

信義房屋仲介股份有限公司一百零七年股東常會議事錄

時間：中華民國一百零七年五月二十三日上午九時三十分

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651,500,000股，實際出席股數為513,359,575股(含以電子方式出席行使表決權37,045,577股)，佔本公司發行股份總數78.79%，主席依法宣布開會。

主席：周俊吉董事長



記錄：楊淨菡



列席：薛健平副董事長、劉順仁獨立董事、顏漏有獨立董事、劉元智總經理、財務主管陳志桓協理、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106年度營業報告。

說明：

- 一、本公司106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。

第二案

案由：本公司106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106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)3,031,290,977元，分別按該金額之1%及0.161%分派員工酬勞現金計30,312,910元及董事酬勞計4,880,378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。

第三案

案由：本公司審計委員會查核 106 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 106 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 12 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。

參、承認事項

第一案

董事會提

案由：承認本公司 106 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 106 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 106 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 13 頁附件三。
- 四、敬請 承認。

決議：贊成 508,066,450 權(其中以電子方式行使表決權數 33,786,488 權)，佔出席股東表決權數 98.96%；反對 52,036 權 (其中以電子方式行使表決權數 52,036 權)；棄權 3,207,053 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,207,053 權)；無效 50,000 權；未投票 1,980,699 權，本案照案通過。

第二案

董事會提

案由：承認本公司 106 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 106 年度期初未分配盈餘為新台幣(下同)195,691,052 元，於減除 106 年度因確定福利計畫再衡量數調整減少未分配盈餘 31,453,742 元及因長期股權投資調整增加未分配盈餘 144,512 元，再加計 106 年度稅後淨利 2,802,827,108 元，並減除提列法定盈餘公積 280,282,711 元及特別盈餘公積 40,829,885 元後，106 年度可分配盈餘為 2,646,096,334 元，擬分派股東紅利 2,482,215,000 元，其中 1,628,750,000 元為現金股利、853,465,000 元為股票股利，按本公司截至 107 年 2 月 26 日實際流通在外股數 651,500,000 股計算，每股配發現金股利 2.5 元(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)及股票股利 1.31 元。
- 三、擬具本公司 106 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)	\$ 195,691,052
減：確定福利計畫再衡量數列入未分配盈餘 (b)	(31,453,742)
加：因長期股權投資調整未分派盈餘(c)	144,512
調整後未分派盈餘(d=a-b+c)	164,381,822
加：106 年度稅後淨利(e)	2,802,827,108
減：提列法定盈餘公積(f) =(e)×10%	(280,282,711)
減：提列特別盈餘公積(g)	(40,829,885)
本期可分派盈餘(h) =(d+e-f-g)	2,646,096,334
分派項目：	
減：股東紅利(i)	(2,482,215,000)
期末未分派盈餘(j)=(h-i)	\$ 163,881,334

附註：
一、本期盈餘分派金額優先以 106 年度稅後淨利分派。

董事長：周俊吉



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，並授權董事會訂定除權息基準日、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，股東盈餘配股、配息率因此發生變動者，授權董事會調整股利分派比率。

- 五、敬請 承認。

決議：贊成 508,132,173 權(其中以電子方式行使表決權數 33,792,211 權)，佔出席股東表決權數 98.98%；反對 54,577 權 (其中以電子方式行使表決權數 54,577 權)；棄權 3,198,789 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,198,789 權)；無效 0 權；未投票 1,970,699 權，本案照案通過。

肆、討論事項

第一案

董事會提

案由：討論本公司盈餘轉增資發行普通股新股案。

說明：

- 一、依本公司章程第 20 條之 1 及公司法第 240 條之規定辦理。
- 二、本公司為強化財務結構及因應營運所需，擬自 106 年度應分配之股東紅利中提撥新台幣 853,465,000 元，轉增資發行新股 85,346,500 股，每股面額 10 元整。
- 三、本次盈餘轉增資發行新股，按本公司截至 107 年 2 月 26 日實際流通在外股數 651,500,000 股計算，每仟股無償配發 131 股。
- 四、上述配發未滿 1 股之畸零股，得由股東自配股基準日起 5 日內向本公司股務代理申請拼湊。拼湊後仍不足一股或未拼湊部份，依公司法第 240 條規定改發現金(至元為止)，其股份由董事長洽特定人，按面額承購之。
- 五、擬請股東會授權董事會於本增資案經股東會通過並呈奉主管機關核准後，另訂配股基準日及其他相關事宜，且授權董事會於本案通過後如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，股東盈餘配股率因此發生變動者，調整其分派比率。
- 六、本次增資發行之新股，其權利義務與原有股份相同。
- 七、敬請 討論。

決議：贊成 508,118,319 權(其中以電子方式行使表決權數 33,811,974 權)，佔出席股東表決權數 98.97%；反對 53,214 權 (其中以電子方式行使表決權數 53,214 權)；棄權 3,180,389 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,180,389 權)；無效 0 權；未投票 2,007,653 權，本案照案通過。

伍、臨時動議

議事經過：股東戶號 15508、18616、22455、42229 等股東發表個人意見及提問，由主席、劉順仁獨立董事及總經理進行回應。

陸、散會：同日上午十點三十分。

(※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

信義房屋仲介股份有限公司

一百零六年度營業報告書

民國106年度是本公司及子公司豐收的一年，以本公司為主之台灣仲介事業服務鏈在房市回溫的加持下，營收獲利亦有所回升，加上多年耕耘的上海「信義嘉庭」案於民國106年度陸續交屋而認列營收獲利，因此本公司合併營收及獲利雙雙創下歷史新高。

