信義房屋股份有限公司一百一十年股東常會議事錄

時間：中華民國一百一十年五月二十一日上午九時三十分

地點：台北市復興北路 99 號 15 樓(犇亞會議中心)

出席：本公司已發行股數為 736,846,500 股，實際出席股數為 586,403,303 股(含以電子方式出席行使表決權 41,571,940 股)，佔本公司發行股份總數 79.58%，主席依法宣布開會。

主席：薛健平董事長　　**記錄：**陳志桓

列席：周王美文副董事長、周俊吉董事、顏漏有獨立董事、劉元智總經理、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：

在疫情升溫的這個時候，各位股東還特地撥空前來參加信義房屋的股東會、關心信義房屋的發展，本人謹代表信義房屋致上由衷的感謝。因為新冠肺炎疫情升溫的影響，以往租借的股東會場地也被迫臨時變更場地，但為了各位的健康安全，我們這次採用較高規格的方式辦理股東會，利用多間會議室同步視訊及全程錄影的方式進行，每間會議室不超過 5 人。

貳、報告事項

第一案　　董事會提

案由：本公司 109 年度營業報告。

說明：

一、 本公司民國 109 年度營業報告書，如本議事手冊第 7-9 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　　董事會提

案由：本公司 109 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 109 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) 2,027,539,208 元，分別按該金額之 1%及 0.23674%分派員工酬勞現金計 20,275,393 元及董事酬勞計 4,800,000 元，共計 25,075,393 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 董事會提

案由：本公司審計委員會查核 109 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 109 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 10 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 董事會提

案由：本公司 109 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 109 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 11-13 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。

第五案 董事會提

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 14-15 頁附件四。

二、 敬請 鑒察。

股東會意見：

一、 主席針對所提報企業社會責任之具體推動計畫補充說明，本公司以「堅持企業社會責任、成就世界級服務業」為目標，多年來持續推動與精進企業社會責任的作為，今年的推動計畫請參閱本議事手冊第 14 頁。在經濟面的「公司治理」方面，本公司連續 7 年獲得公司治理評鑑上市組的前 5%，今年推動計畫除了將進行投資人關係網站的改版，也預計向外部評鑑機關申請取得「公司治理評量"特優"」的認證。在去年舉辦的 3 年 1 次「董事外部績效評估」中，中華公司治理協會的評審委員對本公司董事會功能性委員會的運作印象深刻。請顏漏有獨立董事代表審計委員會及薪酬委員會說明去年之運作情形。

二、 顏漏有獨立董事代表審計委員會及薪酬委員會說明去年之運作情形。審計委員會於 109 年度全年召開 8 次會議，委員平均出席率達到 94%，除了每次會議聽取稽核室的內部稽核報告並給予指導及建議，並且另外與稽核主管及會計師進行 2 次座談會，全

年度通過 20 項討論議案，並提送董事會決議。(109 年度審計委員會執行情形如本公司年報第 3-19 頁至第 3-24 頁)；薪酬委員會於 109 年度召開 5 次會議，委員平均出席率達 90%，共討論 10 項議案，109 年度薪酬委員會執行情形如年報第 3-25 頁至第 3-27 頁。109 年度薪酬委員會討論議案主要與總經理等高階經理人有關之薪酬獎金相關議題(如本公司年報第 3-13 頁、及第 3-15 頁至第 3-17 頁的說明)，總經理等高階經理人於本公司及合併公司領取之薪酬獎金占個體稅後純益比重分別為 6.42%及 6.56%，分別低於 108 年之 7.32%及 7.47%，絕對金額增加主要為獎金成長，但信義房屋個體財務報表之稅務純益成長率更高，另外，就市場薪酬競爭力而言，總經理等高階經理人 109 年度薪酬獎金尚屬合理。

三、 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 董事會提

案由：本公司「誠信經營守則」修正報告。

說明：

一、 為配合證券主管機關相關法令規定之修正，落實本公司誠信經營政策，修正本公司「誠信經營守則」。

二、 本公司「誠信經營守則」修正前後條文對照表，詳如本議事手冊第 16-18 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。

參、承認事項

第一案 董事會提

案由：承認本公司 109 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 109 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 109 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 7-9 頁附件一及第 19-41 頁附件六。

四、 敬請 承認。

決議：贊成 575,189,551 權(其中以電子方式行使表決權數 30,464,201 權)，占出席股東表決權數 98.08%；反對 113,438 權(其中以電子方式行使表決權數 113,438 權)，占出席股東表決權數 0.01%；無效 0 權；棄權 10,994,391 權(其中以電子方式行使表決權數 10,994,391 權)、未投票 106,013 權，合計占出席股東表決權數 1.89%。本案照案通過。

第二案 董事會提

案由：承認本公司 109 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 109 年度期初未分配盈餘為新台幣(下同) 214,000,300 元，於加回 109 年度處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資而將累積損益直接移轉至保留盈餘 186,392,614 元，並減除 109 年度因確定福利計畫再衡量數及長期股權投資調整而減少未分配盈餘 14,993,852 元及 1,171,389 元後，調整後期初未分配盈餘為 384,227,673 元，復加計 109 年度稅後淨利 1,552,287,557 元，並減除提列法定盈餘公積 172,251,493 元及特別盈餘公積 185,378,515 元後，109 年度可分配盈餘為 1,578,885,222 元，擬分派股東紅利 1,252,639,050 元，全部為現金股利，按本公司截至 110 年 2 月 25 日實際流通在外股數 736,846,500 股計算，每股配發現金股利 1.7 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 109 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)	$ 214,000,300
加：處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，累積損益直接移轉至保留盈餘(b)	186,392,614
減：確定福利計畫再衡量數列入未分派盈餘(c)	(14,993,852)
減：因長期股權投資調整未分派盈餘(d)	(1,171,389)
調整後期初未分派盈餘(e=a+b-c-d)	384,227,673
加：109 年度稅後淨利(f)	1,552,287,557
減：提列法定盈餘公積(g) =(f+b-c-d)×10%	(172,251,493)
減：提列特別盈餘公積(h)	(185,378,515)
本期可分派盈餘(i) =(e+f-g-h)	1,578,885,222
分派項目：	
減：股東紅利(j)	(1,252,639,050)
期末未分派盈餘(k)=(i-j)	$ 326,246,172
附註:本期盈餘分派金額優先以 109 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，其中包括股利分派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，授權董事長依本次盈餘分派案決議之現金股利金額，按實際流通在外股數，調整股利分派比率。

五、 敬請 承認。

決議：贊成 575,130,996 權(其中以電子方式行使表決權數 30,405,646 權)，占出席股東表決權數 98.07%；反對 149,978 權(其中以電子方式行使表決權數 149,978 權)，占出席股東表

