額	依經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額(註六)
本期	\$ -	匯入金額	\$ -	金額	依經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額(註六)

註一：期末投資帳面價值係以110年12月31日之匯率新台幣27.68元兌1美元及1美元兌6.372元人民幣換算而得。

註二：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註三：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：已於108年6月清算完結。

註五：已於106年6月清算完結。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註七：係屬透過其他綜合損益按公允價值之衡量之權益工具投資，公允價值變動列報於其他綜合損益。

註八：係合併公司於109年度成立之子公司，截至110年12月31日尚未注資完成。



信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表八

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數 ( 股 )	持 股 比 例
信義股份有限公司	210,238,285	28.53%
宇澔股份有限公司	208,937,108	28.36%

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

## 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 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公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司民國 110 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 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

代銷服務收入認列

民國 110 年度信義房屋股份有限公司之代銷服務收入為 1,965,318 仟元，代銷服務收入係信義房屋股份有限公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入來自單一交易對象之收入金額相較其他勞務收入為高，且履約義務認列要件相較於其他勞務收入涉及較多管理階層判斷，故將代銷服務收入之履約義務暨收入認列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代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經交易雙方簽署之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所載之條款安排，並核對相關單據，確認代銷服務是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。本會計師另針對新增交易對象進行抽核，以瞭解信義房屋股份有限公司評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

信義房屋股份有限公司有關代銷服務收入之會計政策，請參閱附註四。

採用權益法投資其存貨之評價

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 110 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 11,752,222 仟元及 1,540,792 仟元，分別佔資產總額 44% 及 6%；民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法之子公司 (損) 益份額分別為 363,726 仟元及 (122,288) 仟元，分別佔綜合損益總額 17% 及 (6)%。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 110 年度採用權益法之投資之份額。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 110 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 9,503,190 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估

計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

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

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司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，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 110 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 王 攀 發

王攀發



證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1100356048 號

中 華 民 國 1 1 1 年 2 月 2 5 日

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋股份有限公司)

個體資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109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)	\$ 658,568	3	\$ 596,783	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	119,892	-	102,917	-
1150	應收票據(附註四及八)	96,745	-	96,462	-
1170	應收帳款(附註四及八)	949,317	4	960,854	4
1180	應收帳款—關係人(附註四及二九)	174,781	1	162,389	1
1200	其他應收款(附註四及八)	23,515	-	1,967	-
1210	其他應收款—關係人(附註四及二九)	334,474	1	16,268	-
1220	本期所得稅資產(附註四及二三)	2,867	-	2,315	-
1476	其他金融資產—流動(附註九及三十)	5,000	-	5,000	-
1479	其他流動資產(附註十五)	23,707	-	13,352	-
11XX	流動資產總計	<u>2,388,866</u>	<u>9</u>	<u>1,958,307</u>	<u>7</u>
	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)	111,183	-	116,152	1
1550	採用權益法之投資(附註四、十及二九)	15,619,751	59	16,226,718	61
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十一及三十)	2,868,183	11	2,863,390	11
1755	使用權資產(附註四及十二)	2,876,567	11	2,779,714	10
1760	投資性不動產(附註四、十三及三十)	2,523,093	10	2,548,321	10
1780	無形資產(附註四及十四)	49,217	-	38,848	-
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	82,483	-	48,498	-
1920	存出保證金	99,404	-	90,503	-
1990	其他非流動資產(附註十五)	6,293	-	5,711	-
15XX	非流動資產總計	<u>24,236,174</u>	<u>91</u>	<u>24,717,855</u>	<u>93</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 26,625,040</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,676,162</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2200	其他應付款(附註十八及二九)	\$ 3,107,737	12	\$ 2,496,167	9
2220	其他應付款—關係人(附註二九)	160,125	-	1,042,150	4
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)	599,063	2	455,819	2
2280	租賃負債—流動(附註四、十二及二九)	438,987	2	413,547	1
2320	一年內到期之應付公司債(附註十七)	-	-	700,000	3
2399	其他流動負債(附註十八)	237,478	1	203,998	1
21XX	流動負債總計	<u>4,543,390</u>	<u>17</u>	<u>5,311,681</u>	<u>20</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十七)	4,600,000	17	4,600,000	17
2540	長期借款(附註十六及三十)	1,149,814	4	1,820,000	7
2580	租賃負債—非流動(附註四、十二及二九)	2,479,167	9	2,392,301	9
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及十九)	154,267	1	149,614	1
2645	存入保證金	37,211	-	30,761	-
2670	其他非流動負債(附註十及十八)	1,225,717	5	842,514	3
25XX	非流動負債總計	<u>9,646,176</u>	<u>36</u>	<u>9,835,190</u>	<u>37</u>
2XXX	負債總計	<u>14,189,566</u>	<u>53</u>	<u>15,146,871</u>	<u>57</u>
	權益(附註二十)				
	股 本				
3110	普通股	7,368,465	28	7,368,465	28
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,518,043	10	2,345,792	9
3320	特別盈餘公積	772,692	3	587,315	2
3350	未分配盈餘	2,773,945	10	1,936,515	7
3300	保留盈餘總計	<u>6,064,680</u>	<u>23</u>	<u>4,869,622</u>	<u>18</u>
	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	( 1,302,170)	( 5)	( 1,065,685)	( 4)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	240,603	1	292,993	1
3400	其他權益總計	( 1,061,567)	( 4)	( 772,692)	( 3)
3XXX	權益總計	<u>12,435,474</u>	<u>47</u>	<u>11,529,291</u>	<u>43</u>
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 26,625,040</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,676,162</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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 110 年及 109 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	110年度		109年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4610	勞務收入 (附註四及二一)	\$13,297,719	100	\$11,013,952	100
5000	營業成本 (附註十九、二二及二九)	<u>9,357,465</u>	<u>70</u>	<u>7,731,515</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>3,940,254</u>	<u>30</u>	<u>3,282,437</u>	<u>30</u>
	營業費用 (附註十九、二二及二九)				
6200	管理費用	1,050,359	8	1,033,647	10
6450	預期信用減損 (迴轉利益) 損失 (附註八)	( <u>180</u> )	-	<u>682</u>	-
6000	營業費用合計	<u>1,050,179</u>	<u>8</u>	<u>1,034,329</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<u>2,890,075</u>	<u>22</u>	<u>2,248,108</u>	<u>20</u>
	營業外收入及支出				
7100	利息收入 (附註二二)	2,422	-	3,868	-
7110	租金收入 (附註二九)	119,080	1	109,483	1
7130	股利收入	2,839	-	3,410	-
7020	其他利益及損失 (附註十、十二、十三、二二及二九)	83,300	1	30,012	-
7050	財務成本 (附註二二及二九)	( <u>126,965</u> )	( <u>1</u> )	( <u>152,594</u> )	( <u>1</u> )
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>80,104</u> )	( <u>1</u> )	( <u>239,824</u> )	( <u>2</u> )
7000	營業外收入及支出合計	<u>572</u>	<u>-</u>	( <u>245,645</u> )	( <u>2</u> )

(接次頁)



(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 2,890,647	22	\$ 2,002,463	18
7950	所得稅費用(附註四及二三)	( 540,806)	( 4)	( 450,176)	( 4)
8200	本期淨利	<u>2,349,841</u>	<u>18</u>	<u>1,552,287</u>	<u>14</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)	( 16,599)	-	( 18,742)	-
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	6,223	-	( 3,913)	-
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	52,522	-	( 127,223)	( 1)
8349	與不重分類之項目 相關之所得稅 (附註二三)	3,320	-	3,748	-
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	( 236,485)	( 2)	130,980	1
8300	本期其他綜合損失 (稅後淨額)	( 191,019)	( 2)	( 15,150)	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 2,158,822</u>	<u>16</u>	<u>\$ 1,537,137</u>	<u>14</u>
	每股盈餘(附註二四)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 3.19</u>		<u>\$ 2.11</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 3.18</u>		<u>\$ 2.10</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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)

## 個體現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,890,647	\$ 2,002,463
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	532,027	503,125
A20200	攤銷費用	23,481	20,706
A20300	預期信用減損(迴轉利益)損失	( 180)	682
A20900	財務成本	126,965	152,594
A21200	利息收入	( 2,422)	( 3,868)
A21300	股利收入	( 2,839)	( 3,410)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	80,104	239,824
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	2,014	1,082
A22700	處分投資性不動產利益	( 7,253)	( 6,715)
A23800	非金融資產減損損失	9,310	3,343
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	( 283)	( 69,336)
A31150	應收帳款	11,717	( 201,539)
A31160	應收帳款－關係人	( 12,392)	( 8,714)
A31180	其他應收款	( 21,865)	9,164
A31190	其他應收款－關係人	( 2,206)	( 3,109)
A31240	其他流動資產	( 10,355)	5,285
A32130	應付票據	-	( 313)
A32180	其他應付款	634,478	546,337
A32230	其他流動負債	33,480	38,783
A32990	其他營業負債	360,123	227,903
A33000	營運產生之現金	4,644,551	3,454,287
A33100	收取之利息	2,739	3,547
A33300	支付之利息	( 149,873)	( 134,636)
A33500	支付之所得稅	( 428,779)	( 130,659)
AAAA	營業活動之淨現金流入	4,068,638	3,192,539

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109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	(\$ 6,569)	(\$ 15,644)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	786	268,358
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 36,932)	( 630,358)
B02200	對子公司之收購	-	( 5,310)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	321,770	-
B02700	購置不動產、廠房及設備	( 101,937)	( 117,214)
B02800	處分不動產、廠房及設備	372	1,048
B03700	存出保證金增加	( 9,282)	( 5,877)
B04300	其他應收款—關係人增加	( 316,000)	-
B04500	購置無形資產	( 33,850)	( 22,880)
B05400	購置投資性不動產	( 32,200)	-
B05500	處分投資性不動產價款	64,691	42,642
B06600	其他金融資產減少	-	110,326
B06700	其他非流動資產增加	( 582)	( 2,550)
B07600	收取之股利	69,165	21,893
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 80,568)	( 355,566)
	籌資活動之現金流量		
C01300	償還公司債	( 700,000)	-
C01600	舉借長期借款	11,874,814	13,665,000
C01700	償還長期借款	( 12,545,000)	( 16,145,000)
C03100	存入保證金返還	6,450	( 120)
C03700	其他應付款—關係人增加	-	1,009,660
C03800	其他應付款—關係人減少	( 848,780)	-
C04020	租賃負債本金償還	( 427,885)	( 405,045)
C04500	發放現金股利	( 1,252,639)	( 884,216)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( 3,893,040)	( 2,759,721)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	( 33,245)	32,490
EEEE	現金及約當現金淨增加	61,785	109,742
E00100	年初現金及約當現金餘額	596,783	487,041
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 658,568	\$ 596,783

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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 110 年及 109 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營業所多處，以增加服務據點，提高服務品質。

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

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

## 二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 111 年 2 月 25 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) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

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

- (二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	111 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	111 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	111 年 1 月 1 日(註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	111 年 1 月 1 日(註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 111 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 111 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 111 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 111 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 110 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 111 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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

### (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	112 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	112 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	112 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	112 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	112 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	112 年 1 月 1 日 (註 4)

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

註 2：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 112 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 111 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 111 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### (一) 遵循聲明

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

##### (二) 編製基礎

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

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

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

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

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

#### (四) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

#### (五) 外 幣

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

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。

因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

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

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，本公司及其國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司及關聯企業）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係



以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益並分別歸屬予本公司業主及非控制權益。

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

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

#### (六) 採用權益法之投資

本公司採用權益法處理對子公司及關聯企業之投資。

##### 1. 投資子公司

子公司係指本公司具有控制之個體。

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

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

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

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有構

成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

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

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

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

## 2. 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

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

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

關聯企業發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其

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

(七) 不動產、廠房及設備

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

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

## (九) 無形資產

### 1. 單獨取得

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

### 2. 企業合併所取得

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

### 3. 除 列

無形資產除列時，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

## (十) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產（商譽除外）之減損

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

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

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

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

## (十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

### 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

#### (1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為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。

## (十二) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償該現時義務之估計現金流量衡量。

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

### (十三) 收入認列

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

#### 勞務收入

勞務收入主係居間仲介及代銷之服務費收入，相關收入係於履約義務完成時認列。

### (十四) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

#### 1. 本公司為出租人

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

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

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

#### 2. 本公司為承租人

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

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接



成本及復原標的資產之估計成本) 衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

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

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

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

本公司與出租人進行新型冠狀病毒肺炎直接相關之租金協商，調整 111 年 6 月 30 日以前到期之租金致使租金減少，該等協商並未重大變動其他租約條款。本公司選擇採實務權宜作法處理符合前述條件之所有租金協商，不評估該協商是否為租賃修改，而係將租賃給付之減少於減讓事件或情況發生時認列於損益，並相對調減租賃負債。

#### (十五) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

##### 2. 退職後福利

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

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

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

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

### 3. 其他長期員工福利

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

## (十六) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

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

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

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

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

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

### 3. 當期及遞延所得稅

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在整理營運發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

### 估計不確定性之主要來源

#### 不動產、廠房及設備、投資性不動產及使用權資產之減損

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

六、現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 21,325	\$ 14,371
銀行支票及活期存款	609,563	298,957
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	<u>27,680</u>	<u>283,455</u>
	<u>\$ 658,568</u>	<u>\$ 596,783</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
銀行存款	0%~0.2%	0%~2.4%

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>流    動</u>		
國內投資		
上市（櫃）股票	<u>\$ 119,892</u>	<u>\$ 102,917</u>
<u>非  流  動</u>		
國內投資		
非上市（櫃）股票	<u>\$ 111,183</u>	<u>\$ 116,152</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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
因營業而發生—總帳面金額	<u>\$ 96,745</u>	<u>\$ 96,462</u>

(接次頁)

(承前頁)

	110年12月31日	109年12月31日
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 949,819	\$ 961,536
減：備抵損失	( <u>502</u> )	( <u>682</u> )
	<u>\$ 949,317</u>	<u>\$ 960,854</u>
<u>其他應收款</u>		
應收利息	\$ 43	\$ 360
其 他	26,320	6,875
減：備抵損失	( <u>2,848</u> )	( <u>5,268</u> )
	<u>\$ 23,515</u>	<u>\$ 1,967</u>

## (一) 應收帳款

本公司對勞務提供之平均授信期間約為 30 天至 60 天，應收帳款不予計息。本公司因房屋仲介而產生之應收帳款，主要依過去實際發生折讓之經驗，提列退款負債。本公司收取仲介服務費主要係自房屋履保專戶中之房屋款項中扣除，因此應收帳款無法收回之風險有限。除了向一般自然人客戶收取仲介服務費外，銷售房地產並向建設廠商收取代銷服務費係由本公司使用其他公開可得之財務資訊及歷史交易記錄對主要客戶予以評等，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司持續監督信用暴險及交易對方之信用狀況。

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

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

本公司依準備矩陣衡量應收款項（含催收款）之備抵損失如下：

110年12月31日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註1）	0%	0%	0%~0.22%	0%~8.4%	0%~29%	
總帳面金額	\$ 927,742	\$ 38,867	\$ 55,484	\$ 19,202	\$ 9,672	\$ 1,050,967
退款負債（註2）	( 54,815)	( 2,265)	( 3,382)	( 1,726)	( 4,403)	( 66,591)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	( 82)	( 281)	( 139)	( 502)
攤銷後成本	<u>\$ 872,927</u>	<u>\$ 36,602</u>	<u>\$ 52,020</u>	<u>\$ 17,195</u>	<u>\$ 5,130</u>	<u>\$ 983,874</u>

109年12月31日

	0 天至 60 天	61 天至 90 天	91 天至 180 天	181 天至 360 天	超過 361 天	合 計
預期信用損失率（註1）	0%	0%	0%~0.22%	0%~8.4%	0%~29%	
總帳面金額	\$ 880,869	\$ 97,600	\$ 58,371	\$ 18,640	\$ 6,339	\$ 1,061,819
退款負債（註2）	( 39,629)	( 6,937)	( 3,963)	( 1,443)	( 3,821)	( 55,793)
備抵損失（存續期間預期信用損失）	-	-	( 131)	( 420)	( 131)	( 682)
攤銷後成本	<u>\$ 841,240</u>	<u>\$ 90,663</u>	<u>\$ 54,277</u>	<u>\$ 16,777</u>	<u>\$ 2,387</u>	<u>\$ 1,005,344</u>

註 1：不包含已認列退款負債者。

註 2：退款負債帳列其他流動負債及其他非流動負債項下。

本公司備抵損失之變動資訊如下：

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

	109年度	
	應 收 帳 款	其 他 應 收 款
期初餘額	\$ -	\$ 5,268
加：本期提列減損損失	682	-
期末餘額	<u>\$ 682</u>	<u>\$ 5,268</u>

(二) 其他應收款

主係代墊款及應收租金等款項。

九、其他金融資產—流動

	110年12月31日	109年12月31日
受限制資產—流動	<u>\$ 5,000</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等，請參閱附註三十。

質押存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
質押存款	0.81%	0.81%

#### 十、採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日
投資子公司	\$ 15,568,129	\$ 16,188,661
投資關聯企業	51,622	38,057
	<u>\$ 15,619,751</u>	<u>\$ 16,226,718</u>

##### (一) 投資子公司

	110年12月31日	109年12月31日
非上市(櫃)公司		
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	\$ 11,752,222	\$ 11,507,112
英屬維京群島 SINYI LIMITED	476,798	1,060,911
信義開發股份有限公司	1,540,792	1,663,080
信義全球資產管理股份 有限公司	119,799	126,553
恆義智能科技股份有限 公司	7,455	8,418
聚英企業管理顧問股份 有限公司	815	849
行義文化出版有限公司	2,334	2,227
安信建築經理股份有限 公司	135,717	130,882
有無科技股份有限公司 SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	1,490,001	1,634,525
信義不動產顧問股份 有限公司	( 11,134)	5,033
SINJU HOLDING SDN. BHD.	16,444	11,131

(接次頁)

(承前頁)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. 京美旅行社有限公司	\$ 15,607 <u>4,497</u> 15,556,995	\$ 9,503 <u>8,244</u> 16,188,661
加：長期投資貸餘轉列其他非 流動負債（附註十八）	<u>11,134</u> <u>\$15,568,129</u>	- <u>\$16,188,661</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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
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	80%	80%
聚英企業管理顧問股份有限 公司	100%	100%
行義文化出版有限公司	99%	99%
安信建築經理股份有限公司	51%	51%
有無科技股份有限公司	100%	100%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
信義不動產顧問股份有限 公司	100%	100%
SINJU HOLDING SDN. BHD.	100%	100%
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. 京美旅行社有限公司	100% 100%	100% 100%

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註三四。



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 110 年度合併財務報告附註十二。

本公司於 109 年 11 月收購京美旅行社有限公司，產生之商譽為 2,870 仟元，主要係來自預期透過其休閒觀光業務增加未來大馬地區收益。由於近期旅遊業之實際營業利益成長不如預期，評估未來可回收金額小於帳面金額，於 110 年度認列減損損失，帳列其他利益及損失，請參閱附註二二。

110 及 109 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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
個別不重大之關聯企業		
信邑室內設計股份有限 公司	\$ 18,481	\$ 15,642
樂屋國際資訊股份有限 公司	<u>33,141</u>	<u>22,415</u>
	<u>\$ 51,622</u>	<u>\$ 38,057</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	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
信邑室內設計股份有限公司	19%	19%
樂屋國際資訊股份有限公司	23%	23%

上述投資關聯企業對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：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
本公司享有之份額		
繼續營業單位本期淨利	\$ 11,277	\$ 6,790
其他綜合損益	<u>2,740</u>	<u>( 558)</u>
綜合損益總額	<u>\$ 14,017</u>	<u>\$ 6,232</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。