一、產業環境與經營績效

台灣部分一

伴隨著去年外部環境的干擾減少與有利於房市的發展，包含政策不再強力調控、利率維持相對低檔盤旋、全台家戶數仍略有成長及經濟景氣領先與同時指標持續上揚，民國106年度國民生產毛額成長率達到2.86%，台灣房市呈現價跌量增的軟著陸現象，而房價一定程度的修正也讓民眾購屋信心回穩，以自住需求為主買盤也逐漸回籠，因此全台買賣移轉棟數自民國105年度僅約24.5萬棟反彈至民國106年度之26.6萬棟。

面對逐漸回溫的房市，同仁作業的士氣與信心提高，並秉持先義後利的精神與良好的團隊合作默契，持續聚焦商圈精耕，提供客戶有溫度的增值服務，為更多客戶的家業夢想而努力，民國106年度整體表現與人均產出均有所改善。另一方面，在代銷市場整體表現仍然不佳下，以本公司分店與代銷案場為主之「全房產」服務模式則為客戶提供更多樣置產選擇，並為本公司代銷事業單位創造銷售佳績。

大陸部分一

民國106年大陸中央及各城市陸續出台房市新政，對於房地產政策也定調在維持調控措施：上海信義持續受到限購與限貸政策影響、表現較去年衰退；就連房市調控措施相對寬鬆的蘇州亦跟進趨嚴，蘇州信義則受限購政策及貸款利率上調影響而壓縮成交量；浙江信義則因有取得房產證3年內不得入市交易之規定，使得二手房成交套數減少。

其他海外部分一

日本信義憑藉多年的聚焦耕耘與提供客戶優質的跨國置產服務，並持續在台舉辦赴日購屋說明會方式積累服務客戶實力及老客戶數量，因而民國 106 年度高價中古屋買氣提高且整體成交件數較去年增加 21%。此外，看好馬來西亞在政經情勢、交易法規、對外資態度以及未來經濟發展潛力，大馬信義在地的營運據點於民國 106 年 7 月正式成立，延續直營仲介體系，利用「台馬服務鏈」提供消費者於馬來西亞之完整投資規劃，初期已獲致不錯之成效。

開發事業一

大陸不動產開發事業於上海市嘉定區之首推案「信義嘉庭」案因充分融入台灣社區營造的獨創元素，延續信義房屋堅持的品質，並獲得上海市建築行業工程質量最高榮譽之建設工程「白玉蘭」獎，已然成為當地政府、相關業者參考之優質指標開發案。截至民國 106 年底止，該案對外銷售率達 73%。此外，民國 106 年 9 月另以人民幣 12.94 億元標得位於江蘇省無錫地塊，業已著手設計規劃開發中；台灣開發事業則仍聚焦雙北市，除位於天母地區之「信義謙石」案已進入成屋銷售階段外，另於新北市板橋區取得緊鄰具有濃厚文化氣息之 435 藝文特區的永翠段土地，將依兩筆開發案進行，亦已進行設計規劃中。

民國 106 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	106 年度	105 年度
財務收支	營業收入		17,806	7,589
	營業利益		4,464	538
	營業外淨收(支)		166	550
	稅前合併利益		4,630	1,088
	所得稅		1,802	164
	純益(歸屬於母公司股東)		2,803	920
獲利能力	資產報酬率(%)		11%	4%
	權益報酬率(%)		27%	10%
	純益率(%)		16%	12%
	每股盈餘(元)		4.30	1.41

註 1：上表係依據合併財務報表資料編製。

註 2：民國 105 年度每股盈餘業已追溯調整。

二、獲獎肯定

我們始終深信，企業經營的同時就應善盡企業社會責任，若能同時善盡企業社會責任，獲利自然可望隨之而來」。因此，無論外在客觀環境如何變化，「誠信」、「倫理」、「積極落實企業社會責任」始終是本公司的核心根本價值，盡力做到最好並兼顧各利害關係人的利益，藉以奠定永續發展的優勢利基，在多年來的努力下，榮幸獲得各界諸多肯定。

本公司及子公司於民國 106 年度榮獲之主要獎項摘錄如下：

在服務品質與創新方面：

- ※ 本公司連續 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。
- ※ 本公司 13 度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房仲業第一名。
- ※ 本公司榮獲天下雜誌「金牌服務大賞」房仲服務類第一名。
- ※ 本公司連續 10 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。
- ※ 子公司上海信義置業「信義嘉庭」案獲上海市建設工程「白玉蘭」獎(市優質工程)。
- ※ 子公司上海信義連續 11 年獲得「誠信創建企業」。
- ※ 子公司上海信義蟬聯上海市房地產價格統計調查工作優勝單位。
- ※ 子公司蘇州信義受邀參加《江蘇省房地產經紀服務標準》編修。

在企業社會責任方面：

- ※ 本公司「社區一家」計劃榮獲「總統文化獎」。
- ※ 本公司「台灣企業永續獎」囊括六大獎：「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」。
- ※ 本公司連續 2 年榮獲亞洲企業商會「亞洲企業社會責任獎」。
- ※ 本公司連續 11 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。
- ※ 本公司連續 3 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。
- ※ 本公司榮獲行政院環保署頒發第 26 屆「企業環保獎」。
- ※ 子公司上海信義獲得「2017 中國年度最佳雇主上海 30 強」。