決權數 0.02%；無效 0 權；棄權 11,016,316 權(其中以電子方式行使表決權數 11,016,316 權)、未投票 106,013 權，合計占出席股東表決權數 1.89%，本案照案通過。

肆、臨時動議

＊股東戶號 2705 陶○○股東(委託吳○○代理出席)要求說明：(1)關於議事手冊第 20 頁之存貨評價的說明，子公司之不動產開發業務於 109 年 12 月 31 日之存貨餘額新台幣(下同)11,409,582 仟元。(2)個體財務報表中之採權益法之投資金額 16,226,718 仟元，其實質效益與對公司之貢獻。(3)合併公司如何針對於國內及海外績效不佳之分店進行評估與裁減。

(以上由主席當場答覆說明：(1)109 年之存貨餘額主要由信義開發之「嘉和」案、「嘉品」案以及無錫「山水嘉庭」案構成，此三件案件處於興建階段，均屬在建工程；「山水嘉庭」案、「嘉和」案及「嘉品」案預計分別於 110 年、111 年及 113 年完工，並依交屋進度認列營收獲利。(2)採權益法之投資金額 16,226,718 仟元，主要為上述之三個建案之成本，其餘包括上海信義置業及安信建經等之淨資產，未來「山水嘉庭」案、「嘉和」案及「嘉品」案將分別於 110 年下半年、111 年及 113 年起，依各自交屋時程開始認列營收獲利，挹注其貢獻。(3)國內之分店情形已由劉元智總經理於營業報告時說明，海外仲介事業分店方面，馬來西亞仲介事業因疫情影響，現已停止台馬鏈的業務，僅維持提供已售個案售後服務之人力，以撙節支出。日本信義受疫情影響而獲利減少，已進行成本控管並裁撤位於香港之單一營業據點。大陸仲介事業方面，上海信義營收成長 27%，並進行穩健性的小規模展店計畫。蘇州信義則因同業惡性挖角及當地政府趨嚴的樓市調控政策，使得業務同仁流失嚴重，影響蘇州信義營收表現甚鉅，目前重點落於人力招募與補足，並將部分分店進行整併，以縮減開支及提升經營效能。浙江信義分店數不多，經營狀況未有太大波動而相對穩定。)

＊股東戶號 19026 張○○股東詢問：(1)科威上海 110 年第一季虧損小，但上海信義仍虧損達新台幣 3,900 萬元，兩者經營方式之差異。(2)目前五月份疫情對於公司房仲事業影響的程度。

(以上由主席當場答覆說明：大陸仲介事業採取「信義」直營體系及「科威國際」加盟體系經營策略，直營體系經營成本雖高於僅需少數員工人數之加盟體系，但營收亦相對高於收取月費、權利金收入之加盟體系。一旦直營體系經營績效穩定成長，其營收獲利將明顯高於加盟體系，反之則會產生較高之損失。(2)主席授權劉元智總經理協助回覆，劉元智總經理表示，雙北市於 5 月 15 日進入疫情三級警戒、5 月 19 日全台均為三級警戒，因此仍需持續觀察整體對本公司營運之影響程度。過去一周雙北市分店來客數減少約 4 成，新竹以南則減少約 25%，因而過去一周營收亦受到影響。截至目前為止，信義仲介事業單位分店數為 474 家，依展店計畫較去年底增加 9 家，未來展店步調將視疫情及市場狀況進行調整。)

＊股東戶號 14881 林○○股東詢問股東購買公司建案是否享有優惠。

(以上由主席當場答覆說明：「嘉和」案在預售表現上，成績亮眼，目前累計銷售率已逾 9 成，且已暫停對外公開銷售，僅透過老客戶介紹轉介成交；而目前「嘉品」案累計銷售率業已逾 8 成，因此鼓勵股東欲購從速。)

＊股東戶號 10268 林○○股東建議(1)效仿台積電「經理人持股規範」，使區主管以上主管增加個人持股，以提高經營管理績效及公司認同度。(2)今年 3 月通過不超過新台幣 30 億元投資不動產開發案，惟現今土地取得困難，建議可朝新北市塭仔圳重劃區等地區布局或購地。

(以上由主席當場答覆說明：(1)本公司區主管平均年資超過 10 年以上，其獎金制度與所管理之業務區獲利金額相連結，此制度為業務主管的穩定性已帶來相當之助益。(2)台灣開發事業目前仍積極尋找合適標的，塭仔圳重劃區亦為選項之一。)

＊股東戶號 19026 張○○股東提問：「山水嘉庭」案預售情形轉佳，但當地的網路廣告表現質感有待加強，建議可參考台灣代銷的行銷方法進行校正。

(以上由主席當場答覆說明：「山水嘉庭」案預售初期可能受到品牌知名度不夠影響而銷售緩慢，目前接近成屋狀態下，其工程品質獲得前來看屋的消費者肯定，因此銷售動能轉佳。網路廣告表現不佳之處，將責成大陸開發團隊進行研擬加強。)

伍、散會：同日上午十時二十六分。

（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。）

陸、附件

附件一

信義房屋股份有限公司

一百零九年度營業報告書

民國 109 年度全球經濟發展與生活模式受到新冠病毒疫情影響，本公司之海外子公司亦受到不小衝擊，所幸台灣防疫得當，景氣在同年 5 月後迅速回溫，加上低利與資金寬鬆環境，刺激剛性需求購屋，全台買賣移轉棟數突破 32 萬戶，年增 8.8%，攀至近七年來的新高。本公司致力於結合線上線下服務，迅速回應疫後居住服務，仲介與代銷營收及營業利益分別較上一年度成長 16%及 30%。

針對過去一年所面臨的產業環境與經營成果，以及面對新一年度的外部競爭、法規政策及總體經濟環境，本公司及子公司民國 110 年度營運目標與展望分述如下：

一、產業環境與經營績效

台灣房市年初雖有疫情干擾，但在寬鬆貨幣政策、財政振興方案支持以及台商回流的置產需求等外部環境影響下，房市交易量攀升。而本公司亦迅速應變疫情，加速數位轉型的推動，除持續藉由數位科技等輔助工具，仲介事業更推出 DiNDON 智能賞屋等更有效率與便利的互動式看屋服務，透過線上線下的串接，不止有感的貼心購售屋服務，也本於「視客如親」的態度，提供社區住戶各類之居家生活服務，致力成為「美好社區生活的促進者」，努力朝著「居住生活產業第一品牌」之願景邁進。

相關房產服務經過多年的發展，透過分店通路與數位行銷結合的「全房產」成功模式，深受合作建商的肯定，加上慎選優質案源以降低經營風險，成為代銷事業營收成長 2 成的關鍵因素。

