

欣欣大眾市場股份有限公司  
第十七屆第十六次

董事會會議紀錄



民國一十一年四月二二日



欣欣大眾市場股份有限公司第十七屆第十六次董事會會議紀錄

開會時間：民國 111 年 04 月 22 日（星期五）下午 14 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：蕭董事祥玲 張董事惠君 尤董事志煌 吳董事志揚  
張董事志強 劉董事自強 張董事力允 陳董事弘宙

（詳見董事會會議簽到紀錄簿）

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

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 16 次董事會，董事應到 8 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，感謝各位董監事參加本次董事會議，本次會議主要是公司後館地下一樓招商案的合約討論案，並在業務報告前，由懷緯公司高美雯副總經理簡報「元宇宙概念館營運規劃」，現就依會議程序，開始進行。

三、元宇宙概念館營運簡報：(略)

莊監察人鴻江發言：未來概念館是 24 小時營業，公司應該要注意隔音會不會擾鄰的相關問題。

四、公司後館地下一樓招商專案報告：（附件詳會議資料）

陳監察人國勝報告：依據預期效益分析，請劉經理說明，有關全年效益，是否已扣除相關營業成本？屬於淨利，還是要再扣除其他成本。因為從資料看

來，未來每年最保守的效益可達 1,900 餘萬元；另有關未來前、後館外牆美化工程是不是不屬於本次租賃物改良工程內？

劉經理堂慰發言：預估每年效益 1,900 餘萬元，是已經扣除相關營業成本，前後館外牆美化工程是不包含在本次工程規劃中。

張董事志強發言：有關案內租賃物改良工程，是否是針對未來概念館營運需要所規劃？台北市政府市場處來函，只是同意可以經營這些項目，但後續消防及使用執照等都還是都要完成，還有外牆的改變還要與住戶協商等不確定因素，是否會影響 11 月份營業規劃？另在第 7 頁時程表中，僅規範簽約後相關作業項目，但改良工程卻沒有時程表，會不會因為改良物工程延誤，而影響新廠商裝修工程進度？請公司仍要留意整體工程的時程管制。還有簡報標題中到底是 XX 還是 SS 一併請公司留意。

甘霽組長發言：有關案內租賃物改良工程，公司會管制於 5 月 16 日完成開標，5 月 17 日開始施工，如期於 6 月 30 日完工，於 7 月 1 日與懷緯公司完成現況點交，其中外牆整修與前後館貫通等工程，將於 7 月 1 日與懷緯公司內部裝修同時進行；另有關牆面使用權是屬於公司所有，所以是不需與住戶協商。

陳董事弘宙發言：有關新生北路牆面整修，要不要經由管委會同意？

劉經理堂慰發言：因為大樓成立於 78 年，有關新生北路牆面所有權，已與當時住戶達成協議，由本公司所有。其餘牆面則適用於 83 年訂頒公寓管理條例，乃

屬公共設施，其使用權為管委會所有。

- 吳董事志揚發言：1. 有關「元宇宙概念館」是否要冠上「欣欣」？會不會讓人產生合資經營的疑慮？請公司慎重考量。
2. 有關會員經營模式，是否會有涉及不當招募會員疑慮？請公司要詳加瞭解。
3. 在上次簡報中附屬經營櫃位為餐飲類，並未提及「線上購物」，未來開立公司發票，公司如何稽核？
4. 依據該公司商場規劃平面圖，其設施配置面積都蠻占空間，且又是 24 小時營業，其所帶進來的人潮與操作人員等實際使用空間是有限的，這是與當時公司所稱可帶入人潮規劃恐是有相違的；另 24 小時營業所產生的噪音與顧客聚集擾鄰等問題，公司是否與管委會完成協商？若未來須與懷緯修訂合約，公司如何因應？
5. 有關新生北路外牆門面，以往都是鉅星匯餐廳及玩具反斗城，各自負責，現在公司是要整修商場入口還是要整體全部？

孟總經理正光發言：本次新生北路牆面整修，只有針對商場入口上方部分。玩具反斗城還是由它自行負責。

吳董事志揚發言：既然新生北路外牆還是由玩具反斗城及鉅星匯各自負責，那為什麼元宇宙概念館牆面整修，卻要公司負責？另外有關改良工程時程，公司估算似乎太樂觀，如果未來因為公司工程延誤，而造成懷緯內裝工程與開幕日期延後，所產生起租期及租金減免等相關合約問題，請公

