

高雄港區土地開發股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告

民國 111 年度及民國 110 年度

公司地址：高雄市鹽埕區大勇路11號4樓

公司電話：(07)531-9000

# 財務報告

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3~5
四、資產負債表	6
五、綜合損益表	7
六、權益變動表	8
七、現金流量表	9
八、財務報表附註	
(一) 公司沿革	10
(二) 通過財務報告之日期及程序	10
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	10~12
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~24
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六) 財務報表條整	25~26
(七) 重要會計項目之說明	26~34
(八) 關係人交易	34~35
(九) 質押之資產	35
(十) 重大或有負債及未認列之合約承諾	35
(十一) 重大之災害損失	35
(十二) 重大之期後事項	35
(十三) 其他	36~37

## 會計師查核報告

高雄港區土地開發股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

高雄港區土地開發股份有限公司(土開公司)民國 111 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 111 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，上開財務報表在所有重大方面係依照政府機關對國營事業會計事項頒布之各項法令、商業會計法及商業會計處理準則中與財務報表編製有關之規定，暨經金融監督管理委員會(金管會)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，足以允當表達土開公司民國 111 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 111 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，與土開公司保持超然獨立，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。

### 強調事項

如財務報表附註四及六所述，土開公司之財務報表係以監察院審計部審定之金額為準，民國 110 年度財務報表業經監察院審計部審查完竣，已依指示追補入帳應予調整之事項，並重編該年度財務報表。

### 其他事項

土開公司民國 110 年度之財務報表係由其他會計師查核，並於民國 111 年 3 月 31 日出具無保留意見之查核報告，其他會計師並未因上述強調事項而修正查核意見。

## 管理階層與治理單位對財務報表之責任

管理階層之責任係依照政府機關對國營事業會計事項頒布之各項法令、商業會計法及商業會計處理準則中與財務報表編制有關之規定，暨經金融監督管理委員會(金管會)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表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估土開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土開公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

土開公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核財務報表之責任

本會計師查核財務報表之目的，係對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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估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，惟其目的非對土開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，以及使土開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表使用者注意財務報表之相關揭露，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土開公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及財務報表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)。

安永聯合會計師事務所

查核簽證文號：金管證六字第 0970038990 號

會計師：陳政初



中華民國 112 年 03 月 13 日

資 產		111年12月31日		110年12月31日(附註六)	
會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產</b>					
現金及約當現金	四/七.1	\$68,404	17	\$112,266	31
應收帳款	四/七.2	4,268	1	3,316	1
本期所得稅資產	四/七.15	3	0	—	—
存貨		2,064	0	246	0
其他應收款		—	—	4	0
其他金融資產—流動	四/七.3	801	0	500	0
其他		6,565	2	2,241	1
流動資產合計		82,105	20	118,573	33
<b>非流動資產</b>					
不動產、廠房及設備	四/七.4	163,367	40	108,898	31
電腦軟體	四/七.5	2,649	1	3,058	1
使用權資產	四/七.12/八	156,559	39	126,469	35
存出保證金		1,578	0	1,217	0
其他		104	0	28	0
非流動資產合計		324,257	80	239,670	67
資產總計		\$406,362	100	\$358,243	100
<b>負債及權益</b>					
		111年12月31日		110年12月31日(附註六)	
會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
<b>流動負債</b>					
合約負債		20,000	5	—	—
應付帳款	四.6	19,401	5	11,348	3
其他應付款	七.7/八	28,517	7	97,101	27
本期所得稅負債	四/七.15	—	—	470	0
租賃負債—流動	四/七.12/八	8,267	2	9,475	3
其他		271	0	139	0
流動負債合計		76,456	19	118,533	33
<b>非流動負債</b>					
長期借款	四/七.9	60,000	15	—	—
租賃負債—非流動	四/七.12/八	151,030	37	119,032	33
遞延收入—非流動		460	0	188	0
存入保證金		14,183	3	14,048	4
其他非流動負債		1,119	0	6	0
非流動負債合計		226,792	55	133,274	37
負債總計		303,248	74	251,807	70
<b>權益</b>					
普通股本	七.10	100,000	25	100,000	28
保留盈餘		3,114	1	6,436	2
權益總計		103,114	26	106,436	30
負債及權益總計		\$406,362	100	\$358,243	100