上海因疫情居家時間長加速改善型客戶入場等因素，造就全年房屋成交量一路上揚，帶動上海信義仲介及代理營收分別較上一年度增加 1 成及 6 成。蘇州地區則由於供過於求，房價下跌更導致購屋觀望氛圍濃厚，加上限購限貸調控政策升級，連帶影響蘇州信義營收表現。整體大陸仲介事業單位營收合計較上一年度減少逾 4 成。

日本當地疫情嚴重衝擊耕耘超過十年之台日鏈服務模式，為降低

因防範疫情的嚴格邊境管制影響，日本信義除輔以視訊賞屋等科技工具的運用，並將主要經營客群調整為「在日華人」，協調其與在台親人意見而就近實地賞屋，以減少疫情衝擊。日本信義營收較前一年度減少 2 成。

大陸開發事業在沒有品牌力加持下，身處競爭激烈、長年在地經營的知名建商眾多的無錫，以營造濃厚的社區人文氛圍、延續地脈文化風貌，在地首推高端建案「山水嘉庭」案，初始銷售進展緩慢，但在經過近一年之努力，消費者開始感受並認同建案的品質與特色，銷售動能已逐漸湧現。在台灣亦以打造「以人為本、家為核心」的幸福家園為目標下，開發事業推出的「嘉和」案及「嘉品」案受到消費者的青睞，截至民國 109 年底，預售銷售率分別逾 8 成及 5 成。

民國 109 及 108 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		109 年度	108 年度
財務收支	營業收入	13,061	12,438
	營業利益	2,112	1,972
	營業外淨收(支)	75	85
	稅前合併利益	2,187	2,057
	所得稅	617	780
	純益(歸屬於母公司股東)	1,552	1,263
獲利能力	資產報酬率(%)	5%	5%
	權益報酬率(%)	14%	12%
	純益率(%)	12%	10%
	每股盈餘(元)	2.11	1.71

註：上表係依據合併財務報表資料編製。

二、外部競爭環境、法規環境、總體經營環境之影響以及營運目標與未來展望

仲介及相關房產服務部分－

民國 110 年房市在低利與經濟復甦的環境之下，房市應仍會延續前一年度的復甦走勢，政策雖是當前影響房市的重要關鍵，惟政府的房市政策清楚定調「打炒房非打房」，可望降低自住客的疑慮。為提升客戶服務品質，本公司將加速數位轉型進程，串聯信任的核心價值，創新科技應用與優化內部組織作業流程，致力提升 O2O 服務價值，

奠定業界數位服務的創新。

大陸仲介事業將致力於將全員經營意識延伸至每位同仁，有效提高單店與人均生產力，以因應未來發展趨勢，滿足客戶購售屋交易需求，真實有效提升客戶服務滿意度。在預期疫情持續造成一定的影響下，日本信義將善用數位科技以及發揮極致服務精神，把握每個服務客戶的機會，探索並滿足每位客戶的真正需求，並且努力拓展「SJ Home」品牌，提升 SJ HOME 的服務質量與效能。

開發事業部分－

兩岸開發事業承襲信義企業集團「社區一家」十幾年的社造基因，工程則導入「建築模擬技術(BIM)」、「建物生產履歷」，以及兼顧安全、舒適、貼心等各項工法，成就雋永的傳世建築。在品質與產品定位逐漸受到市場認同下，新的年度將加強銷售無錫「山水嘉庭」建案，並完善交屋前的準備工作。而信義「嘉和」案及「嘉品」案預售工作亦將持續推動，並透過社造體驗，把對每位住戶的關心化為實際行動，將鄰里成為幸福一家人；於此同時，開發事業除了持續尋找合適土地進行開發外，在集團的房屋仲介、代銷、建經及產調等豐厚的不動產服務體系下，將更積極推展「全案服務」模式，擴展開發事業的營運動能。

休閒觀光產業部分－

由於無預警的疫情干擾，本公司於馬來西亞沙巴的觀光旅遊事業布局時程已然受到影響。在疫情尚未樂觀有解之前，展望民國 110 年，本公司仍將積極投入設計開發規畫，研議後疫情時代旅館服務模式，期許成為當地與國際遊客於沙巴度假的首選。

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 109 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 109 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 109 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 109 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 110 年股東常會

審計委員會召集人：顏漏有

中　華　民　國　一　一　〇　年　二　月　二　十　五　日

附件三

信義房屋股份有限公司

109年度審計委員會與內部稽核主管之溝通情形

日期	方式	溝通事項與內容	結果
109/01/20	審計委員會	內部稽核業務報告	1.詹宏志委員表示，久信置業(無錫)有限公司(下稱久信置業)銷售目標是否達成，應屬子公司平時經營管理之議題，宜由久信置業經營團隊列席本公司董事會報告，建議稽核單位僅需針對子公司是否依照管理機制呈報予相關權責主管進行稽查，並建議稽核單位可協助建立各事業單位及子公司例外管理之通報機制，以確保權責主管均能確實且及時掌握狀況。 2.主席建議應請開發事業總經理列席本公司董事會報告；對於「重大不品質專案查核」，稽核單位應與仲介代銷事業單位共同定義重大不品質，並檢視受查單位流程是否有效降低風險。(久信置業經營團隊業已於 109 年 3 月 26 日列席本公司董事會報告。)
109/02/27	審計委員會	內部稽核業務報告	主席建議稽核單位所提報之稽核報告應著重於簡要歸納彙總所發現之內部控制缺失及其對公司之影響，並且提出建議後，由受查單位回應，後續再進行追蹤其改善情形，以利審計委員會及董事會快速理解上述情況，並適時予以督導。
		108 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。
109/03/26	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
109/04/27	座談會	109 年第一季執行之重要事項暨第二至四季稽核工作規劃報告	1.有關主管機關來函詢問內控制度有效性等與公司治理相關的事件，都應即時呈報審計委員會及董事會，使委員及董事了解事件內容及後續處理情形。 2.受 COVID-19 疫情影響，稽核室第二至第四季稽核工作無法實地執行海外子公司的查核作業，調整為採書面查核，此部份可先規劃加強受查單位第一、二道防線自主稽核的執行，如擴大範圍或提高頻率等，再由內部稽核以第三道防線檢視及複核其執行情況。
	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。

