

## 公開說明書

- 一、公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司。
- 二、本公開說明書編印目的：發行一〇七年度第二期無擔保普通公司債。
- 三、發行公司債之種類、金額、利率、發行條件、公開承銷比例、承銷及配售方式：
  - (一) 種類：無擔保普通公司債。
  - (二) 發行金額：本公司債發行總額為新臺幣壹拾捌億元整。
  - (三) 利率：本公司債採固定利率計息，票面利率為 1.05%。
  - (四) 發行條件：
    1. 債券名稱：信義房屋仲介股份有限公司一〇七年度第二期無擔保普通公司債。(以下簡稱「本公司債」)。
    2. 發行總額：新臺幣壹拾捌億元整。
    3. 票面金額：新臺幣壹佰萬元壹種。
    4. 發行期間：本公司債發行期限為 5 年期，自民國 107 年 7 月 27 日起至民國 112 年 7 月 27 日止。
    5. 發行價格：依票面金額十足發行。
    6. 還本方式：本公司債依發行年期為到期一次還本。
    7. 計、付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計息一次、每年付息一次。本公司債每壹佰萬元票面金額付息計算至元為止，元以下四捨五入。利息金額以本公司計得者為準，本公司債還本付息日如為付款地銀行業非營業日時，則於次一營業日給付本息，不另計付利息，逾還本領息日領取本息者，逾期期間亦不另計付利息。
    8. 擔保方式：無。
    9. 債券形式：本公司債採無實體型式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下稱「集保公司」)登錄。
  - (五) 公開承銷比例：百分之百對外公開承銷。
  - (六) 承銷及配售方式：採包銷方式，委託證券承銷商以洽商銷售方式對外公開承銷。
  - (七) 銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。
- 四、本次資金運用計畫之用途與預計可能產生效益之概要：

係用於償還銀行借款，預計可能產生效益為鎖定中長期營運資金成本，請參閱本公開說明書第 4 頁：參、資金用途。
- 五、本次發行之相關費用：
  - (一) 承銷費用：新臺幣壹佰捌拾萬元整。
  - (二) 其他費用：約新臺幣壹佰參拾萬元。
- 六、有價證券之生效(核准)，不得藉以作為證實申報(請)事項或保證證券價值之宣傳。
- 七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 八、股票面額：每股面額新臺幣壹拾元整。
- 九、投資人應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項。
- 十、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>

信義房屋仲介股份有限公司 編製

中華民國一〇七年七月十八日 刊 印

一、本次發行前實收資本之來源：

實收資本之來源	金額(新臺幣元)	占實收資本額比率(%)
設立登記資本	1,000,000	0.01
現金增資	294,400,000	4.00
盈餘轉增資	7,014,390,900	95.20
資本公積轉增資	9,000,000	0.12
員工行使認股權增資	49,674,100	0.67
合計	7,368,465,000	100.00

二、公開說明書之分送計畫：

陳列處所：依規定函送有關單位外，另放置於本公司以供查閱。

分送方式：依證券主管機關之規定辦理。

索取方法：至上列處所索取或透過網路下載檔案 (<http://mops.twse.com.tw>)

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元大證券股份有限公司

地址：台北市南京東路三段 225 號 13、14 樓

網址：<http://www.yuanta.com.tw>

電話：(02)2718-1234

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：玉山商業銀行股份有限公司信託部

地址：台北市民生東路三段 115 號 8 樓

網址：<https://www.esunbank.com.tw>

電話：(02)2175-1313

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：群益金鼎證券股份有限公司

地址：台北市大安區敦化南路二段 97 號地下二樓

網址：<http://www.capital.com.tw>

電話：(02)2702-3999

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：中華信用評等股份有限公司

地址：台北市信義路五段 7 號 49 樓

網址：<http://www.taiwanratings.com>

電話：(02)8722-5800

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：徐文亞、賴冠仲

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：<https://www2.deloitte.com.tw>

電話：(02)2725-9988

律師姓名：郭惠吉

事務所名稱：一誠聯合法律事務所

地址：台北市信義路三段 106 號 9 樓之 4

網址：無

電話：(02)2325-3748

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：徐文亞、賴冠仲

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：<https://www2.deloitte.com.tw>