110 及 109 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	房屋及建築物	運輸設備	辦公設備	租賃改良	其他設備	未完工程及 預付設備款	合 計
<u>成 本</u>								
110年1月1日餘額	\$ 2,418,960	\$ 378,754	\$ 1,958	\$ 360,105	\$ 516,091	\$ 101,026	\$ 1,029	\$ 3,777,923
增 添	-	-	-	34,742	54,372	6,338	6,485	101,937
處 分	-	-	-	( 19,528)	( 12,719)	-	( 1,905)	( 34,152)
轉列為投資性不動產	( 14,460)	( 2,150)	-	-	-	-	-	( 16,610)
重 分 類	-	-	-	-	-	1,029	( 1,029)	-
110年12月31日餘額	<u>\$ 2,404,500</u>	<u>\$ 376,604</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 375,319</u>	<u>\$ 557,744</u>	<u>\$ 108,393</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 3,829,098</u>
<u>累計折舊</u>								
110年1月1日餘額	\$ -	\$ 136,821	\$ 1,708	\$ 283,635	\$ 407,918	\$ 84,451	\$ -	\$ 914,533
折舊費用	-	9,654	125	26,602	37,086	5,466	-	78,933
處 分	-	-	-	( 19,369)	( 12,397)	-	-	( 31,766)
轉列為投資性不動產	-	( 785)	-	-	-	-	-	( 785)
110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 145,690</u>	<u>\$ 1,833</u>	<u>\$ 290,868</u>	<u>\$ 432,607</u>	<u>\$ 89,917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 960,915</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 2,404,500</u>	<u>\$ 230,914</u>	<u>\$ 125</u>	<u>\$ 84,451</u>	<u>\$ 125,137</u>	<u>\$ 18,476</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 2,868,183</u>
<u>成 本</u>								
109年1月1日餘額	\$ 2,374,365	\$ 372,125	\$ 3,858	\$ 334,845	\$ 481,379	\$ 88,568	\$ 6,571	\$ 3,661,711
增 添	-	-	-	38,923	54,659	5,887	17,745	117,214
處 分	-	-	( 1,900)	( 13,663)	( 19,947)	-	-	( 35,510)
來自投資性不動產	44,595	6,629	-	-	-	-	-	51,224
轉列為投資性不動產	-	-	-	-	-	-	( 16,716)	( 16,716)
重 分 類	-	-	-	-	-	6,571	( 6,571)	-
109年12月31日餘額	<u>\$ 2,418,960</u>	<u>\$ 378,754</u>	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 360,105</u>	<u>\$ 516,091</u>	<u>\$ 101,026</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ 3,777,923</u>
<u>累計折舊</u>								
109年1月1日餘額	\$ -	\$ 124,991	\$ 2,058	\$ 273,817	\$ 393,063	\$ 80,447	\$ -	\$ 874,376
折舊費用	-	9,507	283	23,406	34,014	4,004	-	71,214
處 分	-	-	( 633)	( 13,588)	( 19,159)	-	-	( 33,380)
來自投資性不動產	-	2,323	-	-	-	-	-	2,323
109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 136,821</u>	<u>\$ 1,708</u>	<u>\$ 283,635</u>	<u>\$ 407,918</u>	<u>\$ 84,451</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 914,533</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 2,418,960</u>	<u>\$ 241,933</u>	<u>\$ 250</u>	<u>\$ 76,470</u>	<u>\$ 108,173</u>	<u>\$ 16,575</u>	<u>\$ 1,029</u>	<u>\$ 2,863,390</u>

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	
主 建 物	21~60 年
運輸設備	6 年
辦公設備	3~6 年
租賃改良	3~5 年
其他設備	3~15 年

(一) 本公司 110 及 109 年度不動產、廠房及設備皆無利息資本化情事。

(二) 不動產、廠房及設備提供借款擔保之明細，請參閱附註三十。

## 十二、租賃協議

## (一) 使用權資產

	110年12月31日	109年12月31日
使用權資產帳面金額		
房屋及建築物	\$ 2,863,759	\$ 2,763,578
辦公設備	1,774	2,293
運輸設備	1,731	3,029
其他設備	9,303	10,814
	<u>\$ 2,876,567</u>	<u>\$ 2,779,714</u>
	110年度	109年度
使用權資產之增添	<u>\$ 551,851</u>	<u>\$ 760,669</u>
使用權資產之折舊費用		
房屋及建築物	\$ 435,050	\$ 415,313
辦公設備	519	686
運輸設備	1,298	865
其他設備	6,852	5,481
	<u>\$ 443,719</u>	<u>\$ 422,345</u>

## (二) 租賃負債

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 438,987</u>	<u>\$ 413,547</u>
非流動	<u>\$ 2,479,167</u>	<u>\$ 2,392,301</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	110年12月31日	109年12月31日
房屋及建築物	0.94%~1.29%	0.99%~1.29%
辦公設備	1.20%~1.29%	1.20%~1.29%
運輸設備	1.20%	1.20%
其他設備	0.94%~1.29%	0.99%~1.29%

## (三) 重要承租活動及條款

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

本公司於 110 年及 109 年因新型冠狀病毒肺炎疫情與部分出租人進行租約協商，出租人同意無條件調降租金金額。本公司於 110 年及 109 年度分別認列前述租金減讓之影響數為 952 仟元及 4,752 仟元（帳列其他利益及損失）。

#### (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。

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
短期及低價值資產租賃費用	\$ 21,709	\$ 32,591
租賃之現金流出總額	<u>\$ 484,353</u>	<u>\$ 471,892</u>

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

### 十三、投資性不動產

	<u>土</u>	<u>地 房 屋 及 建 築</u>	<u>合 計</u>
<u>成 本</u>			
110年1月1日餘額	\$ 2,321,204	\$ 382,089	\$ 2,703,293
增 加	31,428	772	32,200
處 分	( 69,395)	( 2,472)	( 71,867)
來自不動產、廠房及設備	<u>14,460</u>	<u>2,150</u>	<u>16,610</u>
110年12月31日餘額	<u>\$ 2,297,697</u>	<u>\$ 382,539</u>	<u>\$ 2,680,236</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
110年1月1日餘額	\$ 16,074	\$ 138,898	\$ 154,972
折舊費用	-	9,375	9,375
減損損失	6,286	154	6,440
處 分	( 13,880)	( 549)	( 14,429)
來自不動產、廠房及設備	<u>-</u>	<u>785</u>	<u>785</u>
110年12月31日餘額	<u>\$ 8,480</u>	<u>\$ 148,663</u>	<u>\$ 157,143</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 2,289,217</u>	<u>\$ 233,876</u>	<u>\$ 2,523,093</u>
<u>成 本</u>			
109年1月1日餘額	\$ 2,386,374	\$ 391,435	\$ 2,777,809
處 分	( 36,392)	( 3,616)	( 40,008)

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	房屋及建築	合	計
來自不動產、廠房及設備	\$ 15,817		\$ 899	\$	16,716
轉列為不動產、廠房及設備	( 44,595)		( 6,629)	(	51,224)
109年12月31日餘額	<u>\$ 2,321,204</u>		<u>\$ 382,089</u>	<u>\$</u>	<u>2,703,293</u>
<u>累計折舊及減損</u>					
109年1月1日餘額	\$ 16,712		\$ 131,755	\$	148,467
折舊費用	-		9,566		9,566
減損損失	3,163		180		3,343
處分	( 3,801)		( 280)	(	4,081)
轉列為不動產、廠房及設備	-		( 2,323)	(	2,323)
109年12月31日餘額	<u>\$ 16,074</u>		<u>\$ 138,898</u>	<u>\$</u>	<u>154,972</u>
109年12月31日淨額	<u>\$ 2,305,130</u>		<u>\$ 243,191</u>	<u>\$</u>	<u>2,548,321</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110年及109年12月31日，以營業租賃出租投資性不動產之未來將收取之租賃收取總額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
第1年	\$ 118,039	\$ 110,130
第2年	108,217	104,185
第3年	94,538	101,627
第4年	47,617	93,670
第5年	310	46,789
超過5年	5	31
	<u>\$ 368,726</u>	<u>\$ 456,432</u>

本公司之投資性不動產係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物  
主建物

30~60年

投資性不動產於110年及109年12月31日之公允價值分別為4,031,680仟元及4,060,913仟元，自用不動產於110年及109年12月31日之公允價值分別為5,268,077仟元及5,119,459仟元，該公允價值係由本公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第3等級輸入值衡量。該評價模型係以比較法或直接資本化法為基礎，權衡採用不

同評價技術產生之公允價值指標，並參酌衡量日市場可得資訊進行調整。

本公司評估部分投資性不動產未來可回收金額小於帳面金額，於110及109年度分別認列減損損失6,440仟元及3,343仟元，帳列其他利益及損失項下。

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

#### 十四、無形資產

	110年12月31日	109年12月31日
系統軟體成本	<u>\$ 49,217</u>	<u>\$ 38,848</u>
	110年度	109年度
<u>成 本</u>		
期初餘額	\$ 271,492	\$ 248,612
新 增	<u>33,850</u>	<u>22,880</u>
期末餘額	<u>\$ 305,342</u>	<u>\$ 271,492</u>
<u>累計攤提</u>		
期初餘額	\$ 232,644	\$ 211,938
攤銷費用	<u>23,481</u>	<u>20,706</u>
期末餘額	<u>\$ 256,125</u>	<u>\$ 232,644</u>
期末淨額	<u>\$ 49,217</u>	<u>\$ 38,848</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

系統軟體成本 2~5年

#### 十五、其他資產

	110年12月31日	109年12月31日
預付費用	\$ 23,681	\$ 13,112
催 收 款	4,403	3,821
暫 付 款	26	240
其 他	<u>1,890</u>	<u>1,890</u>
	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 19,063</u>
流 動	\$ 23,707	\$ 13,352
非 流 動	<u>6,293</u>	<u>5,711</u>
	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 19,063</u>

## 十六、借 款

## 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
擔保借款		
銀行借款	\$ 400,000	\$ 850,000
無擔保借款		
信用借款	450,000	970,000
長期應付商業本票	300,000	-
減：長期應付商業本票折價	( 186)	-
	<u>\$ 1,149,814</u>	<u>\$ 1,820,000</u>

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

尚未到期之長期應付商業本票如下：

## 110年12月31日

保證 / 承 兌 機 構	票 面 金 額	折 價 金 額	帳 面 金 額	利 率 區 間	擔 保 品 名 稱
國際票券金融股份有限公司	\$ 150,000	(\$ 93)	\$ 149,907	0.928%	無
中華票券金融股份有限公司	150,000	( 93)	149,907	0.938%	無
	<u>\$ 300,000</u>	<u>(\$ 186)</u>	<u>\$ 299,814</u>		

本公司之長期借款包括：

	借 款 內 容	110年12月31日	109年12月31日
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：108.08.02—111.08.02 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年4月提前清償完畢。	\$ -	\$ 500,000
玉山銀行	授信額度：2,420,000 仟元 授信期間：110.04.27—113.04.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	100,000	-
東亞銀行	授信額度：1,600,000 仟元 授信期間：109.09.01—112.09.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	300,000	300,000
元大銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：109.03.18—111.03.17 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年3月提前清償完畢。	-	150,000
瑞穗銀行	授信額度：600,000 仟元 授信期間：109.02.27—111.02.27 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年5月提前清償完畢。	-	100,000

(接次頁)

(承前頁)

	借 款 內 容	110年12月31日	109年12月31日
遠東銀行	授信額度：800,000 仟元 授信期間：109.06.10—111.06.10 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年5月提前清償完畢。	\$ -	\$ 300,000
台新銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：108.12.25—111.12.25 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金，惟於110年2月提前清償完畢。	-	120,000
星展銀行	授信額度：台幣200,000 仟元及美金40,000 仟元 授信期間：110.01.11—112.01.11 還款辦法：按月繳息，採循環動用。	300,000	-
合作金庫銀行	授信額度：300,000 仟元 授信期間：109.08.31—111.08.24 還款辦法：按月繳息，採循環動用，惟於110年3月提前清償完畢。	-	50,000
兆豐銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：109.12.29—112.12.29 還款辦法：按月繳息，採循環動用，惟於110年5月提前清償完畢。	-	100,000
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：109.01.30—112.01.30 還款辦法：按月繳息，採循環動用，惟於110年6月提前清償完畢。	-	200,000
華南銀行	授信額度：500,000 仟元 授信期間：110.05.21—113.05.21 還款辦法：按月繳息，採循環動用，到期一次清償本金。	150,000	-
借款總額		<u>\$ 850,000</u>	<u>\$ 1,820,000</u>

上述長期借款提供擔保之情形，請參閱附註三十。

本公司之長期信用借款截至110年及109年12月31日止，有效年利率分別為0.88%~0.92%及0.86%~1.05%；本公司之長期擔保借款截至110年及109年12月31日止，有效年利率分別為0.90%~0.93%及0.93%~1.10%。

#### 十七、應付公司債

	110年12月31日	109年12月31日
國內無擔保公司債	\$ 4,600,000	\$ 5,300,000
減：列為一年內到期部分	-	( 700,000)
	<u>\$ 4,600,000</u>	<u>\$ 4,600,000</u>



國內無擔保公司債發行相關主要條件如下：

發 行 期 間	發 行 總 額 ( 仟 元 )	票 面 利 率	還 本 付 息 方 式
107年5月至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

#### 十八、其他負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流 動</u>		
其他應付款	\$ 3,107,737	\$ 2,496,167
其他負債	<u>237,478</u>	<u>203,998</u>
	<u>\$ 3,345,215</u>	<u>\$ 2,700,165</u>
<u>非 流 動</u>		
其他負債	<u>\$ 1,225,717</u>	<u>\$ 842,514</u>

(一) 其他應付款明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
<u>其他應付款—應付費用</u>		
應付薪資及獎金	\$ 2,451,984	\$ 1,894,163
應付休假給付	153,379	118,401
應付勞、健保費	114,636	106,516
應付廣告費	102,163	90,873
應付員工酬勞及董事酬勞	34,047	25,075
應付利息	23,537	46,445
應付勞務費	19,650	3,599
其 他	<u>100,687</u>	<u>104,429</u>
	<u>\$ 3,000,083</u>	<u>\$ 2,389,501</u>
<u>其他應付款—其他</u>		
其他代收款	<u>\$ 71,011</u>	<u>\$ 59,100</u>
<u>其他應付款—關係人</u>		
其 他	<u>\$ 36,643</u>	<u>\$ 47,566</u>

(二) 其他負債明細如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>流 動</u>		
應付營業稅	\$ 155,509	\$ 135,193
退款負債	62,188	51,972
其 他	<u>19,781</u>	<u>16,833</u>
	<u>\$ 237,478</u>	<u>\$ 203,998</u>
<u>非 流 動</u>		
應付長期獎金	\$ 1,210,180	\$ 838,693
採用權益法之投資貸餘	11,134	-
退款負債	<u>4,403</u>	<u>3,821</u>
	<u>\$ 1,225,717</u>	<u>\$ 842,514</u>

1. 退款負債係按過去實際發生折讓之經驗，估計可能發生之折讓，並於相關勞務提供當年度認列為營業收入之減項。
2. 本公司依所訂獎金辦法估列獎金，而預計於 1 年以後發放予高階經理人及分店業務同仁之獎金列於其他非流動負債科目。

#### 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：

	110年12月31日	109年12月31日
確定福利義務現值	\$ 740,836	\$ 730,207
計畫資產公允價值	( 586,569)	( 580,593)
提撥短絀	154,267	149,614
淨確定福利負債	<u>\$ 154,267</u>	<u>\$ 149,614</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
109年1月1日	<u>\$ 701,557</u>	<u>(\$ 562,707)</u>	<u>\$ 138,850</u>
服務成本			
當期服務成本	1,516	-	1,516
前期服務成本	3,385	-	3,385
利息費用(收入)	<u>5,262</u>	<u>( 4,256)</u>	<u>1,006</u>
認列於損益	<u>10,163</u>	<u>( 4,256)</u>	<u>5,907</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 18,655)	( 18,655)
精算損失—人口統計假設 變動	9,264	-	9,264
精算損失—財務假設變動	21,095	-	21,095
精算損失—經驗調整	<u>7,038</u>	<u>-</u>	<u>7,038</u>
認列於其他綜合損益	<u>37,397</u>	<u>( 18,655)</u>	<u>18,742</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>( 13,885)</u>	<u>( 13,885)</u>
福利支付	<u>( 18,910)</u>	<u>18,910</u>	<u>-</u>
109年12月31日	<u>730,207</u>	<u>( 580,593)</u>	<u>149,614</u>
服務成本			
當期服務成本	2,615	-	2,615
利息費用(收入)	<u>3,651</u>	<u>( 2,928)</u>	<u>723</u>
認列於損益	<u>6,266</u>	<u>( 2,928)</u>	<u>3,338</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	( 7,410)	( 7,410)
精算損失—人口統計假設 變動	24,813	-	24,813
精算利益—經驗調整	<u>( 804)</u>	<u>-</u>	<u>( 804)</u>
認列於其他綜合損益	<u>24,009</u>	<u>( 7,410)</u>	<u>16,599</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>( 15,284)</u>	<u>( 15,284)</u>
福利支付	<u>( 19,646)</u>	<u>19,646</u>	<u>-</u>
110年12月31日	<u>\$ 740,836</u>	<u>(\$ 586,569)</u>	<u>\$ 154,267</u>

確定福利計畫認列於損益之金額依功能別彙總如下：

	110年度	109年度
營業成本	\$ 2,989	\$ 5,243
管理費用	<u>349</u>	<u>664</u>
	<u>\$ 3,338</u>	<u>\$ 5,907</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：

	110年12月31日	109年12月31日
折現率	0.50%	0.50%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%

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

	110年12月31日	109年12月31日
折現率		
增加 0.25%	( <u>\$ 20,549</u> )	( <u>\$ 21,221</u> )
減少 0.25%	<u>\$ 21,333</u>	<u>\$ 22,066</u>
薪資預期增加率		
增加 0.25%	<u>\$ 20,468</u>	<u>\$ 21,167</u>
減少 0.25%	( <u>\$ 19,830</u> )	( <u>\$ 20,475</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。

	110年12月31日	109年12月31日
預期1年內提撥金額	<u>\$ 10,007</u>	<u>\$ 9,897</u>
確定福利義務平均到期期間	11.22年	11.76年

二十、權益

## (一) 股本

	110年12月31日	109年12月31日
額定股數(仟股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
額定股本	<u>\$ 10,000,000</u>	<u>\$ 10,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>736,847</u>	<u>736,847</u>
已發行股本	<u>\$ 7,368,465</u>	<u>\$ 7,368,465</u>

本公司截至110年12月31日已發行股本為7,368,465仟元，分為736,847仟股，每股面額10元，均為普通股。

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

## (二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
得用以彌補虧損		
已失效員工認股權	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 63,896</u>

資本公積中屬超過票面金額發行股票之溢額(包括已失效認股權)得用以彌補虧損。

## (三) 保留盈餘及股利政策

1. 依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註二二之(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 110 年 5 月 21 日及 109 年 5 月 22 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 172,251	\$ 121,670	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	185,377	346,879	-	-
現金股利	1,252,639	884,216	1.70	1.20

5. 本公司 111 年 2 月 25 日董事會擬議 110 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	\$ 244,770	\$ -
特別盈餘公積	288,874	-
現金股利	2,063,170	2.8

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 5 月 19 日召開之股東會決議。

#### (四) 其他權益項目

1. 國外營運機構財務報表換算之兌換差額

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

## 2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益

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

二一、收 入

	110年度	109年度
房屋租售仲介收入	\$ 11,332,401	\$ 9,762,836
代銷服務收入	1,965,318	1,251,116
	<u>\$ 13,297,719</u>	<u>\$ 11,013,952</u>

本公司勞務收入主係居間仲介及代銷之服務費收入，相關收入係於履約義務完成時認列，對換得收取對價之權利認列應收帳款，請參閱附註九。

二二、繼續營業單位淨利

繼續營業單位淨利係包含以下項目：

## (一) 利息收入

	110年度	109年度
利息收入		
銀行存款	\$ 1,415	\$ 2,737
其 他	1,007	1,131
	<u>\$ 2,422</u>	<u>\$ 3,868</u>

## (二) 其他利益及損失

	110年度	109年度
投資性不動產減損損失	(\$ 6,440)	(\$ 3,343)
處分不動產、廠房及設備損失	( 2,014)	( 1,082)
處分投資性不動產利益	7,253	6,715
淨外幣兌換利益(損失)	14,753	( 37,943)
管理服務費收入	40,587	42,962
採用權益法之投資減損損失	( 2,870)	-
其 他	32,031	22,703
	<u>\$ 83,300</u>	<u>\$ 30,012</u>

(三) 財務成本

	110年度	109年度
銀行借款利息	\$ 21,546	\$ 42,595
公司債借款利息	52,721	56,920
租賃負債利息	34,759	34,256
關係人借款利息	17,928	18,808
其他	11	15
	<u>\$ 126,965</u>	<u>\$ 152,594</u>

(四) 折舊及攤銷

	110年度	109年度
不動產、廠房及設備	\$ 78,933	\$ 71,214
投資性不動產	9,375	9,566
無形資產	23,481	20,706
使用權資產	443,719	422,345
	<u>\$ 555,508</u>	<u>\$ 523,831</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 495,957	\$ 470,478
管理費用	26,695	23,081
其他損失	9,375	9,566
	<u>\$ 532,027</u>	<u>\$ 503,125</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ 2,202	\$ 86
管理費用	21,279	20,620
	<u>\$ 23,481</u>	<u>\$ 20,706</u>