日期	方式	溝通事項與內容	結果
109/07/28	審計委員會	內部稽核業務報告	1. 針對專案查核重大不品質案例：(1)洪三雄委員詢問受查單位對於賣方或原承租戶惡意占用之案件的因應措施，並建議應建立完善的內控機制，使得買受人確認並同意承受標的物之租約及占有狀況。(2)主席建議稽核單位應歸納彙總內部控制缺失及其對公司之影響並相應改善，後續再進行追蹤，俾使專案查核報告更加詳盡完備，以利審計委員會及董事會快速理解上述情況，並適時予以督導。 2. 針對主管機關來函要求說明子公司之媒體報導事件：(1)詹宏志委員及洪三雄委員均詢問對於懲處主管之過程與訴訟進度歷時甚久之原因。(2)主席建議稽核單位應予以釐清及提出相應改善，並就上述意見以充足資訊於下次會議中提供說明。(總稽核已於 109 年 9 月 29 日補充資料進行報告。) 3. 針對近期法務懲處案件：主席詢問持續發生缺失原因後，建議稽核單位應深究受查單位執行落實度並檢視內控制度設計，予以調整俾利周全。
109/09/29	審計委員會	內部稽核業務報告	1. 主席及洪三雄委員均表示，針對重大事件需建立專案調查機制，及時探究案情並避免事件有關人員加入調查，確保專案調查之獨立性。(稽核室已於 109 年 12 月 25 日補充說明專案調查機制建立完成情形。) 2. 針對子公司信義開發查核報告，建議稽核室應針對「信義嘉和」案補充土地持分計算說明，並將改善執行情形併入追蹤報告事項。(稽核室已於 109 年 10 月 28 日補充說明。)
109/10/28	座談會	稽核室109年度業務執行情形及110年度工作規劃報告	專案查核主題的遴選可事先與事業單位溝通，充分考量事業單位的意見能更貼近實務需求。稽核室團隊目前的專業多在財會領域，建議積極補強資訊、法遵及風險管理等專業人才，或可藉由輪調或借助其他專業單位協同作業。
	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
109/12/25	審計委員會	內部稽核業務報告	無意見，洽悉。
		本公司110年度稽核計劃案	1. 主席詢問專案查核與風險管理的關聯度，由周素香總稽核回覆。主席另建議未來在擬訂年度稽核計畫前，可事先主動與各事業主管進行討論，針對其認為所需加強的特定查核

日期	方式	溝通事項與內容	結果
			事項進行專案查核規劃，使稽核計畫推動更具效能。 2. 李伊俐委員詢問自主稽核對象與查核頻率、受查單位如何進行自主稽核以及稽核室如何進行複核，由周素香總稽核回覆。 3. 詹宏志委員表示現今資安事件通報頻傳以及因應集團推動數位轉型計畫，建議資安單位將資通安全自檢頻率由每年一次提升至每季一次，並建議每年一次針對公司全網域滲透測試，修補系統弱點及防堵資訊安全漏洞。(稽核室業已通知資安單位調整自檢頻率。) 4. 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。

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

議題	110 年計畫
經濟面	1.優化公司治理作為 •完成 IR 網站改版 •取得公司治理評量特優認證 •制定防範內部人違規辦法 •整合及簡化申訴檢舉制度流程 •制定新任獨董就職前協助標準作業程序(SOP) •建立獨立董事人才庫 2.落實透明誠信與法遵 •針對新型態行銷態樣修訂廣告及行銷審查基準手冊 •持續監控及推展集團重大風險管理 •修正內控制度、內控自評作業資訊系統化 •優化內部稽核品質 3.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 •推出漏水保固 3.0 •推出安心購屋保障制度 •DiNDON 智能賞屋第二階段零距離、零接觸之應用服務 •發展無管委會型社區支持功能
社會面	1.吸引優秀人才 •經營多元徵才管道 •形塑新世代嚮往的工作品牌 •增進同仁與主管職能 •發展數位學習環境 •精進薪酬勤假與績效制度 2.健康幸福職場 •ISO45001 職業安全衛生導入 •健全關係企業職安衛管理系統 •建立復工指引作業規範 •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 3.串連資源，強化影響力 •持續推動全民社造，擴大不同族群的交流 •推動多元彈性社區志工服務 •信義學堂十周年特別規劃 •與跨領域單位合作並運用新興媒體，由信義文化基金會、中華企業倫理教育協進會共同結合線上線下媒體，倡議企業倫理議題 4.共好的供應鏈管理 •導入 ISO20400 供應鏈管理系統 •與供應商分享學習資源

議題	110 年計畫
	•強化「環境、社會和公司治理(ESG)」內涵於供應商的選評用程序/表單之中，深化訪視暨表單管理，持續追蹤供應商社會衝擊
環境面	1.低碳服務 •零碳門市擴展至全台 17 家分店 •碳標籤、減碳標籤、碳足跡認證取得 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 •使用再生能源(綠電)比例達 4% 3.參與國際倡議，擴大影響力 •持續通過各項環境相關查證及參與碳揭露計畫(CDP)

附件五

信義房屋股份有限公司

誠信經營守則修正前後條文對照表

條號	修正條文	現行條文	說明
第五條	上市上櫃公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，經董事會通過，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。	上市上櫃公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。	配合主管機關「誠信經營守則」修正部分文字。
第七條	本公司應建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，據以訂定防範方案並定期檢討防範方案之妥適性與有效性。 本公司宜參酌國內外通用之標準或指引訂定防範方案，至少應涵蓋下列行為之防範措施： (以下略)	本公司訂定防範方案時，應分析營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並加強相關防範措施。 本公司訂定防範方案至少應涵蓋下列行為之防範措施： (以下略)	配合主管機關「誠信經營守則」修正部分條文及文字。
第八條	本公司應要求董事與高階管理階層出具遵循誠信經營政策之聲明，並於僱用條件要求受僱人遵守誠信經營政策。 本公司及其集團企業與組織應於其規章、對外文件及公司網站中明示誠信經營之政策，以及董事會與高階管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，並於內部管理及商業活動中確實執行。 本公司針對第一、二項誠信經營政策、聲明、承諾及執行，應製作文件化資訊並妥善保存。	本公司及其集團企業與組織應於其規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，並於內部管理及商業活動中確實執行。	配合主管機關「誠信經營守則」修正部分條文及文字。
第十八條	本公司之董事、監察人、經理人、受僱人、受任人及實質控制者應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，	本公司之董事、監察人、經理人、受僱人、受任人及實質控制者應盡善良管理人之注意義務，督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，	配合主管機關「誠信經營守則」修正部分文字。

