

信義房屋股份有限公司一百零九年股東常會議事錄

時間：中華民國一百零九年五月二十二日上午九時三十分

地點：台北市徐州路2號(台大醫院國際會議中心)

出席：本公司已發行股數為736,846,500股，實際出席股數為584,414,696股(含以電子方式出席行使表決權38,082,760股)，占本公司發行股份總數79.31%，主席依法宣布開會。

主席：薛健平董事長

記錄：徐詩涵

列席：顏漏有獨立董事、詹宏志獨立董事、劉元智總經理、信義開發股份有限公司陳慶洪總經理、王俊彥財務長、勤業眾信聯合會計師事務所徐文亞會計師、博鑫國際法律事務所陳錦旋律師。

壹、主席致詞：(略)。

貳、報告事項

第一案

案由：本公司發行108年度第1期無擔保普通公司債報告。

說明：

- 一、本公司民國108年度第1期無擔保普通公司債為新台幣(下同)9億元，業經民國108年10月28日第13屆第7次董事會決議通過在案，授權董事長視當時市場狀況發行總額不超過9億元之額度，於國內市場發行無擔保普通公司債，用以募集長期資金並強化財務結構。
- 二、本公司發行民國108年第1期國內無擔保普通公司債9億元，業經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心於民國108年11月21日證櫃債字第10800132741號函核准募集在案，並已於民國108年11月28日募集完成。

三、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第二案

案由：本公司108年度營業報告。

說明：

- 一、本公司民國108年度營業報告書，如本議事手冊第7頁附件一。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第三案

案由：本公司 108 年度員工酬勞及董事酬勞分派報告。

說明：

- 一、依公司章程第 20 條規定辦理。
- 二、本公司民國 108 年度獲利(即扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之稅前利益)為新台幣(下同) 1,625,805,168 元，分別按該金額之 1%及 0.241%分派員工酬勞現金計 16,258,052 元及董事酬勞計 3,923,385 元，共計 20,181,437 元。
- 三、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第四案

案由：本公司審計委員會查核 108 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案報告。

說明：

- 一、董事會依公司章程第 18 條及公司法第 228 條規定造具之民國 108 年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案，業經審計委員會查核竣事，認為尚無不符，謹依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條規定，檢附審計委員會同意報告書，如本議事手冊第 11 頁附件二。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第五案

案由：本公司 108 年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形報告。

說明：

- 一、本公司 108 年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形，如本議事手冊第 12 頁附件三。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第六案

案由：本公司企業社會責任之具體推動計畫報告。

說明：

- 一、本公司企業社會責任具體推動計畫之內容重點說明，如本議事手冊第 14 頁附件四。
- 二、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

第七案

案由：本公司「企業社會責任實務守則」修正報告。

說明：

- 一、為配合法令修正與及落實企業社會責任實務守則，修正本公司「企業社會責任實務守則」。
- 二、本公司「企業社會責任實務守則」修正前後條文對照表，詳如本議事手冊第 16 頁附件五。
- 三、敬請 鑒察。

股東會意見：本案經主席徵詢全體出席股東無其他意見後，裁示本案洽悉。

承認事項

第一案

董事會提

案由：承認本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。

說明：

- 一、依本公司章程第 18 條、公司法第 228 條及證券交易法第 36 條之規定辦理。
 - 二、本公司民國 108 年度財務報表業經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查核完竣，並出具查核報告在案。
 - 三、謹陳本公司 108 年度營業報告書、會計師查核報告及財務報表，如本議事手冊第 7 頁附件一及第 18 頁附件六。
 - 四、敬請 承認。
- 決議：贊成 572,436,796 權(其中以電子方式行使表決權數 28,394,169 權)，占出席股東表決權數 97.95%；反對 107,564 權(其中以電子方式行使表決權數 107,564 權)；棄權 9,581,027 權(其中以電子方式行使表決權數 9,581,027 權)；無效 0 權；未投票 2,283,121 權，本案照案通過。

第二案

董事會提

案由：承認本公司 108 年度盈餘分派案。

說明：

- 一、依本公司章程第 18 條及第 20 條之 1 及公司法第 228 條之規定辦理。
- 二、本公司 108 年度期初未分配盈餘為新台幣(下同)350,065,476 元，於減除 108 年度因確定福利計畫再衡量數、與非控制權益交易調整及長期股權投資調整而減少未分配盈餘 40,164,508 元、3,768,831 元及 2,300,829 元後，調整後期初未分配盈餘為 303,831,308 元，復加計 108 年度稅後淨利 1,262,933,497 元，並減除提列法定盈餘公積 121,699,933 元及特別盈餘公積 346,878,772 元後，108 年度可分配盈餘為 1,098,216,100 元，擬分派股東紅利 884,215,800 元，全部為現金股利，按本公司截至 109 年 2 月 27 日實際流通在外股數 736,846,500 股計算，每股配發現金股利 1.2 元(每位股東可獲配股利金額計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入)。

三、擬具本公司民國 108 年度盈餘分派表如下：

項 目	金 額 (新 台 幣 元)
期初未分派盈餘(a)	\$ 350,065,476
減：確定福利計畫再衡量數列入未分派盈餘(b)	(40,164,508)
減：與非控制權益交易調整未分派盈餘(c)	(3,768,831)
減：因長期股權投資調整未分派盈餘(d)	(2,300,829)
調整後期初未分派盈餘(e)=(a-b-c-d)	303,831,308
加：民國 108 年度稅後淨利(f)	1,262,933,497
減：提列法定盈餘公積(g)=(f-b-c-d)×10%	(121,669,933)
減：提列特別盈餘公積(h)	(346,878,772)
本期可分派盈餘(i)=(e+f-g-h)	1,098,216,100
分派項目：	
減：股東紅利(j)	(884,215,800)
期末未分派盈餘(k)=(i-j)	\$ 214,000,300