電話：(02) 2725-9988

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：無。

十二、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人/職稱：周莊雲/策略長

聯絡電話：(02) 2755-7666

電子郵件信箱：S109358@sinyi.com.tw

代理發言人/職稱：陳志桓/執行協理

聯絡電話：(02) 2755-7666

電子郵件信箱：S253839@sinyi.com.tw

十三、本公司網址：<http://www.sinyi.com.tw>

# 目 錄

頁次

壹、公開說明書摘要及發行人基本資料..... 1

貳、發行辦法..... 2

參、資金用途..... 4

附件一：董事會會議紀錄

附件二：證券商總結意見

附件三：證券商承銷商出具不收取退傭之聲明書

註：依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第二十條規定，發行人申報發行普通公司債，如銷售對象僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人者，所檢具之公開說明書應載明發行人基本資料、發行辦法及資金用途，並得免依公司募集發行有價證券公開說明書應行記載事項規定編製。

**壹、公開說明書摘要及發行人基本資料**  
**信義房屋仲介股份有限公司公開說明書摘要**

實收資本額：新臺幣 7,368,465 仟元		公司地址：台北市信義區信義路五段 100 號		電話：(02) 2755-7666		
設立日期：76 年 01 月 21 日			網址：http://www.sinyi.com.tw			
上市日期：90 年 09 月 17 日		上櫃日期：88 年 11 月 9 日		公開發行日期：86 年 05 月 26 日		
管理股票日期：不適用		負責人：董事長 周俊吉 總經理 劉元智				
發言人及代理發言人：周莊雲/策略長 陳志桓/執行協理						
股票過戶機構：群益金鼎證券股份有限公司		電話：(02) 2702-3999		網址：http://www.capital.com.tw		
地址：臺北市大安區敦化南路二段 97 號地下二樓						
股票承銷機構：不適用						
公司債承銷機構：元大證券股份有限公司		電話：(02)2718-1234		網址：http://www.yuanta.com.tw		
地址：台北市南京東路三段 225 號 13、14 樓						
最近年度簽證會計師：勤業眾信聯合會計師事務所		電話：(02) 2725-9988		網址：https://www2.deloitte.com.tw		
徐文亞、賴冠仲		地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓				
複核律師：無		電話：		網址：		
地址：						
信用評等機構：中華信用評等股份有限公司		電話：(02)8722-5800		網址：http://www.taiwanratings.com		
地址：台北市信義路五段 7 號 49 樓						
評等標的	發行公司：信義房屋仲介股份有限公司 無 <input type="checkbox"/> ； 有 <input checked="" type="checkbox"/> ，評等日期：107 年 4 月 12 日 評等等級：tWA					
	本次發行公司債：一〇七年度第二期 無 <input checked="" type="checkbox"/> ； 有 <input type="checkbox"/> ，評等日期： 評等等級：					
無擔保普通公司債						
董事選任日期：105 年 5 月，任期：3 年			監察人選任日期：不適用			
全體董事持股比例：30.29% (107 年 6 月 25 日)			全體監察人持股比率：不適用			
董事、監察人/獨立董事及持股超過 10% 股東及其持股比例：(107 年 6 月 25 日)						
	<u>職稱</u>	<u>姓名</u>	<u>持股比例</u>	<u>職稱</u>	<u>姓名</u>	<u>持股比例</u>
	董事長	周俊吉	1.27%	獨立董事	劉順仁	0
	副董事長	信義(股)公司 代表人：薛健平	28.53%	獨立董事	顏漏有	0
	董事	信義(股)公司 代表人：周王美文	28.53% 0.49%	其它持股超過 10% 股東	宇濤(股)公司	28.36%
	獨立董事	洪三雄	0			
	獨立董事	詹宏志	0			
工廠地址：無						
主要產品：不動產仲介代銷經紀勞務						
市場結構：國內勞務收入 100% 國外勞務收入 0%						
風險事項：不適用						
去(106)年度	營業收入：17,806,781 仟元 買賣業： --仟元 加工業： --仟元 製造業： --仟元 稅前純益：4,629,552 仟元 每股盈餘：4.30 元					
本次募集發行有價證券種類及金額	一〇七年度第二期無擔保普通公司債，總金額為新臺幣壹拾捌億元整(詳本公開說明書封面)					
發行條件	本次發行公司債為五年期，發行金額為新臺幣壹拾捌億元整，採固定利率計息，票面利率 1.05%；到期一次還本；詳請參閱本公開說明書貳、發行辦法。					
募集資金用途及預計產生效益概述	資金用途為用於償還銀行借款，預計可能產生效益為鎖定中長期營運資金成本，請參閱本公開說明書第參章資金用途。					
本次公開說明書刊印日期：107 年 7 月 18 日	刊印目的：發行一〇七年度第二期無擔保普通公司債					
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄						