條號	修正條文	現行條文	說明
	確保誠信經營政策之落實。 本公司為健全誠信經營之管理，應設置隸屬於董事會之專責單位，配置充足之資源及適任之人員，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，主要掌理下列事項，定期（至少一年一次）向董事會報告： 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 二、定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並據以訂定防範不誠信行為方案，及於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。 (以下略)	確保誠信經營政策之落實。 本公司為健全誠信經營之管理，應設置隸屬於董事會之專責單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，主要掌理下列事項，並定期向董事會報告： 一、協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 二、訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內訂定工作業務相關標準作業程序及行為指南。 (以下略)。	
第二十條	本公司應就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並應隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。 本公司內部稽核單位應依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，內容包括稽核對象、範圍、項目、頻率等，並據以查核防範方案遵循情形，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。 前項查核結果應通報高階管理階層及誠信經營專責單位，並作成稽核報告提報董事會。	本公司應就具較高不誠信行為風險之營業活動，建立有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並應隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。 本公司內部稽核單位應定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。	配合主管機關「誠信經營守則」修正部分條文及文字。
第二十三條	本公司應訂定具體檢舉制度，並應確實執行，其內容至少應涵蓋下列事項： 一、建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線或委託其他外部獨立機構提供檢舉信箱、	本公司應訂定具體檢舉制度，並應確實執行，其內容至少應涵蓋下列事項： 一、建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線或委託其他外部獨立機構提供檢舉信箱、	配合主管機關「誠信經營守則」修正部分條文及文字。

條號	修正條文	現行條文	說明
	專線，供公司內部及外部人員使用。 二、指派檢舉受理專責人員或單位，檢舉情事涉及董事或高階管理階層，應呈報至獨立董事或監察人，並訂定檢舉事項之類別及其所屬之調查標準作業程序。 三、訂定檢舉案件調查完成後，依照情節輕重所應採取之後續措施，必要時應向主管機關報告或移送司法機關偵辦。 四、檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作之紀錄與保存。 五、檢舉人身分及檢舉內容之保密，並允許匿名檢舉。 六、保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置之措施。 七、檢舉人獎勵措施。 上市上櫃公司受理檢舉專責人員或單位，如經調查發現重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應立即作成報告，以書面通知獨立董事或監察人。	專線，供公司內部及外部人員使用。 二、指派檢舉受理專責人員或單位，檢舉情事涉及董事或高階主管，應呈報至獨立董事或監察人，並訂定檢舉事項之類別及其所屬之調查標準作業程序。 三、檢舉案件受理、調查過程、調查結果及相關文件製作之紀錄與保存。 四、檢舉人身分及檢舉內容之保密。 五、保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置之措施。 六、檢舉人獎勵措施。 上市上櫃公司受理檢舉專責人員或單位，如經調查發現重大違規情事或公司有受重大損害之虞時，應立即作成報告，以書面通知獨立董事或監察人。	

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司及其子公司民國 109 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 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

代銷服務收入認列

民國 109 年度之代銷服務收入為 1,330,870 仟元，代銷服務收入係信義房屋股份有限公司及其子公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入來自單一交易對象之收入金額相較其他勞務收入為高，且履約義務認列要件相較於其他勞務收入涉及較多管理階層判斷，其中信義房屋股份有限公司之代銷收入為 1,251,116 仟元，佔總代銷收入比重 94%，因是將其代銷服務收入之履約義務暨收入認列認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解信義房屋股份有限公司及其子公司代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經交易雙方簽署之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所載之條款安排，並核對相關單據，確認代銷服務是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。本會計師另針對新增交易對象進行抽核，以瞭解信義房屋股份有限公司及其子公司評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

信義房屋股份有限公司及其子公司有關代銷服務收入之會計政策，請參閱附註四。

存貨之評價

信義房屋股份有限公司及其子公司之不動產開發業務，於 109 年 12 月 31 日之存貨餘額為 11,409,582 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 109 及 108 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 109 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 110 年 2 月 25 日

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

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 6,383,520	20	$ 7,480,172	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及七）	105,525	-	74,633	-
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）	632,054	2	999,379	3
1150	應收票據（附註四及九）	104,650	-	45,814	-
1170	應收帳款（附註四、九及三五）	1,246,907	4	1,040,300	3
1200	其他應收款（附註四、九及三五）	51,617	-	34,573	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二九）	22,302	-	23,501	-
1320	存貨（附註四、五、十及三六）	11,409,582	36	10,682,189	34
1476	其他金融資產－流動（附註十一及三六）	116,359	1	239,049	1
1479	其他流動資產（附註十八）	246,092	1	101,419	-
11XX	流動資產總計	20,318,608	64	20,721,029	65
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及八）	296,506	1	349,958	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十三）	38,057	-	31,900	-
1600	不動產、廠房及設備（附註四、五、十四及三六）	3,505,519	11	3,495,635	11
1755	使用權資產（附註四及十五）	5,021,018	16	4,320,872	14
1760	投資性不動產（附註四、五、十六及三六）	2,220,711	7	2,255,011	7
1780	無形資產（附註四、十七、三一及三八）	94,759	-	97,281	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二九）	232,235	1	212,534	1
1920	存出保證金	128,349	-	122,928	1
1990	其他非流動資產（附註十八）	5,710	-	63,635	-
15XX	非流動資產總計	11,542,864	36	10,949,754	35
1XXX	資產總計	$ 31,861,472	100	$ 31,670,783	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2130	合約負債－流動（附註二一及二七）	$ 1,479,529	4	$ 284,387	1
2150	應付票據	487	-	319	-
2170	應付帳款（附註二二）	274,861	1	379,619	1
2200	其他應付款（附註二三及三五）	3,122,574	10	2,618,266	8
2230	本期所得稅負債（附註四、五及二九）	1,346,490	4	941,277	3
2250	負債準備－流動（附註四及二四）	8,444	-	9,374	-
2280	租賃負債－流動（附註四、十五及三五）	544,776	2	488,421	2
2320	一年內到期之長期負債及應付公司債（附註十九、二十及三六）	727,210	2	25,295	-
2399	其他流動負債（附註二三）	258,577	1	119,104	-
21XX	流動負債總計	7,762,948	24	4,866,062	15
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註二十）	4,600,000	14	5,300,000	17
2540	長期借款（附註十九及三六）	3,774,078	12	6,873,817	22
2580	租賃負債－非流動（附註四、十五及三五）	2,947,766	9	2,795,104	9
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及二五）	169,380	1	157,406	-
2645	存入保證金	32,023	-	35,190	-
2670	其他非流動負債（附註二三）	920,293	3	653,501	2
2570	遞延所得稅負債（附註四及二九）	-	-	1,672	-
25XX	非流動負債總計	12,443,540	39	15,816,690	50
2XXX	負債總計	20,206,488	63	20,682,752	65
	歸屬於本公司業主之權益（附註二六）				
	股本				
3110	普通股	7,368,465	23	7,368,465	23
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,345,792	7	2,224,122	7
3320	特別盈餘公積	587,315	2	240,436	1
3350	未分配盈餘	1,936,515	6	1,566,765	5
3300	保留盈餘總計	4,869,622	15	4,031,323	13
	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	(1,065,685)	(3)	(1,196,665)	(4)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	292,993	1	609,351	2
3400	其他權益總計	(772,692)	(2)	(587,314)	(2)
31XX	本公司業主權益總計	11,529,291	36	10,876,370	34
36XX	非控制權益（附註二六）	125,693	1	111,661	1
3XXX	權益總計	11,654,984	37	10,988,031	35
	負債與權益總計	$ 31,861,472	100	$ 31,670,783	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：