※ 子公司蘇州信義獲得「2017 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」。

※ 子公司上海信義置業之「信義嘉庭」案志願者社區營造中心被評為「優秀志願者基地」、信義嘉庭睦鄰點被評為「優秀睦鄰點」。

三、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響以及營運目標及未來展望

台灣部分一

展望民國 107 年度，由於政府對房市態度將以健全房市為要務，且預計於 6 月實施的「租賃住宅發展及管理條例」將提升租賃市場的交易動能，總體經濟成長率也將有所支撐下，整體房市交易量可望持續緩步回溫。在政策不再強力調控下，房價修正力道有限，但市場買盤仍以自住為主，因買方支付能力未見改善，房價長線仍將維持一段時間的盤點格局。

因此，本公司將加強並提供租賃客戶迅速且安全的差異化服務，精進租賃服務作業流程，以提升租賃服務效能。此外，本公司除持續發揮直營分店團隊合作與「全房產」通路之獨特優勢外，仍將致力於責任商圈精耕，一方面善用並強化數位科技運用於房仲業的技術，使同仁作業更有效率且提高客戶的服務體驗；一方面則是除了強化信義居家與分店合作外，更將著重深化分店經營社區的能力，並且整合各事業單位之服務能量，力求集團一條龍式的整體戰力獲得充分發揮。於此同時，培育人才仍為提供客戶優質服務最關鍵的要素，新的年度除擴大招募業務同仁外，更將落實選、訓、用機制，以手心向下的精神互相提攜與幫助，發揮團隊合作力量，提供客戶更優質的服務。

大陸方面一

受到中共「十九大」宣示「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位並將發展房屋租賃市場列為重點扶植政策的影響，預期未來新的一年大陸房市政策調控力道不會明顯改變下，二手房市場成交量仍將處於低檔。因此大陸地區仲介事業單位民國 107 年度將先暫緩展店腳步，持續加強主要商圈經營及提供更多加值服務，並調整現行訓練教材，藉以優化同仁服務力並有效提升單店人力及產力。

其他海外部分一

日本信義將持續以「提升服務品質」為主軸，轉介台灣及香港地區客戶赴日置產，並規劃開設東京當地街廓式實體門店，以經營日本當地

客戶。大馬信義在站穩初期的發展腳步下，憑藉優質代銷服務，逐漸打開馬來西亞建商於海外華人市場代銷之口碑，除了持續優化台北辦理之大馬置產說明會外，亦將積極與大陸子公司共同合作開發大陸赴馬置產客戶，同時也將籌劃於吉隆坡開設實體門店，持續以信義品牌深耕吉隆坡市場，期許透過培育擁有信義品質水準之當地業務同仁，以「在地精耕」精神服務馬來西亞當地客戶，而成為民眾最信任的直營仲介品牌。

開發事業一

面對兩岸不動產開發市場仍屬相對低谷之際，尤其是大陸政府對房市仍將持續調控，未來一年兩岸開發事業均著重於各別之「信義嘉庭」案及「信義謙石」案之餘屋銷售與交屋，亦分別同步開展無錫地塊及板橋市永翠段兩筆開發案之設計規劃等前置作業時程，預計無錫地塊將於民國 107 年第三季末開工，並於民國 108 年底開始預售；而板橋市永翠段開發案將分別於民國 107 年第四季及 108 年度進行預售。兩岸開發事業都將致力於為客戶打造具有人文特色與社區營造概念之傳世建築，亦為因應後續不動產開發案之展開，規劃擴大招募人才，厚積集團開發運營能力。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



附件二

信義房屋仲介股份有限公司

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 106 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。

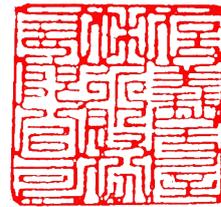
另董事會決議本公司民國 106 年度營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會查核後，認為均符合相關法令規定。

綜上，本審計委員會同意並經董事會決議之本公司民國 106 年度財務報表、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

信義房屋仲介股份有限公司民國 107 年股東常會



審計委員會召集人：劉順仁

劉順仁

中 華 民 國 一 百 零 七 年 二 月 二 十 六 日

會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 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仲介股份有限公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 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，與信義房屋仲介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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 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。

茲對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 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 106 年度之房地產銷售收入係為 9,779,892 仟元，依信義房屋仲介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，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司係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確認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仲介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，以確認合約之條款安排，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或交房紀錄，以確認帳上所列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

仲介服務費收入認列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要收入來源之一為仲介服務費收入，其收入認列相關會計政策，請參閱附註四。仲介服務費收入係於勞務提供條件完全滿足時認列收入。信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之勞務提供條件完全滿足時，仲介服務費收入皆由系統自動計算，系統內成交物件之相關買賣條件及計算仲介服務費收入之系統邏輯甚為重要，因是將仲介服務費收入列為關鍵查核事項。

買賣及租賃物件經買賣雙方成交後，由信義房屋仲介股份有限公司及其子公司專人填寫成交輸入表，經由主管覆核後，由專人完成系統建檔。系統於每日依成交物件逐筆計算應收仲介服務費，並由系統批次執行產生仲介服務費收入。

本會計師瞭解並測試物件成交及仲介服務費收入認列之內部控制，另本會計師自每日計算仲介服務費收入之系統抽核樣本，並核對相關成交物件之買賣合約書，用以確認合約所載之買賣條件與系統設定之參數一致，並依照抽核樣本之買賣條件進行重新計算並與公司系統運算結果相比較，用以驗證公司系統運算邏輯無重大差異，另本會計師亦依照成交物件之買賣合約，用以確認其仲介服務費收入認列時點是否合理。

應付獎金之提列

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立獎金辦法，截至 106 年 12 月 31 日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為 1,151,615 仟元，佔負債總額約 7%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對於整體合併財務報表係屬重大，因是將應付獎金認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上列所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司及其子公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司有關應付獎金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二三。

