

股票代碼：2901

欣欣大眾市場股份有限公司  
財務報告暨會計師查核報告  
民國 107 年及 106 年度

地址：台北市中山區林森北路 247 號  
電話：(02)2521-2211

# 欣欣大眾市場股份有限公司

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2~3
三、會計師查核報告書	4~8
四、資產負債表	9~10
五、綜合損益表	11
六、權益變動表	12
七、現金流量表	13
八、財務報告附註	14~59
(一)公司沿革	14
(二)通過財務報告之日期及程序	14
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	14~17
(四)重大會計政策之彙總說明	17~29
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30
(六)重要會計項目之說明	30~54
(七)關係人交易	54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	54~55

項	目	頁次
	(十)重大之災害損失	55
	(十一)重大之期後事項	55
	(十二)其他	55
	(十三)附註揭露事項	56~57
	1.重大交易事項相關資訊	56~57
	2.轉投資相關資訊	56
	3.大陸投資資訊	56
	(十四)部門資訊	58~59
	九、重要會計項目明細表	60~70

## 會計師查核報告書

NO.00061070A

欣欣大眾市場股份有限公司公鑒：

### 查核意見

欣欣大眾市場股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報告附註(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，上開財務報告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，足以允當表達欣欣大眾市場股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

### 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財務報告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，與欣欣大眾市場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，對欣欣大眾市場股份有限公司民國 107 年度財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

### 不動產、廠房及設備減損評估

#### 關鍵查核事項之說明

欣欣大眾市場股份有限公司有關不動產、廠房及設備減損之會計政策，請詳財務報告附註四(十一)非金融資產之減損。

截至民國 107 年 12 月 31 日止，欣欣大眾市場股份有限公司之不動產、廠房及設備之帳面價值為 432,555 仟元，佔資產之 43%，公司雖自行評估無資產減損之跡象，然因外部經濟環境存有不確定性，依使用價值評估各該資產之可回收金額，因使用價值亦受折現率及預期未來現金流入與成長率之影響，而存有風險。因此本會計師認為不動產、廠房及設備之減損評估，係本年度查核最為重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師對上述關鍵查核事項主要因應查核程序如下：

1. 就減損跡象指標逐項檢查並作判斷，複核確認公司經營管理階層核准之自行評估減損跡象合理性。
2. 評估公司針對未來現金流量之估計，並與歷史經驗及產業環境比較，確認該估計數可實現性。
3. 針對減損測試各項假設性數據核對分析，包括預計成長率與歷史經驗比較，使用之折現率所採權益資金成本、無風險報酬率及市場風險貼水資料來源比較核對，確認各項假設數據未有不合理之情形。

### 投資性不動產減損評估

#### 關鍵查核事項之說明

欣欣大眾市場股份有限公司有關投資性不動產減損之會計政策，請詳財務報告附註四(十一)非金融資產之減損。

截至民國 107 年 12 月 31 日止，欣欣大眾市場股份有限公司之投資性不動產之帳面價值為 153,238 仟元，佔資產之 15%，公司雖自行評估無資產減損之跡象，然因外部經濟環境存有不確定性，依使用價值評估各該資產之可回收金額，因使用價值亦受折現率及預期未來現金流入與成長率之影響，而存有風險。因此本會計師認為投資性不動產之減損評估，係本年度查核最為重要事項之一。



### 因應之查核程序

本會計師對上述關鍵查核事項主要因應查核程序如下：

1. 瞭解並評估投資性不動產可能影響價值變動之各項因素。
2. 就減損跡象指標逐項檢查並作判斷，複核確認公司經營管理階層核准之自行評估減損跡象合理性。
3. 評估公司針對未來現金流量之估計，並與合約歷史經驗及影響價值變動因素比較，確認該估計數合理性及可實現性。
4. 針對減損測試各項假設性數據核對分析，包括預計成長率與歷史經驗比較，使用之折現率所採權益資金成本、無風險報酬率及市場風險貼水資料來源比較核對，確認各項假設數據未有不合理之情形。

### 管理階層與治理單位對財務報告之責任

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財務報告，且維持與財務報告編製有關之必要內部控制，以確保財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報告時，管理階層之責任亦包括評估欣欣大眾市場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欣欣大眾市場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。

欣欣大眾市場股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核財務報告之責任

本會計師查核財務報告之目的，係對財務報告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財務報告存有重大不實表達。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財務報告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.辨認並評估財務報告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.對與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，惟其目的非對欣欣大眾市場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，以及使欣欣大眾市場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財務報告使用者注意財務報告之相關揭露，或於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欣欣大眾市場股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報告是否允當表達相關交易及事件。

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，決定對欣欣大眾市場股份有限公司民國 107 年度財務報告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。



正風聯合會計師事務所

會計師：

丁 鴻 勛

丁 鴻 勛

會計師：

鄭 憲 修

鄭 憲 修

核准文號：(83)台財證(六)第 12338 號

金管證六第 0930146900 號

民 國 108 年 3 月 15 日



民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新臺幣仟元

資 代碼	產 會 計 項 目	附 註	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
11xx	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六	\$ 372,758	37	\$ 359,770	36
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	四、七	6,394	1	—	—
1125	備供出售金融資產—流動	四、八	—	—	6,185	1
1150	應收票據淨額	四、九	7,005	1	8,457	1
1170	應收帳款淨額	四、九	6,823	1	3,480	—
1200	其他應收款		2,001	—	1,703	—
1220	本期所得稅資產		—	—	319	—
1300	存 貨	四、十	2,007	—	2,677	—
1410	預付款項		2,527	—	3,225	—
11xx	流動資產合計		399,515	40	385,816	38
15xx	非流動資產					
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	四、十一	4,900	1	—	—
1600	不動產、廠房及設備	四、十二	432,555	43	448,600	45
1760	投資性不動產	四、十三	153,238	15	155,667	16
1840	遞延所得稅資產	四、廿二	2,409	—	2,162	—
1920	存出保證金		5,236	1	5,218	1
1990	其他非流動資產—其他		1,938	—	—	—
15xx	非流動資產合計		600,276	60	611,647	62
1xxx	資 產 總 計		\$ 999,791	100	\$ 997,463	100

(後附之附註係本財務報告之一部分)

欣欣 證券 股份有限公司  
資 產 負 債 表 (續)

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新臺幣仟元

代碼	負 債 及 權 益 會 計 項 目	附 註	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
			金 額	%	金 額	%
21xx	流動負債					
2170	應付帳款	十四	\$ 25,923	3	\$ 26,094	3
2200	其他應付款	十五	17,054	2	16,540	2
2230	本期所得稅負債	四	3,820	—	4,663	—
2310	預收款項		3,085	—	2,826	—
2399	其他流動負債		2,236	—	1,025	—
21xx	流動負債合計		52,118	5	51,148	5
25xx	非流動負債					
2571	遞延所得稅負債—土地增值稅		40,795	4	40,795	4
2640	淨確定福利負債—非流動	四、十六	3,696	—	4,361	—
2645	存入保證金		32,687	4	32,682	4
25xx	非流動負債合計		77,178	8	77,838	8
2xxx	負債總計		129,296	13	128,986	13
3100	股 本	十七				
3110	普通股股本		730,433	73	730,433	73
3200	資本公積	十七	503	—	410	—
3300	保留盈餘	十七	138,460	14	136,744	14
3310	法定盈餘公積		48,214	5	44,918	5
3320	特別盈餘公積		58,862	6	58,862	6
3350	未分配盈餘		31,384	3	32,964	3
3400	其他權益	十七	1,099	—	890	—
3420	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益		1,099	—	—	—
3425	備供出售金融資產未實現損益		—	—	890	—
3xxx	權益總計		870,495	87	868,477	87
	負債及權益總計		\$ 999,791	100	\$ 997,463	100

(後附之附註係本財務報告之一部分)