## 貳、發行辦法

- 一、債券名稱：信義房屋仲介股份有限公司一〇七年度第二期無擔保普通公司債(以下稱「本公司債」)。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新臺幣壹拾捌億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為5年，自民國107年7月27日起至民國112年7月27日止。
- 六、票面利率：本公司債採固定利率計息，票面利率為1.05%。
- 七、計、付息方式：自發行日起依票面利率每年單利計息一次、每年付息一次。本公司債每壹佰萬元票面金額付息計算至元為止，元以下四捨五入。利息金額以本公司計得者為準，本公司債還本付息日如為付款地銀行業非營業日時，則於次一營業日給付本息，不另計付利息，逾還本領息日領取本息者，逾期期間亦不另計付利息。
- 八、還本方式：本公司債依發行年期為到期一次還本。
- 九、債券型式：本債券採無實體型式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司（以下稱「集保公司」）登錄。
- 十、受託人：本公司債由玉山商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核監督本公司履行公司債發行事項之權責。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於受託契約規定受託人之權利義務均予同意承認，並授與有關受託事項全權之代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十一、保證機構：無。
- 十二、還本付息代理機構：本公司債委託玉山商業銀行股份有限公司營業部代理還本付息事宜，於核付利息時，由玉山商業銀行股份有限公司營業部依所得稅法規定代為扣繳所得稅，並依集保公司提供之證券所有人名冊資料辦理本息款項劃撥作業。
- 十三、承銷方式：有委託承銷商對外公開承銷，元大證券股份有限公司為主辦承銷商。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，將於公開資訊觀測站登錄，並按照所登錄之公告資訊辦理。
- 十五、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

十六、其他事項：

- (一)本債券得自由買賣、轉讓、質押及提供擔保。
- (二)本債券依照民法規定本金及利息自開始付款之日起未兌領者，本金逾十五年，利息逾五年均不再兌付。
- (三)為配合本公司債於次級市場流通之必要性，本公司應向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心送件申請本公司債為櫃檯買賣。
- (四)本發行辦法未規定之事項，適用主管機關相關法令之規定。



## 參、資金用途

### 一、本次發行公司債資金運用計劃分析

#### (一) 資金來源

1. 目的事業主管機關核准日期及文號：不適用。
2. 計畫所需資金總額：新臺幣壹拾捌億元整。
3. 資金來源：發行一〇七年度第二期無擔保普通公司債。

#### (二) 本次發行公司債依照公司法第二百四十八條規定應行揭露事項及其償還款項之籌集計畫及保管方法：

1. 公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司。
2. 債券名稱：信義房屋仲介股份有限公司一〇七年度第二期無擔保普通公司債(以下稱「本公司債」)
3. 公司債總額及票面金額：本公司債發行總額為新臺幣壹拾捌億元整。  
每張面額新臺幣壹佰萬元。
4. 公司債發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
5. 公司債之利率：本公司債採固定利率計息，票面利率為 1.05%。
6. 公司債償還方法及期限：  
本公司債發行期限為 5 年，本公司債發行期限為 5 年，自民國 107 年 7 月 27 日起至民國 112 年 7 月 27 日止。本公司債依發行年期為到期一次還本。
7. 償還公司債款之籌集計畫及保管方法：
  - (1) 本次公司債存續期間之償債款項來源，將以本公司營業收入、銀行借款或資本市場工具項下支應。
  - (2) 為確保償債款項來源無虞，本次公司債存續期間所擬支應款項來源，除備供提撥標的之公司債支付本息外，所為運用標的將注意評估風險及必要性。
  - (3) 本公司將依規定持續於公開資訊觀測站辦理相關資訊之公開。
8. 公司債券募得價款之用途及運用計畫：償還銀行借款。
9. 前已募集公司債者，其未償還之數額：  
截至 107 年 6 月 28 日止，未償還之國內公司債共計新臺幣肆拾壹億元整。
10. 公司股份總數與已發行股份總數及其金額：  
截至 107 年 7 月 10 日止，章程所定資本總額為新臺幣 10,000,000,000 元整，分為 1,000,000,000 股。實收資本額新臺幣 7,368,465,000 元整，已發行股份總額 736,846,500 股，每股面額均為 10 元。
11. 公司現有全部合併資產，減去全部合併負債及合併無形資產後之餘額：  
新臺幣 11,938,332 仟元(截至 107 年 3 月 31 日止之合併財報數)。本公司為依證券交易法發行股票之上市公司，本次發行無擔保普通公司債依證券交易法第二十八條之四規定，不受公司法第二四七條規定之限制；截至 107 年 3 月 31 日止之全部資產減去全部負債餘額之二分之一金額為 6,020,303 仟元。
12. 證券管理機關規定之財務報表：不適用。



