

欣欣大眾市場股份有限公司
第十七屆第十七次

董事會會議紀錄



民國一一一年五月六日



欣欣大眾市場股份有限公司第十七屆第十七次董事會會議紀錄

開會時間：民國 111 年 05 月 06 日（星期五）上午 10 時

開會地點：本公司後館地下一樓會議室（台北市中山區新生北路二段 28 號 B1）

出席董事：吳董事志揚 張董事惠君 尤董事志煌 劉董事自強
張董事志強 陳董事弘宙（視訊出席）
蕭董事祥玲（委託尤志煌董事出席）
張董事力允（委託張志強董事出席）

（詳見董事會會議簽到紀錄簿）

列席：陳監察人國勝 莊監察人鴻江 朱監察人鳳芝
孟總經理正光 劉經理堂慰 邱稽核世傑 甘霽組長
王主任增玉

（詳見董事會會議簽到紀錄簿）

主席：尤志煌



紀錄：林再生



一、宣佈開會

欣欣大眾市場股份有限公司第 17 屆第 17 次董事會，董事應到 8 席，其中蕭董事祥玲委託尤志煌董事出席、張董事力允委託張志強董事出席與陳董事弘宙採視訊出席，實到 8 席，監察人 3 位列席已達開會人數。

二、主席致詞：

各位董事與監察人大家好，今天是第 17 屆董事會最後一次會議，在會議之前，感謝各位董監事參加本次董事會議，因為第 18 屆董事會改選，依據金管會相關規定，部分董事及監察人即將卸任，謝謝卸任董監事對公司的鼎力支持，並代表公司致贈禮品，表達最崇敬的謝意。現就依會議程序，開始進行。

三、上次會議決議（指裁）事項執行情形：（詳如會議資料略）

四、營業暨業務報告：

(一) 本公司 111 年度第一季 (1-3 月) 營業概況。(詳如會議資料略)

陳監察人國勝發言：在會議資料第 7 頁，在整體財報可以看出，營收部分都有成長，成本部分也有適度的降低，這是一個好的現象，在推銷費用部分，因為尤董事長做了很多行銷的工作，費用增加實屬合理。但其他收入部分減少的幅度較大，可否請公司說明原因？

劉經理堂慰發言：其他收入減少 143 萬餘元，主要原因為去 (110) 年同期 (1-3 月) 公司有獲得台電公司電費補助款 157 萬餘元，而今 (111) 年沒有補助。所以，造成其他收入減少的主因。

張董事志強發言：在會議資料第 8 頁，包底抽成專櫃含澗乃葉及星期五餐廳，但在第 6 頁營業概況比較表內包底抽成專櫃中，並未含澗乃葉及星期五餐廳，應在 1-2 樓百貨商場專櫃內，建議公司能表格與文字能相符。

莊監察人鴻江發言：1. 鉅星匯業績實在是差太遠，實際才 300 多萬元。

2. 在會議資料第 6 頁百貨商場部分，較去年同期衰退 260 萬餘元，衰退主因難道是餐飲業嗎？請公司說明。

3. 會議資料第 7 頁，營業外收入中其他收入，目標是 25 萬餘元，實際卻 132 萬餘元，請公司說明。

- 劉經理堂慰發言：1. 有關百貨商場衰退主要原因分別為
UNIQLO 目標 2,600 萬元，但實際業績僅 2,200 萬元，達成率 68%；另涮乃葉受疫情影響，目標 212 萬元，但實際才 136 萬元，達成率 64%。所以，該兩餐廳業績衰退，就是百貨商場整體衰退的主因。
2. 鉅星匯目前亦受疫情影響，雖沒提升三級警戒，但均無法接獲團體大型宴會訂單，現正屬半停止營業狀態中，該餐廳已正式向公司提出降租請求，細部情形將會在業務報告第三項中提報。
3. 其他收入增加主因為公司美金定存，今年 1-3 月受台幣匯率提升，從去年 26 元升值至 29 元，所以認列收入 96 萬元。

張董事志強發言：今（111）年 1 月時，美金 1 元兌換新台幣約 28 元。至 3 月時已變 29 元，若以 120 萬元美金定存估算，大約會增加新台幣匯兌收益 100 萬元，應是匯率造成關係。