董事長：詹鴻



經理人：楊喬



會計主管：劉堂



民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新臺幣仟元

代碼	項 目	附 註	107 年 度		106 年 度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、十八	\$ 141,025	100	\$ 149,012	100
5000	營業成本	十九	(16,738)	(12)	(19,889)	(13)
5900	營業毛利		124,287	88	129,123	87
6000	營業費用					
6100	推銷費用		(58,190)	(41)	(62,108)	(42)
6200	管理費用		(34,384)	(24)	(33,454)	(22)
6000	營業費用合計		(92,574)	(65)	(95,562)	(64)
6900	營業利益		31,713	23	33,561	23
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入	四、二十	3,620	2	3,363	2
7020	其他利益及損失	廿一	3,810	3	4,305	3
7000	營業外收入及支出合計		7,430	5	7,668	5
7900	稅前淨利		39,143	28	41,229	28
7950	所得稅費用	四、廿二	(7,483)	(5)	(7,126)	(5)
8000	本期淨利		31,660	23	34,103	23
8300	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	十六	(246)	—	(1,372)	(1)
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	十七	209	—	—	—
8349	與不重分類之項目相關之所 得稅	廿二	(30)	—	233	—
8310	不重分類至損益之項目合計		(67)	—	(1,139)	(1)
8360	後續可能重分類至損益之項目					
8362	備供出售金融資產未實現評 價利益	十七	—	—	251	—
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(67)	—	(888)	—
8500	本期綜合損益總額		\$ 31,593	23	\$ 33,215	22
	每股盈餘(元)					
9750	基本每股盈餘	廿三	0.43 元		0.47 元	
9850	稀釋每股盈餘	廿三	0.43 元		0.47 元	

(後附之附註係本財務報告之一部分)

董事長：詹鴻



經理人：楊喬



會計主管：劉堂







欣欣  
有限公司

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新臺幣仟元

項 目	股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘			其 他 權 益 項 目				權 益 總 計
			法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 盈 分 配 餘	透 過 損 允 之 未 實 現 融 資 損 益	其 他 綜 合 按 量 產 益	備 金 未 融 實 現 出 資 損 益	售 產 益	
民國 106 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 730,433	\$ 410	\$ 41,824	\$ 58,862	\$ 30,945	\$	\$	\$	\$	\$ 863,113
105 年 度 盈 餘 分 配										
提 列 法 定 盈 餘 公 積			3,094		(3,094)					
分 配 現 金 股 利					(27,851)					
本 期 淨 利					34,103					
本 期 其 他 綜 合 損 益					(1,139)					
本 期 綜 合 損 益 總 額					32,964					
民國 106 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 730,433	\$ 410	\$ 44,918	\$ 58,862	\$ 32,964	\$	\$	\$	\$	\$ 868,477
民國 107 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 730,433	\$ 410	\$ 44,918	\$ 58,862	\$ 32,964	\$	\$	\$	\$	\$ 868,477
追 溯 適 用 IFRS9 之 影 響 數								890	(890)	
民國 107 年 1 月 1 日 追 溯 適 用 後 餘 額								890		
106 年 度 盈 餘 分 配										
提 列 法 定 盈 餘 公 積			3,296		(3,296)					
分 配 現 金 股 利					(29,668)					
其 他		93								
本 期 淨 利					31,660					
本 期 其 他 綜 合 損 益					(276)					
本 期 綜 合 損 益 總 額					31,384			209		
民國 107 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 730,433	\$ 503	\$ 48,214	\$ 58,862	\$ 31,384	\$	\$	\$ 1,099	\$	\$ 870,495

(後附之附註係本財務報告之一部分)



董事長：詹 鴻

經理人：楊 喬

會計主管：劉 堂



民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新臺幣仟元

項 目	107 年 度	106 年 度
	金 額	金 額
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 39,143	\$ 41,229
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	19,500	22,378
利息收入	(3,390)	(3,147)
與營業活動相關之流動資產/負債變動數		
應收票據	1,453	(7,821)
應收帳款	(3,343)	(916)
其他應收款	35	(35)
存 貨	670	1,442
預付款項	698	(113)
其他非流動資產—其他	(1,938)	—
應付帳款	(171)	628
其他應付款	363	548
預收款項	258	150
其他流動負債	1,211	159
淨確定福利負債—非流動	(911)	263
存入保證金	5	—
營運產生之現金	53,583	54,765
支付之所得稅	(8,284)	(2,509)
營業活動之淨現金流入	45,299	52,256
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(4,900)	—
購買不動產、廠房及設備	(876)	(1,696)
存出保證金增加	(18)	—
收取之利息	3,058	3,090
投資活動之淨現金流入(出)	(2,736)	1,394
籌資活動之現金流量：		
發放現金股利	(29,668)	(27,851)
其 他	93	—
籌資活動之淨現金流出	(29,575)	(27,851)
本期現金及約當現金增加數	12,988	25,799
期初現金及約當現金餘額	359,770	333,971
期末現金及約當現金餘額	\$ 372,758	\$ 359,770

(後附之附註係本財務報告之一部分)

董事長：詹鴻



經理人：楊喬



會計主管：劉堂





民國 107 年及 106 年度

## 一、公司沿革

本公司係於 60 年 2 月依公司及其他有關法令之規定設立登記，61 年 6 月正式營業，主要經營超級市場、百貨零售、電影院、停車場暨房屋租等業務，並於 95 年 12 月至 96 年 4 月進行前館商場地下一樓至二樓 12 年來之重大改裝工程與重新定位，百貨商場目標市場以 20~45 歲女性為主，品牌由國內品牌提升為國際品牌，於 96 年 4 月 28 日全館全新開幕。本公司於 65 年 5 月經核准股票上市。

## 二、通過財務報告之日期及程序

本公司財務報告已於民國 108 年 3 月 15 日經董事會通過發布。

## 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

### (一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、

#### 修正後國際財務報導準則之影響

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國 107 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，除下列所述說明外，首次適用對本公司財務狀況與經營結果並無重大影響。

#### 1.國際財務報導準則第 9 號「金融工具」及相關修正：

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

### 金融資產之分類、衡量與減損

本公司依據民國 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於民國 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依國際會計準則第 39 號及國際財務報導準則第 9 號所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額	
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 359,770	\$ 359,770
權益投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值衡量	6,185	6,185
應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	18,858	18,858

A. 現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金原依國際會計準則第 39 號分類為放款及應收款，依國際財務報導準則第 9 號則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，並以未來 12 個月或存續期間評估預期信用損失。

B. 原依國際會計準則第 39 號分類為備供出售金融資產之權益投資，因非持有供交易，本公司選擇全數依國際財務報導準則第 9 號指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量，並將相關其他權益—備供出售金融資產未實現損益 890 仟元重分類為其他權益—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。

本公司評估認為適用國際財務報導準則第 9 號新分類、衡量方法及減損規定，除會計項目重分類外，對損益及權益並未產生影響。

## 2. 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」及相關修正

該準則取代國際會計準則第 18 號「收入」及國際會計準則第 11 號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。相關會計政策請參閱附註四。

針對商品之銷售，依國際財務報導準則第 15 號規定，將於客戶取得對產品之控制時認列收入，本公司現行產品之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，適用該準則對本公司收入認列不會產生重大影響。

本公司選擇於適用國際財務報導準則第 15 號之規定時不重編民國 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數認列於首次適用日，適用該準則規定，並無保留盈餘及其他權益影響數。

### (二) 尚未採用金管會認可之新發布、修訂後國際財務報導準則之影響

金管會認可於民國 108 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第 9 號之修正「具有負補償之提前還款特性」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 16 號「租賃」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 19 號之修正「計畫之修正、縮減或清償」	民國 108 年 1 月 1 日
國際會計準則第 28 號之修正「關聯企業與合資之長期權益」	民國 108 年 1 月 1 日
國際財務報導解釋第 23 號「不確定性之所得稅處理」	民國 108 年 1 月 1 日
2015~2017 週期之年度改善	民國 108 年 1 月 1 日

除下列所述者外，本公司經評估上述準則對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響：

國際財務報導準則第 16 號「租賃」取代國際會計準則第 17 號「租賃」及其相關解釋及解釋公告。此準則規定承租人應認列使用權資產及租賃負債(除租賃期間短於 12 個月或低價值標的資產之租賃外)；出租人會計處理仍相同，按營業租賃及融資租賃兩種類型處理，僅增加相關揭露。