存貨之評價

信義房屋仲介股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 106 年 12 月 31 日止之存貨餘額為 11,697,449 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是否基於未來現金流量之合理估計、是否考量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，存貨之淨變現價值計算方法之合理性進行評估；測試存貨之淨變現價值之來源並與最近一次銷售價格進行抽樣比對，估計可能銷售費用及預計需再投入成本，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。

信義房屋仲介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十一。

其他事項

信義房屋仲介股份有限公司業已編製民國 106 及 105 年度之個體財務報表，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仲介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。

信義房屋仲介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仲介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，以及使信義房屋仲介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仲介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，決定對信義房屋仲介股份有限公司及其子公司民國 106 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 賴 冠 仲

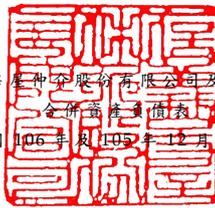
賴冠仲



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 1 0 7 年 2 月 2 6 日



代碼	資	產	106年12月31日			105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)		\$ 3,899,831		15	\$ 3,512,457		15	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四及七)		201,778		1	479,603		2	
1125	備供出售金融資產—流動 (附註四及八)		823,821		3	801,432		3	
1150	應收票據 (附註四及十)		28,157		-	16,001		-	
1170	應收帳款 (附註四、五及十)		842,270		3	807,093		3	
1200	其他應收款 (附註四、五、十及三三)		47,784		-	336,881		2	
1220	本期所得稅資產 (附註四及二八)		2,829		-	70,007		-	
1320	存貨 (附註四、五、十一及三四)		11,697,449		43	7,753,415		33	
1476	其他金融資產—流動 (附註十二及三四)		3,079,908		11	2,966,314		13	
1479	其他流動資產 (附註十八)		166,113		1	800,623		3	
11XX	流動資產總計		<u>20,789,940</u>		<u>77</u>	<u>17,543,826</u>		<u>74</u>	
	非流動資產								
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及九)		204,976		1	207,335		1	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十四)		29,120		-	10,723		-	
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十五及三四)		3,392,572		13	3,474,237		14	
1760	投資性不動產 (附註四、十六及三四)		2,265,661		8	2,269,286		9	
1780	無形資產 (附註四、十七及三六)		103,988		-	136,978		1	
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二八)		35,476		-	85,680		-	
1920	存出保證金 (附註三十)		130,799		1	134,452		1	
1990	其他非流動資產 (附註十八)		3,584		-	6,747		-	
15XX	非流動資產總計		<u>6,166,176</u>		<u>23</u>	<u>6,325,438</u>		<u>26</u>	
1XXX	資產總計		<u>\$ 26,956,116</u>		<u>100</u>	<u>\$ 23,869,264</u>		<u>100</u>	
	負債及權益								
	流動負債								
2100	短期借款 (附註十九及三四)		\$ 1,608,000		6	\$ 158,058		1	
2150	應付票據		1,566		-	105		-	
2170	應付帳款 (附註二一)		81,429		-	175,385		1	
2200	其他應付款 (附註五及二三)		1,648,489		6	1,599,087		7	
2220	其他應付款項—關係人 (附註二三及三三)		71,653		-	83,091		-	
2230	本期所得稅負債 (附註四及二八)		975,199		4	111,715		-	
2250	負債準備—流動 (附註四、五及二四)		97,909		-	83,195		-	
2305	其他金融負債—流動 (附註二三)		300,131		1	406,968		2	
2310	預收款項 (附註二二)		179,057		1	7,283,452		31	
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債 (附註十九、二十及三四)		1,513,210		6	296,120		1	
2399	其他流動負債 (附註二三)		152,958		1	220,275		1	
21XX	流動負債總計		<u>6,629,601</u>		<u>25</u>	<u>10,417,451</u>		<u>44</u>	
	非流動負債								
2530	應付公司債 (附註二十)		1,500,000		6	3,000,000		13	
2540	長期借款 (附註十九及三四)		6,887,406		26	520,670		2	
2550	負債準備—非流動 (附註四、五及二四)		1,694		-	4,857		-	
2640	淨確定福利負債—非流動 (附註四、五及二五)		72,820		-	43,602		-	
2645	存入保證金 (附註三十)		42,615		-	60,012		-	
2670	其他非流動負債 (附註五及二三)		378,615		1	414,879		2	
2570	遞延所得稅負債 (附註四及二八)		13,377		-	19,404		-	
25XX	非流動負債總計		<u>8,896,527</u>		<u>33</u>	<u>4,063,424</u>		<u>17</u>	
2XXX	負債總計		<u>15,526,128</u>		<u>58</u>	<u>14,480,875</u>		<u>61</u>	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註二六)								
	股本								
3110	普通股		6,515,000		24	6,318,398		27	
3200	資本公積		63,896		-	63,896		-	
	保留盈餘								
3310	法定盈餘公積		1,793,382		7	1,701,396		7	
3350	未分配盈餘		2,967,208		11	1,116,118		5	
3300	保留盈餘總計		<u>4,760,590</u>		<u>18</u>	<u>2,817,514</u>		<u>12</u>	
	其他權益 (附註四)								
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(396,805)		(1)	(225,707)		(1)	
3425	備供出售金融資產未實現利益		355,975		1	304,476		1	
3400	其他權益總計		<u>(40,830)</u>		<u>-</u>	<u>78,769</u>		<u>-</u>	
31XX	本公司業主權益總計		<u>11,298,656</u>		<u>42</u>	<u>9,278,577</u>		<u>39</u>	
36XX	非控制權益		131,332		-	109,812		-	
3XXX	權益總計		<u>11,429,988</u>		<u>42</u>	<u>9,388,389</u>		<u>39</u>	
	負債與權益總計								
			<u>\$ 26,956,116</u>		<u>100</u>	<u>\$ 23,869,264</u>		<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