附註：本期盈餘分派金額優先以民國 108 年度稅後淨利分派。

董事長：薛健平

經理人：劉元智

會計主管：林秋錦

四、本案擬請股東常會承認通過，並授權董事長訂定除息基準日、發放日及其他相關事宜，且如嗣後因買回本公司股份或將庫藏股轉讓、轉換或註銷，致影響流通在外股份數量，股東盈餘配息率因此發生變動者，授權董事長調整股利分派比率。

五、敬請 承認。

決議：贊成 572,378,188 權(其中以電子方式行使表決權數 28,360,919 權)，占出席股東表決權數 97.94%；反對 139,583 權(其中以電子方式行使表決權數 139,583 權)；棄權 9,582,258 權(其中以電子方式行使表決權數 9,582,258 權)；無效 0 權；未投票 2,308,479 權，本案照案通過。

參、討論事項

第一案

董事會提

案由：討論本公司章程修正案。

說明：

一、為符合公司實務所需，擬修正本公司章程，修正前後條文對照表如本議事手冊第 41 頁附件七。

二、敬請 討論。

決議：贊成 572,330,018 權(其中以電子方式行使表決權數 28,366,420 權)，占出席股東表決權數 97.93%；反對 117,151 權(其中以電子方式行使表決權數 117,151 權)；棄權 9,599,189 權(其中以電子方式行使表決權數 9,599,189 權)；無效 0 權；未投票 2,362,150 權，本案照案通過。

過。

肆、臨時動議

*股東戶號 5935 郭○○股東第一次發言，除肯定經營團隊的努力外，建議公司在經營上要留意美中衝突、兩岸關係變化所產生的風險。此外，郭○○股東並對信義房屋於馬來西亞購地且擬跨足經營旅館觀光事業之事感到憂心，由於旅館觀光事業之風險與經營特性與房屋仲介不同，建議公司應該集中力量在最擅長的領域。「決定什麼不做」有時可能會比「決定要做什么」來得重要。

(以上由主席當場答覆說明：信義房屋於 108 年度更名刪除「仲介」二字，雖然房屋仲介及代銷仍為核心事業，但業已以成為「居住生活產業的領導品牌」為目標，因此將與時俱進調整適當的策略。信義房屋因應政府的南向政策，並看好沙巴地區的旅遊發展潛力，當地的高端旅館的住房率高、住房價格與台灣相當，建築成本雖與台灣相當，但取得土地成本遠低於台灣，經過綜合評估後，此購地案未來應有不錯的投資成效。旅館的經營預計最快於 2024 年開始，屆時觀光產業應已復甦，而對於軟硬體方面的防疫作為也會融入前置作業的設計規劃中。)

*股東戶號 10602 賴○○股東發言詢問審計委員會的獨立董事，針對環灘島的投資案，如何協助經營團隊做好風險管控的工作；並建議經營團隊除在策略發展、經營模式以及將來的策略夥伴進行評估外，應注意未來的勝負關鍵應該在於飯店的通路(客群來源)。此外，賴○○股東詢問公司在不動產開發方面是否內部已有輕資產經營模式的討論。

(以上由主席及授權詹宏志獨立董事與信義開發陳慶洪總經理當場答覆說明：主席表示環灘島投資案於提案前已委請專業的顧問公司進行市場調查，並由財務單位進行財務試算後，提供予審計委員會做為審查之參考。詹宏志獨立董事表示，信義房屋從房屋仲介轉到不動產開發領域，屬於更大的經營策略移動，主要係因房屋仲介為服務業而無銷貨成本或存貨風險。上海「信義嘉庭」案獲致良好的成果，主要歸功於信義房屋「掌握對房屋的理解」此一重要原則，亦即信義房屋透過數十年的仲介服務，積累了細膩理解購屋客戶內心的想法與需求，包含渴望擁有居住生活機能的種類與交易的保障。開發事業不僅是興建房子銷售供客戶居住，尚可延伸到商辦、度假中心及旅館等。香港李嘉誠先生事業版圖的擴充亦有類似的發展軌跡可循。若將旅遊觀光業理解為一種新型態的物業開發，則與信義房屋就存在一定的關聯性。信義房屋從房屋仲介到不動產開發，再由從住宅產品的開發到旅館業的開發，在原有的基礎下，若能再與擁有廣大忠實客群的強大國際旅館品牌業者合作，此案跨足到觀光休閒產業並非毫無基礎。在財務風險不大下，這樣的發展對信義房屋而言應該不是壞事。

信義開發陳慶洪總經理表示，有別於購地自建及合建等重資產的傳統房地產開發模式，信義集團近期已逐漸發展出「全案服務」模式，亦即「用建設公司的團隊來協助地主開發土地」，

透過勞務服務的提供以收取適當的服務費。)

*股東戶號 5935 郭○○股東第二次發言，建議可於股東會開會通知書上增加印製代尋土地案源的資訊。

(以上由主席當場答覆說明：將評估其適法性。)

*股東戶號 8773 李○○股東發言表示，剛才股東們的發言都是自由發言，應不屬於臨時動議的範疇，建議日後可在臨時動議後，增加「自由發言」的議程。李○○股東另詢問目前儲備的土地狀況、環灘島何時會開始運營，以及「山水嘉庭」案與「嘉和」案何時交屋入帳。
(以上由主席授權信義開發陳慶洪總經理當場答覆說明：陳總經理表示，「山水嘉庭」案最快明年 6 月底完工並著手交屋程序。「嘉和」案則預計於 2022 年完工及交屋。主席補充說明環灘島最快於 2024 年運營。)

