

信義房屋仲介股份有限公司一百零六年股東常會議事錄

時間：中華民國一百零六年五月二十六日上午九時三十分

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 631,839,814 股，實際出席股數為 495,248,727 股(含以電子方式出席行使表決權 30,633,470 股)，佔本公司發行股份總數 78.38%，主席依法宣布開會。

主席：周俊吉董事長



記錄：吳少喬



列席：薛健平副董事長、周王美文董事、劉順仁獨立董事、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 105 年度營業報告。

說明：

- 一、本公司 105 年度營業報告書，如本議事手冊第 9 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 105 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 105 年度稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞之利益為新台幣(下同)1,095,796,016 元，分別按該金額之 1% 及 0.55% 分派員工酬勞現金計 10,957,961 元及董事酬勞計 6,026,878 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 105 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 105 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 14 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。

第四案

案由：本公司「企業社會責任實務守則」修正報告。

說明：

一、為配合法令修正及落實企業社會責任，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 15 頁附件三。

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。

參、承認事項

第一案

董事會提

案由：承認本公司 105 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 105 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 105 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 9 頁附件一及第 17 頁附件四。

四、敬請 承認。

決議：贊成 489,159,932 權(其中以電子方式行使表決權數 27,424,404 權)，佔出席股東表決權數 98.84%；反對 76,301 權 (其中以電子方式行使表決權數 76,301 權)；棄權 3,132,765 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,132,765 權)；無效 0 權；未投票 2,490,428 權，本案照案通過。

第二案

董事會提

案由：承認本公司 105 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 105 年度期初未分配盈餘為新台幣(下同) 236,062,818 元，於減除 105 年度因長期股權投資以及確定福利計畫再衡量數調整減少未分配盈餘 17,017 元及 39,791,985 元，再加計 105 年度稅後淨利 919,865,456 元，並減除提列法定盈餘公積 91,986,546 元後，105 年度可分配盈餘為 1,024,132,726 元，擬分派股東紅利 828,441,674 元，其中 631,839,814 元為現金股利，196,601,860 元為股票股利，按本公司截至 106 年 2 月 24 日實際流通在外股數 631,839,814 股計算，每股配發現金股利 1.0 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 0.31115775 元。
- 三、擬具盈餘分派表如下：

項 目	金 額 (新 台 幣 元)
期初未分派盈餘(a)	\$ 236,062,818
減：因長期股權投資調整未分派盈餘(b)	(17,017)
減：確定福利計畫再衡量數列入未分配盈餘(c)	(39,791,985)
調整後未分派盈餘(d=a-b-c)	196,253,816
加：105 年度稅後淨利(e)	919,865,456
減：提列法定盈餘公積(f) = (e)×10%	(91,986,546)
本期可分派盈餘(g) = (d+e-f)	1,024,132,726
分派項目：	
減：股東紅利(h)	(828,441,674)
期末未分派盈餘(i) = (g-h)	\$ 195,691,052

附註：
一、本期盈餘分派金額優先以 105 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 489,136,813 權(其中以電子方式行使表決權數 27,401,285 權)，佔出席股東表決權數 98.84%；反對 103,540 權 (其中以電子方式行使表決權數 103,540 權)；棄權 3,128,645 權(其中以電子方式行使表決權數 3,128,645 權)；無效 0 權；未投票 2,490,428 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「資金貸與他人作業辦法」修正案。

說明：

- 一、為因應實務及集團發展所需，擬修正本公司「資金貸與他人作業辦法」部分條文。
- 二、本公司「資金貸與他人作業辦法」修正前後條文對照表，如本議事手冊第40頁附件五。
- 三、敬請討論。

決議：贊成 489,150,870 權(其中以電子方式行使表決權數 27,400,423 權)，佔出席股東表決權數 98.76%；反對 145,184 權 (其中以電子方式行使表決權數 99,981 權)；棄權 3,133,066 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,133,066 權)；無效 0 權；未投票 2,819,607 權，本案照案通過。

第二案

董事會提

案由：討論本公司「背書保證辦法」修正案。

說明：

- 一、為因應實務及集團發展所需，擬修正本公司「背書保證辦法」部分條文。
- 二、本公司「背書保證辦法」修正前後條文對照表，詳如本議事手冊第42頁附件六。
- 三、敬請討論。

決議：贊成 489,122,634 權(其中以電子方式行使表決權數 27,371,187 權)，佔出席股東表決權數 98.76%；反對 173,420 權 (其中以電子方式行使表決權數 129,217 權)；棄權 3,133,066 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,133,066 權)；無效 0 權；未投票 2,819,607 權，本案照案通過。

第三案

董事會提

案由：討論本公司「取得或處分資產處理程序」修正案。

說明：

- 一、為配合法令規定及因應實務運作所需，擬修正本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文。
- 二、本公司「取得或處分資產處理程序」修正前後條文對照表，詳如本議事手冊第43頁附件七。
- 三、敬請討論。

決議：贊成 489,171,828 權(其中以電子方式行使表決權數 27,420,381 權)，佔出席股東表決權數 98.77%；反對 124,226 權 (其中以電子方式行使表決權數 80,023 權)；棄權 3,133,066 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,133,066 權)；無效 0 權；未投票 2,819,607 權，本案照案通過。

第四案

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 105 年度應分配之股東紅利中提撥新台幣 196,601,860 元，轉增資發行新股 19,660,186 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 106 年 2 月 24 日實際流通在外股數 631,839,814 股計算，每仟股無償配發 31.115775 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 489,156,870 權(其中以電子方式行使表決權數 27,405,423 權)，佔出席股東表決權數 98.76%；反對 142,470 權 (其中以電子方式行使表決權數 98,267 權)；棄權 3,129,780 權 (其中以電子方式行使表決權數 3,129,780 權)；無效 0 權；未投票 2,819,607 權，本案照案通過。

伍、選舉事項

第一案

董事會提

案由：補選本公司獨立董事一席案。

說明：

- 一、本公司蘇俊賓獨立董事於 106 年 5 月 25 日辭任獨立董事一職，依據本公司章程第 13 條與第 13 條之 1 及證券交易法第 14 條之 2 與公司法第 192 條規定，暨第 12 屆董事會第 10 次會議決議，本公司擬補選獨立董事一席，任期自 106 年 5 月 26 日起至 108 年 5 月 19 日止。
- 二、本公司董事選舉採候選人提名制度，第 12 屆董事會第 11 次會議審查通過董事候選人名單及其學經歷等相關資料，如本議事手冊第 49 頁附件八。
- 三、本公司董事選舉辦法，請參閱本議事手冊第 85 頁附錄七。

選舉結果：本公司第十二屆補選獨立董事當選名單如下：

職稱	戶號／身分證字號	戶名／姓名	選舉權數
獨立董事	XXXXXX9939	顏漏有	488,000,262

陸、臨時動議

議事經過：股東戶號 5935、8773、10602、15508、18808、18843、19026、22455、26952 等股東發表個人意見及提問，由主席、總經理及財務主管進行回應。