- 吳董事志揚發言：1. 營業概況比較表內 1-2 樓百貨商場專櫃，同樣也看不到 UNIQLO 業績，個人認為應該要將全部專櫃列出。
2. 壽司郎雖然是新入駐專櫃，去年同期雖然無業績對照，或許當時是空的正在轉換階段，但只要註記清楚，也可以與別的廠商比較，以了解在不同樣的行業坪效之變化。
3. 以鉅星匯餐廳為例，在去（110）年有疫情狀況下，也許訂的目標（165 萬餘元）

比較低，今（111）年實際它業績也達到 331 萬餘元，去年情況它是無法達成，表示它今年是做得到，為什麼它還是虧損？甚至經營不下去呢？所以，每一季目標，到底是公司訂的還是專櫃訂的，請公司說明。

劉經理堂慰發言：鉅星匯餐廳今年第一季營業目標，公司訂是 331 萬餘元，是依據他每月固定租金（116 萬元）訂出來的，而不是業績。去年是因為受疫情影響，有同意它減租所以是訂 165 萬餘元。

吳董事志揚發言：但是公司並沒有收到鉅星匯的租金，為什麼實際業績還是列出 331 萬餘元（達成率 100%）？

劉經理堂慰發言：目前它雖然只支付 50% 租金，但依會計準則，公司還是要列出全額租金，另短少的 50%，則列應收帳款。

主席發言：請劉經理依吳董事及陳監察人所提意見，完成修訂並註記清楚。

陳監察人國勝發言：會議資料第 9 頁第 4 行「另依退輔會 111 年 4 月 14 日輔事字第 1110021759 函政策指導」依公司治理而言，建議公司爾後不要將這樣文字列入會議資料。

莊監察人鴻江發言：有關業務報告第四及五點提及農產品出口與軍用品，個人非常肯定公司的努力，這是以前都沒有的，拓展公司新的收入，其中在第四點貿易公司的部分，如何拆帳？請公司說明。

孟總經理正光發言：公司會針對產品提供敦光貿易公司報價，報價是採購價，再加上 22%-25% 的利潤，所有商品都是以買斷方式收費。

主席發言：這些產品主要是銷往阿布達比，因為內外銷主要差異在包裝不同，所以會視包裝差異，就有不同的利潤，一般包裝為 22%-25%，客製化包裝為 30%，目前正與敦光洽談合約細節中；另有關訂購量與貨源，因為每批訂購量 300-500 組，後續公司將會預估每季或每半年的採購量，請梅山農會與台東農場先期完成備貨。

吳董事志揚發言：1. 還是先回到前面營業概況比較表，內容有些是營收，有些又是租金，讓人無法了解哪些專櫃是包底？哪些是抽成？哪些又是租金？建議公司應該分類表達清楚。

2. 有關農產品出口，個人是今天才知道，公司是否有評估？為什麼敦光不直接找農會出口？為什麼要找上公司呢？公司認為有差價利潤，但公司也要負營業的風險，尤其農產品出口安全規範標準是很高的，公司既不是生產端，為什麼不在國內依相關法規行銷就好？公司能完全掌握生產端各項的安全檢驗狀況嗎？為了 300-500 組訂單、增加營收 200 萬元及投入的人物力，到底能產出多少盈餘？公司為什麼要冒這麼多可能的風險？我個人對這個農產品出口不贊成！雖然很有創意，但是有很高的風險！未

來如果，在國外出了問題遭提告賠償，公司將得不償失！況且在公司對國外食品安全規範都不清楚的前提下，貿然做農產品出口轉銷的事，個人覺得風險是非常大。建議公司經營專注於租金的收入及專櫃的活化，才是最務實，請公司審慎評估。

主席發言：公司會依吳副主委的意見，與敦光公司研討，並了解相關出口安全規範後，再審慎評估全案效益與風險。

吳董事志揚發言：以武陵農場紅茶為例，產量是有限的，國內銷售都已不敷市場需求了，未來如果無法滿足敦光貿易商出口數量，公司是否會面臨違約的情形？請公司要慎重！能不做就不做！全案個人持反對的意見！

(二) 有關本公司與懷緯生技股份有限公司設置元宇宙概念館合約書執行情形。(詳如會議資料略)

張董事志強發言：不管是容留人數或者是燈光等都有法規的限制，譬如最大亮度光暴露值其實除晚上6-11時外，其他時間還有規定，請公司要依據相關規範執行。另「不可抗拒天災人禍」，建議修改為「不可抗力」。

主席發言：有關合約書已送懷緯公司最後確認，簽約日期雙方正在研商中，全案感謝各位董監事的鼎力支持與指導，後續公司經營團隊將會依各項作業節點管制執行，以確保於11月份正式營業。