*股東戶號 48433 陳○○股東詢問存貨評價因政策改變而造成的影響，以及銷貨收入銳減一半的原因。

*股東戶號 31849 周○○股東詢問年報第 7-89 頁附註三八之「重大或有事項及未認列之合約承諾」中，所提之糾紛案及目前預估狀態為何。

(以上由主席授權王俊彥財務長及會計師當場答覆說明：王俊彥財務長表示，或有事項主要係子公司從事履保業務，過去一直以來發生糾紛的機率不高，但仍會依照過去的經營經驗先行提列準備，目前無重大的糾紛。關於存貨評價，則會依照最近的銷售價格或是鄰近類似不動產的銷售價格是否低於存貨成本，而決定是否提列存貨跌價損失。徐文亞會計師補充說明存貨會計政策一直均採用成本與淨變現價值孰低之方式計價，並未有所改變；108 年度產生之存貨跌價損失係因「信義嘉庭」案之車位實際售價低於成本而提列跌價損失約新台幣 18,000 仟元。)

*股東戶號 15508 杜○○股東發言表示，信義房屋自 1993 進入中國大陸市場，但目前大陸開發事業一個案子自投入到全部完成，約需 4 年。在目前的兩岸氛圍下，信義房屋在大陸最大的風險與損失為何及因應方案。另外，杜○○股東另建議未來於股東會中詳細說明信義房屋在台灣地區以外的當年度投資情形及投報率。

(以上由主席當場答覆說明：信義房屋並未比照當地大陸不動產開發商採取滾動式的不動產開發模式，財務槓桿也相對低；目前大陸疫情發生後，無錫當地標售的三塊土地單價均高於當時取得「山水嘉庭」案之土地單位成本。因此，不管在資金的控管及銷售價格方面，此案應不會產生資金斷鍊風險，價格下跌風險亦不高。另外，各海外子公司的經營情形均已揭露年報中，敬請股東自行參閱。)

伍、散會：同日上午10點46分。

（本股東常會議事錄依公司法第 183 條第 4 項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準。）

柒、附件

附件一

信義房屋股份有限公司

一百零八年度營業報告書

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

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

一、產業環境與經營績效

台灣仲介及相關房產服務部分一

因美中貿易紛爭影響引發轉單效應，以及部分相關產業將產能移回台灣，使得國外淨需求及國內投資表現優於預期，民國 108 年度經濟成長率為 2.73%，居亞洲四小龍之首，加上家庭戶數仍持續緩步增加，帶動民眾購屋自住的需求不墜，民國 108 年度全台買賣移轉棟數持續回升至 30 萬戶，年增 8.0%。

面對回溫的房市，本公司藉由不斷優化自行研發和引進房產科技等輔助工具，讓客戶購售屋更為便利；平時則更積極要求同仁深入社區，滿足社區居民各類居住方面的需求，落實「認識人、被認識、被信任」的作法，讓分店成為社區的好幫手，進一步在購售屋時自然而然進入信義的分店。經由上述的努力，亦使得過去一年台灣仲介事業營收表現與人均產出皆有所提升，努力朝著台灣仲介事業「居住生活產業第一品牌」之願景邁進。

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

大陸仲介部分一

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

其他海外仲介部分一

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

開發事業一

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

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

民國 108 及 107 年度營業概況如下：

【財務收支及獲利能力分析】

單位：新台幣佰萬元

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

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、獲獎肯定

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

本公司於民國 108 年度榮獲之主要獎項摘錄如下：

在服務品質與創新方面：

- ※ 連續 26 年榮獲管理雜誌「消費者心目中理想品牌大調查」房屋仲介業第一名。
- ※ 連續 12 年榮獲讀者文摘「讀者文摘信譽品牌」白金獎。
- ※ 連續 12 年榮獲《今周刊》之「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。
- ※ 連續 3 年榮獲《遠見雜誌》「五星服務獎」房屋仲介類首獎。
- ※ 連續 5 年榮獲《壹週刊》「服務第壹大獎」第一名。
- ※ 以 Top Agent APP 高效虛擬行動特助」榮獲 2019「Future Commerce Awards 創新商務獎」之最佳管理創新獎—銀獎。

在企業社會責任方面：

- ※ 連續 5 年獲證交所公司治理評鑑「排名前百分之五」。
- ※ 連續 13 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。
- ※ 連續 2 年榮獲新加坡 CSR Works International Pte. Ltd. 亞洲永續報告獎 (Asia Sustainability Reporting Award, ASRA)，並獲得最大獎「年度亞洲最佳報告獎(Asia's Report of the Year)」。
- ※ 連續 2 年榮獲台灣永續學院「全球企業永續報告獎」以及第 5 度獲「台灣企業永續獎」。
- ※ 連續 2 年榮獲《遠見雜誌》「CSR 大調查服務業組」首獎以及首次「教育推廣組」首獎雙殊榮。
- ※ 榮獲《HR Asia Magazine》「最佳雇主獎」。

三、外部競爭環境、法規環境、總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

台灣仲介及相關房產服務部分一

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

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

大陸仲介方面－

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

其他海外仲介部分－

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

開發事業－

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

休閒觀光產業－

為拓展客戶居住的相關需求，本公司於民國 108 年度購買馬來西亞環灘島約 200 公頃的土地使用權，計畫跨入高端度假村或飯店產業，打造成為當地與國際遊客於沙巴度假的首選。展望民國 109 年，將開展開發計畫前的一連串設計規劃前置工作。

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



附件二

信義房屋股份有限公司

審計委員會同意報告書

本審計委員會同意並經董事會決議本公司民國 108 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見查核報告。

另董事會決議本公司民國 108 年度營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會查核後，認為均符合相關法令規定。

綜上，本審計委員會同意並經董事會決議之本公司民國 108 年度財務報表、以及董事會決議並經本審計委員會查核之本公司民國 108 年度營業報告書以及盈餘分派議案，均符合相關法令規定，爰依公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致