本公司將屬承租人之租賃合約按國際財務報導準則第 16 處理，惟採用不重編前期財務報表(以下簡稱「修正式追溯」)，對於民國 108 年 1 月 1 日可能調增使用權資產及租賃負債均增加 5,084 仟元。



**(三)國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可生效之國際財務報導準則之影響情形**

下表彙列國際會計準則理事會發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際會計準則第 1 號及國際會計準則第 8 號之修正「揭露倡議—重大性之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 3 號之修正「業務之定義」	民國 109 年 1 月 1 日
國際財務報導準則第 10 號及國際會計準則第 28 號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
國際財務報導準則第 17 號「保險合約」	民國 110 年 1 月 1 日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響，相關影響金額待評估完成時予以揭露。

**四、重大會計政策之彙總說明**

編製本財務報告所採用之重要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

**(一)遵循聲明**

本公司之財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則、有關法令及按金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下稱 IFRSs)編製。

**(二)編製基礎**

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本財務報告係依歷史成本基礎編製。歷史成本通常係依取得資產所支付對價之公允價值決定。

**(三)資產與負債區分流動與非流動之標準**

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產。
2. 預期於報導期間結束日後 12 個月內實現之資產。

3.現金及約當現金(但不包括於報導期間結束日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者)。

流動負債包括：

- 1.主要為交易目的而持有之負債。
- 2.預期於報導期間結束日後 12 個月內到期清償之負債(即使於報導期間結束日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債)。
- 3.不能無條件將清償期限遞延至報導期間結束日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

#### (四)約當現金

約當現金包括高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之一年內定期存款及三個月內投資，其係用於滿足短期現金承諾。

#### (五)金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

## (六)金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。慣例交易係指金融資產之購買或出售，其交付期間係在因法規或市場慣例所訂之期間內者。

### 1.衡量種類

#### 民國 107 年

本公司所持有之金融資產種類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產。

#### (1)透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，其後續公允價值變動認列於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。公允價值之決定方式請參閱附註廿六。

#### (2)按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

A.係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量。

B. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金)於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- A. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- B. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

#### 民國 106 年

本公司所持有之金融資產種類為備供出售金融資產與放款及應收款。

##### (1) 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。



備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

## (2)放款及應收款

放款及應收款係指於活絡市場無報價，且具固定或可決定付款金額之非衍生金融資產。放款及應收款包括應收帳款及其他應收款，係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

## 2.金融資產之減損

### 民國 107 年

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產(含應收帳款)。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

民國 106 年

(1)除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一報導期間結束日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

(2)按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款及其他應收款，該資產經個別評估未有減損後，另再集體評估減損。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產之客觀減損證據可能包含：

- A.發行人或債務人之重大財務困難。
- B.違約，例如利息或本金支付之延滯或不償付。
- C.債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增。
- D.由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

(3)當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

(4)所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

### 3.金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

當一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

## (七)金融負債

### 1.金融負債

金融負債非屬持有供交易目的且未指定為透過損益按公允價值衡量者，於後續會計期間結束日係按攤銷後成本衡量。

任何因再衡量產生之利益或損失係認列於損益。相關淨益或淨損係列入綜合損益表之「其他利益及損失」。

### 2.金融負債之除列

本公司僅於義務解除、取消或失效時，始將金融負債除列。除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)之差額認列為損益。

### 3.金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

#### (八)存 貨

商品存貨係按加權平均零售法計價，期末並以成本與淨變現價值孰低衡量。

#### (九)不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備係採直線基礎提列折舊，對於每一重大部分則單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視。會計估計變動之影響係以推延方式處理。

除列不動產、廠房及設備所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。

折舊係按下列耐用年數計提：房屋及建築，十五至五十五年；生財器具，八至二十年；電腦設備，五年；什項設備，四至十一年。

#### (十)投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。投資性不動產原始以成本(包括交易成本)衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

除列投資性不動產所產生之利益或損失金額，係淨處分價款與該資產帳面金額間之差額，並且認列於當期損益。



## (十一)非金融資產減損(有形及無形資產之減損)

本公司於報導期間結束日檢視有形及無形資產之帳面金額以決定該等資產是否有減損跡象。若顯示有減損跡象，則估計資產之可回收金額以決定應認列之減損金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額。若可按合理一致之基礎分攤時，共用資產亦分攤至個別之現金產生單位，否則，則分攤至按可以合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。評估使用價值時，係將估計未來現金流量以稅前折現率加以折現，該折現率係反映現時市場對下列項目之評估：1.貨幣時間價值，及 2.尚未用以調整未來現金流量估計數之資產特定風險。

資產或現金產生單位之可回收金額若預期低於帳面金額，該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係立即認列於當期損益。

當減損損失於後續期間迴轉時，資產或現金產生單位之帳面金額則調增至修正後之估計可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過以往年度該資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下應有之帳面金額為限。迴轉之減損損失係立即認列於當期損益。

## (十二)收入認列

### 民國 107 年

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

本公司於適用國際財務報導準則第 15 號時，係以下列步驟認列收入：

- 1.辨認客戶合約。
- 2.辨認合約中之履約義務。

3. 決定交易價格。
4. 將交易價格分攤至合約中之履約義務。
5. 於滿足履約義務時認列收入。

商品銷貨收入來主要來自於百貨零售。銷貨收入係於商品之控制權移轉予客戶時而滿足履約義務時認列。

### 民國 106 年

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

#### 1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方。
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制。
- (3) 收入金額能可靠衡量。
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司。
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

本公司之客戶忠誠計畫係於商品銷售時提供客戶獎勵積點或給予其商品折價券。原始銷售時按已收或應收對價之公允價值分攤至獎勵積點及該銷售之其他組成部分。分攤予獎勵積點之金額係參照可按折扣價格購買商品權利之公允價值估計。該公允價值之估計係以折扣金額為基礎，並按預期不會被兌換之比例調整。該等金額應先予以遞延，並俟獎勵積點實際被兌換且已提供折扣商品以履行義務時認列收入。在此情況下，收入認列金額係以實際已兌換數量相對於預期兌換之全部數量為基礎計算。另，當不再預期獎勵積點很有可能被兌換時，將遞延收入轉列收入。

## 2.專櫃抽成收入

專櫃銷售之抽成收入於專櫃銷售商品時認列。

## 3.租金收入、股利收入及利息收入

應於與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收益金額能可靠衡量時，依下列基礎認列：

(1)租金收入係按直線基礎於租賃期間內認列為收入。

(2)股利收入係於股東收款之權利確立時認列。

(3)利息收入係依時間之經過按有效利息法以應計基礎認列。

## (十三)租 賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃；非屬融資租賃之所有其他租賃則分類為營業租賃。

### 1.本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

### 2.本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，除非另一種有系統之基礎更能代表使用者效益之時間型態。營業租賃下，或有租金於發生當期認列為費用。

## (十四)員工福利

### 1.短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2.退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本(含服務成本、淨利息及再衡量數)係採預計單位福利法精算。服務成本(含當期服務成本及淨確定福利負債(資產)淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數(含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬)於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債(資產)係確定福利退休計畫之提撥短絀(剩餘)。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

期中期間之退休金成本係採用前一年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動，及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

## (十五)所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1.本期所得稅

本期應付所得稅係以本年度課稅所得為基礎。因部份收益及費用係其他年度之應課稅或可減除項目，或依相關稅法非屬應課稅或可減除項目，致課稅所得不同於綜合損益表所報導之淨利。本公司本期所得稅相關負債係按報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率計算。以前年度應付所得稅之調整，列入本期所得稅。

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

## 2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依財務報表帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異予以認列。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列；遞延所得稅資產則係於未來很有可能有課稅所得供可減除暫時性差異使用時認列。

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債在同時符合下列條件始得互抵：(1)企業有法定執行權將本期所得稅資產及本期所得稅負債互抵；且(2)遞延所得稅資產及負債係由屬同一課稅主管機關對同一納稅主體課徵，或對不同納稅企業個體徵收，但各主體意圖在重大金額之遞延所得稅負債或資產預期清償或回收之每一未來期間，將本期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一報導期間結束日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一報導期間結束日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以報導期間結束日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於報導期間結束日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。



## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用附註四所述之會計政策時，對於不易自其他來源取得有關資產及負債帳面金額之資訊作出相關之判斷、估計及假設。估計及相關假設係基於歷史經驗及其他視為攸關之因素。實際結果可能與估計有所不同。

估計與基本假設係持續予以檢視。若估計之修正僅影響當期，則於會計估計修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

以下係有關未來所作主要假設之資訊，以及於財務報導結束日估計不確定性之其他主要來源，該等假設及估計具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之風險。

### 有形資產及無形資產(商譽除外)減損評估

資產減損評估過程中，本公司需依賴主觀判斷並依據資產使用模式及產業特性，決定特定資產群組之獨立現金流量資產耐用年數及未來可能產生之收益與費損，任何由於經濟狀況之變遷或公司策略所帶來的估計改變均可能在未來造成重大減損。

本公司民國 107 年度及 106 年度認列之資產減損損失均為 0 仟元。

## 六、現金及約當現金

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
庫存現金	\$ 4,596	\$ 3,969
銀行存款	368,162	355,801
合 計	\$ 372,758	\$ 359,770

#### 七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動

	107年12月31日
國內上市(櫃)公司股票	\$ 6,394

(一)本公司依中長期策略目的投資國內上市(櫃)公司股票，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及民國 106 年資訊，請參閱附註三及附註八「備供出售金融資產-流動」附註。

(二)本公司於民國 107 年度因公允價值變動認列於其他綜合損益之金額為利益 209 仟元。

#### 八、備供出售之金融資產—流動

	106年12月31日
上市(櫃)公司股票	\$ 6,185

(一)本公司於民國 106 年度因公允價值變動認列於其他綜合損益之金額為利益 251 仟元。

(二)本公司於民國 97 年 7 月 1 日依財務會計準則公報第三十四號「金融商品之會計處理準則」新修訂條文之規定將金融資產重分類，重分類日之公平價值如下：

	重分類前	重分類後
交易目的金融資產	\$ 6,304	\$ —
備供出售金融資產	—	6,304

民國 97 年度國際經濟情勢動盪，全球金融市場因信心危機造成金融商品價值崩跌，本公司因不擬於短期內出售上表所列之交易目的金融資產，故將該類金融資產予以適當重分類至備供出售金融資產。

(三)經重分類且尚未除列之金融資產於民國 106 年 12 月 31 日之帳面價值及公平價值如下：

	106 年 12 月 31 日	
	帳面價值	公平價值
備供出售金融資產	\$ 3,781	\$ 3,781

(四)經重分類且尚未除列之金融資產於民國 106 年認列為損益之資訊，以及假設金融資產未重分類而須認列損益之擬制性資訊如下：

	106 年 度	
	帳 面 金 額	依原類別衡量之擬制性資訊
	認列損益金額	認列損益金額
上市公司股票	\$ —	\$ (102)

#### 九、應收票據及帳款

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
應收票據及帳款	\$ 13,828	\$ 11,937
備抵損失	—	—
淨 額	\$ 13,828	\$ 11,937

(一)向個別消費者的零售銷貨通常以現金及信用卡結算。應收帳款主要係向金融機構收取之信用卡帳款。另應收營業租賃款主要係與信譽良好之對象進行交易，並取得存入保證金以因應可能之財務損失風險。

(二)本公司對客戶之授信期間原則上為發票日後三十天，部分客戶則為月結三十天至四十五天。

(三)本公司 106 年度以前係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。自 107 年 1 月 1 日起，再採用國際財務報導準則第 9 號之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收款項之備抵損失。存續期間預期信用風險損失之評估，係考量客戶過去違約計紀錄與現時財務狀況及經濟成長率。

(四)應收票據及帳款淨額之帳齡分析

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
未逾期亦未減損	\$ 13,777	\$ 11,840
已逾期但未減損		
30 天以內	51	—
31 至 60 天	—	76
61 至 180 天	—	21
小 計	51	97
合 計	\$ 13,828	\$ 11,937

(五)應收帳款之備抵損失變動資訊如下：

本公司未提列備抵損失。

#### 十、存 貨

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
化 妝 品	\$ 2,007	\$ 2,677

(一)民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日備抵存貨跌價損失均為 0 仟元。

(二)民國 107 年度及民國 106 年度與存貨相關之銷貨成本如下：

	107 年 度	106 年 度
已出售存貨成本	\$ 4,914	\$ 7,386

#### 十一、按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動

	107 年 12 月 31 日
原始到期日超過一年之定期存款	\$ 4,900

十二、不動產、廠房及設備

項 目	107 年 度				
	期初餘額	增 添	處 分	重分類	期末餘額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 265,305	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 265,305
建築物	474,315	649	—	—	474,964
生財器具	5,316	143	—	—	5,459
電腦設備	8,123	144	—	—	8,267
什項設備	13,338	90	—	—	13,428
小 計	766,397	1,026	—	—	767,423
<u>累計折舊及減損</u>					
建築物	297,156	15,593	—	—	312,749
生財器具	5,315	2	—	—	5,317
電腦設備	3,635	1,097	—	—	4,732
什項設備	11,691	379	—	—	12,070
小 計	317,797	17,071	—	—	334,868
淨 額	\$ 448,600	\$ (16,045)	\$ —	\$ —	\$ 432,555
項 目	106 年 度				
	期初餘額	增 添	處 分	重分類	期末餘額
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 265,305	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 265,305
建築物	472,679	1,636	—	—	474,315
生財器具	5,316	—	—	—	5,316
電腦設備	8,063	60	—	—	8,123
什項設備	13,338	—	—	—	13,338
小 計	764,701	1,696	—	—	766,397
<u>累計折舊及減損</u>					
建築物	278,834	18,322	—	—	297,156
生財器具	5,299	16	—	—	5,315
電腦設備	2,555	1,080	—	—	3,635
什項設備	11,159	532	—	—	11,691
小 計	297,847	19,950	—	—	317,797
淨 額	\$ 466,854	\$ (18,254)	\$ —	\$ —	\$ 448,600

(一)本公司建築物之重大組成部分主要有主建物及附屬設備等，並分別按各組成項目之耐用年限予以計提折舊。

(二)民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日本公司提供做為借款擔保之設備帳面金額均為 0 仟元。

### 十三、投資性不動產

項 目	107 年 度				期末餘額
	期初餘額	增 添	處 分	重分類	
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 88,317	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 88,317
建築物	135,812	—	—	—	135,812
小 計	224,129	—	—	—	224,129
<u>累計折舊及減損</u>					
建築物	68,462	2,429	—	—	70,891
淨 額	\$ 155,667	\$ 2,429	\$ —	\$ —	\$ 153,238

項 目	106 年 度				期末餘額
	期初餘額	增 添	處 分	重分類	
<u>成 本</u>					
土 地	\$ 88,317	\$ —	\$ —	\$ —	\$ 88,317
建築物	135,812	—	—	—	135,812
小 計	224,129	—	—	—	224,129
<u>累計折舊及減損</u>					
建築物	66,034	2,428	—	—	68,462
淨 額	\$ 158,095	\$ (2,428)	\$ —	\$ —	\$ 155,667

(一)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	107 年度	106 年度
投資性不動產之租金收入	\$ 19,077	\$ 25,722
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ 7,983	\$ 8,122



(二)本公司投資性不動產中之建築物係以直線法按 55 年之耐用年數計提折舊。

(三)本公司所有投資性不動產之公允價值係參考鄰近地段成交價格，屬第三等級公允價值。民國 107 年及 106 年 12 月 31 日本公司投資性不動產之公允價值均約為 15 億元。

(四)本公司之所有投資性不動產皆係自有權益。民國 107 年 12 月 31 日及民國 106 年 12 月 31 日本公司提供做為借款擔保之投資性不動產帳面金額均為 0 仟元。

#### 十四、應付款項

	107年12月31日	106年12月31日
應付票據	\$ —	\$ —
應付帳款	25,923	26,094
合計	\$ 25,923	\$ 26,094
流動	\$ 25,923	\$ 26,094