柒、散會：同日上午十點五十分。

(※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。)

捌、附件

附件一

信義房屋仲介股份有限公司

105 年度營業報告書

一、產業環境與經營績效

台灣部分一

近幾年來台灣房地產市場交易量持續創新低，民國 105 年度的全台房屋買賣移轉棟數僅約 24.5 萬棟，除較前一年減少 16% 外，更改寫近 26 年來的史上最低紀錄（家戶購屋比 2.87% 也持續創下歷史新低），扣除所有權第一次登記的移轉棟數亦僅約 12.3 萬棟，較前一年大幅衰退 26%。

造成上述現象的原因很多，除了房地合一稅正式實施外，還有民國 105 年初的台南大地震及其後續引發的土壤液化議題，再加上總統大選後新舊政府交接前之政策不確定性等，在種種不利因子的交互影響之下，即便新政府上任後緩步放寬房市管制作為，但房地產買賣雙方對於價格期待仍存有不小落差，進而影響成交意願，也使得房市交易動能明顯放緩。

面對連年嚴峻的產業環境考驗，本公司上下一心、精益求精，強本固源於服務基本功、全力聚焦商圈精耕，並積極提供客戶有感服務，同步優化官網及行動裝置 app 物件搜尋功能，更加強整合仲介代銷及海外事業整體通路之「全房產」服務。是以，本公司民國 105 年度營收不僅與前一年度相當，整體市占率更上升 2 個百分點。

大陸部分一

民國 105 年，上海及蘇州等重點房市雖歷經滬九條、滬六條及 1128 新政等當地政府嚴格政策調控，但在人民銀行寬鬆貨幣政策，以及民眾預期房價上漲之恐慌性需求的推波助瀾之下，使得上述城市成交價量均較前一年度成長，在大陸地區仲介事業子公司的積極展店下，其營收較前一年度成長 18%。此外，為聚焦房仲事業發展而處分原供出租之北京辦公大樓，也挹注獲利約新台幣 3 億元。

海外部分一

日本子公司雖仍為國人赴日置產者之房仲業者首選，但因以投資為目的之置產客戶高達六成，且適逢英國脫歐事件導致日元匯率波動大，因而影響其投資意願；加上合作之大型開發商逐漸自營銷售業務，而減少預售及新成屋案件提供，使得日本子公司營收減少 11%。不過，日本子公司除憑藉長期深耕及優質服務站穩東京的營運腳步，及提供逐年增長之租賃代管業務外，也首次進軍大阪成立營運據點，藉此滿足服務置產客戶的多元需求。此外，本公司已於民國 105 年度正式跨足東南亞市場，首站以銷售馬來西亞吉隆坡不動產為主。

開發事業一

不動產開發事業首推案「信義嘉庭」位於上海市嘉定區，銷售狀況良好，即將邁入下一階段，第一期已預售完畢，將於民國 106 年 4 月起開始交屋；第二期則於民國 105 年 10 月開始銷售，預計於民國 106 年下半年交屋。該案因充分融入台灣社區營造的獨創元素，已然成為當地相關業者參考之優質指標建案。

民國 105 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	105 年度	104 年度
財務收支	營業收入		7,589	7,523
	營業利益		538	507
	營業外淨收(支)		550	277
	稅前合併利益		1,088	784
	所得稅		164	198
	純益(歸屬於母公司股東)		920	564
獲利能力	資產報酬率(%)		4%	4%
	權益報酬率(%)		10%	6%
	純益率(%)		12%	8%
	每股盈餘(元)		1.46	0.89

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、獲獎肯定

本公司及子公司長久以來秉持「以人為本」的精神，具體落實對同仁、顧客、股東、環境及社會等五大利害關係人之承諾。除公司治理屢獲主管機關肯定外，創新顧客服務亦同步獲得各界普遍信任與認同，對整體房仲業產生良好示範作用，有效帶動產業升級。展望未來，本公司亦將持續精益求精，並藉由不斷參與外部各獎項評鑑，以改善內部流程之不足、有效健全經營體質，強化企業永續發展的優勢利基。

本公司及子公司於民國 105 年度所榮獲之主要獎項摘錄如下：

在服務品質與創新方面：

- ※ 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。
- ※ 12 度榮獲壹週刊「第壹服務大獎」房仲業第一名。
- ※ 榮獲天下雜誌「金牌服務大賞」房仲服務類第一名。
- ※ 連續 9 年榮獲《今周刊》「商務人士理想品牌大調查」房仲業第一名。
- ※ 榮獲《30 雜誌》「Young 世代品牌大調查」房仲類別「最愛使用品牌」及「最想擁有品牌」雙料冠軍。
- ※ 子公司上海信義連續 10 年獲得「誠信創建企業」，並且為業內最高星級：五星級誠信企業。
- ※ 子公司上海信義置業獲上海市台灣同胞投資企業協會「年度優秀台資企業」。

在企業社會責任方面：

- ※ 「台灣企業永續獎」榮獲「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」及「社會共融獎」。
- ※ 榮獲第十二屆《遠見雜誌》企業社會責任獎「幸福企業組」首獎及「CSR 大調查服務業」楷模獎。
- ※ 榮獲亞洲企業商會「2016 年亞洲企業社會責任獎—社會公益發展獎」。
- ※ 連續 10 年榮獲《天下雜誌》「天下企業公民獎」。
- ※ 連續 2 年獲證交所公司治理評鑑「上市組排名前百分之五」。

※ 子公司上海信義獲得「2016 中國年度最佳雇主上海 30 強」。

※ 子公司蘇州信義獲得「2016 中國年度最佳雇主蘇州 10 強」。

※ 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」。

三、營運目標及未來展望

台灣部分一

展望民國 106 年，預期政府將溫和調整放寬房地產政策，受惠於海外資金仍將持續回流或匯入台灣（因國際政經環境及跨國財稅政策改變），加上未來依然為買方市場的情況下，估料買賣雙方之預期價格差異可望進一步縮小，因此在歷經民國 105 年的超低成交量之後，民國 106 年的台灣房市應可逐漸自谷底翻升。

同時，雖然面臨房市動能不佳及少子化隱憂，本公司一本初衷，秉持「以人為本」精神，持續強化培育人才與提升服務品質為經營主軸。

在強化培育人才方面，對內本公司將落實「企業改造方案」聚焦人才培育，對外則擴大推廣「30 天工作鑑賞期計畫」及「180 天新人轉正計畫」，讓更多職場尋職者透過加入計畫後，進而了解並落實信義理念，以培養全方位的優秀不動產經紀人員。

在提升服務品質／提供多元服務方面，除持續推展更完善周全之「全房產」服務外，也將結合信義居家網路商城落實商圈精耕，賦予分店通路更多功能與價值，並同步加強老客戶服務及創新線上線下客戶服務體驗，藉以有效提升客戶滿意度。