信義房屋股份有限公司民國 109 年股東常會



審計委員會召集人：顏漏有

顏漏有

中 華 民 國 一 百 零 九 年 二 月 二 十 七 日

附件三

信義房屋股份有限公司

108年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形

日期	方式	溝通事項	內容或結果
108/01/29	審計委員會會議	內部稽核業務報告	洪三雄委員針對前次稽核追蹤事項「信義嘉庭案已交屋、客戶未辦妥相關手續」，詢問有關本公司之合約條款是否有相關保護，以及主席詢問改善作業時程，由總稽核回覆說明。
108/02/25	審計委員會會議	內部稽核業務報告	1. 詹宏志委員建議稽核單位應找出各發現事件之原因、究責單位及未來有效的內部流程，以利未來排除重複發生相同事件的可能。並設計完善的管理辦法以控制風險事件，例如針對採購辦法設置檢查表單，若有不符合內部表單要求者，則無法進行下一步作業，來防止風險再度發生。 2. 主席建議稽核單位應歸納事件發生之原因是內部控制制度設計不彰或是作業流程執行不彰，非僅加強監控頻率，更應設計有效內部流程以採取措施，及早發現或消除事件發生之原因。 3. 洪三雄委員建議應提出具體可執行之內部控制改善措施，以協助事業單位落實相關管理程序。
		民國 107 年度內部控制制度聲明書	本案經主席徵詢全體出席委員無其他意見後照案通過，並提董事會決議。
108/04/08	審計委員會會議	內部稽核業務報告	主席及詹宏志委員均表示，分店之滅火器抽檢之不合格率過高，建議應進行全面檢查，以確保分店同仁及財產安全。總稽核回應將責成總務單位進行全面檢查，並汰換不合格的滅火器。
108/04/29	審計委員會會議	內部稽核業務報告	主席針對「前次報告之分店滅火器設置狀況」及「大陸仲介事業資訊主系統與備援系統同時中斷議題」詢問稽核室後續改善狀況，由稽核室執行經理回覆說明相關驗收作業改善措施，未來將針對大陸仲介事業資訊備援系統改善執行情形併入追蹤報告事項。
108/05/31	審計委員會會議	內部稽核業務報告	1. 關於前次稽核追蹤事項，針對滅火器普查結果不合格率仍高，詹宏志委員詢問是否考慮更換委外廠商及重新檢視合約、並建議建置控管滅火器過期之作業規範。另，主席詢問

日期	方式	溝通事項	內容或結果
			有關供應商之品質及洪三雄委員詢問實際滅火器異常比率為何。由總稽核回覆說明，並表示未來將半年檢測一次，目前已會同總務單位進行相關作業辦法之訂定。 2. 針對大陸子公司資安備援系統，主席詢問後續改善進度，由稽核室執行經理回覆說明。 3. 主席詢問子公司管理規章辦法未完成之後續進度，由稽核室執行經理回覆說明。另，李伊俐委員建議追蹤事項之改善時程統一以月為單位，以利追蹤時效性。
108/06/14	審計委員會會議	內部稽核業務報告	洽悉。
108/07/29	審計委員會會議	內部稽核業務報告	洽悉。
108/08/28	審計委員會會議	內部稽核業務報告	主席及洪三雄委員建議房屋仲介業務體系方面，應於本公司建立洗錢防制法相關法遵制度後，逐步推行至日本、馬來西亞及大陸等相關子公司。
108/09/17	審計委員會會議	內部稽核業務報告	洽悉。
108/10/28	座談會	民國 109 年度信義企業集團稽核工作規劃報告	1. 以「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」規定需查核之重要營運循環及管理作業訂定稽核計劃。 2. 重大性原則：將風險低且近兩年稽核報告皆無缺失發現者調降稽核頻率。分配稽核資源於民國 109 年之新事業。 3. 風險管理：以全面企業倫理委員會選定之集團層級的年度五大風險項目為主，事業及部門層級的風險於稽核各子公司及部門時，同步查核各項管控執行情形。 4. 以落實內控制度、自主稽核管理、持續性定期稽核及重大風險管理等機制，持續完善集團內控管理。
	審計委員會會議	內部稽核業務報告	主席建議各項風險狀況可以顏色方式呈現更為直觀且容易檢視。
108/12/30	審計委員會會議	內部稽核業務報告	主席建議內部稽核業務報告項目日益繁多，稽核單位應歸納彙總整合，視各該項目之重要程度提報董事會，且應注意內部稽核角色係於一定的高度檢視營運單位之風險，而非偏重在督導、追蹤等管理部門應該要做的事。

附件四

信義房屋股份有限公司 企業社會責任之具體推動計畫

利害關係人	109 年計畫
投資人	1.優化公司治理作為 •獨立董事指導海外子公司 •公司治理資訊揭露提升與成效宣導 •參訪標竿企業 2.落實透明誠信與法遵 •集團法遵制度推展執行 •集團風險管理監控及系統化推展 •精進會計系統及流程
員工	1.吸引優秀人才 •經營多元徵才管道，擴大人才來源 •建構雇主品牌，招募優秀人才 •增進同仁與主管職能 •教育訓練轉型學分制學程 2.健康幸福職場 •健全職業安全衛生管理系統 •建立全人健康照護系統 •創新應用及推廣彈性福利政策-「信福幣」制度 •打造優質工作場域
客戶	以客戶需求出發，發展創新服務 •善用數位與創新改變服務樣貌 •推動老客戶輔營機制，提升老客戶經營成效 •推動社區服務，深化社區經營
社會	串連資源，強化影響力 •持續豐富社區一家社造模組知識庫，提升不同族群的交流 •整合內外部資源，設立社造基地，擴大 CSR 影響力 •推動多元彈性社區志工服務，完成 13,000 小時志工活動 •連結全球減塑環保觀念於志工活動中，年度預計清理 1,000 公斤塑膠垃圾 •信義學堂以企業倫理、人文生活、幸福家庭、居住空間、環境關懷、社區關懷等六大系列持續推動
環境	1.低碳服務 •關注永續議題，推動永續服務 •零碳門市擴展至全台 15 家分店，致力發揮房仲業的社會影響力 •碳標籤、減碳標籤、碳足跡取得 2.降低能源使用，提升生態效益 •持續通過各項環境相關查證，接軌國際環保規範，全面溫室氣體盤查及水足跡，透過實際行動打造綠色永續環境 •持續投入 ISO 50001 能源管理系統與 ISO 14001 環境管理系統維護運作，積極推動節能減碳 3.參與國際倡議，擴大影響力 •推動 CDP 碳揭露計畫，逐步揭露氣候變遷對財務及整體營運衝擊