(請參閱財務報表附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



高雄港區土地開發股份有限公司

綜合損益表

民國111年及110年1月1日至12月31日



單位:新台幣仟元

項 目	附 註	111年度		110年度	
		金 額	%	金 額	%
營業收入	四/七.11	\$134,518	100	\$103,576	100
營業成本		97,202	72	68,431	66
營業毛利		37,316	28	35,145	34
營業費用	七.13				
業務費用		27,751	20	22,687	22
管理費用		12,969	10	12,790	12
營業費用合計		40,720	30	35,477	34
營業淨利(損)		(3,404)	(2)	(332)	(0)
營業外收入及支出	七.14				
利息收入		115	0	255	0
什項收入		792	0	3,139	3
其他利益及損失		(303)	(0)	(389)	(0)
財務成本		(522)	(0)	—	—
營業外收入及支出合計		82	0	3,005	3
稅前(損失)淨利		(3,322)	(2)	2,673	3
所得稅費用	四/七.15	—	—	(475)	(1)
本期稅後(損失)淨利		(3,322)	(2)	2,198	2
每股盈餘					
基本	七.16	(\$0.33)		\$0.22	

(請參閱財務報表附註)

董事長:



經理人:



會計主管:



高雄港區土地開發股份有限公司  
權益變動表  
民國111年及110年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	普通股股本	保留盈餘				權益總額
		法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	
民國110年1月1日餘額	\$100,000	\$2,519	\$3,400	\$-	\$5,919	\$105,919
民國110年度稅後淨利	—	—	—	2,198	2,198	2,198
民國110年度盈餘提撥及分配：						
提列法定盈餘公積	—	220	—	(220)	—	—
提列特別盈餘公積	—	—	297	(297)	—	—
現金股利	—	—	—	(1,681)	(1,681)	(1,681)
民國110年12月31日餘額	\$100,000	\$2,739	\$3,697	\$-	\$6,436	\$106,436
民國111年度稅後淨(損)	—	—	—	(3,322)	(3,322)	(3,322)
民國111年12月31日餘額	\$100,000	\$2,739	\$3,697	(\$3,322)	\$3,114	\$103,114

(請參閱財務報表附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

高雄港第三地開港股份有限公司

現金流量表

民國111年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

項 目	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	(\$3,322)	\$2,673
收益費損項目：		
折舊費用	12,078	11,513
攤銷費用	1,119	934
利息費用	522	—
利息收入	(115)	(255)
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據減少	—	3,150
應收帳款(增加)	(952)	(1,432)
其他應收款減少	4	—
合約負債增加	20,000	—
存貨(增加)減少	(1,818)	90
其他流動資產(增加)	(4,324)	(1,755)
其他非流動資產(增加)減少	(76)	8
應付帳款增加	8,053	660
其他應付款增加(減少)	5,481	(1,946)
其他流動負債增加	132	(19)
遞延收入增加	272	138
其他非流動負債增加	1,113	2
營運產生之現金流(出)入	38,167	13,761
	(473)	(1,016)
	37,694	12,745
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(128,176)	(23,332)
存出保證金(減少)	(361)	(360)
取得電腦軟體	(710)	(178)
其他金融資產(增加)減少	(301)	90,000
收取之利息	115	266
	(129,433)	66,396
籌資活動之現金流量：		
舉借長期借款	60,000	—
存入保證金增加	135	10,399
租賃負債本金償還	(10,055)	(9,377)
支付股利	(1,681)	(3,991)
支付利息	(522)	—
籌資活動之淨現金流入(出)	47,877	(2,969)
本年度現金及約當現金(減少)增加數	(\$43,862)	\$76,172
本年度現金及約當現金餘額	112,266	36,094
年底現金及約當現金餘額	\$68,404	\$112,266