(五) 投資性不動產之直接營運費用

	110年度	109年度
投資性不動產之直接營運費用		
產生租金收入	\$ 27,262	\$ 27,123
未產生租金收入	117	161
	<u>\$ 27,379</u>	<u>\$ 27,284</u>



## (六) 員工福利費用

	110 年度	109 年度
短期員工福利 (包含薪資及勞健保費)	\$ 7,449,972	\$ 6,232,361
退職後福利		
確定提撥計畫	204,842	187,208
確定福利計畫 (附註十九)	3,338	5,907
	<u>208,180</u>	<u>193,115</u>
董事酬金	<u>9,810</u>	<u>9,316</u>
其他員工福利費用	<u>154,893</u>	<u>140,443</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 7,822,855</u>	<u>\$ 6,575,235</u>
依功能別彙總		
營業成本	\$ 7,270,775	\$ 5,960,352
管理費用	<u>552,080</u>	<u>614,883</u>
	<u>\$ 7,822,855</u>	<u>\$ 6,575,235</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。110 及 109 年度估計之員工酬勞及董事酬勞分別於 111 年 2 月 25 日及 110 年 2 月 25 日經董事會決議如下：

估列比例

	110 年度	109 年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	0.16%	0.237%

金 額

	110 年度		109 年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	29,247	\$	20,275
董事酬勞		4,800		4,800

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

109 及 108 年度員工酬勞及董事酬勞之實際配發金額與 109 及 108 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 111 及 110 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

	110年度	109年度
採用權益法之投資（包含於其他利益及損失淨額）	\$ 2,870	\$ -
投資性不動產（包含於其他利益及損失淨額）	<u>6,440</u>	<u>3,343</u>
	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ 3,343</u>

二三、繼續營業單位所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	110年度	109年度
當期所得稅		
當期產生者	\$ 588,801	\$ 456,082
未分配盈餘稅加徵	5,612	-
土地增值稅	121	88
以前年度之調整	( 23,063)	6,181
遞延所得稅		
當期產生者	( <u>30,665</u> )	( <u>12,175</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 540,806</u>	<u>\$ 450,176</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 2,890,647</u>	<u>\$ 2,002,463</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅	\$ 578,129	\$ 400,493
稅上不可減除之淨費損	16,345	47,310
免稅所得	-	( 391)
未分配盈餘稅加徵	5,612	-
土地增值稅	121	88
以前年度之所得稅費用於		
本年度之調整	( 23,063)	6,181
未認列之暫時性差異	( <u>36,338</u> )	( <u>3,505</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 540,806</u>	<u>\$ 450,176</u>

## (二) 認列於其他綜合損益之所得稅利益

	110年度	109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	\$ <u>3,320</u>	\$ <u>3,748</u>

## (三) 本期所得稅資產及負債

	110年12月31日	109年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ <u>2,867</u>	\$ <u>2,315</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ <u>599,063</u>	\$ <u>455,819</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：

110 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	\$ 11,159	\$ 2,159	\$ -	\$ 13,318
確定福利退休計畫	480	( 2,389)	3,320	1,411
備抵損失	1,265	-	-	1,265
應付員工福利費用	25,041	35,628	-	60,669
其 他	<u>10,553</u>	<u>( 4,733)</u>	<u>-</u>	<u>5,820</u>
	<u>\$ 48,498</u>	<u>\$ 30,665</u>	<u>\$ 3,320</u>	<u>\$ 82,483</u>

109 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	\$ 9,132	\$ 2,027	\$ -	\$ 11,159
確定福利退休計畫	-	480	-	480
備抵損失	1,265	-	-	1,265
其 他	<u>23,850</u>	<u>11,744</u>	<u>-</u>	<u>35,594</u>
	<u>\$ 34,247</u>	<u>\$ 14,251</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 48,498</u>

(接次頁)

(承前頁)

	年初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合(損)益	年底餘額
遞延所得稅負債				
暫時性差異				
確定福利退休計畫	\$ 1,672	\$ 2,076	(\$ 3,748)	\$ -

(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 110 年及 109 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 245,717 仟元及 368,017 仟元。

(六) 所得稅核定情況

本公司營利事業所得稅結算申報暨復查申請業經稅捐稽徵機關核定至 108 年度。

二四、每股盈餘

	單位：每股元	
	110年度	109年度
基本每股盈餘	\$ 3.19	\$ 2.11
稀釋每股盈餘	\$ 3.18	\$ 2.10

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

	110年度	109年度
淨利	\$ 2,349,841	\$ 1,552,287

股數

	單位：仟股	
	110年度	109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	1,157	784
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	738,004	737,631

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

## 二五、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	移 轉 對 價
			所有權權益/ 收購比例(%)	
京美旅行社有限公司	休閒觀光業務	109年11月30日	100%	\$ 5,310

本公司收購京美旅行社有限公司係為因應集團事業之發展與整合集團資源，請參閱本公司110年度合併財務報告附註三一。

## 二六、現金流量資訊

### 來自籌資活動之負債變動

#### 110 年度

	110年1月1日	現 金 流 量	非 現 金 之 變 動		屬營業活動之 現 金 流 量	110年12月31日
			新 增 租 賃	其 他		
應付公司債 (含一年內到期部分)	\$ 5,300,000	(\$ 700,000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,600,000
長期借款 (含一年內到期部分)	1,820,000	( 670,186)	-	-	-	1,149,814
存入保證金	30,761	6,450	-	-	-	37,211
其他應付款項－關係人	1,042,150	( 848,780)	-	( 33,245)	-	160,125
租賃負債	2,805,848	(427,885)	551,851	23,099	(34,759)	2,918,154
	<u>\$ 10,998,759</u>	<u>(\$ 2,640,401)</u>	<u>\$ 551,851</u>	<u>(\$ 10,146)</u>	<u>(\$ 34,759)</u>	<u>\$ 8,865,304</u>

#### 109 年度

	109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	109年12月31日
			新 增 租 賃	其 他		
應付公司債 (含一年內到期部分)	\$ 5,300,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5,300,000
長期借款 (含一年內到期部分)	4,300,000	( 2,480,000)	-	-	-	1,820,000
存入保證金	30,881	( 120)	-	-	-	30,761
其他應付款項－關係人	-	1,009,660	-	32,490	-	1,042,150
租賃負債	2,550,273	(405,045)	760,669	(65,793)	(34,256)	2,805,848
	<u>\$ 12,181,154</u>	<u>(\$ 1,875,505)</u>	<u>\$ 760,669</u>	<u>(\$ 33,303)</u>	<u>(\$ 34,256)</u>	<u>\$ 10,998,759</u>

## 二七、資本風險管理

本公司在確保集團內各企業能夠穩健經營之前提下，藉由將債務及權益餘額最適化，持續做好資本之風險管理，以使股東報酬極大化。

本公司主要管理階層每季重新檢視集團資本結構，其檢視內容包括考量各類資本之成本及相關風險。本公司也依據主要管理階層之建議，將藉由支付股利、發行新股、買回股份及發行新債或償付舊債等方式平衡其整體資本結構。

## 二八、金融工具

### (一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除下表所列外，本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值或其公允價值無法可靠衡量：

110年12月31日

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

109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	\$5,300,000	\$ -	\$5,311,879	\$ -	\$5,311,879

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

110 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
國內上市(櫃)有價證券－權益投資	\$ 119,892	\$ -	\$ -	\$ 119,892
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	111,183	111,183
合計	<u>\$ 119,892</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111,183</u>	<u>\$ 231,075</u>

109 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	\$ 102,917	\$ -	\$ -	\$ 102,917
國內未上市(櫃)有價證券－權益投資	-	-	116,152	116,152
合計	<u>\$ 102,917</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,152</u>	<u>\$ 219,069</u>

110 及 109 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

110 年度

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

109 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	\$ 95,532
本期新增	15,644
認列於其他綜合（損）益	<u>4,976</u>
期末餘額	<u>\$ 116,152</u>

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評 價 技 術 及 輸 入 值
國內未上市（櫃） 股票	以資產負債表為基礎，評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，就該個別評價標的之性質適當採用市場法評價，並同時考量流動性折減及控制權折減，已反映企業之整體價值。

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

(三) 金融工具之種類

	110年12月31日	109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）	\$ 2,341,804	\$ 1,930,226
透過其他綜合損益按公允 價值衡量之金融資產	231,075	219,069
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註 2）	10,265,067	11,527,771

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：餘額係包含短期借款、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



及長期應付獎金（帳列其他非流動負債）等以攤銷後成本衡量之金融負債。

#### (四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益、應收帳款、其他應付款、應付公司債、借款及租賃負債。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，為管理與營運活動相關之市場風險（包含匯率風險、利率風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司營運及財務績效之潛在不利影響。

本公司各項財務活動均受本公司董事會及審計委員會通過之政策所規範，並經其依相關規範及內部控制制度進行複核。於各項財務計畫執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序；內部稽核人員亦持續地針對政策之遵循與暴險額度進行複核。

##### 1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為外幣匯率變動風險及利率變動風險。

##### (1) 匯率風險

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

本公司於資產負債表日非功能性貨幣計價之貨幣性資產與貨幣性負債帳面金額請參閱附註三三。

##### 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。

	110年度			109年度		
	美	金	馬	美	金	馬
權益影響數	\$ 3,436	\$ 14,764	\$ -	\$ 6,908	\$ 16,230	\$ -
損益影響數	334	11	8	455	12	2,415

## (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：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融資產	\$ 27,680	\$ 283,455
金融負債	8,278,093	9,867,998
具現金流量利率風險		
金融資產	5,000	5,000
金融負債	550,000	1,100,000

### 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 110 及 109 年度分別增加／減少本公司現金流出 5,450 仟元及 10,950 仟元。

## (3) 其他價格風險

本公司因投資國內上市櫃及未上市櫃公司股票，而產生權益價格暴險。

若權益價格上漲／下跌 1%，110 及 109 年度稅前其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值之變動而分別增加／減少 2,311 仟元及 2,191 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 110 年 12 月 31 日之流動負債超過流動資產 2,154,524 仟元，本公司目前尚有銀行未動支之借款額度 12,583,800 仟元，足以支應履行所有合約義務，故未有無法籌措資金以履行合約義務之流動性風險。

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係為一項重要流動性來源。截至 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司融資額度條件及金額說明如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
無擔保銀行借款額度 (每年重新檢視)		
— 已動用金額	\$ 750,000	\$ 970,000
— 未動用金額	<u>8,663,800</u>	<u>7,384,000</u>
	<u>\$ 9,413,800</u>	<u>\$ 8,354,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
有擔保銀行借款額度		
— 已動用金額	\$ 400,000	\$ 850,000
— 未動用金額	<u>3,920,000</u>	<u>3,470,000</u>
	<u>\$ 4,320,000</u>	<u>\$ 4,320,000</u>

#### 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

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

#### 110年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ -	\$ 3,107,737	\$ 1,247,391	\$ -
租賃負債	39,121	431,121	1,674,365	896,836
浮動利率工具	416	4,571	555,190	-
固定利率工具	<u>4,666</u>	<u>211,454</u>	<u>4,366,777</u>	<u>933,392</u>
	<u>\$ 44,203</u>	<u>\$ 3,754,883</u>	<u>\$ 7,843,723</u>	<u>\$ 1,830,228</u>

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>\$ 39,121</u>	<u>\$ 431,121</u>	<u>\$ 1,674,365</u>	<u>\$ 887,088</u>	<u>\$ 9,748</u>

#### 109年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1個月~1年	1年~5年	5年以上
無附息負債	\$ -	\$ 2,496,167	\$ 869,454	\$ -
租賃負債	36,886	405,750	1,568,514	916,071
浮動利率工具	-	-	1,100,000	-
固定利率工具	<u>-</u>	<u>1,742,150</u>	<u>4,420,000</u>	<u>900,000</u>
	<u>\$ 36,886</u>	<u>\$ 4,644,067</u>	<u>\$ 7,957,968</u>	<u>\$ 1,816,071</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>\$ 36,886</u>	<u>\$ 405,750</u>	<u>\$ 1,568,514</u>	<u>\$ 900,329</u>	<u>\$ 15,742</u>

## 二九、關係人交易

## (一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
信義地政士聯合事務所	實質關係人
財團法人信義文化基金會	實質關係人
信義不動產估價師事務所	實質關係人
宇澔股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
信義股份有限公司	對本公司採權益法之法人股東
宇衡股份有限公司	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
財團法人台灣地方創生基金會	實質關係人
信邑室內設計股份有限公司	關聯企業
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
安信建築經理股份有限公司	子 公 司
信義全球資產管理股份有限公司	子 公 司
聚英企業管理顧問股份有限公司	子 公 司
有無科技股份有限公司	子 公 司
行義文化出版有限公司	子 公 司
信義開發股份有限公司	子 公 司
安新建築經理股份有限公司	子 公 司
信義房屋不動產株式會社	子 公 司
東京信義不動產股份有限公司	子 公 司
恆義智能科技股份有限公司	子 公 司
大家建設股份有限公司	子 公 司
信義置業股份有限公司	子 公 司
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
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	子 公 司
SINJU HOLDING SDN. BHD.	子 公 司
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	子 公 司
京美旅行社有限公司	子 公 司
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	子 公 司
信頁企業管理(上海)有限公司	子 公 司
信義房屋物業管理株式會社	子 公 司

(二) 應收帳款－關係人

	110年12月31日	109年12月31日
安信建築經理股份有限公司	<u>\$ 174,781</u>	<u>\$ 162,389</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

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係企業		
實質關係人	\$ 2,393	\$ 1,290
子 公 司		
信義開發股份有限公司	321,295	3,274
信義房屋不動產株式		
會社	4,955	976
信義全球資產管理股份		
有限公司	3,159	4,860
安新建築經理股份有限		
公司	1,744	1,993
有無科技股份有限公司	-	793
FIDELITY PROPERTY		
CONSULTANT		
SDN. BHD.	-	2,463
其 他	928	619
	<u>\$ 334,474</u>	<u>\$ 16,268</u>

對關係人之其他應收款主要係放款予關係人(詳本附註(六)之說明)、應收管理顧問服務收入及租金收入等。

(四) 其他應付款－關係人

	110年12月31日	109年12月31日
其他關係企業－實質關係人	\$ 415	\$ 411
子 公 司		
信義全球資產管理股份		
有限公司	14,980	28,487
信義不動產顧問股份		
有限公司	13,947	15,328
有無科技股份有限公司	4,044	410
安信建築經理股份有限		
公司	1,832	1,807
其 他	1,425	1,123
	<u>\$ 36,643</u>	<u>\$ 47,566</u>

## (五) 向關係人借款

	110年12月31日	109年12月31日
子 公 司		
信義全球資產管理股份 有限公司	\$ 100,000	\$ 100,000
信義房屋不動產株式會 社	36,075	69,075
信義房屋物業管理株式 會社	24,050	41,445
論衡企業管理諮詢(上 海)有限公司	-	393,930
信頁企業管理(上海)有 限公司	-	437,700
	<u>\$ 160,125</u>	<u>\$ 1,042,150</u>

利息費用

	110年12月31日	109年12月31日
子 公 司		
信義全球資產管理股份 有限公司	\$ 907	\$ 210
信義房屋不動產株式會 社	1,009	254
信義房屋物業管理株式 會社	615	153
子 公 司		
論衡企業管理諮詢(上 海)有限公司	11,041	4,317
信頁企業管理(上海)有 限公司	4,356	13,874
	<u>\$ 17,928</u>	<u>\$ 18,808</u>

本公司向關係人借款屬資金融通性質者，借款利率與市場利率相當，向關係人之借款皆為無擔保借款。相關揭露如下：

資 金 貸 出 之 對 象	110年度				
	最 高 餘 額	期 末 餘 額	利 率 區 間	利 息 支 出	應 付 利 息
子 公 司	<u>\$1,042,150</u>	<u>\$ 160,125</u>	0.98% ~4.75%	<u>\$ 17,928</u>	<u>\$ 446</u>
資 金 貸 出 之 對 象	109年度				
	最 高 餘 額	期 末 餘 額	利 率 區 間	利 息 支 出	應 付 利 息
子 公 司	<u>\$1,042,150</u>	<u>\$1,042,150</u>	0.98% ~4.75%	<u>\$ 18,808</u>	<u>\$ 19,211</u>

(六) 對關係人放款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
子 公 司		
信義開發股份有限公司	<u>\$ 316,000</u>	<u>\$ -</u>

本公司資金貸與關係人為無擔保放款，利率與市場利率相近，該等放款預期均可於一年內收回，經評估後無預期信用損失。相關揭露如下：

資 金 貸 出 之 對 象	110年度			利息收入	應收利息
	最高餘額	期末餘額	利率區間		
子 公 司	<u>\$ 316,000</u>	<u>\$ 316,000</u>	0.91% ~0.92%	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

109 年度：無。

(七) 主要管理階層薪酬

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
短期員工福利	\$ 109,896	\$ 96,416
其他長期員工福利	<u>13,888</u>	<u>13,162</u>
	<u>\$ 123,784</u>	<u>\$ 109,578</u>

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

(八) 其他關係人交易

1. 租金收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
其他關係企業		
實質關係人	\$ 7,427	\$ 7,412
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)

	110年度	109年度
子 公 司		
安新建築經理股份 有限公司	\$ 7,288	\$ 6,716
信義不動產顧問 股份有限公司	4,173	4,240
信義開發股份有限 公司	3,815	3,815
其 他	174	1,204
	<u>\$ 23,082</u>	<u>\$ 23,592</u>

## 2. 其他利益

	110年度	109年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 1,378	\$ 956
子 公 司		
信義房屋不動產 株式會社	12,248	4,744
信義開發股份有限 公司	9,218	10,792
安新建築經理股份 有限公司	6,671	6,334
信義全球資產管理 股份有限公司	4,882	8,651
其 他	1,825	6,521
	<u>\$ 36,222</u>	<u>\$ 37,998</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. 管理費用

	110年度	109年度
其他關係企業		
實質關係人	\$ 51,819	\$ 4,824
子 公 司		
信義不動產顧問 股份有限公司	133,458	137,868
其 他	24,658	24,387
	<u>\$ 209,935</u>	<u>\$ 167,079</u>

其他關係企業及子公司向本公司提供不動產說明書、實價登錄、代書以及代調騰本等服務支出，相關勞務服務支出均帳列管理費用。

#### 4. 承租協議

	110年12月31日	109年12月31日
租賃負債－實質關係人	<u>\$ 5,946</u>	<u>\$ 8,372</u>
	110年度	109年度
<u>利息費用</u> 實質關係人	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 183</u>

本公司與上述關係人之租金價格係依鄰近地區租金行情協議定，租金支出方式均為每月一期。

#### 5. 背書保證

截至 110 年 12 月 31 日止，本公司為信義置業（香港）有限公司及安信建築經理股份有限公司背書保證之餘額折合新台幣分別為 941,120 仟元及 2,600,000 仟元；截至 109 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 968,320 仟元。

### 三十、質抵押之資產

本公司下列資產業已提供予銀行或其他金融機構作為借款之擔保品或其他契約之保證金。

	110年12月31日	109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	\$ 4,191,664
建築物	384,741	400,546
其他金融資產－流動－質押定存	5,000	5,000
	<u>\$ 4,581,405</u>	<u>\$ 4,597,210</u>

三一、重大或有事項及未認列之合約承諾

除已於其他附註所述者外，本公司於資產負債表日之重大承諾事項及或有事項如下：

- (一) 本公司因房屋仲介交易或辦理買賣價金履約保證事宜，因交易過程中發生爭議，致他方透過司法程序向本公司求償，本公司管理階層對或有之買賣仲介或履約保證糾紛案，已依歷史經驗或法律專家意見，評估營運及財務影響，並視相關事項之發展情況據以衡量。
- (二) 本公司為不動產營業保證而開立存出保證票據金額計 5,000 仟元。

三二、其他事項

經本公司評估，新型冠狀病毒肺炎全球大流行之影響，除國內不動產居間仲介及不動產開發租售業務未有明顯影響外，部分海外事業受疫情管制邊境影響，惟本公司評估整體業務及財務方面並未受到重大影響；目前合併公司已推動成本費用擰節專案，並持續評估繼續經營能力、資產減損及籌資風險可能產生影響。