大陸方面一

大陸地區仲介事業部分，則將憑藉著紮實充分的服務基礎，以「小池塘當大魚」的方式，加強主要商圈經營及提供更多加值服務，並透過房地產相關產業合作型態，具體擴大經營服務客層，藉以因應當地政府逐漸轉趨嚴峻的樓市調控新政與方向。

海外部分一

在海外房仲市場部分，除更進一步整合「全房屋」海外通路服務外，日本子公司將拓展服務區域，以提供國人及當地客戶更多元精緻化之置產服務；馬來西亞子公司則將深化在地服務內涵，提供國人置產服務及當地購屋者更優質之一站式仲介服務。

開發事業一

伴隨上海「信義嘉庭」案及台北市「信義謙石」案即將於民國 106 年陸續交屋，民國 106 年度大陸開發事業除將持續銷售「信義嘉庭」案第二期外，亦將發揮社區營造概念及專長，形塑獨特的「信義」品牌服務特色與知名度，以「里仁為美」為使命，打造當地和諧共榮的居住環境。同時，也將持續尋找合適土地進行開發，繼續強化並創新開發事業日後的成長動能。

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 105 年度財務報表，嗣經董事會委任勤業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 105 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 105 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 105 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

信義房屋仲介股份有限公司民國 106 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 六 年 二 月 二 十 四 日

信義房屋仲介股份有限公司

企業社會責任實務守則對照表

條號	修正條文	現行條文	修正說明
第七條	<p>(落實公司治理)</p> <p>本公司董事應盡善良管理人之注意義務，以督促公司實踐社會責任，並隨時檢討其實施成效及持續改進，以確保企業社會責任政策之落實。</p> <p>本公司董事會於公司履行企業社會責任時，<u>宜充分考量利害關係人之利益並</u>包括下列事項：</p> <p>一、提出企業社會責任使命或願景，制定企業社會責任政策、制度或相關管理方針。</p> <p>二、將企業社會責任納入公司之營運活動與發展方向，並核定企業社會責任之具體推動計畫。</p> <p>三、確保企業社會責任相關資訊揭露之即時性與正確性。</p> <p>上市上櫃公司針對營運活動所產生之經濟、環境及社會議題，應由董事會授權高階管理階層處理，並向董事會報告處理情形，其作業處理流程及各相關負責之人員應具體明確。</p>	<p>(落實公司治理)</p> <p>本公司董事應盡善良管理人之注意義務，以督促公司實踐社會責任，並隨時檢討其實施成效及持續改進，以確保企業社會責任政策之落實。</p> <p>本公司董事會於公司履行企業社會責任時，宜包括下列事項：</p> <p>一、提出企業社會責任使命或願景，制定企業社會責任政策、制度或相關管理方針。</p> <p>二、將企業社會責任納入公司之營運活動與發展方向，並核定企業社會責任之具體推動計畫。</p> <p>三、確保企業社會責任相關資訊揭露之即時性與正確性。</p> <p>上市上櫃公司針對營運活動所產生之經濟、環境及社會議題，應由董事會授權高階管理階層處理，並向董事會報告處理情形，其作業處理流程及各相關負責之人員應具體明確。</p>	<p>配合主管機關修正「企業社會責任實務守則」文字用語，酌予修正部分文字。</p>

條號	修正條文	現行條文	修正說明
第二十二條之一	(維護社會公益) <u>本公司對其產品或服務所面對之客戶或消費者，宜以公平合理之方式對待，其方式包括訂約公平誠信、注意與忠實義務、廣告招攬真實、商品或服務適合度、告知與揭露、酬金與業績衡平、申訴保障、業務人員專業性等原則，並訂定相關執行策略及具體措施。</u>	(維護社會公益) (本條新增)	配合主管機關修正「企業社會責任實務守則」文字用語，酌予修正部分文字。
第二十七條	(維護社會公益) 上市上櫃公司應評估公司經營對社區之影響，並適當聘用公司營運所在地之人力，以增進社區認同。 上市上櫃公司宜經由 <u>股權投資、商業活動、捐贈、企業志工服務或其他公益專業服務等，將資源投入透過商業模式解決社會或環境問題之組織，或參與社區發展及社區教育之公民組織、慈善公益團體及政府機構之相關活動，以促進社區發展。</u>	(維護社會公益) 上市上櫃公司應評估公司經營對社區之影響，並適當聘用公司營運所在地之人力，以增進社區認同。 上市上櫃公司宜經由商業活動、捐贈、企業志工服務或其他公益專業服務，參與社區發展及社區教育之公民組織、慈善公益團體及政府機構之相關活動，以促進社區發展。	配合主管機關修正「企業社會責任實務守則」文字用語，酌予修正部分文字。

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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 年及 104 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 105 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 105 年度合併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及其子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之列為關鍵查核事項。

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 105 年 12 月 31 日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為 1,074,634 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，對於上述所述層面事項，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 105 年 12 月 31 日止之存貨餘額為 7,753,415 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 105 及 104 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 105 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