利害關係人	109 年計畫
供應商	共好的供應鏈管理 • 與供應商分享學習資源，共同創新成長 • 深化供應商訪視前中後表單管理 • 持續追蹤供應商社會衝擊、採購輪調

附件五

信義房屋股份有限公司
企業社會責任實務守則修正前後條文對照表

條號	修正後	修正前	修正說明
第 三 條	本公司履行企業社會責任，應注意利害關係人之權益，在追求永續經營與獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，並將其納入公司營運方針與管理原則。 <u>本公司應依重大性原則，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。</u>	本公司履行企業社會責任，應注意利害關係人之權益，在追求永續經營與獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，並將其納入公司營運方針與管理原則。	配合新版公司治理藍圖計畫加強揭露非財務性資訊，增訂第二項。
第 十 七 條	<u>本公司應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。</u> 本公司採用國內外通用之標準或指引，執行企業溫室氣體盤查並予以揭露，其範圍如下： 一、直接溫室氣體排放：溫室氣體排放源為公司所擁有或控制。 二、間接溫室氣體排放：外購電力、熱或蒸汽等能源利用所產生者。 <u>本公司統計溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定公司節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策，以降低公司營運活動對氣候變遷之衝擊。</u>	本公司採用國內外通用之標準或指引，執行企業溫室氣體盤查並予以揭露，其範圍如下： 一、直接溫室氣體排放：溫室氣體排放源為公司所擁有或控制。 二、間接溫室氣體排放：外購電力、熱或蒸汽等能源利用所產生者。 <u>本公司考量氣候變遷對營運活動之影響，並依營運狀況與溫室氣體盤查結果，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略，以降低公司營運活動對氣候變遷之衝擊。</u>	配合新版公司治理藍圖計畫加強揭露非財務性資訊，修正本條內容。
第二十一條	本公司應為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫。 <u>本公司應訂定及實施合理員工</u>	本公司應為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫。 <u>本公司應將企業經營績效或成</u>	配合新版公司治理藍圖計畫加強揭露非財務性資訊，修正第二項內容。

條號	修正後	修正前	修正說明
	福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將企業經營績效或成果，適當反映於員工薪酬，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。	果，適當反映在員工薪酬政策中，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。	
第二十四條	本公司應依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質。 本公司對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，應遵循相關法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。	本公司應依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質。 本公司對產品與服務之行銷及標示，應遵循相關法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。	配合新版公司治理藍圖計畫加強揭露非財務性資訊，修正第二項內容。
第二十六條	本公司應評估採購行為對供應來源社區之環境與社會之影響，並與供應商合作，共同致力落實企業社會責任。 本公司應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，於商業往來之前，宜評估其供應商是否有影響環境與社會之紀錄，避免與本公司之企業社會責任政策牴觸者進行交易。 本公司與主要供應商簽訂契約時，其內容得包含遵守雙方之企業社會責任政策，及供應商如涉及違反政策，且對供應來源社區之環境與社會造成顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。	本公司應評估採購行為對供應來源社區之環境與社會之影響，並與供應商合作，共同致力落實企業社會責任。 本公司於商業往來之前，宜評估其供應商是否有影響環境與社會之紀錄，避免與本公司之企業社會責任政策牴觸者進行交易。 本公司與主要供應商簽訂契約時，其內容得包含遵守雙方之企業社會責任政策，及供應商如涉及違反政策，且對供應來源社區之環境與社會造成顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。	配合新版公司治理藍圖計畫加強揭露非財務性資訊，修正第二項內容。

附件六

會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及其子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

強調事項

如合併財務報表附註三所述，信義房屋股份有限公司及其子公司自民國 108 年起開始適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效民國 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

房地產銷售收入認列

民國 108 年度之房地產銷售收入係為 1,688,401 仟元，依信義房屋股份有限公司及其子公司之會計政策，請參閱附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，信義房屋股份有限公司及其子公司依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷貨收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

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

存貨之評價

信義房屋股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 108 年 12 月 31 日之存貨餘額為 10,682,189 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於存貨餘額佔整體合併財務報表係屬重大，且管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

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

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

其他事項

信義房屋股份有限公司業已編製民國 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加強調事項段落之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