(一)應付款項之平均賒帳期間為 45~60 天，本公司訂有財務風險管理政策，以確保所有應付款於預先約定之信用期限內償還。

(二)本公司暴露於流動性風險之應付款項及其他應付款相關揭露，請參閱附註廿六。

#### 十五、其他應付款

	107年12月31日	106年12月31日
應付薪資	\$ 3,026	\$ 2,965
應付員工酬勞	1,690	1,743
應付董監酬勞	1,690	1,743
應付獎金	2,224	2,293
應付稅捐	2,572	2,612
其他	5,852	5,184
合計	\$ 17,054	\$ 16,540
流動	\$ 17,054	\$ 16,540

## 十六、退職後福利計畫

### (一)確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休計畫，係屬確定提撥計畫。前述公司依員工每月薪資百分之六提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。依上述相關規定，本公司民國 107 年度及 106 年度於綜合損益表認列為費用之退休金成本分別為 767 仟元及 781 仟元。

### (二)確定福利計畫

1. 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定給付之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前六個月之平均月薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。本公司按月就薪資總額 2% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於臺灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

2. 資產負債表認列之金額如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
確定福利義務現值	\$ (27,439)	\$ (26,783)
計畫資產公允價值	23,743	22,422
淨確定福利負債	\$ (3,696)	\$ (4,361)

## (1)民國 107 年度

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
1月1日餘額	\$ (26,783)	\$ 22,422	\$ (4,361)
當期服務成本	(533)	—	(533)
利息成本	(190)	162	(28)
認列於損益	(723)	162	(561)
再衡量數	—	—	—
經驗調整	(1,118)	—	(1,118)
財務假設調整	—	—	—
計畫資產報酬	—	872	872
認列其他綜合損益	(1,118)	872	(246)
提撥退休基金	—	287	287
支付退休金	1,185	—	1,185
12月31日餘額	\$ (27,439)	\$ 23,743	\$ (3,696)

## (2)民國 106 年度

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
1月1日餘額	\$ (34,101)	\$ 31,374	\$ (2,727)
當期服務成本	(520)	—	(520)
利息成本	(302)	283	(19)
認列於損益	(822)	283	(539)
再衡量數	—	—	—
經驗調整	(982)	—	(982)
財務假設調整	(377)	—	(377)
計畫資產報酬	—	(13)	(13)
認列其他綜合損益	(1,359)	(13)	(1,372)
提撥退休基金	—	277	277
支付退休金	9,499	(9,499)	—
12月31日餘額	\$ (26,783)	\$ 22,422	\$ (4,361)

上述認列於損益之各類成本及費用明細如下：

	107 年度	106 年度
推銷費用	\$ 236	\$ 247
管理費用	325	292
合計	\$ 561	\$ 539

3.本公司因「勞動基準法」之退休金制度曝露於下列風險：

(1)投資風險：本公司之確定福利退休計畫基金資產，係以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行信託部，由行政院勞工委員會勞工退休基金監理會定期監控及檢視資產投資組合，審慎建構投資組合及多元化委外型態、強化風險控管，並適時依市場變化調整投資策略，增進基金之穩定收益。計畫資產之收支、保管及運用，由中央主管機關會同財務部委託金融機構辦理。最低收益不得低於當地銀行兩年定期存款利率之收益；如有虧損，由國庫補足之。計畫資產之收支、保管及運用辦法，由中央主管機關擬訂，故本公司無權參與該基金之運作及管理。民國 107 年及 106 年 12 月 31 日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(2)利率風險：政府公債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。

(3)薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

4.本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，精算評價於衡量日之主要假設列示如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
折現率	0.75%	0.75%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

若採用之主要精算假設變動，將影響確定福利義務現值增加(減少)之金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加0.25%	\$ (342)	\$ (377)
減少0.25%	352	387
薪資預期增加率		
增加0.25%	346	381
減少0.25%	(339)	(373)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響，實務上許多假設的變動則可能是連動的，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形，敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

5. 本公司預計於民國 108 年度支付予退休計畫之提撥金額為 1,230 仟元。

6. 截至民國 107 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 5 年，退休金支付之到期分析如下：

未來 1 年	\$ 5,578
未來 2~3 年	6,355
未來 4 年以上	16,336
合 計	<u>\$ 28,269</u>

## 十七、權益

### (一) 普通股股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股本	<u>\$ 730,433</u>	<u>\$ 730,433</u>
已發行股本	<u>\$ 730,433</u>	<u>\$ 730,433</u>

已發行之普通股每股面額 10 元，每股享有表決權及收取股利之權利。

## (二)資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
受領贈與	\$ 455	\$ 362
其他	48	48
合計	\$ 503	\$ 410

依照法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，但超過票面金額發行股票所得之溢額(包括以超過面額發行普通股、因而發行股票之股本溢價、公司債轉換溢價及庫藏股票交易等)及受領贈與所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，依民國 101 年 1 月 4 日公布之公司法修訂條文，前述資本公積亦得以現金分配，惟因採用權益法之投資所產生之資本公積，不得作為任何用途。

## (三)盈餘分派及股利政策

- 1.依據本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損、次提法定盈餘公積百分之十，視需要酌提特別盈餘公積後，其餘額連同以往年度累積未分配盈餘，再由股東會決議分派股東紅利。本公司章程規定之員工酬勞及董監事酬勞之分派政策，請參閱附註廿四。
- 2.本公司經營零售業，企業成長適值成熟期，股東紅利得全數以現金發放或部分發放現金、部分轉增資，其現金股利部分不低於當年度股東紅利之百分之十。但因公司營運之需求與發展：商場內部調整與裝修、大樓維護、營運場地之擴展等重大資金支出，且公司對外募集取得資金不易時，股東紅利得全數轉增資，由董事會參酌市場景氣變動，公司營運需求及盈餘狀況等擬具分配方案，提請股東會通過之。



- 3.依公司法之規定，法定盈餘公積應繼續提撥至其總額達其實收股本總額為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損；公司無虧損者，得以法定盈餘公積超過實收股本百分之二十五之部分按股東原有股份之比例發給新股或現金。
- 4.本公司分配盈餘時，必須依法令規定就當年底之股東權益減項(如國外營運機構財務報表換算之兌換差額、現金流量避險準備及權益工具投資等，惟庫藏股票除外)提列特別盈餘公積後方得以分配，嗣後業主權益減項數額迴轉時，得就迴轉金額分配盈餘。
- 5.依金管會於民國 101 年 4 月 6 日發布之金管證發字第 1010012865 號函令規定，首次採用 IFRSs 時，應就帳列股東權益項下之未實現重估增值，因選擇適用國際財務報導準則第 1 號豁免項目而轉入保留盈餘部分，分別提列相同數額之特別盈餘公積；但轉換日因首次採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數不足提列時，得僅就因轉換採用 IFRSs 產生之保留盈餘增加數予以提列。嗣後因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉分派盈餘。本公司帳列未實現重估增值轉入未分配盈餘之金額分別為 58,862 仟元及 58,862 仟元，已提列相同數額之特別盈餘公積。民國 107 年度及 106 年度特別盈餘公積並無變動。
- 6.本公司 108 年 3 月 15 日及民國 107 年 6 月 29 日之董事會及股東常會，分別決議民國 107 及 106 年度盈餘分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
法定盈餘公積	\$ 3,138	\$ 3,296		
現金股息	28,246	29,668	0.40	0.40
合 計	\$ 31,384	\$ 32,964		

#### (四)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
107年1月1日餘額	\$ 890
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益	209
107年12月31日餘額	\$ 1,099

	備供出售金融資產未實現損益
106年1月1日餘額	\$ 639
備供出售金融資產未實現評價損失	251
106年12月31日餘額	\$ 890

#### 十八、營業收入

本公司所產生收入之分析如下：

	107 年 度	106 年 度
銷貨收入淨額	\$ 79,615	\$ 83,491
影片收入	41,075	38,713
租賃收入	20,335	26,808
合 計	\$ 141,025	\$ 149,012