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 0 6 年 2 月 2 4 日

代 碼	資 產	105年12月31日		104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)	\$ 3,512,457	15	\$ 3,437,772	17
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	479,603	2	317,657	1
1125	備供出售金融資產-流動(附註四及八)	801,432	3	749,911	4
1150	應收票據(附註四及十)	16,001	-	76,783	-
1170	應收帳款(附註四、五及十)	807,093	3	684,557	3
1200	其他應收款(附註四、五、十及三三)	336,881	2	90,302	-
1220	本期所得稅資產(附註四及二八)	70,007	-	20,920	-
1320	存貨(附註四、五、十一及三四)	7,753,415	33	6,317,412	30
1476	其他金融資產-流動(附註十二及三四)	2,966,314	13	1,781,519	9
1479	其他流動資產(附註十八)	800,623	3	332,768	2
11XX	流動資產總計	17,543,826	74	13,809,601	66
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註四及九)	207,335	1	252,322	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十四)	10,723	-	9,649	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十五及三四)	3,474,237	14	3,561,920	17
1760	投資性不動產(附註四、十六及三四)	2,269,286	9	2,816,292	14
1780	無形資產(附註四、十七及三七)	136,978	1	144,763	1
1840	遞延所得稅資產(附註四及二八)	85,680	-	43,384	-
1920	存出保證金(附註三十)	134,452	1	127,539	1
1990	其他非流動資產(附註十八)	6,747	-	6,534	-
15XX	非流動資產總計	6,325,438	26	6,962,403	34
1XXX	資 產 總 計	\$ 23,869,264	100	\$ 20,772,004	100
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十九及三四)	\$ 158,058	1	\$ 237,463	1
2150	應付票據	105	-	4,746	-
2170	應付帳款(附註二一)	175,385	1	86,330	-
2200	其他應付款(附註五及二三)	1,599,087	7	1,493,621	7
2220	其他應付款項-關係人(附註二三及三三)	83,091	-	115,727	1
2230	本期所得稅負債(附註四及二八)	111,715	-	70,697	-
2250	負債準備-流動(附註四、五及二四)	83,195	-	34,456	-
2305	其他金融負債-流動(附註二三)	406,968	2	321,467	2
2310	預收款項(附註二二)	7,283,452	31	2,666,503	13
2320	一年內到期之長期負債(附註十九及三四)	296,120	1	190,000	1
2399	其他流動負債(附註二三)	220,275	1	297,159	2
21XX	流動負債總計	10,417,451	44	5,518,169	27
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註二十)	3,000,000	13	3,000,000	14
2540	長期借款(附註十九及三四)	520,670	2	2,109,289	10
2550	負債準備-非流動(附註四、五及二四)	4,857	-	4,644	-
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四、五及二五)	43,602	-	4,225	-
2645	存入保證金(附註三十)	60,012	-	60,208	-
2670	其他非流動負債(附註五及二三)	414,879	2	722,466	4
2570	遞延所得稅負債(附註四及二八)	19,404	-	30,625	-
25XX	非流動負債總計	4,063,424	17	5,931,457	28
2XXX	負債總計	14,480,875	61	11,449,626	55
	歸屬於本公司業主之權益(附註二六)				
	股本				
3110	普通股	6,318,398	27	6,318,398	30
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	1,701,396	7	1,645,009	8
3350	未分配盈餘	1,116,118	5	734,737	4
3300	保留盈餘總計	2,817,514	12	2,379,746	12
	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	(225,707)	(1)	189,816	1
3425	備供出售金融資產未實現利益	304,476	1	244,878	1
3400	其他權益總計	78,769	-	434,694	2
31XX	本公司業主權益總計	9,278,577	39	9,196,734	44
36XX	非控制權益	109,812	-	125,644	1
3XXX	權益總計	9,388,389	39	9,322,378	45
	負債與權益總計	\$ 23,869,264	100	\$ 20,772,004	100

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 105 年及 104 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	105年度		104年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入			
4610	\$ 7,588,820	100	\$ 7,523,143	100
	營業成本 (附註二七及三三)			
5000	<u>5,900,494</u>	<u>78</u>	<u>5,723,628</u>	<u>76</u>
5900	1,688,326	22	1,799,515	24
	營業費用 (附註二七及三三)			
6000	<u>1,149,984</u>	<u>15</u>	<u>1,292,983</u>	<u>17</u>
6900	<u>538,342</u>	<u>7</u>	<u>506,532</u>	<u>7</u>
	營業外收入及支出			
7110	128,455	2	130,377	2
7130	38,779	-	36,483	-
7100	61,599	1	45,262	1
7020				
	其他利益及損失 (附註二七及三三)			
7050	378,963	5	132,058	2
	財務成本 (附註二七及三三)			
7000	(<u>57,712</u>)	(<u>1</u>)	(<u>66,686</u>)	(<u>1</u>)
	營業外收入及支出合計			
	<u>550,084</u>	<u>7</u>	<u>277,494</u>	<u>4</u>
7900	1,088,426	14	784,026	11
7950	(<u>163,838</u>)	(<u>2</u>)	(<u>197,665</u>)	(<u>3</u>)
8200	<u>924,588</u>	<u>12</u>	<u>586,361</u>	<u>8</u>
	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)			
	(47,982)	-	(22,775)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅 (附註二八)			
	8,157	-	3,872	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
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	(\$ 415,504)	(6)	(\$ 74,931)	(1)
8362	備供出售金融資產未 實現評價利益(損 失)	58,514	1	(35,342)	(1)
8370	採用權益法之關聯企 業及合資之其他綜 合損益份額	<u>1,084</u>	<u>-</u>	<u>(1,184)</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合(損) 益(稅後淨額)	<u>(395,731)</u>	<u>(5)</u>	<u>(130,360)</u>	<u>(2)</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 528,857</u>	<u>7</u>	<u>\$ 456,001</u>	<u>6</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 919,865	12	\$ 563,865	8
8620	非控制權益	<u>4,723</u>	<u>-</u>	<u>22,496</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 924,588</u>	<u>12</u>	<u>\$ 586,361</u>	<u>8</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 524,131	7	\$ 433,558	6
8720	非控制權益	<u>4,726</u>	<u>-</u>	<u>22,443</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 528,857</u>	<u>7</u>	<u>\$ 456,001</u>	<u>6</u>
	每股盈餘(附註二九) 來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 0.89</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 0.89</u>	

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子公司

各伊權益變動表

民國 105 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	其 他 權 益 項 目							非控制權益	權 益 總 額
		普 通 股	資 本 公 積	保 留 盈 餘	盈 餘	國 外 營 運 機 構 備 供 出 售 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	金 融 資 產 未 實 現 (損) 益	總 計		
A1	104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 6,134,367	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$ 1,094,412	\$ 264,741	\$ 281,404	\$ 9,376,613	\$ 139,495	\$ 9,516,108
B1	103 年度盈餘指撥及分配									
B5	法定盈餘公積	-	-	107,216	(107,216)	-	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利	-	-	-	(613,437)	-	-	(613,437)	-	(613,437)
B9	本公司股東股票股利	184,031	-	-	(184,031)	-	-	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	563,865	-	-	563,865	22,496	586,361
D3	104 年度稅後其他綜合(損)益	-	-	-	(18,856)	(74,925)	(36,526)	(130,307)	(53)	(130,360)
D5	104 年度綜合(損)益總額	-	-	-	545,009	(74,925)	(36,526)	433,558	22,443	456,001
O1	非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(36,294)	(36,294)
Z1	104 年 12 月 31 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									
B5	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