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 106 年及 105 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	106年度		105年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入（附註四）			
4100	\$ 9,779,892	55	\$ -	-
4610	8,026,889	45	7,588,820	100
4000	<u>17,806,781</u>	<u>100</u>	<u>7,588,820</u>	<u>100</u>
	營業成本（附註二七及三三）			
5110	6,062,907	34	-	-
5600	5,974,258	34	5,900,494	78
5000	<u>12,037,165</u>	<u>68</u>	<u>5,900,494</u>	<u>78</u>
5900	5,769,616	32	1,688,326	22
6000	<u>1,305,756</u>	<u>7</u>	<u>1,149,984</u>	<u>15</u>
6900	<u>4,463,860</u>	<u>25</u>	<u>538,342</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出			
7110	84,477	-	128,455	2
7130	34,556	-	38,779	-
7100	133,401	1	61,599	1
7590	29,508	-	388,610	5
7630	(36,935)	-	(9,647)	-
7050	(<u>79,315</u>)	<u>-</u>	(<u>57,712</u>)	(<u>1</u>)
7000	<u>165,692</u>	<u>1</u>	<u>550,084</u>	<u>7</u>
7900	4,629,552	26	1,088,426	14
7950	(<u>1,802,437</u>)	(<u>10</u>)	(<u>163,838</u>)	(<u>2</u>)
8200	<u>2,827,115</u>	<u>16</u>	<u>924,588</u>	<u>12</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105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)	(\$ 37,555)	-	(\$ 47,982)	-
8349	與不重分類之項目相 關之所得稅(附註 二八)	6,384	-	8,157	-
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	(171,101)	(1)	(415,504)	(6)
8362	備供出售金融資產未 實現評價利益(損 失)	49,503	-	58,514	1
8370	採用權益法之關聯企 業及合資之其他綜 合損益份額	1,996	-	1,084	-
8300	本年度其他綜合(損) 益(稅後淨額)	(150,773)	(1)	(395,731)	(5)
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 2,676,342</u>	<u>15</u>	<u>\$ 528,857</u>	<u>7</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 2,802,827	16	\$ 919,865	12
8620	非控制權益	24,288	-	4,723	-
8600		<u>\$ 2,827,115</u>	<u>16</u>	<u>\$ 924,588</u>	<u>12</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 2,651,919	15	\$ 524,131	7
8720	非控制權益	24,423	-	4,726	-
8700		<u>\$ 2,676,342</u>	<u>15</u>	<u>\$ 528,857</u>	<u>7</u>
	每股盈餘(附註二九)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 4.30</u>		<u>\$ 1.41</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 4.29</u>		<u>\$ 1.41</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司				業主之權益		總計	非控制權益	權益總額	
	普通股	資本公積	保留盈餘	未分配盈餘	其他權益項目	之兌換差額				
A1	105年1月1日餘額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ 734,737	\$ 189,816	\$ 244,878	\$ 9,196,734	\$ 125,644	\$ 9,322,378
B1	104年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	56,387	(56,387)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(442,288)	-	-	(442,288)	-	(442,288)
D1	105年度淨利	-	-	-	919,865	-	-	919,865	4,723	924,588
D3	105年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	(39,809)	(415,523)	59,598	(395,734)	3	(395,731)
D5	105年度綜合(損)益總額	-	-	-	880,056	(415,523)	59,598	524,131	4,726	528,857
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(20,558)	(20,558)
Z1	105年12月31日餘額	6,318,398	63,896	1,701,396	1,116,118	(225,707)	304,476	9,278,577	109,812	9,388,389
B1	105年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	-	91,986	(91,986)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(631,840)	-	-	(631,840)	-	(631,840)
B9	本公司股東股票股利	196,602	-	-	(196,602)	-	-	-	-	-
D1	106年度淨利	-	-	-	2,802,827	-	-	2,802,827	24,288	2,827,115
D3	106年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	(31,309)	(171,098)	51,499	(150,908)	135	(150,773)
D5	106年度綜合(損)益總額	-	-	-	2,771,518	(171,098)	51,499	2,651,919	24,423	2,676,342
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(2,903)	(2,903)
Z1	106年12月31日餘額	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ 2,967,208	(\$ 396,805)	\$ 355,975	\$ 11,298,656	\$ 131,332	\$ 11,429,988