三三、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

110 年 12 月 31 日

<u>金 融 資 產</u>	<u>外 幣</u>	<u>匯 率</u>	<u>新 台 幣</u>
<u>貨幣性項目</u>			
美 金	\$ 1,206	27.680	\$ 33,393
馬 幣	169	6.644	1,123
人 民 幣	173	4.344	753
<u>非貨幣性項目</u>			
美 金	12,412	27.680	343,567
馬 幣	222,205	6.644	1,476,399

109 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>								
美 金		\$	1,598		28.480	\$	45,524	
馬 幣			169		7.080		1,198	
人 民 幣			55,169		4.377		241,476	
<u>非貨幣性項目</u>								
美 金			24,254		28.480		690,758	
馬 幣			229,237		7.080		1,623,043	

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 110 及 109 年度之已實現及未實現外幣兌換損益如下：

		110年度		109年度	
功 能 性 貨 幣	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 利 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 利 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 利 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 利 益	功 能 性 貨 幣 淨 兌 換 利 益
新 台 幣	1 (新台幣：新台幣)	\$ 14,753	1 (新台幣：新台幣)	( \$ 37,943 )	( \$ 37,943 )

#### 三四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人。(附表一)
2. 為他人背書保證。(附表二)
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關係企業及合資控制部分）。(附表三)
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上。(無)
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。(附表四)

9. 從事衍生工具交易。(無)

10. 被投資公司資訊。(附表五)

(三) 大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額。(附表六)

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

(1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比。

(無)

(2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比。

(無)

(3) 財產交易金額及其所產生之損益數額。(無)

(4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的。(附表二)

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額。(附表一)

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等。(無)

(四) 主要股東資訊：

股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表七)

三五、部門資訊

本公司業於 110 及 109 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: 信義房屋仲介股份有限公司)  
資金貸與他人

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位: 新台幣仟元

附表一

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否關係人	為本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列呆帳	擔保名稱	品進		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額	備註
														金額	擔保			
0	信義房屋股份有限公司	信義開發股份有限公司	其他應收款	是	\$ 1,700,000 (美元)	\$ 1,700,000 (美元)	\$ 316,000	0.91 % ; 0.92 % 0.90 %	短期融通資金 " (註十一)	\$ -	"	\$ -	-	\$ -	\$ -	\$ 4,974,189 (註一)	\$ -	
0	"	Sinyi Morefun Tourism Development Limited	"	"	27,680 (美元)	27,680 (美元)	-	0.90 %	"	-	"	-	-	-	3,730,642 (註一)	4,974,189 (註一)	-	
0	"	京義旅行社有限公司	"	"	5,000 (人民幣)	5,000 (人民幣)	-	0.90 %	"	-	"	-	-	-	3,730,642 (註一)	4,974,189 (註一)	-	
1	信義置業(上海)有限公司	久信置業(無錫)有限公司	"	"	832,960 (人民幣)	825,360 (人民幣)	825,360 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	5,398,748 (註一)	8,098,122 (註二)	39,180	
1	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	190,000 (人民幣)	190,000 (人民幣)	190,000 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	5,398,748 (註一)	8,098,122 (註二)	-	
1	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	87,680 (人民幣)	86,880 (人民幣)	86,880 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	5,398,748 (註一)	8,098,122 (註二)	2,318	
2	華創裝修工程(上海)有限公司	上海信義房屋管理諮詢有限公司	"	"	33,318 (人民幣)	20,000 (人民幣)	20,000 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	12,528,600 (註三)	18,792,900 (註三)	1,174	
3	信實企業管理(上海)有限公司	信實房屋股份有限公司	"	"	438,400 (人民幣)	-	-	4.75 %	"	-	"	-	-	-	1,785,042 (註四)	2,677,563 (註四)	4,356	
4	上海信義房屋中介諮詢有限公司	浙江信義房屋管理諮詢有限公司	"	"	10,900 (人民幣)	10,860 (人民幣)	10,860 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	274,380 (註五)	548,760 (註五)	369	
4	"	蘇州信義置業房產經紀有限公司	"	"	174,400 (人民幣)	173,760 (人民幣)	173,760 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	274,380 (註五)	548,760 (註五)	6,816	
4	"	滁州信義置業房產經紀有限公司	"	否	52,072 (人民幣)	26,920 (人民幣)	26,920 (人民幣)	6.00 %	"	-	"	-	-	-	27,438 (註六)	91,460 (註六)	1,588	
4	"	滁州信義置業房產經紀有限公司	"	是	19,373 (人民幣)	15,204 (人民幣)	15,204 (人民幣)	4.35 % ; 4.75 %	"	-	"	-	-	-	73,168 (註七)	91,460 (註七)	264	
5	翰翰企業管理諮詢(上海)有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	394,560 (人民幣)	-	-	4.35 %	"	-	"	-	-	-	1,342,580 (註八)	2,013,870 (註八)	11,041	
5	"	久信置業(無錫)有限公司	"	"	920,640 (人民幣)	912,240 (人民幣)	912,240 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	1,342,580 (註八)	2,013,870 (註八)	1,546	
5	"	上海信義房屋中介諮詢有限公司	"	"	113,360 (人民幣)	112,944 (人民幣)	112,944 (人民幣)	4.75 %	"	-	"	-	-	-	1,342,580 (註八)	2,013,870 (註八)	1,430	
6	信義房屋不動產株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	67,900 (日圓)	36,075 (日圓)	36,075 (日圓)	2.00 %	"	-	"	-	-	-	284,973 (註九)	427,459 (註九)	1,009	
7	信義房屋物業管理株式會社	信義房屋股份有限公司	"	"	40,740 (日圓)	24,050 (日圓)	24,050 (日圓)	2.00 %	"	-	"	-	-	-	55,231 (註十)	82,846 (註十)	615	
8	信義全球資產管理股份有限公司	信義房屋股份有限公司	"	"	100,000 (人民幣)	100,000 (人民幣)	100,000 (人民幣)	0.98 %	"	-	"	-	-	-	359,397 (註十二)	598,995 (註十二)	907	

- 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韻裝修工程（上海）有限公司淨值之150倍為限，個別貸與金額不得逾華韻裝修工程（上海）有限公司淨值之100倍。
- 註四：資金貸與總額以不超過信買企業管理（上海）有限公司淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信買企業管理（上海）有限公司淨值之100%。
- 註五：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%。
- 註六：資金貸與對象若為基於策略性目的而有短期融通資金之其他公司或團體戶，資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之50%為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之15%。
- 註七：資金貸與對象若為上海信義房屋有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為80%以上但未達100%之企業，資金貸與總額以不超過上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之50%為限，個別貸與金額不得逾上海信義房屋中介諮詢有限公司淨值之40%。
- 註八：資金貸與對象若為論衡企業管理諮詢（上海）有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾論衡企業管理諮詢（上海）有限公司淨值之100%。
- 註九：資金貸與對象若為對信義房屋不動產株式會社或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義房屋不動產株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信義房屋不動產株式會社淨值之100%。
- 註十：資金貸與對象若為對信義房屋物業管理株式會社或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義房屋物業管理株式會社淨值之150%為限，個別貸與金額不得逾信義房屋物業管理株式會社淨值之100%。
- 註十一：本公司直接及間接持有表決權股份100%之國外子公司間從事資金貸與屬於短期資金融通者，依規定不受融資金額不得超過貸與企業淨值之40%之限制，且不受貸與期限不得超過一年或營業週期之限制。
- 註十二：資金貸與對象若為對信義全球資產管理股份有限公司或母公司信義房屋持有表決權比例為100%之企業或母公司信義房屋，資金貸與總額以不超過信義全球資產管理股份有限公司淨值之3倍。
- 註十三：當期認列利息總額。

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

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位: 新台幣千元

附表二

編號	背書保證者名稱	被背書保證公司名稱	背書保證對象		單一企業背書保證之金額	本期最高背書保證餘額 (美金 34,000 仟元)	期末背書保證餘額 (美金 34,000 仟元)	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 (%)	背書保證最高額 (註一)	屬母公司背書保證公司	屬子公司背書保證公司	屬對大陸地區背書保證公司	註
			間接持股 100% 之公司	直接持股 51% 之公司											
0	信義房屋股份有限公司	信置業(香港)有限公司	間接持股 100% 之公司	\$ 9,948,379 (註一)	\$ 970,190 (美金 34,000 仟元)	\$ 941,120 (美金 34,000 仟元)	\$ -	\$ -	-	7.37	\$ 18,653,211 (註一)	是	否	否	註三
0	"	安信建築經理股份有限公司	直接持股 51% 之公司	9,948,379 (註一)	2,600,000	2,600,000	-	-	-	20.91	18,653,211 (註一)	是	否	否	註四
1	久信置業(無錫)有限公司	昆山鼎光貿易有限公司	有業務往來之公司	4,699,372 (註二)	18,597 (人民幣 4,242 仟元)	18,427 (人民幣 4,242 仟元)	18,427 (人民幣 4,242 仟元)	18,427 (人民幣 4,242 仟元)	-	0.31	5,874,216 (註二)	否	否	是	註五

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, 係久信置業(無錫)有限公司(以下稱久信置業)直接或間接持股比例達 80% 以上或本公司持有表決權股份達 100% 以上之企業, 以不超過久信置業淨值 80% 為限, 最高限額以不超過本公司淨值 100% 為限。

註三: 因應集團海外子公司短期外幣借款需求, 以提升集團資金調度效率, 由本公司與信義置業(香港)有限公司共用部分銀行融資額度, 並依額度條件提供背書保證。

註四: 為因應安信建築經理股份有限公司營運所需, 由本公司依額度條件提供背書保證, 以做為該公司向銀行提高額度之用途。

註五: 為因應昆山鼎光貿易有限公司採購建材需求, 以支應久信置業之建築工程, 應供應商之要求, 而由久信置業提供採購金額等額之保證。



## 信義房屋股份有限公司(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 110 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	4,274,231	\$ 119,892	-	\$ 119,892	
"	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	27,234	11	27,234	
"	今日傳媒股份有限公司	"	"	4,378,275	73,949	9	73,949	
"	網路家庭投資開發股份有限公司	"	"	196,350	-	8	-	
"	Cite' Publishing Holding Ltd.	"	"	7,637	-	1	-	
"	賽特資訊服務股份有限公司	"	"	106,392	-	1	-	
"	活水參影力投資股份有限公司	"	"	1,000,000	10,000	10	10,000	
英屬維京群島 SINYI LIMITED	股票 Orix Corp.	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	561,300	316,951	-	316,951	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	未上市股票 上海中城聯盟投資管理股份有限公司	"	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	34,500,000	122,892	2	122,892	
"	太倉雅龍諮詢管理有限公司 貨幣基金	"	"	-	651	15	651	
安信建築經理股份有限公司	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	3,479,025	47,588	-	47,588	

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110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

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係人	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式	應收關係人款項金額	收回金額	提列損失	抵備金額
信義房屋股份有限公司	安信建築經理股份有限公司	本公司之子公司	\$ 174,781	-	\$	-	-	\$ 174,138	\$	\$	-

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

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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位: 除另予註明外, 為新台幣千元/單位

附表五

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	資本金年底	額股	末期	末	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備		
				本	期	末	年	數	比	%	額	本	期	資	司	本	期	認	列	之	備			
				\$	期	末	年	數	比	%	額	本	期	資	公	司	本	期	認	列	之	備		
信義房屋股份有限公司	薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	Equity Trust Chambers, P.O. BOX 3269, Apia, Samoa	投資	\$ 10,407,073	1,905,584	10,406,773	345,248,785	100	100	\$ 11,752,222	\$ 363,726	\$ 363,726	\$	363,726										
"	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	2,035,005	29,180	2,035,005	57,277,000	100	100	476,798	( 296,840)	( 296,840)	( 296,840)	( 296,840)										
"	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	28,000		28,000	1,200,000	80	100	7,455	( 1,203)	( 1,203)	( 1,203)	( 1,203)										
"	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	5,000		5,000	500,000	100	100	815	( 34)	( 34)	( 34)	( 34)										
"	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	4,960		4,960	-	99	99	2,334	108	108	108	108										
"	聚英企業管理顧問股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	各種圖書之出版及發行等	25,500		25,500	7,650,000	51	51	135,717	42,064	42,064	42,064	42,064										
"	行義文化出版有限公司	台北市信義路五段 100 號	建築經理	950		950	95,000	19	19	18,481	2,904	2,904	2,904	2,904										
"	安信建築經理股份有限公司	台北市信義路五段 100 號	室內設計	28,875		28,875	2,500,000	100	100	5,648	( 14,545)	( 14,545)	( 14,545)	( 14,545)										
"	信邑室內設計股份有限公司	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	19,076		19,076	2,580,745	23	23	33,141	47,649	47,649	47,649	47,649										
"	有無科技股份有限公司	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	1,795,572		1,795,572	243,537,766	100	100	1,490,001	( 44,669)	( 44,669)	( 44,669)	( 44,669)										
"	樂星國際資訊股份有限公司	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資	8,000		8,000	500,000	100	100	( 11,134)	( 15,794)	( 15,794)	( 15,794)	( 15,794)										
"	信義不動產顧問股份有限公司	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	不動產說明書製作	29,384		15,129	4,135,900	100	100	16,444	( 8,000)	( 8,000)	( 8,000)	( 8,000)										
"	SINJU HOLDING SDN. BHD.	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	投資	36,942		14,565	11,290	100	100	15,607	( 15,856)	( 15,856)	( 15,856)	( 15,856)										
"	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD.	Wickham's Cay II, P.O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	投資	8,310		8,310	-	100	100	4,497	( 877)	( 877)	( 877)	( 877)										
"	京美旅行社有限公司	台北市中山區林森北路 50 號 9 樓之 2	休閒觀光業務																					

( 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	始投	資	金	額	期	未		持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	
										數	%														帳
薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius	投資	\$	68,741	\$	68,741	68,741		2,216,239	100	\$	172,207	\$	50,261	\$	50,261								50,261
"	信義房屋不動產株式會社	東京都涉谷區代代木2-7-1 井立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		58,064		58,064	58,064	16,000	100		284,973		30,643		30,643									30,643
"	SINYI DEVELOPMENT LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		3,919,127		3,919,127	3,919,127	133,506,209	100		5,395,658		105,112		105,112									105,112
"	SINYI ESTATE LTD.	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	投資		6,360,344		6,360,046	6,360,046	208,510,749	100		5,899,155		177,771		177,771									177,771
英屬維京群島 SINYI LIMITED	INANE INTERNATIONAL LIMITED	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	投資		1,647,792		1,647,792	1,647,792	51,935,840	100		166,962		( 255,378 )		( 255,378 )									( 255,378 )
"	科威產(香港)有限公司	Room 2103, Futura Plaza, VGI110, B. V. I.	投資		95,129		95,129	95,129	2,675,000	99		( 17,895 )		( 10,167 )		( 10,167 )									( 10,072 )
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	投資		66,174		66,174	66,174	1,584,000	100		10,007		( 8 )		( 8 )									( 8 )
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	10,000,000	100		121,668		24,199		24,199									24,199
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 井立大樓2樓	不動產買賣、仲介、租賃、管理業務		10,746		10,746	10,746	600	100		55,231		7,120		7,120									7,120
"	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		19,204		1,573		1,573									1,573
SINYI DEVELOPMENT LTD.	信義置業(香港)有限公司	Room 2103 Futura Plaza, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資		3,888,107		3,888,107	3,888,107	131,640,306	100		5,188,373		61,708		61,708									61,708
SINYI ESTATE LTD.	信義置地(香港)有限公司	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	投資		6,351,124		6,350,826	6,350,826	207,010,749	100		5,874,180		194,290		194,290									194,290
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		800		500	500	80,000	100		364		( 47 )		( 47 )									( 47 )
"	信義置業股份有限公司	台北市信義路五段100號	住宅大樓開發銷售		800		500	500	80,000	100		287		( 47 )		( 47 )									( 47 )
SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD.	FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	不動產買賣、仲介、租賃及管理業務		39,987		33,465	33,465	5,443,949	49		6,954		( 10,064 )		( 10,064 )									( 4,931 )
"	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	投資		42,160		35,372	35,372	5,471,100	100		7,387		( 5,234 )		( 5,234 )									( 5,234 )

(接次頁)



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 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表六

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	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末認列損益	本期末投資面價	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	本月初自台灣匯出累積投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期末認列損益	本期末投資面價	截至本期末已匯回台灣之投資收益
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	房地產中介服務、房地產市場調查、管銷諮詢	RMB 19,638	係透過科威房產(香港)有限公司再投資大陸	\$ 81,859	\$ 81,859	(\$ 10,096)	100	(\$ 10,096)	(\$ 17,826)	\$ -
上海信義房產管理諮詢有限公司(註二)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 293,632	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸	1,294,418	1,294,418	( 240,153)	100	( 240,153)	182,920	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司(註二)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢	RMB 34,747	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸	149,955	149,955	2,147	100	2,147	( 19,898)	-
上海軟信房地產服務諮詢有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 11,968	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸	17,095	17,095	( 17,228)	100	( 17,228)	2,297	-
蘇州信義置業房產經紀有限公司(註二)	房地產中介投資諮詢服務	RMB 68,000	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸	22,414	22,414	( 116,555)	100	( 116,555)	13,140	-
上海中城聯盟投資管理股份有限公司(註三)	管理房地產基金專業投資	RMB1,636,300	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸	-	-	-	2	-	122,892	-
浙江信義房產管理諮詢有限公司(註二)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 27,200	係透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸	43,766	43,766	( 10,896)	100	( 10,896)	( 10,367)	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售中介業務	RMB 5,961	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸	27,432	27,432	2,469	100	2,469	46,669	-
成都世邦信義房地產經紀有限公司(註四)	房地產中介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸	62,005	62,005	-	-	-	-	-
青島城建信義房地產經紀有限公司(註五)	房地產中介、投資諮詢服務	RMB -	係透過 INANE INTERNATIONAL LIMITED 再投資大陸	37,295	37,295	-	-	-	-	-
信義置業(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 802,513	係透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸	3,868,747	3,868,747	279,223	100	279,223	5,398,748	1,218,297
華韻裝修工程(上海)有限公司	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務	RMB 8,000	係透過 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.再投資大陸	40,465	40,465	48,116	100	48,116	125,286	-
崑山鼎光貿易有限公司	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務	RMB 6,000	係透過 SINYI DEVELOPMENT LTD.再投資大陸	31,020	31,020	43,465	100	43,465	206,743	-

( 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	本期初自台灣匯出或收回投資金額		本期來自台灣被投資金額	本期期末自台灣被投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列收益	期末投資價值	截至本期末已匯回台灣之投資收益
					匯出	匯入						
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	匯出	匯入	本期來自台灣被投資金額	本期期末自台灣被投資金額	本公司直接或間接投資之持股比例%	本期認列收益	期末投資價值	截至本期末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	RMB -	透過上海商拓投資管理顧問有限公司再投資大陸公司	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100	\$ 752	\$ 9,526	\$ -
嘉興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	-	透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	100	(18)	758	-
久信置業(無錫)有限公司(註二)	房地產開發經營	USD 207,000	3,900,696	透過信義置業(香港)有限公司再投資大陸公司	-	-	3,900,696	194,306	100	194,306	5,874,216	-
蘇州林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	-	透過上海執信房地產服務諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	158	100	158	777	-
翰衛企業管理諮詢(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 311,400	-	透過信義置業(上海)有限公司及華韻裝修(上海)股份有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(955)	100	(955)	1,342,580	-
信頁企業管理(上海)有限公司	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理	RMB 400,000	-	透過信義置業(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	17,810	100	17,810	1,785,042	-
信置業(無錫)有限公司(註三)	房地產開發經營、物業管理、房地產中介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃	RMB 100	-	透過信頁企業管理(上海)有限公司再投資大陸公司	-	-	-	(6,500)	100	(6,500)	6,752	-
太倉雅龍諮詢管理有限公司	企業管理諮詢、信息諮詢服務、室內裝飾裝修、市場營銷策劃	RMB 1,000	-	透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	15	-	651	-
滁州智正房地產營銷策劃有限公司(註八)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務	RMB -	-	透過上海信義房屋中介諮詢有限公司再投資大陸公司	-	-	-	-	-	-	-	-

本期大陸	\$ 9,577,167	經濟部投資審議會核准投資金額	\$ 22,980,668	經濟部投資審議會規定赴大陸地區投資限額(註六)	\$ -
------	--------------	----------------	---------------	-------------------------	------

註一：期末投資帳面價值係以110年12月31日之匯率新台幣27.68元兌1美元及1美元兌6.372元人民幣換算而得。

註二：其中部分係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註三：係以大陸轉投資公司之盈餘間接投資。