司再詳細評估時程。另前後館走道貫通工程，影響到生活工場營業面積，是否與廠商完成協調？

孟總經理正光發言：依據百貨同業經營模式，有關外牆牆面都應由公司統籌整體規劃，其創造出廣告效益，均屬公司業外收益。

吳董事志揚發言：因為這種模式，是與以往都由廠商各自負責不同，是否會影響廠商主體性？如今由公司收回統籌規劃，增加廣告業外收益，我們是不會反對，但對廠商而言會不會接受？請公司衡量。或許採公司與廠商共同設計，由廠商分攤費用，公司統一控管的模式，會較為適切，提供公司參考。

劉董事自強發言：感謝經營團隊對本招商案的努力，未來對公司收益與股東權益都會有非常大的助益。但在公司租賃物改良工程與懷緯室內裝修工程等兩者之間，應有施工彈性時間，且建立相關備案，以避免發生工程延誤，影響開幕營業時程；有關 24 小時營業所產生噪音及擾鄰等問題，公司務必要與懷緯協商策定因應作為；另線上購物相關退換貨規定應要與現在公司做法相同，停車場能量是否滿足顧客停車需求？相關問題公司均要列入考量，並建議元宇宙概念館名稱不要冠上「欣欣」。

張董事惠君發言：公司鄰近新生高架橋下與林森公園地下室等停車場，都可充分滿足顧客停車需求。

吳董事志揚發言：如果冠上「欣欣」，我的顧慮是因為它的「會員制」，未來萬一營運有問題，會員都會找上公司

解決，雙方應單純只有「租賃」關係，以避免產生後遺。

陳董事弘宙發言：有關外牆整修應要與管委會協商，取得共識，24小時營業要注意光害及停車問題，尤其會員線上購物，現場消費，依據美國相關實例，都有發生逃漏稅等情形，公司要如何控管？如何計算抽成？都要與懷緯溝通清楚，會計部門都要訂定相關作業程序，以增加公司整體營收。

劉經理堂慰發言：有關元宇宙概念館招商案，公司已納編正風會計師事務所，成立「經營管理」小組，針對未來會員招募收費及會員線上購物等金流，已開始研擬相關作業規範，將來會再與懷緯簽訂相關會計處理合約細則，以避免發生逃漏稅與減少抽成情事發生。

主席發言：針對本案個人有幾點結論：

1. 刪除元宇宙概念館中「欣欣」字樣，未來概念館經營，由懷緯公司全部負責，與本公司無關。
2. 有關會員制收費及線上購物等細部金流程序，請會計師依據金管會規定與會計準則，訂定相關作業規範後，再與懷緯公司簽訂協議。
3. 有關24小時營業噪音及擾鄰等問題，將會要求懷緯配置保全人力維護處理。
4. 將改變外牆牆面經營模式，由公司收回統籌管控，依使用者付費原則，收取廠商廣告費用，以增加業外收益。另有關牆面廣告系統，確依相關環境保護亮光與音量標準指引，完成設計規劃。
5. 前後館中央走道貫通後，有關生活工場營業面積調整，已與該廠商主管完成協議。

6. 為避免工程延後，影響開幕營業，公司除會嚴格管制施工進度外，並會與懷緯研擬相關應變備案。
7. 為徹底解決顧客停車問題，將會要求懷緯與鄰近停車場簽訂相關合作協議。

吳董事志揚發言：未來新生北路外牆牆面，如果由公司收回整體運用，個人是沒意見，但公司不應該忽略原承租廠商主體性，其它的部分可以再去整體效益評估，收取廣告收入。以這次牆面改裝為例，公司也只是整修懷緯入口上面的部分，並不是全部牆面，請公司要與玩具反斗城協商，不要讓玩具反斗城廠商認為排擠其原廣告效益，恐生爭議。

主席發言：請總經理依吳副主委意見，主動與玩具反斗城協調。

吳董事志揚發言：另 24 小時營業，一定要與管委會協調，即使管委會允諾，倘若未來住戶反對，管委會還是會有壓力。所以與懷緯的合約，一定要有但書，要有調整的機制，以避免影響租金與營業收益。

主席發言：公司將依董監事所提意見，再與懷緯協商，取得共識。

## 五、提案討論：(報備、追認、討論事項)

提案：

案由：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，提請審議。

(附件詳會議資料)

陳監察人國勝發言：有關會議資料第 9 頁，第八條第二項建議修正為「乙方應依四季芳庭大廈管理規章承擔管理費每月新台幣壹拾萬玖仟貳佰玖拾柒元整；支付方式應由甲方每月十日前於乙方貨

款內代扣逕付四季芳庭大廈管委會。」

吳董事志揚發言：因為合約期限為 10 年，若後續四季芳庭管理費調整，應「隨管委會收費標準繳納管理費」納入合約規範；另在合約書部分，第四條第一款中「履約保證金．．．．．乙方經營期滿不再續約，將經營場地交還甲方後，甲方應於 6 個工作日內無息退還乙方」，建議加上「無待解決事項」，以釐清未來雙方現況點交之責任。