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,088,426	\$ 784,026
A20010	不影響現金流量之（利益）費損項目		
A20100	折舊費用	145,640	153,281
A20200	攤銷費用	50,421	43,068
A23500	金融資產減損損失	-	3,662
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨（利益）損失	(3,325)	11,813
A20900	利息費用	109,166	181,207
A21200	利息收入	(61,599)	(45,262)
A21300	股利收入	(38,779)	(36,483)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	(208)	(243)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	925	2,463
A22700	處分投資性不動產利益	(350,929)	-
A23100	處分投資（損失）利益	40	(67,906)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(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	(158,266)	(299,001)
A31130	應收票據	60,782	(50,021)
A31150	應收帳款	(122,536)	78,713
A31180	其他應收款	24,606	41,716
A31200	存 貨	(1,989,844)	(929,938)
A31240	其他流動資產	(423,346)	(255,954)
A31990	其他營業資產	(8,573)	(9,546)
A32130	應付票據	(4,641)	(2,440)
A32210	預收款項	5,068,869	2,647,403
A32150	應付帳款	89,055	(79,437)
A32180	其他應付款	108,143	(172,135)
A32190	其他應付款－關係人	(21,942)	(8,361)
A32200	負債準備	48,952	(8,388)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
A32220	其他金融負債	\$ 85,501	\$ 47,350
A32230	其他流動負債	(76,884)	194,189
A32990	其他營業負債	(307,587)	(219,260)
A33000	營運產生之現金	3,309,490	2,004,516
A33100	收取之利息	52,115	93,785
A33300	支付之利息	(112,318)	(197,141)
A33500	支付之所得稅	(261,776)	(253,196)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>2,987,511</u>	<u>1,647,964</u>
投資活動之現金流量			
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	122,267
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(498)	-
B01300	出售以成本衡量之金融資產	15,000	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	693	38,400
B02700	購置不動產、廠房及設備	(73,167)	(114,668)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	256	35
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	8,771	9,688
B03700	存出保證金增加	(6,913)	-
B03800	存出保證金減少	-	897
B04500	購置無形資產	(44,147)	(42,522)
B05400	購置投資性不動產	(20,200)	-
B05500	處分投資性不動產價款	641,430	-
B06500	其他金融資產增加	(1,366,929)	(1,393,167)
B06700	其他非流動資產增加	(213)	(1,455)
B04200	其他應收款減少	-	179,000
B07600	收取之股利	<u>38,997</u>	<u>36,844</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>(806,920)</u>	<u>(1,164,681)</u>
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	191,635
C00200	短期借款減少	(79,405)	-
C01600	舉借長期借款	3,344,580	2,361,265
C01700	償還長期借款	(4,769,745)	(1,691,180)
C03100	存入保證金返還	(196)	(22,472)
C03800	其他應付款—關係人減少	(10,219)	(9,721)
C04500	支付本公司業主股利	(442,288)	(613,437)
C05800	非控制權益變動	(20,558)	(36,294)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(1,977,831)</u>	<u>179,796</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 年度
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>(\$ 128,075)</u>	<u>(\$ 91,073)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加	74,685	572,006
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>3,437,772</u>	<u>2,865,766</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 3,512,457</u>	<u>\$ 3,437,772</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 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 105 年及 104 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 105 年及 104 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 105 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 105 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之列為關鍵查核事項。

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105年12月31日止應付獎金（包含非流動負債）餘額為832,115仟元，佔負債總額約15%。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，對於上述所述層面事項，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。

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 105 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

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 0 6 年 2 月 2 4 日

民國 105 年 12 月 31 日、民國 104 年 12 月 31 日及 1 月 1 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日			104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)	\$ 1,998,262	13		\$ 1,035,714	7	
1125	備供出售金融資產—流動(附註四及七)	206,356	1		195,775	1	
1150	應收票據(附註四及九)	7,210	-		69,216	1	
1170	應收帳款(附註四、五及九)	421,752	3		287,876	2	
1180	應收帳款—關係人(附註四、五及二八)	85,213	1		96,671	1	
1200	其他應收款(附註四、五及九)	42,058	-		50,698	-	
1210	其他應收款—關係人(附註四、五及二八)	21,791	-		21,550	-	
1476	其他金融資產—流動(附註十及二九)	5,000	-		275,135	2	
1479	其他流動資產(附註十五)	65,440	1		26,604	-	
11XX	流動資產總計	<u>2,853,082</u>	<u>19</u>		<u>2,059,239</u>	<u>14</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)	55,913	-		88,503	1	
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)	6,465,505	43		7,060,348	47	
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十二及二九)	2,696,461	18		2,759,843	18	
1760	投資性不動產(附註四、十三及二九)	2,731,236	18		2,759,442	18	
1780	無形資產(附註四及十四)	76,405	1		78,801	1	
1840	遞延所得稅資產(附註四及二三)	11,651	-		9,761	-	
1920	存出保證金(附註二五)	92,030	1		87,992	1	
1990	其他非流動資產(附註十五)	6,747	-		6,534	-	
15XX	非流動資產總計	<u>12,135,948</u>	<u>81</u>		<u>12,851,224</u>	<u>86</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 14,989,030</u>	<u>100</u>		<u>\$ 14,910,463</u>	<u>100</u>	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十六)	\$ 150,000	1		\$ 200,000	2	
2170	應付票據	105	-		1,524	-	
2200	其他應付款(附註五及十八)	1,290,835	9		1,175,677	8	
2220	其他應付款項—關係人(附註十八及二八)	17,713	-		37,823	-	
2230	當期所得稅負債(附註四及二三)	99,640	1		24,047	-	
2250	負債準備—流動(附註四、五及十九)	34,802	-		29,505	-	
2305	其他金融負債—流動(附註十八)	63,851	-		48,590	-	
2399	其他流動負債(附註十八)	79,808	1		72,771	1	
21XX	流動負債總計	<u>1,736,754</u>	<u>12</u>		<u>1,589,937</u>	<u>11</u>	
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註十七)	3,000,000	20		3,000,000	20	
2540	長期借款(附註十六及二九)	500,000	3		400,000	3	
2550	負債準備—非流動(附註四、五及十九)	4,857	-		4,644	-	
2640	淨確定福利負債—非流動(附註四、五及二十)	39,789	-		413	-	
2645	存入保證金(附註二五)	45,409	-		43,829	-	
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)	351,206	3		644,281	4	
2570	遞延所得稅負債(附註四及二三)	19,404	-		30,625	-	
25XX	非流動負債總計	<u>3,973,699</u>	<u>26</u>		<u>4,123,792</u>	<u>27</u>	
2XXX	負債總計	<u>5,710,453</u>	<u>38</u>		<u>5,713,729</u>	<u>38</u>	
	權益(附註二一)						
	股本						
3110	普通股	6,318,398	42		6,318,398	42	
3200	資本公積	63,896	-		63,896	1	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	1,701,396	11		1,645,009	11	
3350	未分配盈餘	1,116,118	8		734,737	5	
3300	保留盈餘總計	<u>2,817,514</u>	<u>19</u>		<u>2,379,746</u>	<u>16</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	(225,707)	(1)		189,816	1	
3425	備供出售金融資產未實現損益	304,476	2		244,878	2	
3400	其他權益總計	<u>78,769</u>	<u>1</u>		<u>434,694</u>	<u>3</u>	
3XXX	權益總計	<u>9,278,577</u>	<u>62</u>		<u>9,196,734</u>	<u>62</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 14,989,030</u>	<u>100</u>		<u>\$ 14,910,463</u>	<u>100</u>	