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 4,629,552	\$ 1,088,426
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	125,214	145,640
A20200	攤銷費用	44,057	50,421
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失（利益）	1,119	(3,325)
A20900	利息費用	88,669	109,166
A21200	利息收入	(133,401)	(61,599)
A21300	股利收入	(34,556)	(38,779)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	2,488	(208)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	5,075	925
A22700	處分投資性不動產損失（利益）	1,440	(350,929)
A23100	處分投資（利益）損失	(6,910)	40
A23800	非金融資產減損損失（迴轉利益）	10,800	(2,577)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	278,157	(158,266)
A31130	應收票據	(12,156)	60,782
A31150	應收帳款	(35,177)	(122,536)
A31180	其他應收款	38,098	24,606
A31200	存 貨	(4,011,320)	(1,989,844)
A31240	其他流動資產	634,510	(423,346)
A31990	其他營業資產	(1,953)	(8,573)
A32130	應付票據	1,461	(4,641)
A32210	預收款項	(6,931,127)	5,068,869
A32150	應付帳款	(93,956)	89,055
A32180	其他應付款	44,365	108,143
A32190	其他應付款－關係人	14,306	(21,942)
A32200	負債準備	11,551	48,952
A32220	其他金融負債	(106,837)	85,501
A32230	其他流動負債	(67,317)	(76,884)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
A32990	其他營業負債	(\$ 36,264)	(\$ 307,587)
A33000	營運產生之現金	(5,540,112)	3,309,490
A33100	收取之利息	144,266	52,115
A33300	支付之利息	(90,922)	(112,318)
A33500	支付之所得稅	(827,598)	(261,776)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(6,314,366)	2,987,511
投資活動之現金流量			
B00300	取得備供出售金融資產	(10,103)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	12,403	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(5,000)	(498)
B01300	出售以成本衡量之金融資產	-	15,000
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(17,989)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	-	693
B02700	購置不動產、廠房及設備	(55,814)	(73,167)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	123	256
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	11,504	8,771
B03700	存出保證金增加	-	(6,913)
B03800	存出保證金減少	3,653	-
B04500	購置無形資產	(25,139)	(44,147)
B05400	購置投資性不動產	(26,531)	(20,200)
B05500	處分投資性不動產價款	263,758	641,430
B06500	其他金融資產增加	(144,650)	(1,366,929)
B06700	其他非流動資產增加	-	(213)
B06800	其他非流動資產減少	3,163	-
B07600	收取之股利	34,743	38,997
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	44,121	(806,920)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	1,449,942	-
C00200	短期借款減少	-	(79,405)
C01600	舉借長期借款	17,701,680	3,344,580
C01700	償還長期借款	(11,560,820)	(4,769,745)
C03100	存入保證金返還	(17,397)	(196)
C03800	其他應付款—關係人減少	(18,454)	(10,219)
C04500	支付本公司業主股利	(631,840)	(442,288)
C05800	非控制權益變動	(2,903)	(20,558)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	6,920,208	(1,977,831)

(接次頁)

(承前頁)

<u>代 碼</u>		<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(\$ 262,589)</u>	<u>(\$ 128,075)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	387,374	74,685
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>3,512,457</u>	<u>3,437,772</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,899,831</u>	<u>\$ 3,512,457</u>

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



會計師查核報告

信義房屋仲介股份有限公司 公鑒：

查核意見

信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 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仲介股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 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，與信義房屋仲介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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋仲介股份有限公司民國 106 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。

茲對信義房屋仲介股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

仲介服務費收入認列

信義房屋仲介股份有限公司主要收入來源為服務費收入，與收入認列相關會計政策，請參閱附註四。服務費收入係於勞務提供條件完全滿足時認列收入。信義房屋仲介股份有限公司之勞務提供條件完全滿足時，仲介服務費收入皆由系統自動計算，系統內成交物件之相關買賣條件及計算仲介服務費收入之系統邏輯甚為重要，因是將仲介服務費收入列為關鍵查核事項。

買賣及租賃物件經買賣雙方成交後，由信義房屋仲介股份有限公司專人填寫成交輸入表，經由主管覆核後，由專人完成系統建檔。系統於每日依成交物件逐筆計算應收仲介服務費，並由系統批次執行產生仲介服務費收入。

本會計師瞭解並測試物件成交及仲介服務費收入認列之內部控制，另本會計師自每日計算仲介服務費收入之系統抽核樣本，並核對相關成交物件之買賣合約書，用以確認合約所載之買賣條件與系統設定之參數一致，並依照抽核樣本之買賣條件進行重新計算並與公司系統運算結果相比較，用以驗證公司系統運算邏輯無重大差異，另本會計師亦依照成交物件之買賣合約，用以確認其仲介服務費收入認列時點是否合理。

應付獎金之提列

信義房屋仲介股份有限公司主要從事房屋租售之居間仲介業務，為激勵員工及期許員工留任公司，信義房屋仲介股份有限公司訂立獎金辦法，截至106年12月31日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為958,770仟元，佔負債總額約9%。由於應付獎金及預期一年以後發放之應付獎金金額對整體財務報表係屬重大，因是將應付獎金之認列列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之應付獎金提列是否適當，對於上列所述層面事項，本會計師瞭解並測試應付獎金之主要內部控制的設計及執行有效性。另針對管理階層應付獎金之提列方法，本會計師抽核主要之獎金辦法，檢視獎金辦法中所提供之計算條件，確認其計算基礎是否依循信義房屋仲介股份有限公司訂立之獎金辦法，並藉由重新計算以驗證管理階層對於應付獎金提列金額之正確性；另透過檢視期後支付情形以評估資產負債表應付獎金提列之合理性。

信義房屋仲介股份有限公司有關應付獎金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十八。

採權益法之投資評價及投資損益認列

如個體財務報表附註十一所述，信義房屋仲介股份有限公司於民國 106 年 12 月 31 日採用權益法之投資薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 之餘額為 9,667,366 仟元，佔資產總額 45%，民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日採用權益法認列利益之份額為 2,073,215 仟元，佔本期淨利 74%，是以薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL LIMITED 之財務狀況及績效將重大影響信義房屋仲介股份有限公司。因是將其收入認列及存貨評價列為關鍵查核事項，分別說明如下：

(一) 房地產銷售收入認列

薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司民國 106 年度之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，薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司係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確認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薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 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，以確認合約之條款安排，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或交房紀錄，以確認帳上所列之房地產銷售收入係完成交房程序後才予以計入，以確保該項收入已適當紀錄在正確之會計期間。

(二) 存貨之評價

薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司之不動產開發業務，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是否基於未來現金流量之合理估計、是否考量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，存貨之淨變現價值計算方法之合理性進行評估；測試存貨之淨變現價值之來源並與最近一次銷