13. 公司債權人之受託人名稱及其約定事項：  
本公司債由玉山商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核監督本公司履行公司債發行事項之權責。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷。至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
14. 代收款項之銀行或郵局名稱及地址：無。
15. 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項：  
元大證券股份有限公司為主辦承銷商，依簽訂之承銷契約辦理相關事宜。
16. 有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件：不適用。
17. 有發行保證人者，其名稱及證明文件：不適用。
18. 對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況：無。
19. 可轉換股份者，其轉換辦法：不適用。
20. 附認股權者，其認購辦法：不適用。
21. 董事會之議事錄：詳本公司107年5月31日第十二屆第二十二次董事會議事錄。
22. 公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項：無。
23. 公司債之簽證機構及約定事項：本公司債採無實體發行。
24. 還本付息代理機構名稱：玉山商業銀行股份有限公司營業部。
25. 發行公司信用評等：  
信用評等機構：中華信用評等股份有限公司  
信用評等日期：107年4月12日  
信用評等結果：twA

(三) 本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

1. 可行性、必要性及合理性

- (1) 可行性：本次公司債發行總額新臺幣壹拾捌億元整，基於本公司債信良好，係屬投資等級標的，並以洽商銷售方式配售與專業投資人應可確保本次資金募集之完成，故本次計劃應屬可行。
- (2) 必要性：考量本公司透過發行公司債所募得資金係屬公司之中長期負債，相較來自銀行貸放之借款，實有助於提升公司資金運用之穩定性，除用以償還銀行借款後可降低公司財務調度風險外，並可將銀行借款額度保留以備隨時支應資金需求，進而提升公司未來之資金調度彈性，降低景氣循環對本公司籌資及理財活動之衝擊；此外，考量目前市場之中長期資金仍處低檔，國內長、短期利率價差仍維持在較低的水準，此時發行公司債可避免未來利率可能上揚之風險，故本次資金募集計畫有其必要性。
- (3) 合理性：目前國內利率仍處歷史相對低點，然而在全球經濟復甦之際，美國聯準會已發表美債縮表計畫，市場預期美債利率走升趨勢未變，預期台債長天期利率將受到美債利率走升帶動下，未來利率由低點反彈風險增加，故本

次發債將可減少因未來利率上揚所造成利息支出增加之風險，進而維持公司營運競爭力，因此本次募集資金之時點實屬合理。

## 2. 分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

### (1) 分析比較各種資金調度來源

一般上市（櫃）公司較常採用之財務調度方式，包括普通股或特別股現金增資、發行海外存託憑證（GDR）、國內外轉換公司債、普通公司債及銀行貸款等，茲將各籌資方式利弊說明如下：

項 目	有 利 因 素	不 利 因 素
銀行借款	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每股盈餘無被稀釋之顧慮。</li> <li>2. 資金調度運用彈性較大。</li> <li>3. 有效運用財務槓桿，創造較高的利潤。</li> <li>4. 程序簡便，公司取得資金迅速。</li> <li>5. 利息可產生節稅效果。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 利息負擔較重，將使負債增加。</li> <li>2. 財務結構惡化，致競爭力下降。</li> <li>3. 融通期限一般較短，且需提供擔保品，且額度屆期時遇到景氣不佳時致銀行貸放標準趨嚴時，易造成資金壓力。</li> <li>4. 限制條款較多且嚴格。</li> </ol>
普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每股盈餘無被稀釋之顧慮。</li> <li>2. 公司債債權人不會對公司經營之掌控帶來潛在威脅。</li> <li>3. 可取得中、長期穩定之資金。</li> <li>4. 債息列為費用，有節稅效果。</li> <li>5. 有效運用財務槓桿，創造較高的利潤。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。</li> <li>2. 公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。</li> </ol>
轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因其附有轉換權，票面利率較長期借款為低，故其資金募集成本較低。</li> <li>2. 債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘及股權之稀釋效果。</li> <li>3. 轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。</li> <li>4. 轉換公司債轉換價格一般較發行轉換公司債時之普通股時價為高，相當於以較高價格溢價發行股票。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 轉換公司債未全數轉換前，公司仍需支付利息或提列利息補償金，對財務結構改善有限。</li> <li>2. 依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行公司難掌握資金調度計畫。</li> <li>3. 債權人要求贖回或到期無人轉換，發行公司將面臨較大資金壓力。</li> </ol>