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 105 年及 104 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	105年度		104年度	
	金 額	%	金 額	%
	營業收入			
4610	\$ 6,123,679	100	\$ 6,140,394	100
5000	<u>4,571,076</u>	<u>74</u>	<u>4,684,152</u>	<u>76</u>
5900	1,552,603	26	1,456,242	24
6000	<u>714,839</u>	<u>12</u>	<u>831,743</u>	<u>14</u>
6900	<u>837,764</u>	<u>14</u>	<u>624,499</u>	<u>10</u>
	營業外收入及支出			
7110	94,210	2	93,936	2
7130	6,472	-	10,256	-
7100	16,553	-	15,471	-
7020	34,599	1	177,838	3
7050	(55,294)	(1)	(53,171)	(1)
7070	146,683	2	(144,483)	(2)
7000	<u>243,223</u>	<u>4</u>	<u>99,847</u>	<u>2</u>
7900	1,080,987	18	724,346	12
7950	(<u>161,122</u>)	(<u>3</u>)	(<u>160,481</u>)	(<u>3</u>)
8200	<u>919,865</u>	<u>15</u>	<u>563,865</u>	<u>9</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度		104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)	(\$ 47,942)	-	(\$ 22,661)	-
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	(17)	-	(47)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅(附註二三)	8,150	-	3,852	-
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	(415,523)	(7)	(74,925)	(1)
8362	備供出售金融資產未實現利益(損失)	10,581	-	(34,536)	(1)
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>49,017</u>	<u>1</u>	<u>(1,990)</u>	<u>-</u>
8300	本期其他綜合(損)益(稅後淨額)	<u>(395,734)</u>	<u>(6)</u>	<u>(130,307)</u>	<u>(2)</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 524,131</u>	<u>9</u>	<u>\$ 433,558</u>	<u>7</u>
	每股盈餘(附註二四)				
	來自繼續營業單位				
9710	基 本	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 0.89</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.46</u>		<u>\$ 0.89</u>	

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

個體綜合變動表

民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		普 通 股 資 本	公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	其 他 權 益 項 目		權 益 總 額
						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	104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 6,134,367	\$ 63,896	\$ 1,537,793	\$ 1,094,412	\$ 264,741	\$ 281,404	\$ 9,376,613
	103 年度盈餘指撥及分配							
B1	法定盈餘公積	-	-	107,216	(107,216)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(613,437)	-	-	(613,437)
B9	股票股利	184,031	-	-	(184,031)	-	-	-
D1	104 年度淨利	-	-	-	563,865	-	-	563,865
D3	104 年度稅後其他綜合 (損) 益	-	-	-	(18,856)	(74,925)	(36,526)	(130,307)
D5	104 年度綜合 (損) 益總額	-	-	-	545,009	(74,925)	(36,526)	433,558
Z1	104 年 12 月 31 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	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	<u>\$ 6,318,398</u>	<u>\$ 63,896</u>	<u>\$ 1,701,396</u>	<u>\$ 1,116,118</u>	<u>(\$ 225,707)</u>	<u>\$ 304,476</u>	<u>\$ 9,278,577</u>

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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105 年度	104 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$ 1,080,987	\$ 724,346
A20010	不影響現金流量之(利益)費損項目		
A20100	折舊費用	106,171	116,944
A20200	攤銷費用	42,433	35,230
A23500	金融資產減損損失	-	3,662
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資 產淨損失	-	9,849
A20900	財務成本	55,294	53,171
A21200	利息收入	(16,553)	(15,471)
A21300	股利收入	(6,472)	(10,256)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企 業及合資損失之份額	(146,683)	144,483
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	662	1,485
A22700	處分投資性不動產損失	1,137	-
A23100	處分投資損失(利益)	361	(67,862)
A23800	非金融資產減損迴轉利益	(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	11,960
A31130	應收票據	62,006	(58,968)
A31150	應收帳款	(133,876)	209,645
A31160	應收帳款—關係人	11,458	26,759
A31180	其他應收款	35,124	24,781
A31190	其他應收款—關係人	(241)	801
A31240	其他流動資產	(38,836)	(2,661)
A31990	其他營業資產	(8,566)	(9,516)
A32130	應付票據	(1,419)	(5,662)
A32180	其他應付款	115,195	(215,908)
A32190	其他應付款—關係人	(20,110)	(11,159)
A32200	負債準備	5,510	(10,257)
A32220	其他金融負債	15,261	(6,923)
A32230	其他流動負債	7,037	(15,660)
A32990	其他營業負債	(293,075)	(230,119)
A33000	營運產生之現金	870,262	702,694
A33100	收取之利息	7,069	15,471
A33300	支付之利息	(55,331)	(53,171)
A33500	支付之所得稅	(90,490)	(232,822)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>731,510</u>	<u>432,172</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105 年度	104 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	(1,027,500)	(441,597)
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	1,393,921	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(498)	-
B00400	出售備供出售金融資產價款	-	122,267
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	693	38,400
B02700	購置不動產、廠房及設備	(34,561)	(69,524)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,205	-
B07100	不動產、廠房及設備款項退回	-	1,448
B03700	存出保證金增加	(4,038)	-
B03800	存出保證金減少	-	6,924
B04500	購置無形資產	(40,215)	(35,940)
B04600	處分無形資產	178	-
B05400	購置投資性不動產	(20,200)	-
B05500	處分投資性不動產價款	39,751	-
B06500	其他金融資產增加	-	(252,079)
B06600	其他金融資產減少	270,135	-
B06700	其他非流動資產增加	(213)	(1,455)
B07600	收取之股利	28,088	64,393
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>621,746</u>	<u>(567,163)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款(減少)增加	(50,000)	200,000
C01600	舉借長期借款	3,300,000	1,600,000
C01700	償還長期借款	(3,200,000)	(1,400,000)
C03000	存入保證金增加	1,580	-
C03100	存入保證金返還	-	(22,960)
C04500	發放現金股利	(442,288)	(613,437)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(390,708)</u>	<u>(236,397)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)	962,548	(371,388)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>1,035,714</u>	<u>1,407,102</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,998,262</u>	<u>\$ 1,035,714</u>