售價格進行抽樣比對，估計可能銷售費用及預計需再投入成本，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。

薩摩亞 SINYI INTERNATIONAL 及其子公司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十一。

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仲介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仲介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。

信義房屋仲介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仲介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，以及使信義房屋仲介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仲介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. 對於信義房屋仲介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仲介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，決定對信義房屋仲介股份有限公司民國 106 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



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 107 年 2 月 26 日

代碼	資 產	106年12月31日		105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)	\$ 1,554,557	7	\$ 1,998,262	13
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及七)	228,299	1	206,356	1
1150	應收票據(附註四及九)	4,333	-	7,210	-
1170	應收帳款(附註四、五及九)	523,886	3	421,752	3
1180	應收帳款—關係人(附註四、五及二八)	127,691	1	85,213	1
1200	其他應收款(附註四、五及九)	8,926	-	42,058	-
1210	其他應收款—關係人(附註四、五及二八)	16,576	-	21,791	-
1476	其他金融資產—流動(附註十及二九)	5,000	-	5,000	-
1479	其他流動資產(附註十五)	62,976	-	65,440	1
11XX	流動資產總計	<u>2,532,244</u>	<u>12</u>	<u>2,853,082</u>	<u>19</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動(附註四及八)	54,827	-	55,913	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	13,351,473	62	6,465,505	43
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及二九)	2,647,588	12	2,696,461	18
1760	投資性不動產(附註四、十三及二九)	2,726,105	13	2,731,236	18
1780	無形資產(附註四及十四)	50,503	-	76,405	1
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	15,393	-	11,651	-
1920	存出保證金(附註二五)	86,714	1	92,030	1
1990	其他非流動資產(附註十五)	3,584	-	6,747	-
15XX	非流動資產總計	<u>18,936,187</u>	<u>88</u>	<u>12,135,948</u>	<u>81</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 21,468,431</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,989,030</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十六)	\$ 800,000	4	\$ 150,000	1
2170	應付票據	66	-	105	-
2200	其他應付款(附註五及十八)	1,346,447	6	1,290,835	9
2220	其他應付款項—關係人(附註十八及二八)	41,317	-	17,713	-
2230	本期所得稅負債(附註四及二三)	115,400	1	99,640	1
2250	負債準備—流動(附註四、五及十九)	34,696	-	34,802	-
2305	其他金融負債—流動(附註十八)	43,037	-	63,851	-
2320	一年內到期之應付公司債(附註十七)	1,500,000	7	-	-
2399	其他流動負債(附註十八)	90,644	-	79,808	1
21XX	流動負債總計	<u>3,971,607</u>	<u>18</u>	<u>1,736,754</u>	<u>12</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註十七)	1,500,000	7	3,000,000	20
2540	長期借款(附註十六及二九)	4,250,000	20	500,000	3
2550	負債準備—非流動(附註四、五及十九)	1,694	-	4,857	-
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四、五及二十)	69,406	-	39,789	-
2645	存入保證金(附註二五)	38,260	-	45,409	-
2650	採用權益法之投資貸餘(附註四及十一)	-	-	13,034	-
2670	其他非流動負債(附註五及十八)	325,431	2	351,206	3
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	13,377	-	19,404	-
25XX	非流動負債總計	<u>6,198,168</u>	<u>29</u>	<u>3,973,699</u>	<u>26</u>
2XXX	負債總計	<u>10,169,775</u>	<u>47</u>	<u>5,710,453</u>	<u>38</u>
	權益(附註二一)				
	股本				
3110	普通股	6,515,000	31	6,318,398	42
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,793,382	8	1,701,396	11
3350	未分配盈餘	2,967,208	14	1,116,118	8
3300	保留盈餘總計	<u>4,760,590</u>	<u>22</u>	<u>2,817,514</u>	<u>19</u>
	其他權益(附註四)				
3410	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(396,805)	(2)	(225,707)	(1)
3425	備供出售金融資產未實現損益	355,975	2	304,476	2
3400	其他權益總計	<u>(40,830)</u>	<u>-</u>	<u>78,769</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計	<u>11,298,656</u>	<u>53</u>	<u>9,278,577</u>	<u>62</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 21,468,431</u>	<u>100</u>	<u>\$ 14,989,030</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司

個體綜合損益表

民國 106 年及 105 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	106年度		105年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4610	勞務收入 (附註四)	\$ 6,886,597	100	\$ 6,123,679	100
5000	營業成本 (附註二二及二八)	<u>4,957,229</u>	<u>72</u>	<u>4,571,076</u>	<u>74</u>
5900	營業毛利	1,929,368	28	1,552,603	26
6000	營業費用 (附註二二及二八)	<u>846,648</u>	<u>12</u>	<u>714,839</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>1,082,720</u>	<u>16</u>	<u>837,764</u>	<u>14</u>
	營業外收入及支出				
7110	租金收入 (附註二八)	98,818	2	94,210	2
7130	股利收入	7,925	-	6,472	-
7100	利息收入 (附註二二及二八)	9,709	-	16,553	-
7020	其他利益及損失 (附註二二及二八)	3,017	-	34,599	1
7050	財務成本 (附註二二及二八)	(71,489)	(1)	(55,294)	(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>1,865,432</u>	<u>27</u>	<u>146,683</u>	<u>2</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>1,913,412</u>	<u>28</u>	<u>243,223</u>	<u>4</u>
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,996,132	44	1,080,987	18
7950	所得稅費用 (附註四及二三)	(<u>193,305</u>)	(<u>3</u>)	(<u>161,122</u>)	(<u>3</u>)
8200	本期淨利	<u>2,802,827</u>	<u>41</u>	<u>919,865</u>	<u>15</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合(損)益				
8310	不重分類至損益之項目：				
8311	確定福利之再衡量數(附註二十)	(\$ 37,896)	-	(\$ 47,942)	-
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	145	-	(17)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二三)	6,442	-	8,150	-
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	(171,098)	(2)	(415,523)	(7)
8362	備供出售金融資產未實現利益	18,782	-	10,581	-
8380	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	<u>32,717</u>	<u>-</u>	<u>49,017</u>	<u>1</u>
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>(150,908)</u>	<u>(2)</u>	<u>(395,734)</u>	<u>(6)</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 2,651,919</u>	<u>39</u>	<u>\$ 524,131</u>	<u>9</u>
	每股盈餘(附註二四)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 4.30</u>		<u>\$ 1.41</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 4.29</u>		<u>\$ 1.41</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋股份有限公司