莊監察人鴻江發言：在會議資料第 17 頁，第 10 條第 5 項「甲方在本大樓地下二樓擁有停車位，乙方顧客可付費停車」，未來如遇停車場客滿時，該公司顧客卻堅持付費停車時，該如何處理，因為停車位是有限的，不一定要保證給誰停，建議該條文刪除，以避免產生糾紛。

甘霽組長發言：依據各位董監事意見，立即完成修正。

張董事志強發言：在會議資料第 12 頁，第四條第二項（一）「工程應於經營場地點交完成翌日起動工，最遲應於 111 年 11 月 1 日開始營業」，如果公司點交較遲，導致無法如期開始營業，責任歸屬如何釐清？雖然在（二）有提到「如因不可抗拒之天災人禍以致影響完工日期」，這是否包含公司遲交的因素，建議公司註明於甚麼時間前要完成點交？或者加註「不可歸咎乙方時」，較為適切，以避免產生履約疑慮。

甘霽組長發言：因為沒有註明點交時間，是對公司比較有利，況且懷緯對這項條文也無表達異議。

張董事志強發言：有關未來 24 小時營業，如發生住戶抗議時，雖然在第 14 頁第六條第一項中「乙方茲同意甲方

有權要求乙方暨所屬人員均無條件遵守甲方制訂之所有商場管理規章」有規範，但「商場管理規章」在哪裡？包括管委會相關限制，都不是很明確，可能後續都會發生履約糾紛。

吳董事志揚發言：有關合約內容，還是要回歸制度面，請公司委由專業律師修訂後，再交由各位董監事審查。

主席發言：有關合約書內容，請管理部甘霽組長依各位董監事指導，完成修訂後，再送公司法律顧問陳淑貞律師審視，並與懷緯公司協商，達成共識。為爭取時效，有關修正後合約，公司會再送各位董監事審查。

吳董事志揚發言：有關線上購物金流稽核問題，請公司與會計師完成研討後，將相關作業程序於合約內明確律定清楚。

主席發言：有關合約管制於 4 月 28 日前完成修訂，並於 4 月 29 日前送各位董監事審查，待無修訂意見後，授權本人於 5 月 9 日與懷緯公司簽定合約。

莊監察人鴻江發言：提出幾點意見供公司參考：

1. 有關後館地下一樓管理費每月達 10 多萬元，似乎過高！
2. 在空租期期間，應向管委會爭取管理費折讓。
3. 建議在合約內註明「清空返還」，以減少後續場地清空費用。
4. 有關鉅星匯辦公室承租金額，一定要比照附近租金市場行情，收取租金，價格要合乎市場行情，以免有圖利他人之嫌；另有關消防通道設置之必要性，應向相關主管機關查證確認。

主席發言：有關鉅星匯消防通道的必要性，本人已向台北市政府確認過，並在聯合會勘時，也到場會同勘驗，的確符合相關規範；另在去年疫情期間，後館地下一樓管理費，公司也向管委會爭取 6 個月調降，今年因住戶管理費未調整，所以目前仍維持原金額，公司將會持續爭取。

決議：經全體出席董事一致同意，合約書完成修正，並由董事及監察人審查確認後，授權尤志煌董事長與懷緯生技公司簽定合約。

#### 六、臨時動議：無

主席發言：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）

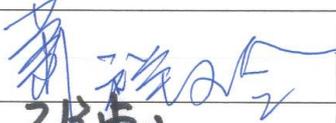
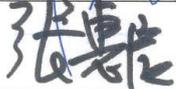
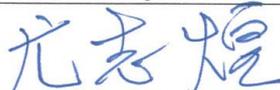
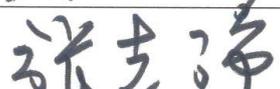
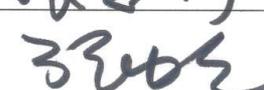
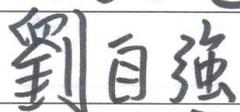
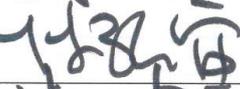
## 簽 到 簿

欣欣大眾市場股份有限公司第17屆第16次董事會會議

開會日期：111年4月22日下午14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		
董 事	張 惠 君		
董 事	尤 志 煌		
董 事	吳 志 揚		
董 事	張 志 強		
董 事	張 力 允		
董 事	劉 自 強		
董 事	陳 弘 宙		
監 察 人	朱 鳳 芝		
監 察 人	陳 國 勝		
監 察 人	莊 鴻 江		

## 簽 到 簿

欣欣大眾市場股份有限公司第 17 屆第 16 次董事會會議

開會日期：111 年 4 月 22 日下午 14 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	
企 營 部 經 理	方 星 云	方星云	
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 