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

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 徐 文 亞

徐文亞



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

會計師 賴 冠 仲

賴冠仲



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日

信義房屋股份有限公司(原名: 信義房屋股份有限公司)及子公司

民國 108 年 12 月 31 日

單位: 新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日		107年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
1100	流動資產				
1110	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 7,480,172	24	\$ 4,551,253	16
1111	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及七)	74,633	-	4,702,735	16
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四及八)	999,379	3	785,371	3
1150	應收票據(附註四及九)	45,814	-	52,755	-
1170	應收帳款(附註四、九及三六)	1,040,300	3	925,560	3
1200	其他應收款(附註四、九及三六)	34,573	-	47,569	-
1220	本期所得稅資產(附註四及二九)	23,501	-	64,742	-
1320	存貨(附註四、五、十及三七)	10,682,189	34	11,054,987	38
1476	其他金融資產—流動(附註十一及三七)	239,049	1	155,706	1
1479	其他流動資產(附註十八)	101,419	-	102,142	1
11XX	流動資產總計	20,721,029	65	22,442,820	78
1517	非流動資產				
1550	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及八)	349,958	1	393,127	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十三)	31,900	-	27,554	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十四及三七)	3,495,635	11	3,553,206	12
1755	使用權資產(附註三、四及十五)	4,320,872	14	-	-
1760	投資性不動產(附註四、十六及三七)	2,255,011	7	2,083,520	7
1780	無形資產(附註四、十七、三一及三九)	97,281	-	115,329	1
1840	遞延所得稅資產(附註四及二九)	212,534	1	82,663	-
1920	存出保證金	122,928	1	143,620	1
1990	其他非流動資產(附註十八)	63,635	-	2,225	-
15XX	非流動資產總計	10,949,754	35	6,401,244	22
1XXX	資 產 總 計	\$ 31,670,783	100	\$ 28,844,064	100
2100	流動負債				
2100	短期借款(附註十九及三七)	\$ -	-	\$ 748,000	2
2130	合約負債—流動(附註二二及二七)	284,387	1	694,468	2
2150	應付票據	319	-	643	-
2170	應付帳款(附註二一)	379,619	1	766,021	3
2200	其他應付款(附註二三)	2,618,266	8	2,219,129	8
2230	本期所得稅負債(附註四、五及二九)	941,277	3	1,153,996	4
2250	負債準備—流動(附註四及二四)	9,374	-	6,322	-
2280	租賃負債—流動(附註三、四、十五及三六)	488,421	2	-	-
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債(附註十九、二十及三七)	25,295	-	1,507,682	5
2399	其他流動負債(附註二三)	119,104	-	206,156	1
21XX	流動負債總計	4,866,062	15	7,302,417	25
2530	非流動負債				
2530	應付公司債(附註二十)	5,300,000	17	4,400,000	15
2540	長期借款(附註十九及三七)	6,873,817	22	5,371,478	19
2580	租賃負債—非流動(附註三、四、十五及三六)	2,795,104	9	-	-
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四及二五)	157,406	-	114,862	1
2645	存入保證金	35,190	-	43,028	-
2670	其他非流動負債(附註二三)	653,501	2	514,141	2
2570	遞延所得稅負債(附註四及二九)	1,672	-	33,905	-
25XX	非流動負債總計	15,816,690	50	10,477,414	37
2XXX	負債總計	20,682,752	65	17,779,831	62
3110	歸屬於本公司業主之權益(附註二六)				
3110	股本				
3110	普通股	7,368,465	23	7,368,465	26
3200	資本公積	63,896	-	64,528	-
3310	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,224,122	7	2,073,664	7
3320	特別盈餘公積	240,436	1	40,830	-
3350	未分配盈餘	1,566,765	5	1,658,029	6
3300	保留盈餘總計	4,031,323	13	3,772,523	13
3410	其他權益(附註四及二六)				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(1,196,665)	(4)	(681,439)	(2)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	609,351	2	441,003	1
3400	其他權益總計	(587,314)	(2)	(240,436)	(1)
31XX	本公司業主權益總計	10,876,370	34	10,965,080	38
36XX	非控制權益(附註二六)	111,661	1	99,153	-
3XXX	權益總計	10,988,031	35	11,064,233	38
	負 債 與 權 益 總 計	\$ 31,670,783	100	\$ 28,844,064	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

董事長: 薛健平

經理人: 劉元智

會計主管: 林秋錦

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司



合併綜合損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

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

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合（損）益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利計畫之再衡量數（附註二五）	(\$ 53,288)	-	(\$ 36,773)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	164,970	1	35,301	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	3,378	-	(309)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二九）	10,658	-	12,078	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(515,225)	(4)	(284,719)	(2)
8300	本年度其他綜合（損）益（稅後淨額）	(389,507)	(3)	(274,422)	(2)
8500	本期綜合損益總額	\$ 886,698	7	\$ 1,216,501	9
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,262,934	10	\$ 1,504,587	11
8620	非控制權益	13,271	-	(13,664)	-
8600		\$ 1,276,205	10	\$ 1,490,923	11
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 873,591	7	\$ 1,230,557	9
8720	非控制權益	13,107	-	(14,056)	-
8700		\$ 886,698	7	\$ 1,216,501	9
	每股盈餘（附註三十）				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	\$ 1.71		\$ 2.04	
9810	稀 釋	\$ 1.71		\$ 2.04	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

董事長：薛健平

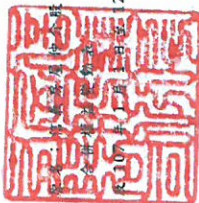


經理人：劉元智



會計主管：林秋錦





信義房屋股份有限公司 (信義房屋股份有限公司及子公司)