註四：已於108年6月清算完結。

註五：已於106年6月清算完結。

註六：係經經濟部工業局核發符合營運總部營運範圍證明文件之企業。

註七：係屬透過其他綜合損益按公允價值之衡量之權益工具投資，公允價值變動列報於其他綜合損益。

註八：係合併公司於109年度成立之子公司，截至110年12月31日尚未注資完成。

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數 ( 股 )	持 股 比 例
信義股份有限公司	210,238,285	28.53%
宇濤股份有限公司	208,937,108	28.36%

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



## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金及約當現金明細表		明細表一
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產明細表		明細表二
應收票據及帳款明細表		明細表三
其他金融資產—流動明細表		附註九
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十一
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十一
投資性不動產變動明細表		附註十三
投資性不動產累計折舊變動明細表		附註十三
使用權資產變動明細表		明細表五
使用權資產累計折舊變動明細表		明細表六
短期借款明細表		附註二八
其他應付款明細表		附註十八
應付公司債明細表		明細表七
長期借款明細表		明細表八
租賃負債明細表		明細表九
其他負債明細表		附註十八
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十
營業成本明細表		明細表十一
營業費用明細表		明細表十二
其他收益及費損淨額明細表		附註二一
財務成本明細表		附註二一
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表		明細表十三

信義房屋股份有限公司  
 (原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
 現金及約當現金明細表  
 民國 110 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣仟元

名	稱	摘	要	金	額
庫存現金				\$	21,325
銀行存款					
活期存款		其中外幣存款計			608,311
		USD	206 仟元×27.68		
		CNY	173 仟元×4.344		
		MYR	169 仟元×6.644		
支票存款					1,252
約當現金					
定期存款		USD	1,000 仟元×27.68		<u>27,680</u>
					<u>\$ 658,568</u>

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產明細表  
民國 110 年 12 月 31 日

明細表二

金融工具名稱摘要	股數或張數 (股)	面值(元)	總額	總額	利率	率	取得成本	累計減損	公允價值 單價(元)	總額	註
上市(櫃)股票											
玉山金融控股股份有限公司	4,274,231	10	\$ 42,742	\$	-	\$ 31,771	-	28.05	\$ 119,892		單位：除另予註明者外，係新台幣仟元
未上市(櫃)股票											
漢宇創業投資股份有限公司	5,000,000	10	50,000		-	50,000	-	5.45	27,234		
網路家庭投資開發股份有限公司	196,350	10	1,964		-	1,964	-	-	-		
Cite' Publishing Holding Ltd.	7,637	1	8		-	4,874	-	-	-		
賽特資訊服務股份有限公司	106,392	10	1,064		-	2,011	-	-	-		
今日傳媒股份有限公司	4,378,275	10	43,783		-	65,487	-	16.89	73,949		
活水參影響力投資股份有限公司	1,000,000	10	10,000		-	10,000	-	10	10,000		
小計			<u>106,819</u>			<u>134,336</u>			<u>111,183</u>		
合計			<u>\$ 149,561</u>			<u>\$ 166,107</u>			<u>\$ 231,075</u>		

信義房屋股份有限公司  
 (原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
 應收票據及帳款明細表  
 民國 110 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	摘 要	金 額
應收票據		
因營業而發生		
富都新開發建設股份有限公司		\$ 30,075
陸江建設股份有限公司		23,521
榮曜建設股份有限公司		10,713
新大皇建設股份有限公司		10,670
福隆建設股份有限公司		7,361
恆岳建設股份有限公司		6,328
其他(註一)		<u>8,077</u>
		<u>\$ 96,745</u>
應收帳款		
其他(註一)		\$ 949,819
減：備抵損失		( <u>502</u> )
		<u>\$ 949,317</u>

註一：各戶餘額未超過本科目餘額 5%。

註二：帳款結欠已逾 1 年以上之總額為 9,672 仟元。

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
採用權益法之投資變動明細表  
民國 110 年度

單位：除另予註明者外，係新台幣千元

名稱	期股	初數	餘金	額	本股	期數	增金	加額	本股	期數	減金	少額	期數	未持	比例	餘金	額	市價或單價(元)	總淨值
		345,238,037	\$ 11,507,112			10,748	\$ 364,026			-	(\$ 118,916)		345,248,785	100	%	\$ 11,752,222		34.04	\$ 11,752,222
暹羅亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (註一)	期股	68,777,000	1,060,911			-	50,852	( 11,500,000)			( 634,965)		57,277,000	100		476,798		8.32	476,798
英屬維京群島 SINYI LIMITED (註二)	期股	203,500,000	1,663,080			-	-	-			( 122,288)		203,500,000	100		1,540,792		7.57	1,540,792
信義開發股份有限公司(註三)	期股	5,000,000	126,553			-	43,246	-			( 50,000)		5,000,000	100		119,799		23.96	119,799
信義全球資產管理股份有限公司(註四)	期股	1,200,000	8,418			-	-	-			( 963)		1,200,000	80		7,455		6.21	7,455
煙草智能科技股份有限公司(註五)	期股	500,000	849			-	-	-			( 34)		500,000	100		815		1.63	815
聚英企業管理顧問股份有限公司(註六)	期股	-	2,227			-	107	-			-		-	99.20		2,334		-	2,334
行義文化出版有限公司(註七)	期股	7,650,000	130,882			-	21,454	-			( 16,619)		7,650,000	51		135,717		17.74	135,717
安信建築經理股份有限公司(註八)	期股	95,000	15,642			-	3,291	-			( 452)		95,000	19		18,481		194.54	18,481
信邑室內設計股份有限公司(註九)	期股	2,500,000	20,193			-	-	-			( 14,545)		2,500,000	100		5,648		2.26	5,648
有燕科技股份有限公司(註十)	期股	2,580,745	22,415			-	10,726	-			-		2,580,745	22.51		33,141		12.84	33,141
樂居國際管理股份有限公司(註十一)	期股	243,537,766	1,634,525			-	-	-			( 144,524)		243,537,766	100		1,490,001		6.12	1,490,001
SIN CHUIN HOLDING SDN. BHD. (註十二)	期股	500,000	5,033			-	-	-			( 16,167)		500,000	100		11,134		-22.27	( 11,134)
信義不動產顧問股份有限公司(註十三)	期股	2,050,000	11,131			2,085,900	14,255	-			( 8,942)		4,135,900	100		16,444		3.98	16,444
SINJU HOLDING SDN. BHD. (註十四)	期股	10,490	9,503			800	22,377	-			( 16,273)		11,290	100		15,607		1382.37	15,607
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LTD. (註十五)	期股	-	8,244			-	-	-			( 3,747)		-	100		4,497		-	4,497
京美旅行社有限公司(註十六)	期股	-	16,226,718			-	530,334	-			( 1,148,435)		15,608,617			11,134		-	15,608,617
加：採用權益法之投資貸餘轉列其他負債			\$ 16,226,718				\$ 541,468				( \$ 1,148,435)		\$ 15,619,751			\$ 15,619,751			\$ 15,619,751

註一：本期增加數係增加投資款 300 仟元、10,748 股及依權益法認列投資利益 363,726 仟元；本期減少數係國外營運機構財務報表換算之兌換差額 118,916 仟元。

註二：本期增加數係依權益法認列投資利益 50,852 仟元；本期減少數係減資退回股款 321,770 仟元、11,500,000 股、依權益法認列投資損失 296,840 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 16,355 仟元。

註三：本期減少數係依權益法認列投資損失 122,288 仟元。

註四：本期增加數係依權益法認列投資利益 43,198 仟元及權益法認列之相關企業確定福利計畫再衡量數稅後淨額 48 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 50,000 仟元。

註五：本期減少數係依權益法認列投資損失 963 仟元。

註六：本期增加數係依權益法認列投資損失 34 仟元。

註七：本期增加數係依權益法認列投資利益 107 仟元。

註八：本期增加數係依權益法認列投資利益 21,454 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 15,874 仟元及權益法認列之相關企業確定福利再衡量數稅後淨額 745 仟元。

註九：本期增加數係依權益法認列投資利益 551 仟元及金融商品未實現評價利益 2,740 仟元；本期減少數係被投資公司發放現金股利 452 仟元。

註十：本期減少數係依權益法認列投資損失 14,545 仟元。

註十一：本期增加數係依權益法認列投資利益 10,726 仟元。

註十二：本期減少數係依權益法認列投資損失 44,669 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 99,855 仟元。

註十三：本期減少數係依權益法認列投資損失 15,794 仟元及權益法認列之相關企業確定福利計畫再衡量數稅後淨額 373 仟元。

註十四：本期增加數係增加投資款 14,255 仟元及 2,085,900 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 8,000 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 942 仟元。

註十五：本期增加數係增加投資款 22,377 仟元及 800 股；本期減少數係依權益法認列投資損失 15,856 仟元及國外營運機構財務報表換算之兌換差額 417 仟元。

註十六：本期減少數係依權益法認列投資損失 877 仟元及減損損失 2,870 仟元。

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

使用權資產變動明細表

民國 110 年度

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築物	\$ 3,339,008	\$ 542,989	(\$ 240,578)	\$ 3,641,419	
辦公設備	2,587	-	-	2,587	
運輸設備	3,894		-	3,894	
其他設備	<u>17,036</u>	<u>8,862</u>	<u>( 11,957)</u>	<u>13,941</u>	
合 計	<u>\$ 3,362,525</u>	<u>\$ 551,851</u>	<u>(\$ 252,535)</u>	<u>\$ 3,661,841</u>	

信義房屋股份有限公司  
 (原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
 使用權資產累計折舊變動明細表  
 民國 110 年度

明細表六

單位：新台幣仟元

項 目	期 初 餘 額	本 期 增 加	本 期 減 少	期 末 餘 額	備 註
房屋及建築物	\$ 575,430	\$ 435,050	(\$ 232,820)	\$ 777,660	
辦公設備	294	519	-	813	
運輸設備	865	1,298	-	2,163	
其他設備	<u>6,222</u>	<u>6,852</u>	( <u>8,436</u> )	<u>4,638</u>	
合 計	<u>\$ 582,811</u>	<u>\$ 443,719</u>	( <u>\$ 241,256</u> )	<u>\$ 785,274</u>	





信義房屋股份有限公司  
 (原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
 長期借款明細表  
 民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

債權機構	摘要	期末金額	借款期間	利率(%)	額	抵押	或	擔保
玉山銀行	中期擔保借款	\$ 100,000	110.04.27-113.04.27	浮動利率 0.93%	\$ 2,420,000	信義大樓 1 樓至 5 樓及地下 3 層		
東亞銀行	中期擔保借款	300,000	109.09.01-112.09.30	浮動利率 0.90%	1,600,000	信義大樓 6 樓至 7 樓及地下 1 層		
星展銀行	中期信用借款	300,000	110.01.11-112.01.11	固定利率 0.88%	1,307,200		無	
華南銀行	中期信用借款	150,000	110.05.21-113.05.21	浮動利率 0.92%	500,000		"	
國際票券	中期信用借款	150,000	110.02.04-113.02.03	固定利率 0.928%	500,000		"	
中華票券	中期信用借款	<u>150,000</u>	110.02.04-113.02.03	固定利率 0.938%	<u>500,000</u>		"	
		\$ <u>1,150,000</u>			<u>\$ 6,827,200</u>			

明細表八

信義房屋股份有限公司  
 (原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
 租賃負債明細表

民國 110 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣仟元

項	目	摘	要	租	賃	期	間	折	現	率	期	末	餘	額	備	註
建	築	物	分店店租金	108/1/1~130/12/31	0.94%~1.29%							\$	2,905,519			
辦	公	設	影印機租金等	108/1/1~114/7/27	1.20%~1.29%								1,833			
運	輸	設	汽車租金	109/4/29~112/4/28	1.20%								1,724			
其	他	設	廣告牆租金	108/1/1~118/3/31	0.94%~1.29%								<u>9,078</u>			
													2,918,154			
			減：一年內到期										( <u>438,987</u> )			
													<u>\$ 2,479,167</u>			

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

## 營業收入明細表

民國 110 年度

明細表十

單位：新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>金</u>	<u>額</u>
	勞務收入－佣金收入	\$	13,640,829
減：	佣金退回	(	204,780)
	佣金折讓	(	138,330)
			<u>\$ 13,297,719</u>

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

營業成本明細表

民國 110 年度

明細表十一

單位：新台幣仟元

名	稱	金	額
薪資支出		\$ 6,559,749	
廣告費		785,713	
折舊		495,957	
其他(註)		<u>1,516,046</u>	
		<u>\$ 9,357,465</u>	

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

## 管理費用明細表

民國 110 年度

明細表十二

單位：新台幣仟元

項	目	金	額
薪資支出		\$	478,065
廣告費			182,093
捐贈			68,234
勞務費用			67,653
其他(註)			254,314
			<u>\$1,050,359</u>

註：各項金額均未超過本科目金額之 5%。

信義房屋股份有限公司  
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)  
員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表

明細表十三

單位：新台幣仟元

	110年度			109年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	\$ 6,559,749	\$ 468,255	\$ 7,028,004	\$ 5,349,354	\$ 518,323	\$ 5,867,677
勞健保費用	386,190	35,778	421,968	329,871	34,813	364,684
退休金費用	191,379	16,801	208,180	175,341	17,774	193,115
董事酬金	-	9,810	9,810	-	9,316	9,316
其他員工福利	133,457	21,436	154,893	105,786	34,657	140,443
	<u>\$ 7,270,775</u>	<u>\$ 552,080</u>	<u>\$ 7,822,855</u>	<u>\$ 5,960,352</u>	<u>\$ 614,883</u>	<u>\$ 6,575,235</u>
折舊費用	<u>\$ 495,957</u>	<u>\$ 26,695</u>	<u>\$ 522,652</u>	<u>\$ 470,478</u>	<u>\$ 23,081</u>	<u>\$ 493,559</u>
攤銷費用	<u>\$ 2,202</u>	<u>\$ 21,279</u>	<u>\$ 23,481</u>	<u>\$ 86</u>	<u>\$ 20,620</u>	<u>\$ 20,706</u>

附註：

1. 110 及 109 年度之平均員工人數分別為 4,982 人及 4,892 人，其中未兼任員工之平均董事人數均為 4 人。
2. (1) 110 年度平均員工福利費用 1,570 仟元。  
109 年度平均員工福利費用 1,343 仟元。  
(2) 110 年度平均員工薪資費用 1,413 仟元。  
109 年度平均員工薪資費用 1,200 仟元。
3. 平均員工薪資費用調整變動情形為 18%。
4. 本公司已設立審計委員會，無聘任監察人，故無監察人酬金。
5. (1) 本公司董事之報酬，依公司章程第 16 條規定，依其對公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌其他上市公司通常水準授權董事會議定酌支。  
(2) 本公司董事之酬勞分派，依公司章程第 20 條規定由董事會決議行之。  
(3) 本公司設有薪資報酬委員會，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；董事及經理人之薪資報酬，由薪資報酬委員會定期評估並訂定；薪資報酬委員會審議具激勵性獎酬計劃。  
(4) 本公司員工之酬勞分派，係依本公司章程規定以當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前淨利分別以至少 1% 進行分派，請參閱附註二二(七)。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，財務週轉困難情形對公司財務狀況之影響：無。

## 柒、財務狀況及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	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日	差異		說明
				金額	%	
流動資產		21,384,030	20,318,608	1,065,422	5	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		234,726	296,506	(61,780)	(21)	說明 1
不動產、廠房及設備		3,504,681	3,505,519	(838)	-	
使用權資產		4,822,700	5,021,018	(198,318)	(4)	
投資性不動產		2,174,234	2,220,711	(46,477)	(2)	
無形資產		59,936	94,759	(34,823)	(37)	說明 2
其他資產		740,485	404,351	336,134	83	說明 3
資產總額		32,920,792	31,861,472	1,059,320	3	
流動負債		8,537,578	7,762,948	774,630	10	
非流動負債		11,817,497	12,443,540	(626,043)	(5)	
負債總額		20,355,075	20,206,488	148,587	1	
股 本		7,368,465	7,368,465	-	-	
資本公積		63,896	63,896	0	-	
保留盈餘		6,064,680	4,869,622	1,195,058	25	說明 4
其他權益		(1,061,567)	(772,692)	(288,875)	37	說明 5
歸屬於母公司業主之權益		12,435,474	11,529,291	906,183	8	
非控制權益		130,243	125,693	4,550	4	
權益總計		12,565,717	11,654,984	910,733	8	

(一)最近二年度增減比例變動達 20%，且變動金額達新台幣 1 仟萬元以上者分析如下：

1. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動減少 62 佰萬元，主要係國內外未上市櫃的有價證券因評價後減少 67 佰萬元。
2. 無形資產減少 35 佰萬元，主要係考量子公司之特許權未來回收可能性低，認列減損損失 38 佰萬元。
3. 其他資產增加 336 佰萬元，主要係配合「山水嘉庭」案之交屋需先解除銀行建築融資借款之土地抵押設定，故改以存款存單質押予銀行之餘額。
4. 保留盈餘淨增加 1,195 佰萬元，主要係發放民國 109 年度盈餘分配之現金股利 1,252 佰萬元而減少保留盈餘，以及因透過其他綜合損益按公允價值衡量之有價證券處分利益 112 佰萬元以及民國 110 年度淨利 2,350 佰萬元而增加保留盈餘。
5. 其他權益減少 289 佰萬元，主要係因人民幣、馬幣及日幣貶值，海外子公司以當地幣別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 236 佰萬元，另透過其他綜合損益按公允價值衡量之有價證券因公允價值評價而產生未實現利益淨增加 60 佰萬元，以及透過其他綜合損益按公允價值衡量之有價證券處分利得 112 佰萬元轉列保留盈餘。

(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	110 年度	109 年度	增減金額	變動比例%	說明
營業收入淨額	18,792,321	13,061,441	5,730,880	44	說明 1
營業成本	13,866,304	9,303,075	4,563,229	49	說明 1
營業毛利	4,926,017	3,758,366	1,167,651	31	說明 1
營業費用	1,793,938	1,643,691	150,247	9	
營業利益	3,132,079	2,114,675	1,017,404	48	說明 1
營業外淨收入(支出)	96,862	71,849	25,013	35	說明 2
繼續營業單位稅前利益	3,228,941	2,186,524	1,042,417	48	說明 1-3
所得稅費用	858,582	617,356	241,226	39	說明 3
本期淨利	2,370,359	1,569,168	801,191	51	說明 1-4

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：

- 營業收入淨額及營業成本分別增加 5,731 佰萬元及 4,563 佰萬元，主要係因子公司久信置業於 2021 年認列營業收入及營業成本分別為 4,047 佰萬元及 3,362 佰萬元，加上本公司營收獲利成長，因此，營業毛利及營業利益增加 1,168 佰萬元及 1,017 佰萬元。
- 營業外淨收入(支出)增加 25 佰萬元，主要兌換利益增加 52 佰萬元及利息費用減少 17 佰萬元，以及評估特許權可回收性而提列減損損失 38 佰萬元。
- 所得稅費用增加 241 佰萬元，主要係依上海信義置業未分配盈餘估列未來可能匯出大陸而須負擔之股利扣繳稅負 214 佰萬元。
- 民國 110 年度淨利增加 801 佰萬元，主要係本公司受惠於整體大環境利多因素齊聚，房市熱絡而獲利成長，以及子公司久信置業開始交屋認列獲利。

(二)預期銷售數量及其依據：

本公司為仲介及代銷服務業，主要係提供不動產租售之居間仲介服務，因此無預計銷售數量。

本公司之子公司信義開發、上海信義置業及久信置業主要業務為住宅及大樓之開發租售等業務，其目前開發中建案及其預期銷售量分別列示如下：

單位：新台幣仟元

子公司	案名	地址	銷售戶數	預計/實際交屋年度	截至111年3月31日止銷售率(註)	備註
信義開發	嘉和	新北市板橋區藝文街	144	111年	100%	興建中
信義開發	嘉品	新北市板橋區藝文一街	114	113年	100%	興建中
久信置業	山水嘉庭	無錫市濱湖區狀元路與棟城路交叉口	608	110-111年	63%	銷售及交屋中

註：銷售率係指已銷售戶數/預計銷售戶數。

(三)對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

國內房地產市場雖持續受政府政策調控及外部眾多因素影響，民國110年建物買賣移轉件數(扣除第一次移轉登記件數後)約為22萬件，較前一年度增加6%。在透過創新與靈活的全房產行銷模式有效整合分店通路優勢，著重商圈

耕耘與導入社區服務的概念，堅持服務品質的提升下，本公司民國110年度個體營業收入較前一年度增加21%，營業淨利則增加29%。展望民國111年度，展望民國111年房市景氣處於高峰期，上半年交易量可望持續活絡、價格上揚；而國內升息消息預期將小幅削減市場信心，下半年可能趨於量平價穩，信義房屋將積極運用新科技革新服務客戶模式，提升單人產能、擴大市占。