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 109 年及 108 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		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
	營業收入（附註四、二七、三五及四二）				
4100	銷貨收入	$ 1,028,272	8	$ 1,688,401	14
4610	勞務收入	12,033,169	92	10,749,631	86
4000	營業收入合計	13,061,441	100	12,438,032	100
	營業成本（附註十、二五、二八及三五）				
5110	銷貨成本	624,475	5	921,728	7
5600	勞務成本	8,575,607	66	7,602,145	61
5000	營業成本合計	9,200,082	71	8,523,873	68
5900	營業毛利	3,861,359	29	3,914,159	32
	營業費用（附註九、二五、二八及三五）				
6200	管理費用	1,750,795	13	1,945,021	16
6450	預期信用減損迴轉利益	(960)	-	(2,420)	-
6000	營業費用合計	1,749,835	13	1,942,601	16
6900	營業淨利	2,111,524	16	1,971,558	16
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二八）	89,557	1	70,961	-
7110	租金收入（附註三五）	94,179	1	82,857	1
7130	股利收入	34,772	-	22,849	-
7590	其他利益及損失（附註十五、二八及三五）	23,329	-	91,643	1
7050	財務成本（附註二八及三五）	(166,837)	(1)	(183,182)	(2)
7000	營業外收入及支出合計	75,000	1	85,128	-
7900	繼續營業單位稅前淨利	2,186,524	17	2,056,686	16
7950	所得稅費用（附註四及二九）	(617,356)	(5)	(780,481)	(6)
8200	本年度淨利	1,569,168	12	1,276,205	10

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		109年度 金　額	109年度 %	108年度 金　額	108年度 %
	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）	($ 20,274)	-	($ 53,288)	-
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	(129,407)	(1)	164,970	1
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合（損）益之份額	(558)	-	3,378	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二九）	4,055	-	10,658	-
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	130,978	1	(515,225)	(4)
8300	本年度其他綜合（損）益（稅後淨額）	(15,206)	-	(389,507)	(3)
8500	本期綜合損益總額	$ 1,553,962	12	$ 886,698	7
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	$ 1,552,287	12	$ 1,262,934	10
8620	非控制權益	16,881	-	13,271	-
8600		$ 1,569,168	12	$ 1,276,205	10
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	$ 1,537,137	12	$ 873,591	7
8720	非控制權益	16,825	-	13,107	-
8700		$ 1,553,962	12	$ 886,698	7
	每股盈餘（附註三十）				
	來自繼續營業單位				
9710	基　本	$ 2.11		$ 1.71	
9810	稀　釋	$ 2.10		$ 1.71	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

合併權益變動表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		歸屬於本公司業主之權益：股本：普通股	股本：資本公積	保留盈餘：法定盈餘公積	保留盈餘：特別盈餘公積	保留盈餘：未分配盈餘	其他權益項目：國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目：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	總計	非控制權益	權益總額
A1	108 年 1 月 1 日餘額	$ 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
	107 年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	150,458	-	(150,458)	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	199,606	(199,606)	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(957,900)	-	-	(957,900)	-	(957,900)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	(632)	-	-	(3,769)	-	-	(4,401)	(599)	(5,000)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	1,262,934	-	-	1,262,934	13,271	1,276,205
D3	108 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	-	(42,465)	(515,226)	168,348	(389,343)	(164)	(389,507)
D5	108 年度綜合（損）益總額	-	-	-	-	1,220,469	(515,226)	168,348	873,591	13,107	886,698
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	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
	108 年度盈餘指撥及分配										
B1	法定盈餘公積	-	-	121,670	-	(121,670)	-	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	346,879	(346,879)	-	-	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(884,216)	-	-	(884,216)	-	(884,216)
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	1,552,287	-	-	1,552,287	16,881	1,569,168
D3	109 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	-	(16,165)	130,980	(129,965)	(15,150)	(56)	(15,206)
D5	109 年度綜合（損）益總額	-	-	-	-	1,536,122	130,980	(129,965)	1,537,137	16,825	1,553,962
O1	子公司發放現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,793)	(2,793)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	186,393	-	(186,393)	-	-	-
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	$ 7,368,465	$ 63,896	$ 2,345,792	$ 587,315	$ 1,936,515	($ 1,065,685)	$ 292,993	$ 11,529,291	$ 125,693	$ 11,654,984

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司（原名：信義房屋仲介股份有限公司）及子公司

合 併 現 金 流 量 表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 2,186,524	$ 2,056,686
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	679,630	656,042
A20200	攤銷費用	29,347	30,875
A20300	預期信用迴轉利益	(960)	(2,420)
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失（利益）	253	(66,009)
A20900	財務成本	286,786	253,367
A21200	利息收入	(89,574)	(70,961)
A21300	股利收入	(34,772)	(22,849)
A22300	採用權益法之關聯企業及合資利益份額	(6,790)	(1,525)
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,134	261
A22700	處分投資性不動產利益	(6,715)	(7,961)
A23800	非金融資產減損損失	66,058	48,221
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(30,388)	4,693,538
A31130	應收票據	(58,836)	6,941
A31150	應收帳款	(202,496)	(112,320)
A31180	其他應收款	7,600	8,035
A31200	存　　貨	(709,647)	(33,525)
A31240	其他流動資產	(143,551)	735
A32125	合約負債	1,195,142	(388,095)
A32130	應付票據	129	(324)
A32150	應付帳款	(104,893)	(386,402)
A32180	其他應付款	518,286	410,437
A32200	負債準備	(930)	3,052
A32230	其他流動負債	138,073	(87,052)
A32990	其他營業負債	258,492	139,274
A33000	營運產生之現金	3,977,902	7,128,021
A33100	收取之利息	88,384	71,448

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		109年度	108年度
A33300	支付之利息	($ 287,377)	($ 263,231)
A33500	支付之所得稅	(224,612)	(1,114,063)
AAAA	營業活動之淨現金流入	3,554,297	5,822,175
	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	(16,286)	(31,715)
B00200	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	280,361	-
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	(3,768)	(5,464)
B02700	購置不動產、廠房及設備	(128,544)	(107,455)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,645	1,541
B03700	存出保證金增加	(40,588)	-
B03800	存出保證金減少	-	6,390
B04100	其他應收款增加	(24,517)	-
B04500	購置無形資產	(31,041)	(19,694)
B04600	處分無形資產	-	689
B05350	取得使用權資產	(550,795)	(1,048,087)
B05400	購置投資性不動產	-	(94,324)
B05500	處分投資性不動產價款	42,642	35,350
B06500	其他金融資產增加	-	(83,343)
B06600	其他金融資產減少	122,690	-
B06700	其他非流動資產增加	-	(61,410)
B06800	其他非流動資產減少	57,925	-
B07600	收取之股利	34,848	23,406
BBBB	投資活動之淨現金流出	(255,428)	(1,379,642)
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	-	(748,000)
C01200	發行公司債	-	900,000
C01300	償還公司債	-	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	13,868,451	18,897,176
C01700	償還長期借款	(16,975,832)	(17,318,935)
C03100	存入保證金返還	(3,167)	(7,838)
C04020	租賃負債本金償還	(502,149)	(520,065)
C04500	支付本公司業主股利	(884,216)	(957,900)