(三) 有關鉅星匯餐廳111年租金欠繳案處理情形報告。(詳如會議資料略)

主席發言：1. 本案經向公司法律顧問陳淑貞律師徵詢後，依陳律師建議，公司 5 月 3 日並未與該餐廳解除合約。

2. 該餐廳已函文向公司提出租金折讓協商請求，惟未檢附相關財報與證明文件，公司已請該餐廳儘速提供，以利後續提董事會審議。

有關最新辦理情形，請甘霽組長報告。

甘霽組長發言：1. 公司法律顧問陳淑貞律師建議意見：

(1) 依法院實務，法官多會考量雙方利益，將履約保證金視為「押金」，須待所欠租金扣抵全額履約保證金(新台幣 400 萬)後，如再生欠租達二個月(即新台幣 232 萬元)，始得終止合約。

(2) 終止合約後如餐廳願意自動搬遷，則公司仍可善用餐廳。反之，餐廳堅持不搬，則後續所採強制執行，因全案債權債務關係仍有爭議下，亦難遂行，訴訟上曠日廢時，就公司利益考量，是否為最佳解決方式，宜請公司審酌。

(3) 餐廳已來文請求租金折讓，展現解決租金的誠意，公司亦有折讓相關規定，基此，如果餐廳符合折讓條件，建議公司應循此途徑解決租金問題。

2. 公司啟動履約保證金扣抵作為(正式發函通知)，扣抵金額自 111 年 1 月至 4 月欠繳租金總計 348 萬。

3. 本公司已於 111 年 5 月 4 日發函餐廳，應提供餐廳 111 年 1 月至 4 月及去(110)年同

期營業(或主要)收入資料，以利公司啟動折讓評估，如折讓幅度超過 20%，依公司「因應重大事件專櫃租金（含抽成）折讓作業規定」，將提案報請董事會審議。

4. 賡續每月寄發催繳文，請求餐廳依約繳付租金，待履約保證金扣抵完畢後再積欠二個月租金等情，符合終止合約條件時，依現況預劃 111 年 6 月 28 日公司將提報第 18 屆董事會審議，啟動訴訟程序，發函餐廳終止合約，依法求償。

- 莊監察人鴻江發言：
1. 我個人對公司現在的法律顧問很沒信心，因為公司在 93-95 年與四季芳庭管委會訴訟案，就是委託這位陳律師，結果敗訴。外人對該案陳律師的當時表現，有所質疑。我有點質疑，這份合約不是有經過公證嗎？個人認知，如果它不付租兩個月，應該不須訴訟，就可以直接請它搬走，請公司瞭解相關細節。
 2. 有關公司請鉅星匯提供財報，提醒公司它不是上市櫃公司，商人編的財報可信度非常低，是可以作假的。
 3. 以鉅星匯目前營業狀況，個人預估，未來董事會給它的折讓比例，與它所能接受的比例，可能會有所差距。因為它的業績實在很差，1-6 月份才付多少租金？可能只付 1 個月，建議公司再去瞭解細節。

主席發言：有關合約經公證後，是否已具有強制性？訴訟時程如何？請甘霽組長報告。

甘霽組長發言：合約公證僅代表合約經甲乙雙方合意，非單方偽造，具公信力。而其強制性則仍須經法院同意後始可強制執行，公司是無法強制收回房屋，整個訴訟時程可能長達1-2年，甚至更久！曠日廢時。但全案公司會依莊監察人指導，再徵詢其他律師意見，完成利弊分析後，於董事會中提報。

劉經理堂慰發言：依公司先前與太陽城西餐廳訴訟經驗，也是先從履約保證金中扣抵租金，致積欠2個月後終止契約，訴訟期間3年，仍無法強制執行及正常招商，最後雖勝訴，也只能拿到一張2,000多萬元的債權憑證。

張董事惠君發言：今天是個人參加的最後一次董事會，我在公司從副總經理升任到總經理，前後服務長達20多年，對公司充滿了感情！眼見鉅星匯是如何占盡公司資源，且長期積欠租金，如此惡劣行徑，令人嗤之以鼻！所以，個人強烈建議董事會應對鉅星匯依約提告！

莊監察人鴻江發言：個人記得公司在95年間於前任溫在春董事長任內，好像有換過法律顧問，採公開招標方式委任寰瀛法律事務所，後來為什麼又換回現在法律顧問，原因就不清楚了。