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

資金貸與他人作業辦法修正前後條文對照表

條號	修正條文	現行條文	修正說明
<p>第四條</p>	<p>(資金貸與之額度限制)</p> <p>本公司資金貸與總額以不超過本公司淨值百分之<u>五十</u>為限，<u>其中有短期融通資金必要之融資金額總額不得超過本公司淨值之百分之四十</u>。</p> <p>本公司與他公司或行號間有短期融通資金必要者，以下列情形為限，且其個別貸與金額不得逾本公司淨值百分之五，貸與總額以不超過本公司淨值百分之十為限：</p> <p>四、本公司之主要客戶或供應商因購料或營運週轉需要而有短期融通資金之必要者。</p> <p>五、其他基於策略性目的而有短期融通資金之必要者。</p> <p>本公司對直接或間接持有表決權之股份達百分之五十以上之子公司之短期融通資金者，其個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之<u>三十</u>為限，其貸與總額以不超過本公司淨值百分之<u>四十</u>為限。</p> <p>(以下略)</p>	<p>(資金貸與之額度限制)</p> <p>本公司資金貸與總額以不超過本公司淨值百分之<u>三十</u>為限。</p> <p>本公司與他公司或行號間有短期融通資金必要者，以下列情形為限，且其個別貸與金額不得逾本公司淨值百分之五，貸與總額以不超過本公司淨值百分之十為限：</p> <p>一、本公司之主要客戶或供應商因購料或營運週轉需要而有短期融通資金之必要者。</p> <p>二、其他基於策略性目的而有短期融通資金之必要者。</p> <p>本公司對直接或間接持有表決權之股份達百分之五十以上之子公司之短期融通資金者，其個別貸與金額以不超過本公司淨值百分之<u>十</u>為限，其貸與總額以不超過本公司淨值百分之<u>二十</u>為限。</p> <p>(以下略)</p>	<p>一、依本公司實務需求修正。</p> <p>二、為使集團資金規劃更為靈活，擬放寬本公司短期融通資金貸與單一子公司不超過本公司淨值之30%，及所有子公司合計之限額不超過本公司淨值之40%，而修正本條第三項規定，並相應修正第一項之限額及本公司資金貸與他人之總額上限至淨值50%。</p>
<p>第五條</p>	<p>(資金貸與期限及計息方式)</p> <p>(第一項略)</p> <p>資金貸與利息之計收，以每月繳息一次為原則，利率由雙方議定之，但除資金貸與本公司之子公司利率不得低於貸與日本公司向金融機構借款之平均利率外，餘不得低於貸與</p>	<p>(資金貸與期限及計息方式)</p> <p>(第一項略)</p> <p>資金貸與利息之計收，以每月繳息一次為原則，<u>財務單位應通知借款人自約定繳息日起一週內繳息</u>，利率由雙方議定之，但不得低於貸與日台灣銀行基本放款利率加計</p>	<p>依本公司實務需求修正，調整資金貸與對象如為子公司，貸放利率以不低於本公司貸與日之銀行借款平均利率，其餘貸與對象之貸放利率則為不低於台</p>

條號	修正條文	現行條文	修正說明
	日台灣銀行基準利率加計 百分之一。	百分之一。	銀基準利率加計 1%。

信義房屋仲介股份有限公司

背書保證辦法修正前後條文對照表

條號	修正條文	現行條文	修正說明
第三條	<p>(背書保證對象) (第一項略)</p> <p>本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得互為背書保證，<u>且</u>其背書保證累計金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。</p> <p>(以下略)</p>	<p>(背書保證對象) (第一項略)</p> <p>本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之子公司間，得互為背書保證。<u>但</u>其背書保證累計金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。</p> <p>(以下略)</p>	酌修部分文字。
第四條	<p>(背書保證限額)</p> <p>本公司對外背書保證須經審計委員會同意，再經董事會通過後，始得為之。</p> <p>本公司對外背書保證總額及對單一公司之限額，以及本公司及子公司整體得為背書保證總額及對單一公司之限額，規定如下：</p> <p>一、背書保證總額以不超過本公司淨值百分之一百五十為限。</p> <p>(以下略)</p>	<p>(背書保證限額)</p> <p>本公司對外背書保證須經審計委員會同意，再經董事會通過始得為之。</p> <p>本公司對外背書保證總額及對單一公司之限額，以及本公司及子公司整體得為背書保證總額及對單一公司之限額，規定如下：</p> <p>一、背書保證總額以不超過本公司淨值百分之一百為限。</p> <p>(以下略)</p>	<p>一、依本公司實務需求修正。</p> <p>二、為使集團資金規劃更為靈活，擬放寬本公司背書保證之總限額。</p>

信義房屋仲介股份有限公司

取得或處分資產處理程序修正前後條文對照表

條號	修正後	修正前	修正說明
第四條	<p>(取得或處分不動產或設備之程序) (第一~三項略)</p> <p>本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告（估價報告應行記載事項詳如附件一），並符合下列規定： ... (第五項以下略)</p>	<p>(取得或處分不動產或設備之程序) (第一~三項略)</p> <p>本公司取得或處分不動產或設備，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備外，交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告（估價報告應行記載事項詳如附件一），並符合下列規定： ... (第五項以下略)</p>	<p>配合主管機關修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」文字用語，酌予修正部分文字。</p>
第五條	<p>(取得或處分有價證券投資之程序) (第一項略)</p> <p>本公司取得或處分有價證券之交易條件及授權額度之決定程序如下： 一、(略) 二、(略) 三、非於具有公開報價之活絡市場所為之有價證券買賣，但其投資標的風險較低(如<u>投資經金融機構保證或取得信用評等免保證發行之商業本票、國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金及中央政府公債</u>)，單筆交易金額未逾新台幣伍</p>	<p>(取得或處分有價證券投資之程序) (第一項略)</p> <p>本公司取得或處分有價證券之交易條件及授權額度之決定程序如下： 一、(略) 二、(略) 三、非於具有公開報價之活絡市場所為之有價證券買賣，但其投資標的風險較低(如<u>投資商業本票、債券基金及政府公債</u>)，單筆交易金額未逾新台幣伍仟萬元者，得經財務單位提請總經理核准決行；其金額逾新台幣伍仟萬元者，應呈請董事長</p>	<p>明確定義風險較低之投資標的，而酌予修正文字。</p>

條號	修正後	修正前	修正說明
	<p>仟萬元者，得經財務單位提請總經理核准決行；其金額逾新台幣伍仟萬元者，應呈請董事長核准決行。</p> <p>(以下略)</p>	<p>核准決行。</p> <p>(以下略)</p>	
第六條	<p>(關係人交易) (第一項略)</p> <p>本公司與關係人間取得或處分不動產，或不動產以外之其他資產，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十、或本公司總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應檢附下列交易相關資料，經審計委員會同意，再經董事會通過後，始得簽訂交易契約或支付款項：</p> <p>(以下略)</p>	<p>(關係人交易) (第一項略)</p> <p>本公司與關係人間取得或處分不動產，或不動產以外之其他資產，其交易金額達本公司實收資本額百分之二十、或本公司總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回貨幣市場基金外，應檢附下列交易相關資料，經審計委員會同意，再經董事會通過後，始得簽訂交易契約或支付款項：</p> <p>(以下略)</p>	配合主管機關修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」文字用語，酌予修正部分文字。
第六條之一	<p>(與關係人交易取得不動產成本之合理性評估) (第一~三項略)</p> <p>本公司依第一項及第二項規定評估不動產取得成本，均低於交易價格時或若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，應賡續辦理下列事項：</p> <p>(第四項第一~五款略) (第五項略)</p> <p>本公司與關係人交易取得不動產，有下列情形之一者，應依前條規定辦理有關評估及作業程序，不適用本條有關交易成本合理性評估之規定。 (第六項第一~三款略)</p>	<p>(與關係人交易取得不動產成本之合理性評估) (第一~三項略)</p> <p>本公司依第一項及第二項規定評估不動產取得成本，均低於交易價格時，應賡續辦理下列事項：</p> <p>(第四項第一~五款略) (第五項略)</p> <p>本公司與關係人交易取得不動產，有下列情形之一者，應依前條規定辦理有關評估及作業程序，不適用本條有關交易成本合理性評估之規定。但有證據顯示本交易有不合營業常規之情事者，不在此限。</p>	依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之規定，刪除第六項關於「取得不動產有不合營業常規之情事時」之但書，移至第四項並修正部分文字，以利遵循。