在子公司方面，開發事業於民國110年度持續銷售「山水嘉庭」案，並已於6月開始分區交屋作業；信義開發之「嘉和」及「嘉品」建案均已預售完銷，並預計於民國111年及民國113年第四季交屋，此外，亦於民國110年12月以新台幣10.53億元取得新莊副都心案之土地，將注入永續元素於此建案中，於民國111年中開始預售，該案之土地所需資金將暫時由本公司以資金貸與方式支應，並於後續辦理銀行土地融資貸款及「嘉和」案交屋產生營運資金流入時，即可償還本公司。開發事業亦將本於「衡外情、量己力」，審慎評估合適之開發計畫。而在大陸地區仲介事業方面，面對當地政府之房市政策，民國111年度將以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；在日本之發展，因應疫情的干擾，將持續優化遠端帶看、視訊簽約等服務體驗，持續轉介台灣客戶至當地置產，並且將計畫籌劃新的當地實體門店，為當地消費者提供信義優質房屋仲介服務。

### 三、現金流量分析

#### (一) 最近年度現金流動性分析(合併報表基礎)

項 目 \ 年 度	110 年度	109 年度	增減比例%
現金流量比率%	82.37%	45.79%	79.89%
現金流量允當比率%	132.24%	98.66%	34.04%
現金再投資比率%	22.11%	10.33%	114.04%
增減比例變動分析說明： 民國110年度現金流量比率、現金流量允當比率及現金再投資比例分別增加80%、34%及114%，主要係民國110年度係營業活動產生淨現金流入增加98%。			

(二) 流動性不足之改善計畫：合併公司民國110年度營業活動之淨現金流入達70億元，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	
					投資計畫	融資計畫
9,546,619	7,605,675	(441,375)	(4,215,000)	12,495,919	-	-

### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

- (一) 重大資本支出之運用情形及資金來源：本公司及子公司最近年度無重大資本支出。
- (二) 預期可能產生效益：無。

### 五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

- (一)為拓展居住相關需求，本公司於民國108及109年度合計購入馬來西亞沙巴環灘島約300公頃的土地使用權，計畫跨入高端度假村或飯店產業。由於該島面積廣大、生態資源豐沛，預計將採取低密度開發方式。在新冠病毒疫情趨緩下，觀光旅遊事業群管理團隊赴馬開展相關工作，及馬來西亞政府逐步開放跨州移動與邊境管制，團隊與顧問公司開始登島探勘。本公司以永續經營為經營理念，因此將先著重於復育島嶼及碳權研究等前期準備事宜。展望民國111年，觀光旅遊事業群管理團隊將陸續展開復育活動，然而，在預計未來幾年規劃與興建期間，觀光旅遊事業群初期仍為虧損經營。
- (二)本公司透過信義置地(香港)有限公司於民國106年9月取得大陸無錫之土地，並成立子公司久信置業，進行後續該土地之開發及銷售計畫，該開發建案已於民國110年6月開始陸續交屋認列營收及獲利。全案銷售進度由民國110年上半年轉佳後，復受到大陸政府房市政策的影響而於下半年減緩，後續銷售策略將以「所見即所得」之成屋銷售方式，搭配已購客戶之口碑推薦，提高目標族群購屋意願。
- (三)上海信義及蘇州信義置業房產經紀有限公司(下稱蘇州信義)於民國108年度導入「阿米巴經營」專案，強調以心為本的經營管理，體現每位員工價值，藉此提升各項管理指標，上海信義仲介表現相對穩定，然而仍未能轉虧為盈。蘇州信義則因當地房市於民國110年持續受到二手房調控政策不段加碼升級以及同業競爭轉趨激烈、同業挖角而導致業務人員流失嚴重影響，影響蘇州信義營收表現甚鉅。該等子公司將於民國111年持續透過「阿米巴經營」等經營管理工具，提升人均產力。

### 六、最近年度及截至年報刊印日止，風險管理之政策與組織架構及風險事項之分析評估：

#### (一) 風險管理之政策與組織架構

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

本公司風險管理組織及運作由下列單位負責：

1. 董事會：本公司董事會為風險管理最高監督單位，應核准風險管理政策，審查風險管理執行報告及稽核報告，以確保本公司風險管理制度有效推行。
2. 風險管理小組：由全面倫理管理委員會(TEM)擔任，負責：
  - i. 監督風險管理制度和機制運作之有效性。
  - ii. 審議年度風險管理報告及風險執行報告以確保風險被適當地辨識、評估與處理。
3. 風險管理單位：由集團重大風險項目統籌管理單位與各風險執行單位最高主管擔任，負責：
  - i. 設計、建置、推動、協調與維護風險管理制度。
  - ii. 彙整並編製年度風險管理報告與風險執行報告。

- iii. 追蹤與監督風險管理計畫之進度與成果。
- iv. 定期向風險管理小組及稽核單位提送風險管理結果。
- 4. 風險執行單位：由各單位擔任，負責：
  - i. 落實執行權責範圍內風險管理制度及改善計畫。
  - ii. 收集及彙總單位內辨識之風險管理項目、影響程度及改善計畫。
  - iii. 定期向風險管理單位彙報風險管理結果。
- 5. 風險稽核單位：由集團稽核室擔任，負責
  - i. 評估風險管理制度和機制運作之有效性。
  - ii. 根據風險評估結果，制定風險基礎之年度稽核計畫，執行定期或不定期內部稽核作業。
  - iii. 定期將風險管理結果提送審計委員會覆核意見後呈送董事會報告。

主要風險項目及風險管理單位表：

風險類型	風險項目	風險管理單位
人身風險	1. 職場人身安全風險：包括交通事故、職場及工地安全等可能產生之風險 2. 員工認同與人才留任：人員或主管離職流動，及同仁對組織之認同度等風險	人力資源部
聲譽(媒體)風險	網路、新聞媒體負面報導影響商譽事件發生之風險	公共事務部、行銷部、客服部、代銷部、人力資源部
資訊風險	資訊中斷或毀損、機密資訊外流等風險	數位智能中心
項目時程風險	專案主體進度管理、銷售進度管理、銷售回款進度管理等風險	兩岸開發事業、東馬觀光建設事業
財務風險	財務流動性風險及履保額度不足風險	財務處
氣候變遷風險	溫室氣體減量目標未達成風險、氣候變遷影響公司經營成本增加風險	總經理室

(二) 風險事項之評估分析：

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	110 年度
利息收入淨額	103,900
兌換利益(損失)淨額	14,123
利息收入淨額占營業收入淨額比例	0.55%
利息收入淨額占稅前淨利比例	3.22%
兌換利益(損失)占營業收入淨額比例	0.08%
兌換利益(損失)占稅前淨利比例	0.44%

### (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 110 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 502,526 仟元及 10,131,749 仟元，具現金流量利率風險之金融資產及金融負債分別為 24,511 仟元及 550,000 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 110 年度增加現金流出 5,255 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及美國聯準會縮表升息情況而定，經參考央行資訊，預期台灣貨幣政策將朝向緊縮，未來國內利率將會因美國升息而有所波動，但仍會視國內疫情等影響而調整，因此預期民國 111 年升息幅度有限，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，已規劃透過盈餘分配之方式，將子公司上海信義置業之部分閒置資金於民國 111 年匯出大陸，以利整體運用，其他子公司若有閒置資金，除用於承作短天期之定期存款外，亦將持續規劃進行子公司間之資金貸與。本公司將密切觀察利率走勢，即時調整金融資產及負債之存放期間。另，本公司經營狀況穩定且財務穩健，與銀行往來關係良好，將適時評估市場利率合理性，以爭取最佳借款利率水準。

### (2) 匯率：

本公司及其子公司主要營業項目為房屋仲介與房地產開發，均屬內需型產業，並無外銷或需自國外進口原物料之需求，子公司開發事業雖有少量進口建材或裝潢材料之需求，但其進口金額占總體成本比重不高，其餘對海外子公司增資之換匯需求，因增資前持有外幣之期間短暫，故匯率目前對本公司及子公司損益並無重大影響；本公司持有海外子公司之淨資產係以外幣表達，因持有該等子公司時間

長且未有一定期限，避險成本高，實務上不對海外子公司淨資產產生之外幣暴險部位進行避險，但本公司仍會持續觀察匯率變化，調整海外子公司淨資產。截至民國 110 年底止，本公司合併財報帳列外幣兌換利益淨額為 14,123 仟元，占稅前淨利 0.44%，當外幣匯率波動 1%，將影響民國 110 年度權益或淨利之金額如下：

單位：新台幣仟元

	110 年度			
	人 民 幣	日 圓	美 金	馬 幣
權益影響數	\$72,138	\$2,355	\$281	\$453
損益影響數	8	-	395	11

(3) 通貨膨脹：

本公司及子公司主要營業項目為房屋仲介與房地產開發，在物價上漲或通貨膨脹時，因不動產商品之價格相對較具保值性與增值性，將刺激購屋保值型之需求，故對本公司業務影響應屬正面。

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

A. 為靈活運用上海信義置業之資金，考量久信置業「山水嘉庭」案尚未開始預售，故於民國 109 年 1 月新增資金貸與額度人民幣 400,000 仟元，並且於同年 9 月償還人民幣 210,000 仟元；截至民國 110 年底止，未償還金額為人民幣 190,000 仟元。因上海信義置業之營運現金充沛，故對其營運及財務狀況影響有限，且因可減少對銀行借款而產生之利息費用，對本公司股東權益有正面影響。

B. 由上海信義置業及論衡分別資金貸與上海信義人民幣 20,000 仟元及人民幣 26,000 仟元。截至民國 110 年底止，上述實際動支金額為人民幣 20,000 仟元及人民幣 26,000 仟元。

C. 子公司浙江信義房產管理諮詢有限公司(下稱浙江信義)、蘇州信義及科威房產管理諮詢(上海)有限公司(下稱科威上海)經評估營收與資金之狀況，分別向上海信義借款。截至民國 110 年底止，上述實際動支金額分別為人民幣 2,500 仟元、人民幣 40,000 仟元及人民幣 3,500 仟元。

D. 為間接支應本公司投資滁州商業地塊案，上海信義將人民幣 5,850 仟元資金貸與滁州雅展功能農業科技有限公司，貸款期限不超過 1

年，供其進行不動產開發。考量上述地塊開發進度延遲，上海信義復於民國 110 年 5 月新增資金貸與額度不超過人民幣 6,201 仟元予滁州雅展功能農業科技有限公司，以借新還舊方式，償還應付上海信義人民幣 5,850 仟元之本息。截至民國 110 年底止，實際動支金額為人民幣 6,197 仟元。

E. 為靈活資金運用，論衡分別以人民幣 90,000 仟元及人民幣 210,000 仟元，資金貸與本公司及久信置業。截至民國 110 年底止，上述實際動支金額分別為人民幣 90,000 仟元及人民幣 210,000 仟元。

F. 為靈活資金運用，信義房屋不動產株式會社(下稱日本信義)及信義房屋物業管理株式會社(下稱日本物業管理)分別將日圓 250,000 仟元及日圓 150,000 仟元資金貸與本公司，該等額度業於民國 110 年 9 月因償還而終止。日本信義及日本物業管理復於民國 110 年 9 月分別新增資金貸與本公司日圓 150,000 仟元及日圓 100,000 仟元。截至民國 110 年底止，上述實際動支金額分別為日圓 150,000 仟元及日圓 100,000 仟元。

G. 為靈活資金運用，由信義全球資產以新台幣 100,000 仟元資金貸與本公司，該等額度業於民國 110 年 9 月因償還而終止，並同時新增資金貸與額度新台幣 100,000 仟元。截至民國 110 年底止，上述實際動支金額為新台幣 100,000 仟元。

H. 為持續不動產開發事業之發展動能，考量信義開發股份有限公司(下稱信義開發)參與不動產開發投標案等購地計劃，因現金增資及金融機構土地融資貸款時程較長而無法及時因應前期資金需求，由本公司提供一年內得分次撥貸或循環動用之資金貸與額度不超過新台幣 600,000 仟元予信義開發。截至民國 110 年底止，實際使用之資金貸與餘額為新台幣 0 仟元。

I. 本公司復於民國 110 年 12 月同意提供信義開發不超過新台幣 1,100,000 仟元之資金貸與額度，以協助其取得新莊副都心之土地，該借款將於該土地向銀行申請取得土地融資銀行借款及已完銷之「嘉和」案預計於民國 111 年第四季交屋而取得銷售屋款時，即可分批償還本公司。截至民國 110 年底止，上述實際動支金額為新台幣 316,000 仟元。

(3) 為他人背書保證：

A. 因應本公司大陸開發事業資金需求，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 110 年底止，實際使用之背書保證餘額為美元 0 仟元。

- B. 為因應鼎先貿易採購建材需求，而由久信置業為鼎先貿易提供等額背書保證人民幣 4,242 仟元。截至民國 110 年底止，實際使用之背書保證餘額為人民幣 4,242 仟元。
- C. 為因應本公司業務成長，由本公司為直接持股比例 51% 之子公司安信建築經理股份有限公司(下稱安信建經)提供不超過新台幣 2,600,000 仟元之背書保證額度，於實際背書保證時，由本公司提供等額之定期存單予銀行，由安信建經向金融機構申請提高履約保證額度，已獲得銀行核准。截至民國 110 年底止，實際使用之背書保證餘額為新台幣 0 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。本公司將持續投入大數據蒐集、建置及運用，深化數據驅動文化並結合 AI 技術、數位行銷科技等運用於服務場景或流程中；對於顧客服務方面，除將持續精進 DiNDON 智能賞屋外，將透過更多會員功能來經營並活化數位會員。未來也會透過 IT 技術及工具，將無紙化、無接觸等概念精進於多項服務流程，積極實踐 ESG 理念。上述研發計畫預計於民國 111 年度投入約 79 佰萬元。
- (2) 信義開發及上海信義置業為降低建築工程整個生命週期因資訊傳遞交換不良所造成的延宕、提升設計效率以降低工程圖面成本，並提供協作平台以增進開發效率，已完成 BIM 設計工具與資訊交換平台導入。信義開發 111 年致力於將 BIM 模型修正及精進整體規劃，預計於民國 111 年投入 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 110 年在中美貿易戰帶動台商回流、營建成本上漲及預期通膨的環境下，升溫的房市在各類指標均呈現正成長趨勢。展望民國 111 年預期在政府過去「打炒房非打房」的成效未如預期下，新政策將會陸續推出，加上美國聯準會升息預期將引發國內升息跟進，但料將縮小升息規模下，房市走勢預計將受到一定程度的壓抑，但有利於房市長期發展。而在疫情變化莫測下，本公司將持續運用數位科技協助客戶賞屋及視訊服務，並積極推動數位轉型進程。

大陸地區方面，雖然民國 110 年房市政策仍不斷出台，但在以上海、蘇州及杭州為主要經營之區域而言，二手房市場交易量大抵上仍能維持前一年度水準，住房不炒仍是民國 110 年房地產政策的主要基調。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，調整組織效能，輔以行動化專案工具的導入，專注於提升人均產力。

大陸開發事業之無錫「山水嘉庭」案民國 110 年上半年銷售情形良好，並於 6 月開始進行交屋認列營收與獲利，優質的交屋服務也獲得



客戶及當地政府極高的評價。然而下半年在大陸政府出台「三條紅線」規則後，引發不動產開發商體質調整之風暴，導致買氣嚴重縮手與觀望。幸在汰弱留強的鎮痛過程後，房市政策有趨於寬鬆現象。大陸開發事業將善用已購客戶對於建案的高度滿意度帶動推薦轉介量，聚焦目標客群的經營，並強化客戶對成屋的感知度，以提升銷售成效。至於台灣開發事業，延續新北市板橋區「嘉和」與「嘉品」兩個建案完銷的氣勢與口碑，業已於新莊副都心取得土地，並進行住宅開發計畫，本案將融入信義永續元素與特色於建築設計中。

### 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，本公司近來亦致力於運用最新科技、智能 AI 及建立大數據資料，進而吸引客戶主動先利用網路對物件進行了解，也為業務同仁能提供更精確服務予消費者；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」，持續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，民國 110 年並已著手仲介分店二代店的試點推廣，藉由生活資訊與和善的場域提供，與社區居民互動更為緊密，而節能的設計也引領產業變革，友善自然環境。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，一直致力研發最新的科技以提升客戶購屋體驗，並增加客戶黏著度，此類投資將有助於提升市占率及提升經營成效。本公司委託外部專家輔導本公司仲介事業單位進行數位轉型計劃仍進行中。

在房地產開發事業方面，除了 BIM 的持續精進與優化外，透過智慧建築及更高等級綠建築標章的申請，為客戶營造智能且更合宜的生活場域，也讓社區住戶與小區間能產生更緊密的連結與互動，享受便捷與溫馨的居住環境。

方興未艾的新冠疫情重創全球觀光旅遊產業，也連帶影響本集團觀光旅遊事業之布局，但也因此重新思索如何打造更為獨特的觀光旅遊事業。結合本集團一向擅長的 ESG 作為，展望民國 111 年，本公司將秉持永續經營理念，積極投入島嶼復育計畫，以維護生態多樣性，致力於打造零碳之島，期許未來成為當地與國際遊客於沙巴度假的首選。

### 6. 資訊系統損害對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及其子公司資訊系統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防護相關軟硬體設備資源和監控服務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 110 年度及截至年報刊印日止，公司並未發生已經或可能將對公司業務及營運產生重大不利影響之資訊系統損害事件，也未曾涉入任何與資安事件有關的法律案件或監管調查。

7. 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司長期投入企業社會責任與公益活動，歷年來榮獲眾多獎項，形象良好，於民國 110 年第四度榮獲亞洲企業商會 2021 亞洲企業社會責任獎（Asia Responsible Entrepreneurship Awards, AREA）「企業治理獎」及「人力投資獎」，亦連續四年榮獲台灣永續學院「全球企業永續報告獎」以及第六度榮獲「台灣企業永續獎」、連續十五年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」、連續七年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」，均顯示集團對於推動永續發展不遺餘力。

本公司的企業形象來自集團全體同仁多年的努力所累積，亦是集團最重要的資產，隨時均注意公司決策或同仁行為是否對公司形象造成傷害，對於企業形象的危機管理，成立危機處理小組，視各種危機情形彈性編組，針對危機產生的原因進行分析與檢討，並依危機可能影響的效應迅速提出危機處理方案，降低對公司形象之危害。

8. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司及子公司民國 110 年度並無重大之併購。

9. 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司及子公司主要為服務業，無須進行廠房擴充，而在分店之拓展上，將秉持審慎、穩健的方式，主要以承租店面方式進行展店，台灣地區之新開分店初期裝修支出平均約為新台幣 2,200 仟元，得提前終止合約，但需支付約 1-2 個月租金金額之違約金，其他地區子公司則依當地租金行情及條件為之。本公司均定期檢視分店所處位置是否仍具競爭優勢與效益，進一步評估是否進行遷址。子公司開發事業亦無擴充廠房之情事。

10. 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司及從事房屋仲介相關業務之子公司其客戶主要為社會一般大眾，無客戶集中之風險；雖有設備修繕更新及勞務支出，但金額不重大，且無進貨之需求，故無此類風險。子公司開發事業係向政府機關或不同之地主購置土地使用權或土地，而開發工程主要係委託當地經投標遴選之優質營造廠商統一承包，並由開發事業派員於工地加以監管，以管理施工品質及工程進度；大陸開發事業另透過中國大型開發商籌組之中城聯盟採購平台進行採購，主要均為知名之品牌廠商，且供貨穩定、無缺料問題；而住宅銷售之客戶亦主要為社會一般大眾，無銷售集中之

風險。

11. 董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司董事與持股超過百分之十之大股東均長期穩定持有本公司股票，主要之股東亦直接參與本公司經營，民國 110 年度及 111 年截至年報刊印日止並無大量移轉股權或更換之情事，應不致發生股權大量移轉或更換而對本公司產生重大影響或風險。主要子公司均為本公司持股比例 100% 之子公司，故無股權大量移轉之情事。

12. 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司長期以來經營權結構穩定，主要之股東亦直接參與本公司經營，因經營權改變而產生之風險極小。

13. 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

本公司及其子公司相關之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，業已揭露於民國 110 年度財務報告之相關附註中。民國 111 年截至年報刊印日止，本公司及其子公司並未發生重大訴訟、非訟或行政爭訟事件。