主席發言：全案公司會再徵詢其他律師意見，完成評估分析後，於下次董事會專案報告。

吳董事志揚發言：公司訂有租金折讓規定，授權比例由公司先去談，如有特殊情形，再由董事會討論。現階段鉅星匯經營困難，卻也是事實，在求公司利益最大化前提下，未來如歷經 2-3 年訴訟，勢必也會造成公司鉅大營業損失，因為也才剛取得合法餐廳使用執照，請董事長依租金折讓規定授權比例，再去與鉅星匯協商，公司也可以再請其他法律顧問評估分析。個人與鉅星匯一點關係都沒有，也沒有反對與它訴訟，但既然公司訂有租金折讓規定，應先依據相關程序協商，如超過授權比例，再提案董事會討論折讓額度及金額。在去年疫情期間，尤董事長剛上任之初，為與各專櫃共體時艱，對於減租決策程序確實有不週延，但也有效避免發生撤櫃情事。後來疫情減緩，事後證明對公司業績回升是有助益的，再以澎湃撤櫃為例，不僅使商場閒置 1 年之久，沒有租金收入外，還要繼續支付管理費用。現階段鉅星匯狀況也是如此，個人絕無反對訴訟，但考量公司整體利益，應要審慎評估。

主席發言：公司會依吳副主委指導，依租金折讓規定再與鉅星匯協商，並於下次董事會提案討論。

(四) 今年 (111) 年第一季(1-3 月)內部 (含勞、安、衛) 稽核工作執行報告。(詳如會議資料略)

劉董事自強發言：在會議資料第 27 頁 CS-105 稽核項目中，莒光惠康已更名家樂福；另有關銷貨退回

紀錄以往平均僅有 30 筆，而這一季卻增加為 230 筆，是否為筆誤？

邱稽核世傑發言：確實為 230 筆，沒有筆誤！

(五) 強化本公司「資訊安全」及構建「電子商城」案。(詳如會議資料略)

(六) 因應疫情狀況，本公司相關具體管制作為。(詳如會議資料略)

五、提案討論：(報備、追認、討論事項)

提案一：審核本(111)年度股東提名董事候選人案，提請審議。

(詳如會議資料略)

決議：經全體出席董事一致同意照案通過。

提案二：本公司民國 111 年第一季財務報表，提請討論。

(詳如會議資料略)

張董事志強發言：在會議資料第 37 頁，預付貨款-6,000 元，請公司說明。

劉經理堂慰發言：該筆款項為企營部承辦人先行墊支福壽山農場貨款，因會計部門為即時收到發票，故在詳列於公司內部資產負債表，以列管該筆帳務。但該筆預付貨款在會計師查核前，已全數完成歸墊結案。

莊監察人鴻江發言：1.在會議資料第 38 頁中「營業成本」下「租賃成本」兩期比較增加 60 餘萬元，請說明原因。

2.在會議資料第 43 頁現金流量表中「取得投資性不動產」1,300 多萬元，請說明。

劉經理堂慰發言：先從「取得投資性不動產」部分說明，該

款項 1,317 萬 6,000 元，為支付鉅星匯餐廳使用執照 60% 分攤費用；另該款項分 8 年攤提，故今年 1-3 月份須攤提折舊 40 餘萬元，有關租賃成本增加原因，最主要就是折舊費用。

決議：經全體出席董事一致同意照案通過。

提案三：修訂本公司章程等 5 項法規案，提請討論。

(詳如會議資料略)

決議：經全體出席董事一致同意照案通過。

提案四：調整本公司 111 年股東常會召開地點案，提請審議。

(詳如會議資料略)

決議：經全體出席董事一致同意照案通過。

提案五：本公司董監事責任險投保案，提請審議。

(詳如會議資料略)

決議：經全體出席董事一致同意照案通過。

六、臨時動議：無

主席發言：再次感激本屆即將卸任的董監事們對公司的愛護，有您們真好！欣欣大眾永遠是您們的家，歡迎持續不吝指導。

劉董事自強發言：個人在此發表卸任前感言，我擔任兩屆獨立董事，也經歷三任董事長，但是公司在現任尤董事長的帶領下，整體業績突飛猛進，現階段雖受疫情持續影響，經營仍屬艱難，但相信在尤董事長持續領導下，公司應會日新又新，月月大成長，謝謝各位。