個體權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普 通 股	資 本 公 積	保 留 盈 餘		其 他 權 益 項 目		權 益 總 額
				法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	國 外 營 運 機 構 備 供 出 售 財 務 報 表 換 算 金 融 資 產 之 兌 換 差 額	未 實 現 (損) 益	
A1	105 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 6,318,398	\$ 63,896	\$ 1,645,009	\$ 734,737	\$ 189,816	\$ 244,878	\$ 9,196,734
	104 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	56,387	(56,387)	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(442,288)	-	-	(442,288)
D1	105 年度淨利	-	-	-	919,865	-	-	919,865
D3	105 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	(39,809)	(415,523)	59,598	(395,734)
D5	105 年度綜合(損)益總額	-	-	-	880,056	(415,523)	59,598	524,131
Z1	105 年 12 月 31 日 餘 額	6,318,398	63,896	1,701,396	1,116,118	(225,707)	304,476	9,278,577
	105 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	91,986	(91,986)	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(631,840)	-	-	(631,840)
B9	本公司股東股票股利	196,602	-	-	(196,602)	-	-	-
D1	106 年度淨利	-	-	-	2,802,827	-	-	2,802,827
D3	106 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	(31,309)	(171,098)	51,499	(150,908)
D5	106 年度綜合(損)益總額	-	-	-	2,771,518	(171,098)	51,499	2,651,919
Z1	106 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 6,515,000	\$ 63,896	\$ 1,793,382	\$ 2,967,208	(\$ 396,805)	\$ 355,975	\$ 11,298,656

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦



信義房屋仲介股份有限公司

個體現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 2,996,132	\$ 1,080,987
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	95,301	106,171
A20200	攤銷費用	38,516	42,433
A20900	利息費用	71,489	55,294
A21200	利息收入	(9,709)	(16,553)
A21300	股利收入	(7,925)	(6,472)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企 業及合資損失之份額	(1,865,432)	(146,683)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,528	662
A22700	處分投資性不動產損失	1,440	1,137
A23100	處分投資(利益)損失	(5,460)	361
A23800	非金融資產減損損失(迴轉利益)	10,800	(2,577)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	34
A31130	應收票據	2,877	62,006
A31150	應收帳款	(102,134)	(133,876)
A31160	應收帳款—關係人	(42,478)	11,458
A31180	其他應收款	21,788	35,124
A31190	其他應收款—關係人	5,215	(241)
A31240	其他流動資產	2,464	(38,836)
A31990	其他營業資產	(8,279)	(8,566)
A32130	應付票據	(39)	(1,419)
A32180	其他應付款	54,583	115,195
A32190	其他應付款—關係人	23,604	(20,110)
A32200	負債準備	(3,269)	5,510
A32220	其他金融負債	(20,814)	15,261
A32230	其他流動負債	10,836	7,037
A32990	其他營業負債	(25,775)	(293,075)
A33000	營運產生之現金	1,245,259	870,262
A33100	收取之利息	21,053	7,069
A33300	支付之利息	(70,460)	(55,331)
A33500	支付之所得稅	(180,872)	(90,490)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>1,014,980</u>	<u>731,510</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
	投資活動之現金流量		
B01300	處分以成本衡量之金融資產價款	\$ -	\$ 15,000
B01800	取得採用權益法之投資	(5,614,856)	(1,027,500)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	440,927	1,393,921
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(498)
B00300	取得備供出售金融資產	(10,103)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	12,402	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	693
B02700	購置不動產、廠房及設備	(38,069)	(34,561)
B02800	處分不動產、廠房及設備	99	1,205
B03700	存出保證金增加	-	(4,038)
B03800	存出保證金減少	5,316	-
B04500	購置無形資產	(22,235)	(40,215)
B04600	處分無形資產	-	178
B05400	購置投資性不動產	(26,531)	(20,200)
B05500	處分投資性不動產價款	19,057	39,751
B06600	其他金融資產減少	-	270,135
B06700	其他非流動資產減少(增加)	3,163	(213)
B07600	收取之股利	<u>11,134</u>	<u>28,088</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(5,219,696)</u>	<u>621,746</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	650,000	-
C00200	短期借款減少	-	(50,000)
C01600	舉借長期借款	12,193,987	3,300,000
C01700	償還長期借款	(8,443,987)	(3,200,000)
C03000	存入保證金增加	-	1,580
C03100	存入保證金返還	(7,149)	-
C04500	發放現金股利	<u>(631,840)</u>	<u>(442,288)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>3,761,011</u>	<u>(390,708)</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加	(443,705)	962,548
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,998,262</u>	<u>1,035,714</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,554,557</u>	<u>\$ 1,998,262</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：周俊吉



經理人：劉元智



會計主管：林秋錦