14. 其他重要風險及因應措施：

在刁鑽善變的新型冠狀病毒擴散下，全球經貿活動放緩。在疫情期間下，本公司及子公司調整業務運作實務，透過 O2O 服務模式，加強並優化遠端接待客戶與線上看屋服務等系統，朝著無接觸服務模式前進，提升線上服務質量比重，及嚴密實施防疫工作、監控將因疫情引起的動態緊急情況，而需採取的措施行動。

七、 其它重要事項：無



## (二)各關係企業基本資料

單位：仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
<u>控制公司</u> 信義房屋股份有限公司	76.01.21	台北市信義路五段100號	新台幣 7,368,465	房地產仲介服務
<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 9,556,486 (美金 345,249)	投資
英屬維京群島 SINYI LIMITED	85.11.19	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	新台幣 1,585,427 (美金 57,277)	投資
信義開發股份有限公司	87.03.05	台北市信義路五段100號	新台幣 2,035,000	住宅大樓開發租售等
信義全球資產管理股份有限公司	99.01.19	台北市信義路五段100號	新台幣 50,000	不動產仲介經紀
恆義智能科技股份有限公司	102.09.05	台北市信義路五段100號	新台幣 15,000	資訊軟體、資料處理服務業
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

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
行義文化出版有限公司	84.08.22	台北市信義路五段100號	新台幣 5,000	各種圖書之出版及發行等
安信建築經理股份有限公司	84.05.09	台北市信義路五段100號	新台幣 150,000	建築經理
有無科技股份有限公司	103.04.03	台北市信義路五段100號	新台幣 25,000	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 25,000	人力派遣、商品運送
京美旅行社有限公司	94.02.04	台北市中山區林森北路50號9樓之2	新台幣 9,000	休閒觀光服務
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	105.10.19	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 1,618,138 (馬幣 243,538)	投 資
SINJU HOLDING SDN. BHD.	108.09.19	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 27,480 (馬幣 4,136)	投 資
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 35,984 (美金 1,300)	投 資

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
英屬維京群島 INANE INTERNATIONAL LIMITED	81.10.05	4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola VG1110, B. V. I.	新台幣 1,437,584 (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, Kowloon, Hong Kong	新台幣 74,736 (美金 2,700)	投 資
模里西斯 FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	94.11.18	3rd Floor, Standard Chartered Tower, 19 Cybercity, Ebene, Mauritius.	新台幣 61,345 (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 38,480 (日幣 160,000)	不 動 產 買 賣、仲 介、租 賃 及 管 理 等 業 務
SINYI DEVELOPMENT LTD.	101.07.04	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 3,695,452 (美金 133,506)	投 資
SINYI ESTATE LTD.	103.10.07	TMF Chambers, P.O. Box 3269, Apia, Samoa.	新台幣 5,771,578 (美金 208,511)	投 資
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	93.01.02	Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Torola, B. V. I.	新台幣 43,845 (美金 1,584)	投 資

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
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 7,215 (日幣 30,000)	不動產買賣、仲介、租賃、管理等業務
東京信義不動產股份有限公司	104.07.31	台北市信義路五段100號3樓	新台幣 5,000	不動產仲介經紀
信義置業(香港)有限公司	101.08.14	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	新台幣 3,652,503 (港幣 1,029,164)	投 資
信義置地(香港)有限公司	103.12.04	Room 2103, Futura Plaza, 111 How Ming Street, Kwun Tong, Kowloon, Hong Kong	新台幣 5,730,058 (美金 207,011)	投 資
大家建設股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段100號	新台幣 800	住宅大樓開發租售
信義置業股份有限公司	103.02.10	台北市信義路五段100號	新台幣 800	住宅大樓開發租售
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	106.01.26	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 38,146 (馬幣 5,741)	投 資
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	106.02.15	Suite 9-13A, Level 9, Wisma Uoa II, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 73,819 (馬幣 11,110)	不動產買賣、仲介、租賃及管理 等業務



企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	108.09.24	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	新台幣 (馬幣) 26,577 4,000)	休閒觀光服務
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	108.09.20	Unit 20-1, Level 20, Menara Prestige, No.1, Jalan Pinang, 50450 Kuala Lumpur W.P. Kuala Lumpur, Malaysia	-	投資
SINYI INFINITE LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 (美金) 3,377 122)	投資
SINYI ELITE LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	-	投資
SINYI UNIQUE LIMITED	109.08.10	Coastal Building, Wickham's Cay II, P. O. Box 2221, Road Town, Tortola, B. V. I.	新台幣 (美金) 3,377 122)	投資
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	89.03.21	上海市黃埔區淮海中路 222 號 3303 室	新台幣 (人民幣) 85,309 19,638)	房地產中介服務、房地產市場調查、管銷諮詢

企 業 名 稱	設 立 日 期	地 址	實 收 資 本 額	主 要 營 業 或 生 產 項 目
上海信義房屋中介諮詢有限公司	82.04.22	上海市浦東新區東昌路508號103室	新台幣 (人民幣 1,275,539 293,632)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
北京世邦信義房地產經紀有限公司	93.01.06	北京市朝陽區西大望路三號院藍寶國際中心II座S-239	新台幣 (人民幣 150,940 34,747)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢
上海執信房地產服務諮詢有限公司	94.02.07	上海市自由貿易試驗區乳山路227號101室39座	新台幣 (人民幣 51,990 11,968)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
上海商拓投資管理顧問有限公司	96.04.11	上海市浦東新區清溪路574號3幢103室	新台幣 (人民幣 25,892 5,961)	房地產投資諮詢提供市場資訊、評估測量、房地產代理銷售仲介業務
華韻裝修工程(上海)股份有限公司	103.07.07	中國(上海)自由貿易試驗區富特北路225號一層H06室	新台幣 (人民幣 34,752 8,000)	建築裝飾裝修、建設工程專業施工、五金交電、建築材料批發、進出口及其相關配套服務
昆山鼎先貿易有限公司	103.10.31	江蘇省昆山市花橋經濟開發區海星路5號	新台幣 (人民幣 26,064 6,000)	建築材料、傢俱、衛浴產品、陶瓷製品的批發及進出口業務
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88450 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	新台幣 (馬幣 3,322 500)	休閒觀光服務

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	-	休閒觀光服務
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	109.08.19	Lot No.6-2, 2ND Floor, Block a Bundusan Commercial, Centre 88300 Kota Kinabalu Sabah, Malaysia	新台幣 (馬幣) 3,322 500)	休閒觀光服務
信義置業(上海)有限公司	102.02.07	上海市嘉定工業區永盛路1218號1708室	新台幣 (人民幣) 3,486,117 802,513)	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) 9,557 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) 295,392 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) 118,157 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) 434 100)	房地產營銷策劃、房地產經紀服務
滁州智正房地產營銷策劃有限公司	109.11.06	滁州市南譙區高教科創城國際科創中心1號樓224室	-	房地產營銷策劃、房地產經紀服務

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
久信置業(無錫)有限公司	106.11.01	無錫市濱湖區錦溪路100號科教創業園3號樓205-22	新台幣 (美金) 5,912,429 207,000)	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) 13,032 3,000)	房地產經紀、房地產信息諮詢、市場諮詢
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	107.09.05	上海市嘉定區嘉戩公路328號7棟7樓JT3054室	新台幣 (人民幣) 1,352,722 311,400)	企業管理諮詢、商務諮詢、財務諮詢、市場營銷策劃、企業營銷策劃
信頁企業管理(上海)有限公司	108.04.05	上海市嘉定區嘉戩公路328號7棟7樓JT3561室	新台幣 (人民幣) 1,737,600 400,000)	商品住宅及其配套設施之開發、建造、出租、出售及物業管理
信義置業(無錫)有限公司	108.07.10	無錫市濱湖區綉溪路50號1號樓8樓西	新台幣 (人民幣) 434 100)	房地產開發經營、物業管理、房地產仲介、裝飾裝潢工程設計、施工、機械設備租賃。

註：外幣兌換匯率如下：新台幣/美元=1/27.68；新台幣/人民幣=1/4.344；新台幣/日幣=1/0.2405；

新台幣/馬幣=1/6.6443；新台幣/港幣=1/3.549。

(三)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

1. 本公司及本公司關係企業所經營之業務：  
房地產仲介及租賃服務、房地產市場調查、房地產經紀、管理諮詢、建築經理、住宅大樓開發租售、觀光旅遊、投資事項及出版事業。
2. 關係企業互有關聯時，其往來情形說明如下：  
(1) 安信建築經理承辦房屋履約保證業務，並代本公司向客戶收取仲介服務費，待履約完成時，再撥交予本公司該服務費。

- (2) 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受託提供中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) 鼎信置業、上海商拓投資管理顧問有限公司及華韻裝修銷售部分建材及提供勞務顧問服務予上海信義置業及久信置業。
- (4) 日本信義與日本信義共同合作，由本公司協助在台辦理說明會，並引介有意在日置產之客戶予日本信義後，再由日本信義支付勞務費用予本公司。
- (5) 聯岳科技提供程式開發服務予有無科技，供其餐飲外送平台之外送服務。
- (6) 有無科技提供一手房代銷(代理)服務予信義開發，為其銷售建築案。
- (7) 本公司提供資訊科技、管理建議、人資管理等服務予各相關子公司，並收取資源使用費。上海信義則提供上述服務予蘇州信義及浙江信義，並收取資源使用費。

(五) 各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	稱職	姓名	或代 表人	持 股 數	有 或 出 資 額	持 股 比 例 %
控制公司						
信義房屋股份有限公司	董事長	信義房屋股份有限公司 代表人：薛健平	薛健平	210,238,285 股	210,238,285 股	28.53%
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周耕宇	周耕宇	210,238,285 股	210,238,285 股	28.53%
	董事	周俊	周俊	20,307,354 股	20,307,354 股	2.76%
	獨立董事	周洪	周洪	9,378,622 股	9,378,622 股	1.27%
	獨立董事	詹宏	詹宏	-	-	-
	獨立董事	顏漏	顏漏	-	-	-
	獨立董事	李伊	李伊	-	-	-
	總經理	劉元	劉元	-	-	-
從屬公司						
SINYI INTERNATIONAL LIMITED	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊	周俊	345,248,785 股	345,248,785 股	100.00%
SINYI LIMITED	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：薛健平	薛健平	57,277,000 股	57,277,000 股	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊	周俊	57,277,000 股	57,277,000 股	100.00%
信義開發股份有限公司	董事長	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊	周俊	203,500,000 股	203,500,000 股	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳慶洪	陳慶洪	203,500,000 股	203,500,000 股	100.00%
	董事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓	陳志桓	203,500,000 股	203,500,000 股	100.00%
	監察人	信義房屋股份有限公司 代表人：林秋錦	林秋錦	203,500,000 股	203,500,000 股	100.00%
	總經理	陳慶洪	陳慶洪	-	-	-

企	業	名	稱	職	稱	姓	名	或	代	表	人	持	有		份		
													股	數		或	資
信	義	全	球	資	產	管	理	股	份	有	限	公	司	5,000,000	股	100.00%	
														5,000,000	股	100.00%	
														5,000,000	股	100.00%	
														5,000,000	股	100.00%	
														5,000,000	股	100.00%	
														5,000,000	股	100.00%	
恆	義	智	能	科	技	股	份	有	限	公	司	1,200,000	股	80.00%			
														1,200,000	股	80.00%	
														1,200,000	股	80.00%	
														1,200,000	股	80.00%	
														1,200,000	股	80.00%	
														1,200,000	股	80.00%	
信	義	不	動	產	顧	問	股	份	有	限	公	司	500,000	股	100.00%		
															500,000	股	100.00%
															500,000	股	100.00%
															500,000	股	100.00%
															500,000	股	100.00%
															500,000	股	100.00%
聚	英	企	業	管	理	顧	問	股	份	有	限	公	司	500,000	股	100.00%	
														500,000	股	100.00%	
														500,000	股	100.00%	
														500,000	股	100.00%	
														500,000	股	100.00%	
														500,000	股	100.00%	

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人			持 股 比 例 %
			股 數	有 出 資 額	持 股 額	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：吳曉真	500,000 股	-	100.00%	
	監 察 人	信義房屋股份有限公司 代表人：林秋錦	500,000 股	-	100.00%	
行 義 文 化 出 版 有 限 公 司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉	4,960 仟元	30 仟元	99.20% 0.60%	
安 信 建 築 經 理 股 份 有 限 公 司	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉	7,650,000 股	-	51.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：周俊吉	450,000 股	-	3.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：王美文	7,650,000 股	-	51.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：張峰榮	150,000 股	-	1.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：張峰榮	7,650,000 股	-	51.00%	
	董 事	台新國際商業銀行股份有限公司 代表人：吳東亮	4,500,000 股	-	30.00%	
有 無 科 技 股 份 有 限 公 司	董 事	凡登投資股份有限公司 代表人：高志尚	1,500,000 股	-	10.00%	
	監 察 人	裴振邦	-	-	-	
	總 經 理	張峰榮	-	-	-	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：陳志桓	2,500,000 股	-	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：張旭	2,500,000 股	-	100.00%	
	董 事	信義房屋股份有限公司 代表人：吳曉真	2,500,000 股	-	100.00%	
	監 察 人	信義房屋股份有限公司 代表人：陳詩儀	2,500,000 股	-	100.00%	
	總 經 理	蘇守仁	-	-	-	



企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 出 資 額	持 股 比 例 %
聯 岳 交 通 股 份 有 限 公 司	董 事 長	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 守 仁	-	2,500,000 股	100.00%
	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭	-	2,500,000 股	100.00%
	董 事	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 志 桓	-	2,500,000 股	100.00%
	監 察 人	有 無 科 技 股 份 有 限 公 司 代 表 人：朱 賜 麟	-	2,500,000 股	100.00%
京 美 旅 行 社 有 限 公 司	董 事 長	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：張 旭	-	9,000 仟 元	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 宜 傑	-	243,537,766 股	100.00%
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 宜 傑	-	243,537,766 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：陳 志 桓	-	243,537,766 股	100.00%
SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	董 事 長	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：周 耕 宇	-	4,135,900 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 宜 傑	-	4,135,900 股	100.00%
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	董 事 長	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：周 耕 宇	-	11,290 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 股 份 有 限 公 司 代 表 人：蘇 宜 傑	-	11,290 股	100.00%
INANE INTERNATIONAL LIMITED	董 事	SINYI LIMITED 代 表 人：周 俊 吉	-	51,935,840 股	100.00%
	董 事	SINYI LIMITED 代 表 人：周 耕 宇	-	51,935,840 股	100.00%
科 威 房 產 ( 香 港 ) 有 限 公 司	董 事	SINYI LIMITED 代 表 人：劉 元 智	-	2,675,000 股	99.07%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉	2,216,239 股	100.00%
信義房屋不動產株式會社	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：何 偉 宏	16,000 股	100.00%
	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉	16,000 股	100.00%
	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：陳 志 桓	16,000 股	100.00%
	監 察 人	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：蘇 宜 傑	16,000 股	100.00%
SINYI DEVELOPMENT LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉	133,506,209 股	100.00%
SINYI ESTATE LTD.	董 事	SINYI INTERNATIONAL LTD. 代表人：周 俊 吉	208,510,749 股	100.00%
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周 俊 吉	1,584,000 股	100.00%
安新建築經理股份有限公司	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：高 志 尚	10,000,000 股	100.00%
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：周 王 美 文	10,000,000 股	100.00%
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：周 俊 吉	10,000,000 股	100.00%
	董 事	安信建築經理股份有限公司 代表人：歐 智 雄	10,000,000 股	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數	有 出 資 額 或 股 份	持 股 比 例 %
	董 事	安 信 建 築 經 理 股 份 有 限 公 司 代 表 人：吳 統 雄		10,000,000 股	100.00%
	監 察 人	安 信 建 築 經 理 股 份 有 限 公 司 代 表 人：裴 振 邦		10,000,000 股	100.00%
	總 經 理	歐 智 雄		-	-
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：何 偉 宏		600 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：周 俊 吉		600 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：陳 志 桓		600 股	100.00%
	監 察 人	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：蘇 宜 傑		600 股	100.00%
					-
東 京 信 義 不 動 產 股 份 有 限 公 司	董 事	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：何 偉 宏		500,000 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：周 耕 宇		500,000 股	100.00%
	董 事	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：陳 志 桓		500,000 股	100.00%
	監 察 人	信 義 房 屋 不 動 產 株 式 會 社 代 表 人：林 秋 錦		500,000 股	100.00%
	總 經 理	何 偉 宏		-	-
信 義 置 業 (香 港) 有 限 公 司	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代 表 人：周 耕 宇		131,640,306 股	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代 表 人：陳 志 桓		131,640,306 股	100.00%
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代 表 人：鍾 崇 華		131,640,306 股	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 數 或 出 資 額	持 股 比 例 %
信義置地(香港)有限公司	董 事	SINYIESTATE LTD. 代表人：周 俊 吉	207,010,749 股	100.00%
	董 事	SINYIESTATE LTD. 代表人：鍾 崇 華	-	-
大家建設股份有限公司	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉	80,000 股	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳 曉 真	-	-
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李 建 坤	80,000 股	100.00%
	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳 志 桓	-	-
信義置業股份有限公司	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：周 俊 吉	80,000 股	100.00%
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：吳 曉 真	-	-
	董 事	信義開發股份有限公司 代表人：李 建 坤	80,000 股	100.00%
	監 察 人	信義開發股份有限公司 代表人：陳 志 桓	-	-
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 代表人：賴 信 璋	5,741,100 股(特別股)	100.00%
	董 事	SENG SAW MOI	1 股	-
	董 事	TING KIEN HWA	1 股	-
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN.BHD.	董 事	SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD. 代表人：賴 信 璋	5,443,949 股	49.00%
	董 事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. 代表人：SENG SAW MOI	5,666,151 股	51.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人	有 限 公 司		持 股 比 例 %
				數 量	資 額	
	董 事	PEGUSUS HOLDING SDN. BHD. 代表人：TING KIEN HWA		5,666,151 股	-	51.00%
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	董 事 長	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代表人：周 耕 宇		4,000,000 股	-	100.00%
	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代表人：蘇 宜 傑		4,000,000 股	-	100.00%
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	董 事 長	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代表人：周 耕 宇		-	-	-
	董 事	SINJU HOLDINGS SDN. BHD. 代表人：蘇 宜 傑		-	-	-
SINYI INFINITE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代表人：周 耕 宇		3,119 股	-	100.00%
SINYI ELITE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代表人：周 耕 宇		-	-	-
SINYI UNIQUE LIMITED	董 事 長	SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED 代表人：周 耕 宇		3,119 股	-	100.00%
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		85,309 仟元 (19,638 仟元人民幣)	-	100.00%
	董 事	代表人：邱 香 幗 科威房產（香港）有限公司		85,309 仟元 (19,638 仟元人民幣)	-	100.00%
	董 事	代表人：張 旭 科威房產（香港）有限公司		85,309 仟元 (19,638 仟元人民幣)	-	100.00%
	總 經 理	代表人：周 浩 綱 邱 香 幗		-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人		持 股 比 例 %
			持 股 數	出 資 額	
上海信義房屋中介諮詢有限公司	董 事 長	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：林宗聖	1,275,539 仟元 (293,632 仟元人民幣)	1,275,539 仟元 (293,632 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周俊吉	-	1,275,539 仟元 (293,632 仟元人民幣)	-
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周浩綱	-	1,275,539 仟元 (293,632 仟元人民幣)	-
	總 經 理	張建平	-	-	-
北京世邦信義房地產經紀有限公司	董 事 長	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：洪建煥	150,940 仟元 (34,747 仟元人民幣)	150,940 仟元 (34,747 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周俊吉	-	150,940 仟元 (34,747 仟元人民幣)	-
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周美文	-	150,940 仟元 (34,747 仟元人民幣)	-
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周美文	-	-	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司	董 事 長	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：薛健平	51,990 元 (11,968 仟元人民幣)	51,990 元 (11,968 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周俊吉	-	51,990 元 (11,968 仟元人民幣)	-
	董 事	INANE INTERNATIONAL LIMITED 代表人：周俊吉	-	51,990 元 (11,968 仟元人民幣)	-
	總 經 理	牛丹彥	-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股		持 股 比 例 %
			數 量	資 額 或 出 資	
上海商拓投資管理顧問有限公司	董 事 長	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：陳慶洪	25,892 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：許弘志	25,892 仟元 (5,961 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：劉元智	25,892 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. 代表人：許弘志	34,752 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：鍾崇華	34,752 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：陳志桓	34,752 仟元 (8,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	監 事	FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LTD. 代表人：王敏鳳	34,752 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. 代表人：鍾崇華	26,064 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：許弘志	26,064 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	有 限 公 司		持 股 份 比 例 %
			股 數	資 額	
	董 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：陳 志 桓	26,064 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	-
	監 事	SINYI DEVELOPMENT LTD. 代表人：王 敏 鳳	26,064 仟元 (6,000 仟元人民幣)	100.00%	-
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	SINYI INFINITE LIMITED	500,000 股	-	-
	董 事	代表人：周 耕 宇 SINYI INFINITE LIMITED	-	-	-
	董 事	代表人：蘇 宜 傑	-	-	-
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	SINYI ELITE LIMITED	-	-	-
	董 事	代表人：周 耕 宇 SINYI ELITE LIMITED	-	-	-
	董 事	代表人：蘇 宜 傑	-	-	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	董 事	SINYI UNIQUE LIMITED	500,000 股	-	-
	董 事	代表人：周 耕 宇 SINYI UNIQUE LIMITED	-	-	-
	董 事	代表人：蘇 宜 傑	-	-	-
信義置業（上海）有限公司	董 事	信義置業（香港）有限公司 代表人：陳 慶 洪	3,486,117 仟元 (802,513 仟元人民幣)	100.00%	-