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		109年度	108年度
C05400	取得子公司股權	$ -	($ 5,000)
C05800	交付非控制權益現金股利	(2,793)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(4,499,706)	(1,260,562)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	104,185	(253,052)
EEEE	現金及約當現金淨（減少）增加	(1,096,652)	2,928,919
E00100	年初現金及約當現金餘額	7,480,172	4,551,253
E00200	年末現金及約當現金餘額	$ 6,383,520	$ 7,480,172

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對信義房屋股份有限公司民國 109 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 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>代銷服務收入認列</u>

民國 109 年度信義房屋股份有限公司之代銷服務收入為 1,251,116 仟元，代銷服務收入係信義房屋股份有限公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，

於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入來自單一交易對象之收入金額相較其他勞務收入為高，且履約義務認列要件相較於其他勞務收入涉及較多管理階層判斷，故將代銷服務收入之履約義務暨收入認列認定為關鍵查核事項。

本會計師藉由執行控制測試以瞭解信義房屋股份有限公司代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行情形。本會計師自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經交易雙方簽署之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所載之條款安排，並核對相關單據，確認代銷服務是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。本會計師另針對新增交易對象進行抽核，以瞭解信義房屋股份有限公司評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

信義房屋股份有限公司有關代銷服務收入之會計政策，請參閱附註四。

採用權益法投資其存貨之評價

如個體財務報表附註十所述，信義房屋股份有限公司於民國 109 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 11,507,112 仟元及 1,663,080 仟元，分別佔資產總額 43%及 6%；民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日對 SINYI INTERNATIONAL 及信義開發採用權益法之子公司（損）益份額分別為 72,249 仟元及(137,538)仟元，分別佔綜合損益總額 5%及(9)%。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 109 年度採用權益法之投資之份額。

SINYI INTERNATIONAL 及其子公司及信義開發之不動產開發業務，於 109 年 12 月 31 日之存貨餘額合計為 11,409,582 仟元，因總體經濟環境變化及法令政策改變，存貨淨變現價值評估需考量未來售價及再投入成本之合理估計及經營環境或型態改變，以確認目前存貨評價是否允當。由於管理階層對於評估存貨淨變現價值涉及重大判斷，因是將其存貨之評價列為關鍵查核事項。

本會計師著重於資產負債表日之存貨評價，自期末存貨選取樣本，評估並測試管理階層所估計之淨變現價值及其關鍵參數之合理性，包括但不限於查詢其最近期實際成交價格或類似不動產之市場交易價格，並重新計算淨變現

價值是否未低於帳列存貨金額。藉由抽核檢視及重新計算以驗證管理階層對於存貨評價金額之正確性。

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

信義房屋股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對信義房屋股份有限公司民國 109 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

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

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 110 年 2 月 25 日

信義房屋股份有限公司

（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

個體資產負債表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 596,783	2	$ 487,041	2
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四及七）	102,917	-	383,088	2
1150	應收票據（附註四及八）	96,462	-	27,126	-
1170	應收帳款（附註四及八）	960,854	4	759,997	3
1180	應收帳款－關係人（附註四及二八）	162,389	1	153,675	1
1200	其他應收款（附註四及八）	1,967	-	10,810	-
1210	其他應收款－關係人（附註四及二八）	16,268	-	13,159	-
1220	本期所得稅資產（附註四及二二）	2,315	-	336	-
1476	其他金融資產－流動（附註九及二九）	5,000	-	115,326	-
1479	其他流動資產（附註十五）	13,353	-	18,637	-
11XX	流動資產總計	1,958,308	7	1,969,195	8
	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）	116,152	1	95,532	-
1550	採用權益法之投資（附註四、十及二八）	16,226,718	61	15,842,676	61
1600	不動產、廠房及設備（附註四、十一及二九）	2,863,390	11	2,787,335	11
1755	使用權資產（附註四及十二）	2,779,714	10	2,539,100	10
1760	投資性不動產（附註四、十三及二九）	2,548,321	10	2,629,342	10
1780	無形資產（附註四及十四）	38,848	-	36,674	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二二）	48,498	-	34,247	-
1920	存出保證金	90,503	-	86,965	-
1990	其他非流動資產（附註十五）	5,710	-	3,161	-
15XX	非流動資產總計	24,717,854	93	24,055,032	92
1XXX	資產總計	$ 26,676,162	100	$ 26,024,227	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2170	應付票據	$ -	-	$ 313	-
2200	其他應付款（附註十八及二八）	2,496,167	9	1,931,872	7
2220	其他應付款項－關係人（附註二八）	1,042,150	4	-	-
2230	本期所得稅負債（附註四及二二）	455,819	2	122,148	-
2280	租賃負債－流動（附註四、十二及二八）	413,547	1	392,330	2
2320	一年內到期之應付公司債（附註十七）	700,000	3	-	-
2399	其他流動負債（附註十八）	203,998	1	165,215	1
21XX	流動負債總計	5,311,681	20	2,611,878	10
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註十七）	4,600,000	17	5,300,000	20
2540	長期借款（附註十六及二九）	1,820,000	7	4,300,000	17
2570	遞延所得稅負債（附註四及二二）	-	-	1,672	-
2580	租賃負債－非流動（附註四、十二及二八）	2,392,301	9	2,157,943	8
2640	淨確定福利負債－非流動（附註四及十九）	149,614	1	138,850	1
2645	存入保證金	30,761	-	30,881	-
2670	其他非流動負債（附註十八）	842,514	3	606,633	2
25XX	非流動負債總計	9,835,190	37	12,535,979	48
2XXX	負債總計	15,146,871	57	15,147,857	58
	權益（附註二十）				
	股本				
3110	普通股	7,368,465	28	7,368,465	28
3200	資本公積	63,896	-	63,896	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	2,345,792	9	2,224,122	9
3320	特別盈餘公積	587,315	2	240,436	1
3350	未分配盈餘	1,936,515	7	1,566,765	6
3300	保留盈餘總計	4,869,622	18	4,031,323	16
	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	(1,065,685)	(4)	(1,196,665)	(4)
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益	292,993	1	609,351	2
3400	其他權益總計	(772,692)	(3)	(587,314)	(2)
3XXX	權益總計	11,529,291	43	10,876,370	42
	負債與權益總計	$ 26,676,162	100	$ 26,024,227	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司