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於	本	公	司	業			主			權	益	
						其	他	報	益	之	項			目
						國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益	備供出售 金融資產 未實現(損)益						
普通	股	資	本	公	積	法定盈餘公積	留	盈	未分配盈餘	餘	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允價值 衡量之金融資產 未實現(損)益	備供出售 金融資產 未實現(損)益	
A1	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ -	\$ -	\$ 2,967,208	\$ 2,967,208	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 355,975	\$ 11,298,656	\$ 131,332	\$ 11,429,988
A3	-	-	-	-	-	13,949	-	-	-	-	(355,975)	63,985	-	63,985
A5	6,515,000	63,896	1,793,382	-	-	2,981,157	(396,805)	-	406,011	-	-	11,362,641	131,332	11,493,973
B1	-	-	280,282	-	-	(280,282)	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	40,830	-	(40,830)	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	(1,628,750)	-	-	-	-	(1,628,750)	-	-	(1,628,750)
B9	853,465	-	-	-	-	(853,465)	-	-	-	-	-	-	-	-
M5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	632	4,368	5,000
D1	-	-	-	-	-	1,504,587	-	-	-	-	-	1,504,587	(13,664)	1,490,923
D3	-	-	-	-	-	(24,388)	(284,634)	-	34,992	-	-	(274,030)	(392)	(274,422)
D5	-	-	-	-	-	1,480,199	(284,634)	-	34,992	-	-	1,230,557	(14,056)	1,216,501
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,491)	(22,491)
Z1	7,368,465	64,528	2,073,664	40,830	1,658,029	(681,439)	441,003	-	-	-	10,965,080	99,153	11,064,233	
B1	-	-	150,458	-	-	(150,458)	-	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	199,606	-	(199,606)	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	(957,900)	-	-	-	-	(957,900)	-	-	(957,900)
M5	-	(632)	-	-	-	(3,769)	-	-	-	-	(4,401)	(599)	(5,000)	1,276,205
D1	-	-	-	-	-	1,262,934	-	-	-	-	-	13,271	-	1,276,205
D3	-	-	-	-	-	(42,465)	(515,226)	-	168,348	-	-	(389,343)	(164)	(389,507)
D5	-	-	-	-	-	1,220,469	(515,226)	-	168,348	-	-	873,591	13,107	886,698
Z1	7,368,465	63,896	2,224,122	\$ 240,436	\$ 1,566,765	(\$ 1,196,665)	\$ 609,351	-	-	-	\$ 10,876,370	\$ 111,661	\$ 10,988,031	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業信託會計師事務所民國 109 年 2 月 27 日查核報告)

經理人：劉元智

董事長：薛健平



會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
A33100	收取之利息	\$ 71,448	\$ 14,239
A33300	支付之利息	(263,231)	(164,039)
A33500	支付之所得稅	(1,114,063)	(1,238,005)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>5,822,175</u>	<u>1,965,263</u>
投資活動之現金流量			
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(31,715)	(48,774)
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產減資退回股款	4,474	-
B02200	取得子公司之淨現金流(出)入	(5,464)	4,740
B02300	處分子公司之淨現金流入	-	5,000
B02700	購置不動產、廠房及設備	(107,455)	(97,580)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,541	190
B03700	存出保證金增加	-	(12,818)
B03800	存出保證金減少	6,390	-
B04500	購置無形資產	(19,694)	(30,587)
B04600	處分無形資產	689	-
B05350	取得使用權資產	(1,048,087)	-
B05400	購置投資性不動產	(94,324)	(28,215)
B05500	處分投資性不動產價款	35,350	8,792
B06500	其他金融資產增加	(83,343)	-
B06600	其他金融資產減少	-	21,547
B06800	其他非流動資產(增加)減少	(61,410)	1,359
B07600	收取之股利	<u>23,406</u>	<u>41,463</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(1,379,642)</u>	<u>(134,883)</u>
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(748,000)	(860,000)
C01200	發行公司債	900,000	4,400,000
C01300	償還公司債	(1,500,000)	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	18,897,176	15,253,920
C01700	償還長期借款	(17,318,935)	(16,805,570)
C03000	收取存入保證金	-	413
C03100	存入保證金返還	(7,838)	-
C03800	其他應付款一關係人減少	-	(800)
C04020	租賃負債本金償還	(520,065)	-
C04500	支付本公司業主股利	(957,900)	(1,628,750)

(接次頁)

(承前頁)

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



會計師查核報告

信義房屋股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達信義房屋股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

強調事項

如個體財務報表附註三所述，信義房屋股份有限公司自民國 108 年起開始適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效民國 108 年適用之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告，因此追溯適用前述準則、解釋及解釋公告並選擇不予重編比較期間之個體財務報表。本會計師未因此而修正查核結論。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財

務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該事項單獨表示意見。

茲對信義房屋股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

採用權益法投資其房地產銷售收入認列

如個體財務報表附註十所述，信義房屋股份有限公司於民國 108 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED (SINYI INTERNATIONAL) 及信義開發股份有限公司（信義開發）之餘額分別為 11,241,168 仟元及 1,800,618 仟元，分別佔資產總額 43% 及 7%；民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法之子公司（損）益份額分別為 190,298 仟元及（153,355）仟元，分別佔綜合損益總額 22% 及（18）%。是以 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 108 年度採用權益法之投資之份額，因是將其房地產銷售收入認列列為關鍵查核事項。

民國 108 年 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發之房地產銷售收入合計為 1,688,401 仟元，其房地產銷售收入之會計政策，請參閱合併財務報表附註四。房地產銷售收入係當房地產開發產品已達預期可使用狀態，經相關部門驗收合格且辦妥備案手續後，由 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司以及信義開發依銷售合約規定發出交房通知書，於交房日認列銷售收入，由於售房收入須符合前述條件後始得認列，故將房地產銷售收入之履約義務及認列時點認定為關鍵查核事項。

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

採用權益法投資其存貨之評價

如前項關鍵查核事項所述，信義房屋股份有限公司於民國 108 年 12 月 31 日採用權益法之投資中，SINYI INTERNATIONAL 及信義開發之財務狀況及績效將重大影響信義房屋股份有限公司 108 年度採用權益法之投資之份額，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 108 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 10,682,189 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將存貨評價列為關鍵查核事項。

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

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

信義房屋股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司民國 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 徐 文 亞

徐文亞



會計師 賴 冠 仲

賴冠仲



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日

信譽資產服務有限公司
(原名：信譽資產服務股份有限公司)

資產負債表
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

董事長：薛健平

經理人：劉元智

會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司
(原名：信義房屋仲介股份有限公司)