莊監察人鴻江發言：為節約會議時間，建議公司爾後在業務報告時，可以將重點畫線，不用逐條去讀，趕時間的時候可以摘要重點讀畫線部分的報告即可。

朱監察人鳳芝發言：個人覺得公司歷任董事長都非常努力，但是現任尤董事長更有衝勁，且更有創造力，但是公司經營團隊需要創新，要不斷觀摩學習其他百貨同業的經營模式，如此對公司未來的發展是有幫助的；另個人非常佩服吳副主委志揚董事，因也擔任過退輔會主任秘書，所以對每項問題除大公無私外，提出意見更是精闢，相信未來對公司經營上一定會有很大的助益。謝謝大家以往的支持，讓我們繼續共同努力。

張董事志強發言：謝謝歷任董事長及公司同仁，個人在公司期間學習很多，因仍在退輔會任職，未來有需要我協助之處，隨時可以找我，謝謝大家！

陳董事弘宙發言：謝謝各位董監事的指導！

張董事惠君發言：我在公司服務長達 30 餘年，因為工作績效良好，從副總經理一職升任到總經理，任內也招募秀泰影城與淵乃葉等重要專櫃，謝謝公司歷任董事長及同仁的支持！

主席發言：謝謝卸任董監事對公司的期許與贈言，對於各位董監事所提意見，公司經營團隊將會持續管制執行，感謝各位董事與監察人的支持與指導，並在百忙之中共同參與本次會議，本席在此宣布散會。謝謝！

七、散會（主席宣佈散會）

簽 到 簿

欣欣大眾市場股份有限公司第 17 屆第 17 次董事會會議

開會日期：111 年 05 月 06 日上午 10 時

開會地點：本公司後館地下一樓會議室

出席人員：

職 稱	姓 名	簽 名	備 考
董 事	蕭 祥 玲	尤志煌	
董 事	張 惠 君	張惠君	
董 事	尤 志 煌	尤志煌	
董 事	吳 志 揚	吳志揚	
董 事	張 志 強	張志強	
董 事	張 力 允	張力允	
董 事	劉 自 強	劉自強	
董 事	陳 弘 宙	陳弘宙	
監 察 人	朱 鳳 芝	朱鳳芝	
監 察 人	陳 國 勝	陳國勝	
監 察 人	莊 鴻 江	莊鴻江	

欣欣大眾市場股份有限公司
第十七屆第十七次董事出席會議委託書

代理人 姓名	元志輝
委託人 簽章	 2022年05月06日
授權範圍	全權委託
注 意 事 項	
<p>一、董事會開會時董事應親自出席，但如確因要事無法出席時，得委託其他董事代理。</p> <p>二、董事委託其他董事代理出席董事會時，應於每次出具委託書，並列舉召開事由之授權範圍。(非董事不得為代理人)</p> <p>三、前項代理人以受一人之委託為限。</p> <p>四、董事居住國外者，得以書面委託居住國內之其他股東，經常代理出席董事會，前項代理應向主管機關申請登記，變更時亦同。</p> <p>以上為摘自公司法之規定。</p>	

欣欣大眾市場股份有限公司
第十七屆第十七次董事出席會議委託書

代理人 姓名	張志強
委託人 簽章	張力兒 111年5月6日
授權範圍	全權委託
注 意 事 項	
<p>一、董事會開會時董事應親自出席，但如確因要事無法出席時，得委託其他董事代理。</p> <p>二、董事委託其他董事代理出席董事會時，應於每次出具委託書，並列舉召開事由之授權範圍。(非董事不得為代理人)</p> <p>三、前項代理人以受一人之委託為限。</p> <p>四、董事居住國外者，得以書面委託居住國內之其他股東，經常代理出席董事會，前項代理應向主管機關申請登記，變更時亦同。</p> <p>以上為摘自公司法之規定。</p>	

簽 到 簿

欣欣大眾市場股份有限公司第 17 屆第 17 次董事會會議

開會日期：111 年 05 月 06 日上午 10 時

開會地點：本公司後館地下一樓會議室

本公司列席報告人員：

職 稱	姓 名	簽 名	備 考
總 經 理	孟 正 光	孟正光	
會 計 部 經 理	劉 堂 慰	劉堂慰	
資 訊 室 主 任	王 增 玉	王增玉	
稽 核	邱 世 傑	邱世傑	
管 理 部 組 長	甘 霽	甘霽	

主辦人員：秘書 林再生 

首 長：董事長 尤志煌 