（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 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		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
	營業收入				
4610	勞務收入（附註四）	$11,013,952	100	$ 9,476,074	100
5000	營業成本（附註十九、二一及二八）	7,628,522	69	6,665,257	70
5900	營業毛利	3,385,430	31	2,810,817	30
	營業費用（附註十九、二一及二八）				
6200	管理費用	1,136,640	11	1,085,431	12
6450	預期信用減損損失（附註八）	682	-	-	-
6000	營業費用合計	1,137,322	11	1,085,431	12
6900	營業淨利	2,248,108	20	1,725,386	18
	營業外收入及支出				
7100	利息收入（附註二一）	3,868	-	5,678	-
7110	租金收入（附註二八）	109,483	1	99,101	1
7130	股利收入	3,410	-	9,255	-
7020	其他利益及損失（附註十、十二、十三、二一及二八）	30,012	-	30,882	-
7050	財務成本（附註二一及二八）	(152,594)	(1)	(141,618)	(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）	(239,824)	(2)	(123,060)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	(245,645)	(2)	(119,762)	(1)

（接次頁）

（承前頁）

代碼		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
7900	繼續營業單位稅前淨利	$ 2,002,463	18	$ 1,605,624	17
7950	所得稅費用（附註四及二二）	(450,176)	(4)	(342,690)	(4)
8200	本期淨利	1,552,287	14	1,262,934	13
	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）	(18,742)	-	(50,207)	-
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	(3,913)	-	127,869	1
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	(127,223)	(1)	38,180	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅（附註二二）	3,748	-	10,041	-
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	130,980	1	(515,226)	(5)
8300	本期其他綜合損失（稅後淨額）	(15,150)	-	(389,343)	(4)
8500	本期綜合損益總額	$ 1,537,137	14	$ 873,591	9
	每股盈餘（附註二三）				
	來自繼續營業單位				
9710	基本	$ 2.11		$ 1.71	
9810	稀釋	$ 2.10		$ 1.71	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司

（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

個體權益變動表

民國 109 年及 108 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 法定盈餘公積	保留盈餘 特別盈餘公積	保留盈餘 未分配盈餘	其他權益項目 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目 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	權益總額
A1	108 年 1 月 1 日餘額	$ 7,368,465	$ 64,528	$ 2,073,664	$ 40,830	$ 1,658,029	($ 681,439)	$ 441,003	$ 10,965,080
	107 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	150,458	-	(150,458)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	199,606	(199,606)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(957,900)	-	-	(957,900)
M5	實際取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	(632)	-	-	(3,769)	-	-	(4,401)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	1,262,934	-	-	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	240,436	1,566,765	(1,196,665)	609,351	10,876,370
	108 年度盈餘指撥及分配								
B1	法定盈餘公積	-	-	121,670	-	(121,670)	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	346,879	(346,879)	-	-	-
B5	現金股利	-	-	-	-	(884,216)	-	-	(884,216)
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	1,552,287	-	-	1,552,287
D3	109 年度稅後其他綜合（損）益	-	-	-	-	(16,165)	130,980	(129,965)	(15,150)
D5	109 年度綜合（損）益總額	-	-	-	-	1,536,122	130,980	(129,965)	1,537,137
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	186,393	-	(186,393)	-
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	$ 7,368,465	$ 63,896	$ 2,345,792	$ 587,315	$ 1,936,515	($ 1,065,685)	$ 292,993	$ 11,529,291

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦

信義房屋股份有限公司

（原名：信義房屋仲介股份有限公司）

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	$ 2,002,463	$ 1,605,624
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	503,125	483,685
A20200	攤銷費用	20,706	21,850
A20300	預期信用減損損失	682	-
A20900	財務成本	152,594	141,618
A21200	利息收入	(3,868)	(5,678)
A21300	股利收入	(3,410)	(9,255)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	239,824	123,060
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	1,082	516
A22700	處分投資性不動產利益	(6,715)	(7,961)
A23800	非金融資產減損損失	3,343	29,378
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	(69,336)	3,475
A31150	應收帳款	(201,539)	(162,468)
A31160	應收帳款－關係人	(8,714)	(21,193)
A31180	其他應收款	9,164	4,376
A31190	其他應收款－關係人	(3,109)	754
A31240	其他流動資產	5,284	7,731
A32130	應付票據	(313)	47
A32180	其他應付款	546,337	451,072
A32230	其他流動負債	38,783	30,871
A32990	其他營業負債	227,903	144,610
A33000	營運產生之現金	3,454,286	2,842,112
A33100	收取之利息	3,547	6,150
A33300	支付之利息	(134,636)	(152,064)
A33500	支付之所得稅	(130,659)	(472,398)
AAAA	營業活動之淨現金流入	3,192,538	2,223,800

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		109年度	108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	($ 15,644)	($ 4,500)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	268,358	-
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(630,358)	(1,404,468)
B02200	對子公司之收購	(5,310)	-
B02400	採用權益法之被投資公司退回股款	-	31,070
B02700	購置不動產、廠房及設備	(117,214)	(90,086)
B02800	處分不動產、廠房及設備	1,048	-
B03700	存出保證金增加	(5,877)	(5,094)
B04500	購置無形資產	(22,880)	(16,336)
B05400	購置投資性不動產	-	(94,324)
B05500	處分投資性不動產價款	42,642	35,350
B06500	其他金融資產增加	-	(110,621)
B06600	其他金融資產減少	110,326	-
B06700	其他非流動資產增加	(2,549)	(936)
B07600	收取之股利	21,893	152,552
BBBB	投資活動之淨現金流出	(355,565)	(1,507,393)
	籌資活動之現金流量		
C01200	發行公司債	-	900,000
C01300	償還公司債	-	(1,500,000)
C01600	舉借長期借款	13,665,000	16,600,000
C01700	償還長期借款	(16,145,000)	(17,300,000)
C03100	存入保證金返還	(120)	(6,380)
C03700	其他應付款－關係人增加	1,009,660	-
C04020	租賃負債本金償還	(405,045)	(389,251)
C04500	發放現金股利	(884,216)	(957,900)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(2,759,721)	(2,653,531)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	32,490	295
EEEE	現金及約當現金淨增加（減少）	109,742	(1,936,829)
E00100	年初現金及約當現金餘額	487,041	2,423,870
E00200	年底現金及約當現金餘額	$ 596,783	$ 487,041

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：薛健平　　經理人：劉元智　　會計主管：林秋錦