條號	修正後	修正前	修正說明
第七條	<p>(取得或處分會員證或無形資產之程序) (第一~二項略)</p> <p>本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p>	<p>(第六項第一~三款略)</p> <p>(取得或處分會員證或無形資產之程序) (第一~二項略)</p> <p>本公司取得或處分會員證或無形資產之交易金額達本公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與政府機構交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</p>	<p>配合主管機關修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」文字用語，酌予修正部分文字。</p>
第八條	<p>(辦理合併、分割、收購或股份受讓之程序)</p> <p>本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓之評估及作業程序如下： 一、本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓時，宜委託律師、會計師及承銷商等組成專案小組，共同評估其合理性與可行性，並研議法定程序及預定時間表。本公司並應委託會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東現金或其他財產之合理性表示意見，一併提報董事會審議。<u>但本公司合併其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具</u></p>	<p>(辦理合併、分割、收購或股份受讓之程序)</p> <p>本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓之評估及作業程序如下： 一、本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓時，宜委託律師、會計師及承銷商等組成專案小組，共同評估其合理性與可行性，並研議法定程序及預定時間表。本公司並應委託會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東現金或其他財產之合理性表示意見，一併提報董事會審議。</p>	<p>配合主管機關放寬公司合併其百分之百投資之子公司或其分別百分之百投資之子公司間合併案得免委請專家就換股比例之合理性表示意見，而修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」，故增列第一項第一款但書。</p>

條號	修正後	修正前	修正說明
第十二條	<p>(資訊公開揭露)</p> <p>本公司取得或處分資產之資訊公開揭露，程序如下：</p> <p>一、應公告申報項目及公告申報標準</p> <p>(一)與關係人交易取得或處分不動產，或不動產外之其他資產且交易金額達本公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(三)從事衍生性商品交易損失達處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>(四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備，且其交易對象非為關係人，交易金額並達下列規定之一：</p> <p>1. 本公司實收資本額未達新臺幣一百億元者，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>2. 本公司實收資本額達新臺幣一百億元以上者，交易金額達新臺幣十億元以上。</p>	<p>(資訊公開揭露)</p> <p>本公司取得或處分資產之資訊公開揭露，程序如下：</p> <p>一、應公告申報項目及公告申報標準</p> <p>(一)與關係人交易取得或處分不動產，或不動產外之其他資產且交易金額達本公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣公債、附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金，不在此限。</p> <p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(三)從事衍生性商品交易損失達處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。</p> <p>(四)除前三目以外之資產交易或金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</p> <p>1. 買賣公債。</p> <p>2. 買賣附買回、賣回條件之債券、申購或贖回國內貨幣市場基金。</p> <p>3. 取得或處分之資</p>	<p>配合主管機關修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」文字用語，酌予修正部分文字。</p>

條號	修正後	修正前	修正說明
	<p>(五) 因經營營建業務時，本公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(六) 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產者，本公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。</p> <p>(七) <u>除前六目以外之資產交易或金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：</u></p> <p>1. <u>買賣公債。</u></p> <p>2. <u>買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回證券投資信託事業發行之國內貨幣市場基金。</u></p> <p>(八) 前七目交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。但已依規定公告金額免再計入。</p> <p>...</p> <p>二、(略)</p> <p>三、公告申報程序</p> <p>(一)(略)</p> <p>(二)(略)</p> <p>(三)本公司公告申報</p>	<p><u>產種類屬供營業使用之設備且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元。</u></p> <p>4. 因經營營建業務時，本公司取得或處分供營建使用之不動產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元。</p> <p>5. 以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元。</p> <p>(五) <u>前目交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。但已依規定公告金額免再計入。</u></p> <p>...</p> <p>二、(略)</p> <p>三、公告申報程序</p> <p>(一)(略)</p> <p>(二)(略)</p> <p>(三)本公司公告申報時如有錯誤或缺漏而應予補正時，應將全部項目重行公告申報。</p> <p>(以下略)</p>	

條號	修正後	修正前	修正說明
	<p>時如有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。</p> <p>(以下略)</p>		
第十四條	<p>(投資非供營業用不動產與有價證券額度)</p> <p>本公司投資非供營業用不動產與有價證券，其額度如下：</p> <p>一、(略)</p> <p>二、有價證券之總額不得逾本公司最近期財務報表資產總額之百分之八十；子公司不得逾其最近期財務報表資產總額之百分之五十，但子公司以投資為專業或其投資標的風險較低(如投資經金融機構保證或取得信用評等免保證發行之商業本票、國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金、子公司所在地之中央政府公債或長期信用評等為約當標準普爾公司 BBB 級以上銀行所保證本金之理財性產品等)者不在此限。</p> <p>三、(略)</p>	<p>(投資非供營業用不動產與有價證券額度)</p> <p>本公司投資非供營業用不動產與有價證券，其額度如下：</p> <p>一、(略)</p> <p>二、有價證券之總額不得逾本公司最近期財務報表資產總額之百分之八十；子公司不得逾其最近期財務報表資產總額之百分之五十，但子公司以投資為專業或其投資標的風險較低者不在此限。</p> <p>三、(略)</p>	<p>因應未來子公司實務所需，修正子公司投資於風險較低之有價證券(如經金融機構保證或取得信用評等免保證發行之商業本票、國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金、子公司所在地之中央政府公債或長期信用評等為約當標準普爾公司 BBB 級以上銀行所保證本金之理財性產品等)，不在本條有價證券之總額限度內。</p>

信義房屋仲介股份有限公司
董事候選人名單及其學經歷

職稱	姓名	學歷	經歷	現任	持有股數(股)
獨立董事	顏漏有	政治大學會計研究所 成功大學會計系	華鴻創投集團副董事長兼總經理 德勤中國首席戰略官/客戶及市場主管 合夥人 勤業眾信聯合會計師事務所合夥人 勤業管理顧問股份有限公司總經理 勤業會計師事務所會計師	中華電信(股)公司獨立董事 誠品生活(股)公司獨立董事 澳盛(台灣)銀行獨立董事 中美冠科生物技術(股)公司獨立董事(註) 社企流(股)公司董事 中華電視(股)公司法人代表董事 阿里巴巴台灣創業者基金董事	-

註：已於106年3月30日通知中美冠科生物技術(股)公司將於106年4月30日辭任該公司獨立董事。