企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人		持 股 比 例 %
			持 股 數	有 限 公 司 出 資 額	
上海昶苑實業有限公司	董 事	信義置業(香港)有限公司	(802,513 仟元人民幣)	3,486,117 仟元	100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉 信義置業(香港)有限公司	-	3,486,117 仟元	100.00%
	監 事	代表人：鍾 崇 華 信義置業(香港)有限公司	-	3,486,117 仟元	100.00%
	總 經 理	代表人：蘇 宜 傑 陳 慶 洪	-	3,486,117 仟元	100.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董 事	上海商拓投資管理顧問有限公司	(2,200 仟元人民幣)	9,557 仟元	100.00%
	監 事	代表人：鍾 崇 華 上海商拓投資管理顧問有限公司	(2,200 仟元人民幣)	9,557 仟元	100.00%
	董 事	代表人：陳 志 桓 上海信義房屋中介諮詢有限公司	(68,000 仟元人民幣)	295,392 仟元	100.00%
蘇州信義置業房產經紀有限公司	董 事	代表人：張 建 平 上海信義房屋中介諮詢有限公司	(68,000 仟元人民幣)	295,392 仟元	100.00%
	董 事	代表人：劉 元 智 上海信義房屋中介諮詢有限公司	(68,000 仟元人民幣)	295,392 仟元	100.00%
	監 事	代表人：牛 丹 彥 上海信義房屋中介諮詢有限公司	(68,000 仟元人民幣)	295,392 仟元	100.00%
	總 經 理	代表人：周 浩 綱 王 新	(68,000 仟元人民幣)	295,392 仟元	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人		持 股 比 例 %
			持 股 數	有 限 公 司 出 資 額	
浙江信義房產管理諮詢有限公司	董 事 長	上海信義房屋中介諮詢有限公司	118,157 仟元 (27,200 仟元人民幣)	118,157 仟元 (27,200 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	代表人：張 建 平 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
	董 事	代表人：周 莊 雲 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
	監 事	代表人：周 浩 綱 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
	總 經 理	代表人：陳 志 桓 張 建 平	-	-	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	董 事 長	上海信義房屋中介諮詢有限公司	434 仟元 (100 仟元人民幣)	434 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	代表人：林 宗 聖 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
	董 事	代表人：周 浩 綱 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
	董 事	代表人：張 建 平 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
	監 事	代表人：朱 新 華 上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
滁州智正房地產營銷有限公司	董 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司	-	-	-
		代表人：徐 燕 蔚	-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股		持 股 比 例 %
			數 量	資 額	
	監 事	上海信義房屋中介諮詢有限公司 代表人：張 建 平	-	-	-
久信置業（無錫）有限公司	董 事	信義置地(香港)有限公司	5,912,429 仟元 (207,000 仟元美元)	-	100.00%
	董 事	代表人：鍾 崇 華 信義置地(香港)有限公司	5,912,429 仟元 (207,000 仟元美元)	-	100.00%
	董 事	代表人：周 俊 吉 信義置地(香港)有限公司	5,912,429 仟元 (207,000 仟元美元)	-	100.00%
	監 事	代表人：陳 慶 洪 信義置地(香港)有限公司	5,912,429 仟元 (207,000 仟元美元)	-	100.00%
	總 經 理	代表人：王 敏 鳳 許 弘 志	-	-	-
論衡企業管理諮詢（上海）有限公司	董 事	華韻裝修工程（上海）股份有限公司	1,352,722 仟元 (311,400 仟元人民幣)	-	100.00%
	監 事	代表人：鍾 崇 華 華韻裝修工程（上海）股份有限公司	1,352,722 仟元 (311,400 仟元人民幣)	-	100.00%
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	董 事	代表人：陳 志 桓 上海執信房地產經紀諮詢有限公司	13,032 仟元 (3,000 仟元人民幣)	-	100.00%
		代表人：薛 健 平	-	-	-

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 股 人		持 股 比 例 %
			持 股 數	出 資 額	
信 義 置 業 ( 上 海 ) 有 限 公 司	董 事	上海執信房地產經紀諮詢有限公司 代表人：張 建 平	13,032 仟元 (3,000 仟元人民幣)	13,032 仟元 (3,000 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	上海執信房地產經紀諮詢有限公司 代表人：牛 丹 彥	-	-	-
	監 事	上海執信房地產經紀諮詢有限公司 代表人：周 浩 綱	13,032 仟元 (3,000 仟元人民幣)	13,032 仟元 (3,000 仟元人民幣)	100.00%
	總 經 理	聶 小 峰	-	-	-
信 義 置 業 ( 無 錫 ) 有 限 公 司	董 事	信義置業(上海)有限公司 代表人：陳 慶 洪	1,737,600 仟元 (400,000 仟元人民幣)	1,737,600 仟元 (400,000 仟元人民幣)	100.00%
	董 事	信義置業(上海)有限公司 代表人：周 俊 吉	-	-	-
	董 事	信義置業(上海)有限公司 代表人：許 弘 志	1,737,600 仟元 (400,000 仟元人民幣)	1,737,600 仟元 (400,000 仟元人民幣)	100.00%
	監 事	信義置業(上海)有限公司 代表人：陳 志 桓	-	-	-
信 義 置 業 ( 無 錫 ) 有 限 公 司	董 事	信頁企業管理(上海)有限公司 代表人：鍾 崇 華	434 仟元 (100 仟元人民幣)	434 仟元 (100 仟元人民幣)	100.00%
	監 事	信頁企業管理(上海)有限公司 代表人：陳 志 桓	-	-	-

## (六) 各關係企業營運概況

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利 (損)	本期(損)益 (稅後)	每股盈餘(虧 損) (元)
<u>控制公司</u> 信義房屋股份有限公司	\$ 7,368,465	\$ 26,625,040	\$14,189,566	\$12,435,474	\$13,297,719	\$ 2,890,075	\$ 2,349,841	\$ 3.19
<u>從屬公司</u> SINYI INTERNATIONAL LIMITED	9,556,486	11,752,254	32	11,752,222	-	( 61)	363,726	1.05
SINYI LIMITED	1,585,427	476,798	-	476,798	-	( 2,324)	( 296,840)	( 5.18)
信義開發股份有限公司	2,035,000	4,145,347	2,604,555	1,540,792	696	( 171,442)	( 122,288)	( 0.60)
信義全球資產管理股份有限公司	50,000	311,701	191,902	119,799	250,638	53,438	43,198	8.64
恆義智能科技股份有限公司	15,000	9,340	21	9,319	1,397	( 1,203)	( 1,203)	( 0.80)
信義不動產顧問股份有限公司	5,000	49,647	60,780	( 11,134)	134,967	( 15,687)	( 15,794)	( 31.59)
行義文化出版有限公司	5,000	3,105	753	2,353	1,316	109	108	-
聚英企業管理顧問股份有限公司	5,000	815	-	815	-	( 34)	( 34)	( 0.07)
安信建築經理股份有限公司	150,000	299,954	33,847	266,107	122,875	21,663	42,064	2.80
有無科技股份有限公司	25,000	20,505	14,857	5,648	28,568	( 10,312)	( 14,545)	( 5.82)
聯岳交通股份有限公司	25,000	2,949	769	2,180	8,412	( 4,492)	( 4,492)	( 1.80)
京美旅行社有限公司	9,000	7,022	2,525	4,497	1,887	( 1,394)	( 877)	-

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益 ( 損 失 )	本 期 ( 損 ) 益 ( 稅 後 )	每 股 盈 餘 ( 虧 損 ) ( 元 )
SIN CHIUN HOLDING SDN. BHD.	\$ 1,618,138	\$ 1,495,333	\$ 5,332	\$ 1,490,001	\$ -	(\$ 34,832)	(\$ 44,669)	(\$ 0.18)
SINJU HOLDINGS SDN. BHD.	27,480	16,507	63	16,444	-	( 100)	( 8,000)	( 3.90)
SINYI MOREFUN TOURISM DEVELOPMENT LIMITED	35,984	17,834	2,227	15,607	-	( 14,834)	( 15,856)	( 1,511.53)
INANE INTERNATIONAL LIMITED	1,437,584	167,292	331	166,962	-	( 137)	( 255,378)	( 4.92)
科威房產 ( 香港 ) 有限公司	74,736	416	18,479	( 18,063)	-	( 71)	( 10,167)	( 3.80)
FOREVER SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	61,345	172,221	14	172,207	-	( 325)	50,261	22.68
信義房屋不動產株式會社	38,480	475,438	190,465	284,973	259,710	25,510	30,643	1,915.17
SINYI DEVELOPMENT LTD.	3,695,452	5,395,690	32	5,395,658	-	( 61)	105,112	0.79
SINYI ESTATE LTD.	5,771,578	5,899,187	32	5,899,155	-	( 16,519)	177,771	0.85
MAX SUCCESS INTERNATIONAL LIMITED	43,845	10,007	-	10,007	-	( 8)	( 8)	-
安新建築經理股份有限公司	100,000	175,385	53,717	121,668	152,376	18,916	24,199	2.42
信義房屋物業管理株式會社	7,215	269,675	214,444	55,231	68,361	2,304	7,120	11,866.65
東京信義不動產股份有限公司	5,000	19,263	59	19,204	1,095	1,569	1,573	3.15

捌、特別記載事項

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 )
信義置業(香港)有限公司	\$ 3,652,503	\$ 5,399,226	\$ 210,853	\$ 5,188,373	\$ 112	(\$ 2,895)	\$ 61,708	\$ 0.47
信義置地(香港)有限公司	5,730,058	5,874,499	318	5,874,180	-	( 16)	194,290	0.94
大家建設股份有限公司	800	364	-	364	-	( 47)	( 47)	( 0.59)
信義置業股份有限公司	800	287	-	287	-	( 47)	( 47)	( 0.59)
PEGUSUS HOLDING SDN. BHD.	38,146	7,432	45	7,387	-	( 101)	( 5,234)	( 5,233,652)
FIDELITY PROPERTY CONSULTANT SDN. BHD.	73,819	16,270	2,078	14,192	3,850	( 9,798)	( 10,064)	( 0.91)
SINKANG ADMINISTRATION SDN. BHD.	26,577	18,060	2,291	15,769	-	( 7,839)	( 7,836)	( 1.96)
SINHONG INTERNATIONAL SDN. BHD.	-	3	66	( 63)	-	( 63)	( 63)	-
SINYI INFINITE LIMITED	3,377	3,330	-	3,330	-	-	8	2.59
SINYI ELITE LIMITED	-	-	-	-	-	-	-	-
SINYI UNIQUE LIMITED	3,377	2,302	-	2,302	-	-	( 1,038)	( 332.9)
科威房產管理諮詢(上海)有限公司	85,309	2,303	20,129	( 17,826)	1,165	( 8,244)	( 10,096)	-

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 利 益 ( 損 失 )	本 期 ( 損 ) 益 ( 稅 後 )	每 股 盈 餘 ( 虧 損 ) ( 元 )
上海信義房屋中介諮詢有限公司	\$ 1,275,539	\$ 685,317	\$ 502,396	\$ 182,920	\$ 143,372	(\$ 106,029)	(\$ 240,153)	\$ -
北京世邦信義房地產經紀有限公司	150,940	9,379	29,278	( 19,898)	-	( 510)	2,147	-
上海執信房地產服務諮詢有限公司	51,990	14,749	12,452	2,297	30,895	( 17,449)	( 17,228)	-
上海商拓投資管理顧問有限公司	25,892	50,855	4,187	46,669	1,289	1,266	2,469	-
華韻裝修工程(上海)有限公司	34,752	159,745	34,459	125,286	22,761	57,857	48,116	-
昆山鼎先貿易有限公司	26,064	293,167	86,425	206,743	-	4,320	43,465	-
ZHANSIN TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,322	3,330	-	3,330	-	( 12)	8	-
ZHANYI TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	-	-	-	-	-	-	-	-
ZHANCHENG TOURISM DEVELOPMENT SDN. BHD.	3,322	2,324	22	2,302	-	( 1,058)	( 1,038)	-
信義置業(上海)有限公司	3,486,117	6,223,085	824,337	5,398,748	442,544	125,945	279,223	-
上海昶苑實業有限公司	9,557	16,554	7,027	9,526	28,475	( 623)	752	-



企業名稱	資本金	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利(損)	本期(損)益(稅後)	每股盈餘(虧損)
蘇州信義置業房產經紀有限公司	\$ 295,392	\$ 385,172	\$ 372,032	\$ 13,140	\$ 75,343	(\$ 97,082)	(\$ 116,555)	\$ -
浙江信義房產管理諮詢有限公司	118,157	36,745	47,112	( 10,367)	13,648	( 9,946)	( 10,896)	-
嘉興智正房地產營銷策劃有限公司	434	758	-	758	-	( 20)	( 18)	-
滁州智正房地產營銷策劃有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
久信置業(無錫)有限公司	5,912,429	9,557,666	3,683,450	5,874,216	4,060,703	312,497	194,306	-
蘇州執信房地產經紀諮詢有限公司	13,032	48,733	47,956	777	1,813	( 31,103)	158	-
論衡企業管理諮詢(上海)有限公司	1,352,722	1,342,580	-	1,342,580	-	( 485)	( 955)	-
信頁企業管理(上海)有限公司	1,737,600	1,787,686	2,644	1,785,042	-	( 2,112)	17,810	-
信義置業(無錫)有限公司	434	2,005	8,757	( 6,752)	12,861	( 6,549)	( 6,500)	-

註：外幣兌換匯率如下：

資產負債方面：新台幣/美元=1/27.68；新台幣/人民幣=1/4.344；新台幣/日幣=1/0.2405；

新台幣/馬幣=1/6.6443；新台幣/港幣=1/3.549。

損益方面：新台幣/美元=1/28.009；新台幣/人民幣=1/4.3413；新台幣/日幣=1/0.2554；新台幣/馬幣=1/6.7618；新台幣/港幣=1/3.6033。

(七) 關係企業合併財務報告

1. 公司聲明書

聲 明 書

本公司民國 110 年度（自 110 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 1 1 年 2 月 2 5 日

聲 明 書

本公司民國 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 110 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 1 1 年 2 月 2 5 日

## 2. 關係報告書會計師複核意見

信義房屋股份有限公司

關係報告書複核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

信義房屋股份有限公司民國 110 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 111 年 2 月 25 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 110 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 110 年度關係報告書已依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」規定編製，其財務性資料內容與財務報表一致，無須作重大修正。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 徐文亞

會計師 賴冠仲

徐文亞



賴冠仲



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

財政部證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 1 1 年 2 月 2 5 日

## 3. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股		股與設質情形		公司派員擔任	
		持有股數	持股比例	設質股數	董事、監察人職稱	經理人姓名	情形
宇衡股份有限公司	係透過下列子公司間接控制本公司： 信義股份有限公司 (宇衡股份有限公司持股比例 100%) 宇濤股份有限公司 (宇衡股份有限公司持股比例 100%)	210,238,285	28.53%	-	董事	薛周耕	平宇
		208,937,108	28.36%	-	董事	薛周耕	-

4. 從屬公司與控制公司間交易往來情形：無。

5. 從屬公司與控制公司間背書保證情形：無。

6. 從屬公司與控制公司間其他對財務業務有重大影響之事項：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：依本公司「董事及經理人行為道德準則」第 13 條規定，揭露該準則如下頁：

# 信義房屋股份有限公司

## 董事及經理人道德行為準則

民國 96 年 12 月 28 日訂定  
民國 110 年 9 月 24 日第 1 次修正

### 第一條 (訂定目的)

為使本公司董事及經理人基於職權為公司從事經營活動時，其道德行為有所遵循，並確保公司及股東利益，特訂定本準則。

### 第二條 (適用對象)

本準則適用於本公司董事及經理人(包括總經理、副總經理、協理、財會主管及其他有為公司管理事務及簽名權利之人)。

### 第三條 (道德行為標準)

董事及經理人應本著誠實無欺、守信守法、公平公正及合乎倫理道德之自律態度處理公司事務，並遵守法令、本公司章程及股東會決議。

### 第四條 (防止利益衝突)

董事及經理人應迴避個人利益介入或可能介入公司整體利益時之利害衝突，包括無法以客觀及有效率之方式處理公司事務時，或是基於其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶或二親等以內之親屬獲致不當利益等情況。

董事及經理人應主動向本公司董事會說明可能發生利益衝突之情事，尤其本公司與前述人員所屬關係企業之資金貸與或為其提供保證、重大資產交易或進貨往來等之情事，皆須依相關法令及公司規定辦理，並以本公司最大利益為考量辦理。

### 第五條 (避免圖私利之機會)

董事及經理人應維護或增加本公司所能獲取之正當合法利益。董事及經理人不得使用公司財產、資訊或藉由職務之便而有圖私利之機會或獲取私利，且除依法令或公司章程規定取得股東會或董事會許可外，不得從事與公司競業之行為。

### 第六條 (保密義務)

董事及經理人對於本公司及客戶之機密資訊，除經授權或法律規定公開外，應負有保密義務。應保密的機密資訊包括所有可能被競爭對手利用或洩漏之後對本公司或客戶造成損害之未公開資訊。

### 第七條 (公平交易)

董事及經理人不得透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式，對待本公司客戶、員工及競爭對手，而獲取不當利益。

### 第八條 (保護並適當使用公司資產)

董事及經理人均有責任保護公司資產，並確保其能有效合法地使用於公務上，避免被偷竊、疏忽或浪費等作為，進而影響到本公司之獲利能力。

### 第九條 (遵循法令規章)

董事及經理人應遵循公司法、證券交易法及其他相關法令規章之規定，並遵守本公司所規範之各項規章，公司亦應隨時將最新增修法令及公司規章訊息提供給各董事及經理人參考。

### 第十條 (呈報任何非法或違反道德行為準則之行為)

本公司員工於懷疑或發現有違反法令規章或本準則之行為時，應檢具足夠資訊向獨立董事或內部稽核主管舉報，檢舉案經查明確認後，本公司應依人事管理規則酌情獎勵。本公司應以保密負責之方式適當處理上述檢舉呈報資料，亦允許匿名檢舉，並致力於讓員工知悉公司將盡全力保護檢舉者之安全，使其免於遭受任何形式之威脅。對惡意不實檢舉者，應加以疏導，必要時亦應酌以懲罰以端正風氣。

### 第十一條 (懲戒措施)

董事及經理人有違反道德行為準則之情形時，公司應依據法令或人事管理規則進行通報或懲處，且即時於公開資訊觀測站揭露違反道德行為準則人員之職稱、姓名、違反日期、違反事由、違反準則及處理情形等資訊。公司並應制定相關申訴制度，提供違反道德行為準則者救濟之途徑。

### 第十二條 (豁免適用之程序)

董事及經理人需豁免遵循本準則時，必須經由董事會決議通過，並應即時於公開資訊觀測站揭露人員之職稱、姓名、董事會通過豁免之日期、豁免適用之期間、豁免適用之原因及豁免適用之準則等資訊，俾利股東評估董事會所為之決議是否適當，以維護公司權益。

### 第十三條 (揭露方式)

本準則內容應於年報、公開說明書及公開資訊觀測站揭露。

### 第十四條 (施行)

本準則經董事會通過後施行，並提報於股東會，修正時亦同。

## 玖、重大影響事項

- 一、最近年度及截至年報刊印日止，依證交法第36條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。



信義房屋股份有限公司



董事長 薛健平





台北市信義路五段100號 TEL : (02)2755-7666 FAX : (02)2722-0515