項 目	有 利 因 素	不 利 因 素
海外存託憑證(GDR)	1.藉海外市場募集資金動作，提昇國際知名度。 2.發行價格一般高於發行海外存託憑證時點之國內普通股價格，相當於以高價格溢價發行股票，籌募資金較多。 3.募資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 4.提高自有資本比率，改善財務結構。	1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。 2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高，募集計畫將受影響。 3.固定成本高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。 4.股本膨脹，將稀釋每股盈餘。
現金增資發行新股	1.降低負債比率，改善財務結構，減少利息支出，提升競爭，避免財務風險。 2.募集成本較低，且流通性高，故投資者接受程度較高。 3.員工依法得優先認購10%~15%，員工成為公司股東之一份子，可提高員工對公司之認同感及向心力。 4.無到期日，毋須面對還本之資金壓力。	1.股本膨脹速度快，將直接稀釋每股獲利。 2.對股權較不集中的公司，其經營權易受威脅。 3.股利無節稅效果。 4.財務槓桿不佳。

(2) 各種資金調度來源對本公司每股盈餘稀釋之影響：

基於上述各項籌資方式分析，本公司以普通公司債籌集資金，除可掌握長期資金來源，亦可避免每股盈餘過度稀釋，有助於未來業務競爭力之提昇，並降低營運風險。由於本次發行普通公司債係用以償還銀行借款，且目前利率處於低點，故利息負擔亦不大，對每股盈餘無重大影響。

(四) 本次發行價格之訂定方式：經本公司董事會決議，並參考財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心公布之殖利率曲線與同期利率交換合約，再依據投資人對未來利率判斷後審慎定價。

(五) 資金運用概算及可能產生之效益：

1. 如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者：不適用。
2. 如為轉投資其他公司者：不適用。
3. 如為充實營運資金、償還債務者，應明列下列事項：

(1) 公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報(請)年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

A. 債務逐年到期金額及償債計畫：

單位：新臺幣仟元

項目	107 年度	108 年度	110 年度	112 年度
一〇三年度第一期 無擔保普通公司債	1,500,000	1,500,000		
一〇七年度第一期 無擔保普通公司債			700,000	1,900,000
一〇七年度第二期 無擔保普通公司債				1,800,000
償債計畫：將由本公司營業收入、銀行借款或資本市場工具項下支應。				

B. 債務償還計畫及預計財務負擔減輕情形：

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	107 年度		107 年度		108 年度(含)以 後 利息節省合計
					第三季		全年		
					償還金額	減少利息	償還金額	減少利息	
元大銀行	1.25%	2018/03/20-2020/03/19	營運週轉	200,000	200,000	69	200,000	168	85
永豐銀行	1.10%	2017/08/29-2019/08/29	營運週轉	200,000	200,000	17	200,000	42	65
遠東銀行	1.29%	2018/04/18-2020/04/25	營運週轉	800,000	800,000	331	800,000	805	2,493
台新銀行	1.22%	2017/12/08-2020/12/24	營運週轉	300,000	300,000	88	300,000	214	996
玉山銀行	1.20%	2016/11/03-2019/11/3	營運週轉	300,000	300,000	78	300,000	189	372
<b>合計</b>					<b>1,800,000</b>	<b>583</b>	<b>1,800,000</b>	<b>1,417</b>	<b>4,013</b>

註：本計畫用以償還銀行借款，考量目前尚處利率循環長期之低檔區間，發行中長期公司債可鎖住固定長期資金成本，並可改善流動比率及提升資金來源之穩定性。減少利息=(還款後所節省之借款天數)X(借款利率-公司債發行利率)。

C. 目前資金營運狀況：截至107年3月31日止，現金及約當現金為新臺幣1,831,731仟元。

D. 所需資金額度與預計運用情形：

單位：新臺幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用情形			
			107 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	107 年第三季	1,800,000	-		1,800,000	-