個體綜合損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4610	勞務收入 (附註四)	\$ 9,476,074	100	\$ 7,881,107	100
5000	營業成本 (附註十九、二一及二八)	<u>6,665,257</u>	<u>70</u>	<u>5,639,878</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>2,810,817</u>	<u>30</u>	<u>2,241,229</u>	<u>29</u>
	營業費用 (附註十九、二一及二八)				
6200	管理費用	1,085,431	12	915,535	12
6450	預期信用減損損失 (附註八)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,162</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>1,085,431</u>	<u>12</u>	<u>917,697</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,725,386</u>	<u>18</u>	<u>1,323,532</u>	<u>17</u>
	營業外收入及支出				
7110	租金收入 (附註二八)	99,101	1	102,253	1
7130	股利收入	9,255	-	8,377	-
7100	利息收入 (附註二一)	5,678	-	5,231	-
7020	其他利益及損失 (附註十、二一及二八)	30,882	-	40,201	1
7050	財務成本 (附註二一及二八)	(141,618)	(1)	(112,072)	(1)
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額 (附註四)	(<u>123,060</u>)	(<u>1</u>)	<u>655,197</u>	<u>8</u>
7000	營業外收入及支出合計	(<u>119,762</u>)	(<u>1</u>)	<u>699,187</u>	<u>9</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	繼續營業單位稅前淨利	\$ 1,605,624	17	\$ 2,022,719	26
7950	所得稅費用(附註四及二二)	(342,690)	(4)	(518,132)	(7)
8200	本期淨利	<u>1,262,934</u>	<u>13</u>	<u>1,504,587</u>	<u>19</u>
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量數(附註十九)	(50,207)	-	(35,957)	-
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	127,869	1	29,850	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	38,180	-	4,823	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二二)	10,041	-	11,888	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(515,226)	(5)	(284,634)	(3)
8300	本期其他綜合損失(稅後淨額)	(389,343)	(4)	(274,030)	(3)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 873,591</u>	<u>9</u>	<u>\$ 1,230,557</u>	<u>16</u>
	每股盈餘(附註二三)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	\$ 1.71		\$ 2.04	
9810	稀 釋	\$ 1.71		\$ 2.04	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信實證券股份有限公司
(原名：信實證券股份有限公司)
民國 108 年 12 月 31 日

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	項目	通	股	資	本	公	積	保	留	盈	餘	其	他	權	益	總	額
A1	107 年 1 月 1 日餘額	\$ 6,515,000			\$ 63,896		\$ 1,793,382		\$ 2,967,208		\$ 396,805		\$ 406,011		\$ 11,298,656		
A3	追溯適用之影響數								13,949								63,985
A5	107 年 1 月 1 日重編後餘額	6,515,000			63,896		1,793,382		2,981,157		(396,805)		406,011		11,362,641		
B1	106 年度盈餘指撥及分配						280,282		(280,282)								
B3	法定盈餘公積								(40,830)								
B5	特別盈餘公積								(1,628,750)								(1,628,750)
B9	現金股利	853,465							(853,465)								
B9	股票股利																632
M5	實際處分子公司股權價格與帳面價值差額				632												1,504,587
D1	107 年度淨利								1,504,587								
D3	107 年度稅後其他綜合(損)益								(24,388)		(284,634)		34,992				(274,030)
D5	107 年度綜合(損)益總額								1,480,199		(284,634)		34,992				1,230,557
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	7,368,465			64,528		2,073,664		1,658,029		(681,439)		441,003		10,965,080		
B1	107 年度盈餘指撥及分配						150,458		(150,458)								
B3	法定盈餘公積								(199,606)								(957,900)
B5	特別盈餘公積								(957,900)								
B5	現金股利								(3,769)								(4,401)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額				(632)												1,262,934
D1	108 年度淨利								1,262,934								
D3	108 年度稅後其他綜合(損)益								(42,465)		(515,226)		168,348				(389,343)
D5	108 年度綜合(損)益總額								1,220,469		(515,226)		168,348				873,591
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	7,368,465			63,896		2,224,122		\$ 1,566,765		(\$ 1,196,665)		\$ 609,351		\$ 10,876,370		

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

董事長：薛健平

經理人：劉元智

會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司
(原名：信義房屋股份有限公司)

個體現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

(接次頁)

(承前頁)

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國109年2月27日查核報告)

董事長：薛健平



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



附件七

信義房屋股份有限公司
公司章程修正前後條文對照表

條號	修正後	修正前	修正說明
第七條	本公司股票原則採記名式，並應編號及由 <u>代表公司之董事</u> 簽名或蓋章，再經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行之股份，得免印製股票，但應洽證券集中保管機構登錄。	本公司股票原則採記名式，並應編號及由董事 <u>三人以上</u> 簽名或蓋章，再經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行之股份，得免印製股票，但應洽證券集中保管機構登錄。	配合公司法第162條第1項修正。
第十條	股東因故不能親自出席股東會時，得出具公司印發之委託書，載明授權範圍，委託代理人一人出席股東會。	股東因故不能親自出席股東會時，得出具公司印發之委託書，載明授權範圍， <u>加蓋存留本公司印鑑</u> ，委託代理人一人出席股東會。	配合公司法第177條第1項修正。
第十四條	董事會由董事組織之，由三分之二以上之董事出席及出席過半數之同意互推董事長一人，對外代表本公司。 <u>董事會並得以同一方式互選一人為副董事長。</u> 董事會開會時，董事應親自參加。但董事因故不能出席時，得出具委託書，列明授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但每一董事僅以代理一人為限。	董事會由董事組織之，由三分之二以上之董事出席及出席過半數之同意互推董事長一人， <u>副董事長一人，董事長</u> 對外代表本公司。董事會開會時，董事應親自參加。但董事因故不能出席時，得出具委託書，列明授權範圍，委託其他董事代理出席董事會，但每一董事僅以代理一人為限。	配合公司實際業務需要修正。
第廿二條	本章程訂立於中華民國七十五年十二月廿三日。 ... 第三十五次修正於民國一百零八年五月二十四日， <u>第三十六次修正於民國一百零九年五月二十二日。</u>	本章程訂立於中華民國七十五年十二月廿三日。 ... 第三十五次修正於民國一百零八年五月二十四日。	增列修正日期。