#### 十九、營業成本

	107 年 度	106 年 度
銷貨成本	\$ 8,755	\$ 11,767
租賃成本	7,983	8,122
合 計	\$ 16,738	\$ 19,889

#### 二十、其他收入

	107 年 度	106 年 度
利息收入	\$ 3,390	\$ 3,147
股利收入	230	216
合 計	\$ 3,620	\$ 3,363

廿一、其他利益及損失

	107 年 度	106 年 度
其他收入—其他	\$ 3,813	\$ 4,308
什項支出	(3)	(3)
合 計	\$ 3,810	\$ 4,305

廿二、所得稅

(一)認列於損益之所得稅

1.會計利潤與當年度所得稅費用調節如下：

	107 年 度	106 年 度
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 7,829	\$ 7,009
按稅法規定剔除項目之所得稅影響數	(4)	(13)
遞延所得稅變動數	(183)	(46)
免稅所得影響數	(46)	(37)
當年度所得稅費用	\$ 7,596	\$ 6,913

2.當年度認列於損益之所得稅費用組成如下：

	107 年 度	106 年 度
當期所得稅費用	\$ 7,596	\$ 6,913
遞延所得稅淨變動數	(277)	46
以前年度所得稅估計變動	164	167
認列於損益之所得稅費用	\$ 7,483	\$ 7,126

本公司於民國 106 年度所適用之稅率為 17%，依民國 107 年 2 月 7 日公布之所得稅法修正條文，營利事業所得稅稅率由 17%調高為 20%，並自民國 107 年度起施行，本公司業已依此修正條文重新計算遞延所得稅資產或負債，並將所產生之差額列為遞延所得稅利益及費用。此外，民國 107 年度未分配盈餘所適用稅率由 10%調降為 5%。

由於民國 108 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故民國 107 年度未分配盈餘加徵 5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二)認列於其他綜合損益之所得稅

遞延所得稅	107 年 度	106 年 度
確定福利之再衡量數	\$ (30)	\$ 233

(三)遞延所得稅

1.資產負債表中之遞延所得稅資產及負債分析如下：

	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日
遞延所得稅資產		
退休金費用	\$ 2,409	\$ 2,162

	107 年 度				
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合損益	兌換差額	期末餘額
暫時性差異					
退休金費用	\$ 2,609	\$ 277	\$ —	\$ —	\$ 2,886
確定福利退休計劃	(447)	—	(30)	—	(477)
遞延所得稅資產	\$ 2,162	\$ 277	\$ (30)	\$ —	\$ 2,409

	106 年 度				
	期初餘額	認列於 (損)益	認列於其他 綜合損益	兌換差額	期末餘額
暫時性差異					
退休金費用	\$ 2,563	\$ 46	\$ —	\$ —	\$ 2,609
確定福利退休計劃	(680)	—	233	—	(447)
遞延所得稅資產	\$ 1,883	\$ 46	\$ 233	\$ —	\$ 2,162

2.未認列為遞延所得稅資產之項目：無。

(四)未分配盈餘相關資訊

	107年12月31日	106年12月31日
99年度以後	\$ 31,384	\$ 32,964

(五)所得稅核定情形

本公司截至民國 105 度止之營利事業所得稅申報案件，業經稅捐稽徵機關核定。

廿三、每股盈餘

	107 年 度	106 年 度
基本每股盈餘(元)	\$ 0.43	\$ 0.47
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.43	\$ 0.47

(一)基本每股盈餘

用以計算基本每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	107 年 度	106 年 度
歸屬於本公司業主之淨利 (仟元)	\$ 31,660	\$ 34,103
計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數(仟股)	73,043	73,043
基本每股盈餘(元)	\$ 0.43	\$ 0.47

(二)稀釋每股盈餘

用以計算稀釋每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

	107 年 度	106 年 度
歸屬於本公司業主之淨利 (仟元)	\$ 31,660	\$ 34,103
計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數(仟股)	73,043	73,043
具稀釋作用潛在普通股之 影響一員工酬勞(仟股)	81	79
計算稀釋每股盈餘之加權 平均流通在外股數(仟股)	73,124	73,122
稀釋每股盈餘	\$ 0.43	\$ 0.47

因員工酬勞可選擇採用發放股票之方式，於計算每股盈餘時，係假設員工酬勞將採發放股票方式，於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘；計算基本每股盈餘時，係於股東會決議上一年度員工酬勞採發放股票方式之股數確定時，始將該股數計入股東會決議年度普通股加權平均流通在外股數。且因員工酬勞轉增資不再屬於無償配股，故計算基本及稀釋每股盈餘時不追溯調整。

#### 廿四、費用性質之額外資訊

本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	107 年 度			106 年 度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用	\$ —	\$ 34,316	\$ 34,316	\$ —	\$ 34,398	\$ 34,398
薪資費用	—	26,580	26,580	—	26,583	26,583
勞健保費用	—	1,880	1,880	—	1,883	1,883
退休金費用	—	1,328	1,328	—	1,320	1,320
董事酬金	—	2,384	2,384	—	2,396	2,396
其他員工福利費用	—	2,144	2,144	—	2,216	2,216
折舊費用	5,388	14,112	19,500	5,906	16,472	22,378
攤銷費用	—	—	—	—	—	—

(一)本公司於 107 年及 106 年底員工人數分別為 39 人及 40 人，其中未兼任員工之董事人數均為 8 人。

(二)依本公司章程規定，本公司係以年度獲利 4% 為員工酬勞，不高於 4%(含)為董監酬勞。

本公司民國 107 年度及民國 106 年度對於應付員工酬勞及董監事酬勞之估列，係以稅前淨利扣除員工酬勞及董監事酬勞前之利益為基礎，員工酬勞及董監事酬勞均按 4% 計算，並列為民國 107 年度及民國 106 年度之營業成本或營業費用。



估列金額如下：

	107 年 度	106 年 度
員工酬勞	\$ 1,690	\$ 1,743
董監酬勞	1,690	1,743

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票紅利股數以決議分紅之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係以股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

本公司董事會於民國 107 年 3 月 15 日決議配發民國 106 年度員工酬勞及董監事酬勞均為 1,743 仟元，前述擬配發金額與本公司民國 106 年度認列費用金額並無差異。

本公司董事會於民國 106 年 3 月 17 日決議配發民國 105 年度員工酬勞及董監事酬勞均為 1,631 仟元，前述擬配發金額與本公司民國 105 年度認列費用金額並無差異。

上述有關本公司員工酬勞及董監事酬勞相關資訊可自公開資訊觀測站查詢。

## 廿五、資本管理

本公司基於現行營運產業特性及未來公司發展情形，並且考量外部環境變動等因素，規劃本公司未來期間所需之營運資金(包括研究發展費用及債務償還等)需求，以保障本公司之永續經營，能回饋股東且同時兼顧其他利益關係人之利益，並維持最佳資本結構以提升股東價值。整體而言，本公司採用審慎之風險管理策略。

廿六、金融工具

(一)金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過其他綜合損益按公允價值衡量		
權益工具投資	\$ 6,394	\$ —
備供出售金融資產	—	6,185
放款及應收款		
現金及約當現金	—	359,770
應收票據及帳款	—	11,937
其他應收款	—	1,703
存出保證金	—	5,218
按攤銷後成本衡量		
現金及約當現金	372,758	—
應收票據及帳款	13,828	—
其他應收款	2,001	—
到期日超過一年以上之定期存款	4,900	—
存出保證金	5,236	—
合 計	\$ 400,217	\$ 384,813
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量		
應付票據及帳款(含關係人)	\$ 25,923	\$ 26,094
其他應付款(含關係人)	17,054	16,540
其他流動負債	299	605
存入保證金	32,687	32,682
合 計	\$ 75,963	\$ 75,921

## (二)金融工具之公允價值

### 1.公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

非按公允價值衡量之金融資產與金融負債中，本公司之管理階層認為帳面金額與公允價值並無重大差異。

### 2.認列於資產負債表之公允價值衡量

依據國際會計準則規範，本公司採用之公允價格，係根據主要市場內之市場參與者評估該項資產或負債之公允價值，考慮市場參與者衡量公允價值之假設時，依公允價值衡量之可觀察程度，區分為下列三個等級：