E. 申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：請參閱第 10 至 11 頁。

(2) 申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資本與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

A. 申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策：本公司主要業務係中古屋市場之房屋仲介業務，輔以房屋履約保證之方式進行房屋買賣雙方房屋屋款之移轉交付，其中費率(4%)較高之賣方服務費大多由履約保證專戶直接扣除收取，費率(1%)較低之買方服務費亦於簽約時收取 7 成，僅 3 成於房屋交屋收取之，簽約至交屋期間通常約為 1 個月，因此應收帳款之可回收性高，發生呆帳機率低；占本公司營收比重約 10%之代銷業務，其應收帳款係與委託本公司代銷之建設公司依委託銷售合約請款條件收款。本公司主要之費用為員工薪獎，依公司辦法規定計算支付，廠商款依合約付款，通常為 30-60 天。本公司預計未來一年度之應收帳款收款及應付帳款付款政策與本年度相同，應無重大異動。

B. 資本支出計畫：107 年度資本支出計畫 70,000 仟元，108 年度預計資本支出計畫 70,000 仟元。

C. 財務槓桿與負債比率：

項目/年度	107 年度(預估)	108 年度(預估)
財務槓桿	1.07	1.08
負債比率	45%	43%

D. 償債原因：本次發行公司債主要用於償還銀行借款，考量發行中長期公司債可強化財務結構，保留銀行額度以增加資金調度彈性；此外考量目前中、長期公司債發行利率仍處低檔，此時發行以新臺幣計價的國內無擔保普通公司債，不僅無匯率風險，亦可固定長期資金成本。

(3) 增資計畫如用於償債者，應說明原借款用途及其效益達成之情形：如上所述。

4. 現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：不適用。
5. 如為購買營建用地或支付營建工程款者：不適用。
6. 如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者：不適用。

二、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

三、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

107年(1-12月)各月之現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目 / 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
期初現金餘額1	1,554,557	310,113	280,255	486,889	1,586,262	1,297,188	1,392,965	116,279	198,731	611,747	1,310,659	612,154
<b>加：非融資性收入2</b>												
營運收入	620,738	443,353	745,903	688,680	841,380	760,000	726,596	714,353	707,399	740,779	778,921	778,921
財務收入	15	18	0	0	1,500	0	0	0	6,000	0	0	0
股利收入	0	0	0	0	0	23,960	0	0	0	1,053,000	0	0
其他收入	6,267	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295
定存解質												
合計	627,020	449,666	752,198	694,975	849,175	790,255	732,891	720,648	719,694	1,800,074	785,216	785,216
<b>減：非融資性支出3</b>												
營運支出	550,948	891,599	392,197	510,430	485,034	505,142	472,924	611,544	470,620	474,626	581,505	545,099
稅捐支出	68,099	15,954	80,991	10,324	168,980	14,807	75,816	14,360	123,607	14,244	90,664	19,789
財務費用	4,688	4,270	4,477	4,948	3,836	3,678	4,763	4,392	4,551	4,392	3,651	3,175
現金股利	0	0	0	0	0	0	1,628,750	0	0	0	0	0
取得採用權益法之投資	0	0	0	0	22,500	1,368,551	919,425	0	0	0	0	0
公司債付息	0	0	0	0	0	44,400	0	0	0	0	0	0
其他支出	7,729	17,700	7,900	19,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900
合計	631,464	929,524	485,564	545,602	688,250	1,944,478	3,109,578	638,196	606,678	501,162	683,720	575,963
<b>要求最低現金餘額4</b>	50,000	50,001	50,002	50,003	50,004	50,005	50,006	50,007	50,008	50,009	50,010	50,011
所需資金總額5=3+4	681,464	979,525	535,566	595,605	738,254	1,994,483	3,159,584	688,203	656,686	551,171	733,730	625,974
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	1,500,113	(219,746)	496,887	586,259	1,697,184	92,960	(1,033,727)	148,724	261,739	1,860,650	1,362,144	771,396
<b>融資淨額7</b>												
償還短期借款	(300,000)	0	(1,600,000)	0	(1,300,000)	(200,000)	0	0	0	0	0	0
償還長期借款	(1,790,000)	0	0	(550,000)	(1,750,000)	0	(1,800,000)	0	0	(600,000)	(800,000)	(100,000)
新增短期借款	650,000	450,000	0	1,500,000	0	0	1,100,000	0	0	0	0	0
新增長期借款	200,000	0	1,540,000	0	0	2,950,000	0	0	300,000	0	0	0
發行(償還)公司債	0	0	0	0	2,600,000	(1,500,000)	1,800,000	0	0	0	0	0
合計	(1,240,000)	450,000	(60,000)	950,000	(450,000)	1,250,000	1,100,000	0	300,000	(600,000)	(800,000)	(100,000)
期末現金餘額8=1+2-3+7	310,113	280,255	486,889	1,586,262	1,297,188	1,392,965	116,279	198,731	611,747	1,310,659	612,154	721,407

108年(1-12月)各月之現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目 / 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
期初現金餘額1	721,407	680,130	676,931	667,093	810,542	726,114	591,489	633,021	733,248	739,107	912,402	779,323
加：非融資性收入2												
營運收入	743,239	616,157	624,157	742,518	770,479	776,479	762,926	750,071	742,769	777,818	817,867	817,867
財務收入	0	0	0	0	1,500	0	0	0	6,000	0	0	0
股利收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他收入	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295	6,295
定存解質	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	749,534	622,453	630,453	748,814	778,275	782,775	769,221	756,366	755,064	784,113	824,162	824,162
減：非融資性支出3												
營運支出	499,999	970,396	460,631	474,835	572,645	478,910	477,283	617,320	474,865	479,070	590,443	591,741
稅捐支出	79,896	44,233	68,478	19,455	252,266	19,659	78,242	26,579	162,154	19,667	104,903	25,300
財務費用	3,016	3,122	3,281	3,175	3,122	3,731	4,339	4,339	4,286	4,180	3,995	3,704
現金股利	0	0	0	0	0	0	1,140,125	0	0	0	0	0
取得採用權益法之投資	0	0	0	0	0	35,000	0	0	0	0	0	0
公司債付息	0	0	0	0	26,770	22,200	19,800	0	0	0	0	0
其他支出	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900	7,900
合計	590,812	1,025,652	540,290	505,365	862,703	567,399	1,727,690	656,138	649,205	510,818	707,241	628,645
要求最低現金餘額4	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
所需資金總額5=3+4	640,812	1,075,652	590,290	555,365	912,703	617,399	1,777,690	706,138	699,205	560,818	757,241	678,645
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	830,130	226,931	717,093	860,542	676,114	891,489	(416,979)	683,248	789,107	962,402	979,323	924,839
融資淨額7												
償還短期借款	0	0	(400,000)	0	0	0	0	0	(100,000)	0	(150,000)	(300,000)
償還長期借款	(200,000)	0	0	(400,000)	0	0	0	0	0	(100,000)	(100,000)	0
新增短期借款	0	400,000	0	300,000	0	250,000	0	0	0	0	0	0
新增長期借款	0	0	300,000	0	0	900,000	0	0	0	0	0	0
發行(償還)公司債	0	0	0	0	0	(1,500,000)	1,000,000	0	0	0	0	0
合計	(200,000)	400,000	(100,000)	(100,000)	0	(350,000)	1,000,000	0	(100,000)	(100,000)	(250,000)	(300,000)
期末現金餘額8=1+2-3+7	680,130	676,931	667,093	810,542	726,114	591,489	633,021	733,248	739,107	912,402	779,323	674,839



# 信義房屋仲介股份有限公司

## 第十二屆董事會第二十二次會議議事錄

時間：中華民國 107 年 5 月 31 日下午 4 時 45 分

地點：台北市信義路五段 100 號 10 樓大會議室

出席：周俊吉董事長、薛健平副董事長(視訊出席)、周王美文董事、

劉順仁獨立董事、洪三雄獨立董事、詹宏志獨立董事(委託顏漏有獨立董事代理出席)、顏漏有獨立董事

列席：劉元智總經理、周素香總稽核、財務部陳志桓執行協理、

稽核室張宗題經理

主席：周俊吉董事長

記錄：楊淨菡

議程如下：

### 壹、主席致詞：

主席致詞說明本董事會董事 7 人全數出席本次會議，並宣布開會。

### 貳、確認事項：(略)

### 參、報告事項：(略)

### 肆、承認事項：(略)

### 伍、討論事項：(略)

#### 第一案 至第二案 (略)

#### 第三案

(財務處提)