- (1)第一等級公允價值衡量係指以來自活絡市場相同資產或負債之公開報價(未經調整)。
- (2)第二等級公允價值衡量係指除第一等級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。
- (3)第三等級公允價值衡量係指評價技術係非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導公允價值。
- (4)對以重複性基礎認列於財務報表之資產及負債，於每一報導期間結束日重評估其分類，以決定是否發生公允價值層級之各等級間之移轉。
- (5)本公司未有以非重複性基礎按公允價值衡量之金融資產及負債。以重複性基礎按公允價值衡量之金融資產及負債列示如下：

	107年12月31日			
	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$ 6,394	\$ -	\$ -	\$

106 年 12 月 31 日

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<u>備供出售金融資產</u>				
上市(櫃)公司股票	\$ 6,185	\$ -	\$ -	\$ 6,185

本公司於民國 107 年度及 106 年度均未有第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

本公司於民國 107 年度及 106 年度均未有取得或處分以第三級公允價值衡量之金融資產等情形。

3.用以衡量公允價值所使用之方法及假設說明如下：

本公司採用市場報價作為公允價值輸入值(即第一等級)者，係以收盤價為市場報價。

4.非按公允價值衡量但需揭露公允價值之金融資產及負債：

本公司以成本衡量之投資性不動產其公允價值資訊請參閱附註十三。

(三)財務風險管理目的

本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潜在不利影響。

本公司之重要財務活動，係經董事會並依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本公司必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

(四)市場風險

本公司主要暴露於利率變動之市場風險，並未使用衍生金融工具以管理相關風險。

## 1. 利率風險

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險。本公司之利率風險，主要係來自於浮動或固定利率定存單投資，因目前市場利率已屬低檔，預期並無重大利率變動風險，故未從事任何避險。

有關利率風險之敏感度分析，係以財務報導期間結束日固定收益投資之公允價值變動為計算基礎，並假設持有一個季度。假若利率上升/下降一碼，本公司於民國 107 年度及 106 年度之損益將分別增加/減少 797 仟元及 751 仟元。

## 2. 其他價格風險

本公司權益工具之價格風險，主要係來自於分類為強制以透過損益按公允價值衡量之金融資產之投資。除透過創投基金所作之投資外，其他所有重大權益工具投資皆經本公司董事會核准後始得為之。

有關權益工具價格風險之敏感性分析，係以財務報導期間結束日之公允價值變動為計算基礎。假若權益工具價格上升/下降五個百分點(5%)，本公司於民國 107 年度及 106 年度之其他綜合損益將分別增加/減少 320 仟元及 309 仟元。本公司主要暴露於利率變動之市場風險，並未使用衍生金融工具以管理相關風險。

## (五)信用風險管理

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本公司造成財務損失之風險。本公司之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收租賃款項及投資活動產生之固定收益定存單投資。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

## 1.營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本公司已建立營運相關信用風險管理之程序。

個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、信評機構評等、本公司內部信用評等、歷史交易紀錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。本公司亦會在適當時機使用某些信用增強工具，如要求客戶預開票據及提供保證金等，以降低特定客戶的信用風險，預期並不會產生重大信用風險變動。

## 2.財務信用風險

銀行存款、固定收益投資及其它金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之金融機構，而且亦與多家金融機構往來以分散風險，應無重大之信用風險顯著集中之虞及無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

## (六)流動性風險管理

本公司管理流動性風險之目標，在於控制資本支出與營運資金。下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本公司已約定還款期間之金融負債分析：

	107 年 12 月 31 日			
	短於 1 年	1~5 年	5 年以上	合 計
<u>非衍生金融負債</u>				
應付票據及帳款 (含關係人)	\$ 25,923	\$ —	\$ —	\$ 25,923
其他應付款	17,054	—	—	17,054
其他流動負債	299	—	—	299
存入保證金	370	10	32,307	32,687
小 計	43,646	10	32,307	75,963
<u>衍生金融負債</u>				
合 計	\$ 43,646	\$ 10	\$ 32,307	\$ 75,963

	106 年 12 月 31 日			
	短於 1 年	1~5 年	5 年以上	合 計
<u>非衍生金融負債</u>				
應付票據及帳款 (含關係人)	\$ 26,094	\$ —	\$ —	\$ 26,094
其他應付款	16,540	—	—	16,540
其他流動負債	605	—	—	605
存入保證金	10,035	4,340	18,307	32,682
小 計	53,274	4,340	18,307	75,921
<u>衍生金融負債</u>	—	—	—	—
合 計	\$ 53,274	\$ 4,340	\$ 18,307	\$ 75,921

### 廿七、非現金交易

僅有部分現金支付之投資活動：

	107 年 度
購買不動產、廠房及設備	\$ 1,026
減：期末應付設備款	(150)
本期支付現金	\$ 876

### 廿八、關係人交易

本公司與關係人間之交易明細揭露如下。

對主要管理階層之獎酬

對董事及其他主要管理階層成員之薪酬資訊如下：

	107 年 度	106 年 度
短期福利	\$ 6,295	\$ 6,330
退職後福利	164	159
合 計	\$ 6,459	\$ 6,489

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及同業通常水準決定。

### 廿九、質押之資產

無。

### 三十、重大或有負債及未認列之合約承諾

重大營業租賃

(一)本公司為承租人

#### 1.租賃協議

本公司向若干企業承租房屋，租期於民國 109 年 10 月 31 日到期。



## 2.認列為費用之給付

	107 年 度	106 年 度
最低租賃給付	\$ 2,834	\$ 2,797

## 3.不可取消之營業租賃承諾

	107年12月31日	106年12月31日
一年內	\$ 2,834	\$ 2,834
超過一年但未超過五年	2,362	5,196
合 計	\$ 5,196	\$ 8,030

## (二)本公司為出租人

### 1.租賃協議

本公司出租所持有之投資性不動產，租賃期間民國 102 年 5 月 1 日起 112 年 4 月 30 日。本公司因投資性不動產出租所賺得之租金收入請詳附註十三說明。

### 2.不可取消之應收營業租賃款

	107年12月31日	106年12月31日
一年內	\$ 25,722	\$ 25,722
超過一年但未超過五年	96,293	85,006
超過五年	57,448	—
合 計	\$ 179,463	\$ 110,728

### 卅一、重大之災害損失

無。

### 卅二、重大之期後事項

無。

### 卅三、其 他

無。

#### 卅四、附註揭露事項

##### (一)重大交易事項：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形：附表一。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。
- 10.其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額。無。

##### (二)轉投資事業相關資訊：

- 1.被投資公司名稱、所在地區.....等相關資訊：無。
- 2.重大交易事項相關資訊：無。

##### (三)大陸投資資訊：無。

附表一

期末持有有價證券

單位：新台幣仟元

有價證券種類	有價證券名稱	有價證券發行人 與本公司之關係	帳列科目	期		末	
				股數	帳面金額	持股比例(%)	市價
上市股票	華 航		透過其他綜合損益 按公允衡量之金融 資產—流動	29,915	\$ 329	0.000552	\$ 329
"	欣欣天然氣		"	119,031	3,988	0.065931	3,988
"	合 庫		"	23,825	420	0.000190	420
"	中 鋼		"	33,120	803	0.000210	803
"	中華電信		"	6,976	788	0.000090	788
上櫃股票	建榮工業		"	5,000	66	0.002565	66
合 計					\$ 6,394		\$ 6,394

## 卅五、部門資訊

### (一)營運部門

本公司營運部門損益主要係以營業損益為衡量，並作為評估績效之基礎。此外，營運部門所使用之會計政策與附註四所述之重要會計政策彙總說明並無重大不一致。

### (二)部門收入與營運結果

本公司部門收入與營運結果之資訊如下：

#### 1.部門收入與營運結果

項 目	部門收入		部門損益	
	107 年度	106 年度	107 年度	106 年度
百貨部門	\$ 79,615	\$ 83,491	\$ 30,058	\$ 28,619
電影院	41,075	38,713	25,063	21,558
租 賃	20,335	26,808	10,976	16,838
合 計	<u>\$ 141,025</u>	<u>\$ 149,012</u>	66,097	67,015
其他收入			3,620	3,363
其他利益及損失			3,810	4,305
管理費用			(34,384)	(33,454)
稅前淨利			<u>\$ 39,143</u>	<u>\$ 41,229</u>