案由：本公司擬發行 107 年第二期國內無擔保普通公司債，發行總額上限不超過新台幣 18 億元整，提請討論。

說明：

- 一、本公司擬向銀行借款新台幣(下同)15 億元，用以償還 103 年度發行且預計於 107 年 6 月 27 日到期之國內無擔保普通公司債 15 億元。
- 二、為償還上述銀行借款或充實營運資金，本公司擬依據「發行人募

集與發行有價證券處理準則」相關規定，視發行市場狀況一次或分次發行 107 年第二期國內無擔保普通公司債。

三、發行條件暫定如下：

- (一) 發行總額：不超過新台幣 18 億元整，視發行市場狀況得一次或分次發行。
- (二) 發行期間：不超過 5 年為原則。
- (三) 票面利率：採固定利率。
- (四) 計付息方式：按票面利率每年單利計付息一次。
- (五) 還本方式：得分次還本或到期一次還本。
- (六) 擔保方式：無。
- (七) 債券形式：本公司債採無實體發行。
- (八) 本次發行之公司債經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心通知申報生效後，將依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」之規定，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請為櫃檯買賣。

四、為配合本次發行公司債，擬授權董事長核可並代表本公司簽署一切有關本次發行公司債之契約及文件。

五、本次發行公司債預計可能產生效益：本次擬發行之不超過 5 年期固定利率公司債，係屬中長期借款，於市場利率相對較低之際鎖定長期資金成本，可降低利率波動風險，亦符合長期穩健經營之原則，增加籌資管道，提升資金調度彈性，並降低景氣循環對籌資及理財活動之衝擊。

六、為有效掌握市場變化，本案所訂之發行條件、計畫項目、募集金額、資金運用進度、預計產生效益及其他相關事項，授權董事長向主管機關申報發行。如主管機關指示或其他因素須修正或修訂時，亦授權董事長相應全權辦理。

七、敬請 討論。

決議：

- 一、劉順仁獨立董事詢問目前公司籌資管道狀況，並建議應提供籌資管道比較之分析報告，由財務部陳志桓執行協理回答。
- 二、洪三雄獨立董事詢問目前本公司之公司債發行利率等條件情形，由財務部陳志桓執行協理回答，洪三雄獨立董事建議可考慮發行票券等低資金成本之籌資工具，以增加籌資管道。
- 三、除上述意見，本案經主席徵詢全體出席董事意見無異議照案通過。

#### 第四案 至第六案 (略)

陸、臨時動議：(無)

柒、散會：(同日下午 5 時 20 分)

主席：周俊吉 董事長  (簽章)

記錄：楊淨菡  (簽章)



## 承銷商總結意見

(發行普通公司債委託證券承銷商對外公開銷售且銷售對象僅限專業投資人者適用)

信義房屋仲介股份有限公司本次為發行一〇七年度第二期無擔保普通公司債，以面額新台幣壹佰萬元發行，發行總額為新臺幣壹拾捌億元整，並委託本承銷商對外公開銷售，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報，業依規定填報案件檢查表，並經本承銷商採取必要程序予以複核，特依「證券商管理規則」及「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，信義房屋仲介股份有限公司本次募集與發行普通公司債委託證券承銷商對外公開銷售符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

此致

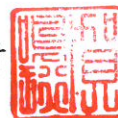
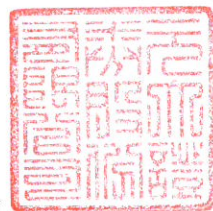
信義房屋仲介股份有限公司

元大證券股份有限公司

負責人 賀鳴珩

承銷部門主管 曾馨慧

中華民國 107 年 7 月 12 日



## 聲明書

本公司受信義房屋仲介股份有限公司委託，擔任信義房屋仲介股份有限公司募集與發行一〇七年度第二期無擔保普通公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

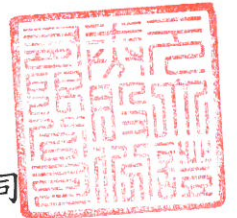
- 一、信義房屋仲介股份有限公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：元大證券股份有限公司

代表人：賀鳴珩



日期：107年7月12日



## 聲明書

本公司受信義房屋仲介股份有限公司委託，擔任信義房屋仲介股份有限公司募集與發行一〇七年度第二期無擔保普通公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、信義房屋仲介股份有限公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：玉山商業銀行股份有限公司

代表人：曾國烈



日期：107年7月18日

信義房屋仲介股份有限公司



董事長 周俊吉