以上報導之收入係與外部客戶交易所產生。民國 107 年及民國 106 年度並無部門間銷售。

#### 2.部門資產及負債

項 目	107 年 12 月 31 日		106 年 12 月 31 日	
	資 產	負 債	資 產	負 債
百貨部門	\$ 284,584	\$ 39,240	\$ 294,410	\$ 35,779
電影院	123,563	10,262	126,195	12,036
租 賃	155,769	14,145	158,129	14,191
公司一般資產/負債	435,875	65,649	418,729	66,980
合 計	<u>\$ 999,791</u>	<u>\$ 129,296</u>	<u>\$ 997,463</u>	<u>\$ 128,986</u>

(三)地區別資訊

本公司截至民國 107 年及 106 年底，並未設立國外營運部門。

(四)重要客戶資訊

本公司民國 107 年度及 106 年度，無來自單一客戶之收入損益表上收入金額之 10%以上者。

欣欣大眾市場股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國 107 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額
庫 存 現 金		\$ 4,081
週 轉 金		515
支 票 存 款		2,262
活 期 存 款		52,152
定 期 存 款		313,748
合 計		\$ 372,758

欣欣大眾市場股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動明細表

民國 107 年 12 月 31 日

金融商品名稱	摘要	股數或張數	面值(元)	總額	利率	取得成本	公平價值		備註
							單價(元)	總額	
華航	上市股票	29,915	10元	\$ 299	—	\$ 649	11	\$ 329	
欣欣天然氣	上市股票	119,031	10元	1,190	—	2,287	33.5	3,988	
合庫	上市股票	23,825	10元	238	—	329	17.65	420	
中鋼	上市股票	33,120	10元	331	—	903	24.25	803	
中華電信	上市股票	6,976	10元	70	—	505	113	788	
建築工業	上櫃股票	5,000	10元	50	—	40	13.15	66	
合計		217,867		\$ 2,178		\$ 4,713		\$ 6,394	

欣欣大眾市場股份有限公司

應收票據明細表

民國 107 年 12 月 31 日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
派 帝 娜		\$ 7,000	
其 他	未達科目金額 5%者	5	
合 計		\$ 7,005	

欣欣大眾市場股份有限公司

應收帳款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
聯 合 卡		\$ 3,899	
派 帝 娜		1,771	
國 民 旅 遊 卡		930	
其 他	未達科目金額 5%者	223	
合 計		6,823	
減：備抵損失		—	
淨 額		\$ 6,823	



欣欣大眾市場股份有限公司

其他應收款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
應 收 利 息		\$ 1,877	
其 他 應 收 款		124	
合 計		\$ 2,001	

欣欣大眾市場股份有限公司

存 貨 明 細 表

民國 107 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	市 價	
化 粧 品		\$ 2,007	\$ 2,720	市價係採淨變現價值

欣欣大眾市場股份有限公司

預付款項明細表

民國 107 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備 註
用品盤存		\$ 85	
其他預付費用		467	
短期墊款		1,975	
合 計		\$ 2,527	

欣欣大眾市場股份有限公司

存出保證金

民國 107 年 12 月 31 日

客 戶 名 稱	摘 要	金 額	備 註
兆豐銀行信託部	禮券信託保證金	\$ 4,500	
莒光新城管委會	房屋押金	520	
其他	(未達本科目餘額 5%)	216	
合 計		\$ 5,236	

欣欣大眾市場股份有限公司

應付帳款明細表

民國 107 年 12 月 31 日

客 戶 別	摘 要	金 額	備 註
台灣優衣庫		\$ 7,538	
星 期 五		5,243	
雲雀—古拉爵		1,330	
雲雀—日式鍋物		2,705	
星 巴 克		2,269	
其 他	未達科目金額 5%者	6,838	
合 計		\$ 25,923	

欣欣大眾市場股份有限公司

預收款項明細表

民國 107 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額
發行禮券		\$ 2,714
其 他		371
合 計		\$ 3,085

欣欣大眾市場股份有限公司

其他流動負債明細表

民國 107 年 12 月 31 日

項 目	摘 要	金 額	備註
代收款		\$ 405	
保管款		263	
暫收款		1,532	
其 他		36	
合 計		\$ 2,236	

欣欣大眾市場股份有限公司

存入保證金

民國 107 年 12 月 31 日

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
派 帝 娜		\$ 10,000	
澎 湃		10,000	
錦 香 樓		4,000	
利 童		5,020	
惠 康		3,287	
其 他	未達本科目餘額 5%	380	
合 計		\$ 32,687	

欣欣大眾市場股份有限公司

營業收入明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

項 目	金 額		備 註
	小 計	合 計	
銷貨收入		\$ 79,615	
總公司—百貨及超級市場收入	\$ 54,478		
—玩具城收入	17,257		
—停車場收入	8,566		
減：銷貨退回	(686)		
育樂收入		41,075	
租賃收入		20,335	
合 計		\$ 141,025	

欣欣大眾市場股份有限公司

營業成本明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

項 目	金 額	
	小 計	合 計
銷貨成本		\$ 8,755
商 品		
期初存貨	\$ 2,677	
本期進貨淨額	4,244	
減：期末存貨	(2,007)	
商品成本	4,914	
停車場成本	3,841	
租賃成本		7,983
折 舊	2,429	
稅捐(房屋及地價稅)	5,477	
其他—保險費等	77	
合 計		\$ 16,738

欣欣大眾市場股份有限公司

營業費用明細表

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	備 註
薪 資	\$ 10,364	\$ 19,928	
修 繕 費	4,217	2,857	
水 電 費	3,663	—	
交 際 費	—	2,608	
稅 捐	12,160	—	
折 舊	13,068	—	
勞 務 費	—	1,954	
清 潔 費	4,033	—	
其 他 ( 註 )	10,685	7,037	
合 計	\$ 58,190	\$ 34,384	

註：各項目金額皆未超過本科目餘額百分之五。



台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081314

號

會員姓名：(1) 丁 鴻 勛  
(2) 鄭 憲 修

事務所名稱：正風聯合會計師事務所

事務所地址：台北市南京東路二段 111 號 14 樓(頂樓)

事務所電話：(02) 2516-5255

事務所統一編號：01045217

會員證書字號：(1) 北市會證字第 1955 號



委託人統一編號：11364230

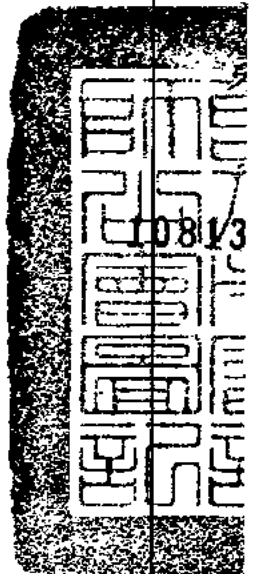
(2) 北市會證字第 1412 號

印鑑證明書用途：辦理 欣欣大眾市場股份有限公司

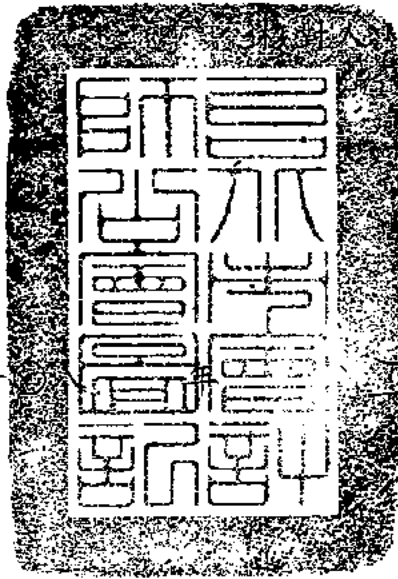
一〇七 年度(自民國 一〇七 年 一 月 一 日至

一〇七 年 十 二 月 卅 一 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	丁鴻勛	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	鄭憲修	存會印鑑(二)	



理事長：



中 華 民 國

月 十 五

日

裝 訂 線

上 可 具 說 三 另