(請參閱財務報表附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



# 高雄港區土地開發股份有限公司

## 財務報告附註

民國 111 年及 110 年 01 月 01 日至 12 月 31 日  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

### 一、公司沿革

高雄港區土地開發股份有限公司（以下稱「本公司」）依據國營事業管理法及公司法由臺灣港務股份有限公司（母公司，持股51%，以下稱港務公司）及高雄市政府（持股49%）於106年3月29日投資成立，主要經營不動產投資及物業管理，藉此導入企業化經營精神，提升港埠經營效能、彈性及整體競爭力，促進國際商港區域之發展，帶動區域產業經濟繁榮，提升國家競爭力。

### 二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國111年度及110年度之財務報告業經董事會於民國112年03月13日通過發布。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

#### 1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

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111年01月01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，首次適用對本公司並無重大影響。

#### 2. 本公司尚未採用下列國際會計準則理事會已發布且金管會已認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	揭露倡議—會計政策（國際會計準則第1號之修正）	民國112年1月1日
2	會計估計之定義（國際會計準則第8號之修正）	民國112年1月1日
3	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅（國際會計準則第12號之修正）	民國112年1月1日

#### (1) 揭露倡議—會計政策（國際會計準則第1號之修正）

此修正係改善會計政策之揭露，以提供投資者及其他財務報表主要使用者更有用之資訊。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(2) 會計估計之定義 (國際會計準則第8號之修正)

此修正直接定義會計估計，並對國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」進行其他修正，以協助企業區分會計政策變動與會計估計變動。

(3) 與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅(國際會計準則第12號之修正)

此修正係限縮國際會計準則第12號「所得稅」第15及24段中有關遞延所得稅認列豁免之範圍，使該豁免不適用於原始認列時產生相同金額之應課稅及可減除暫時性差異之交易。

本公司評估以上自民國112年1月1日以後開始之會計年度適用之修正，對本公司並無重大影響。

3. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之新發布、修訂及修正準則或解釋：

項次	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
1	國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入	待國際會計準則理事會決定
2	國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
3	負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日
4	售後租回中之租賃負債 (國際財務報導準則第16號之修正)	民國113年1月1日
5	合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)	民國113年1月1日

(1) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正－投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第10號「合併財務報表」與國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第28號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第10號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第28號之前述規定，當構成國際財務報導準則第3號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

此修正亦修改國際財務報導準則第10號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第3號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

(2) 國際財務報導準則第17號「保險合約」

此準則提供保險合約全面性之模型，含括所有會計相關部分(認列、衡量、表達及揭露原則)，準則之核心為一般模型，於此模型下，原始認列以履約現金流量及合約服務邊際兩者之合計數衡量保險合約群組；於每一報導期間結束日之帳面金額為剩餘保障負債及已發生理賠負債兩者之總和。

除一般模型外，並提供具直接參與特性合約之特定適用方法(變動收費法)；及短期合約之簡化法(保費分攤法)。

此準則於民國106年5月發布後，另於民國109年及110年發布修正，該等修正除於過渡條款中將生效日延後2年(亦即由原先民國110年1月1日延後至民國112年1月1日)並提供額外豁免外，並藉由簡化部分規定而降低採用此準則成本，以及修改部分規定使部分情況更易於解釋。此準則之生效將取代過渡準則(亦即國際財務報導準則第4號「保險合約」)

(3) 負債分類為流動或非流動(國際會計準則第1號之修正)

此係針對會計準則第1號「財務報表之表達」第69段至76段中負債分類為流動或非流動進行修正。

(4) 售後租回中之租賃負債(國際財務報導準則第16號之修正)

此係針對國際財務報導準則第16號「租賃」賣方兼承租人於售後租回交易增加額外會計處理以增進準則之一致適用。

(5) 合約中之非流動負債(國際會計準則第1號之修正)

此修正係增進企業提供有關長期債務合約之資訊。說明對於報導期間後十二個月須遵守之合約約定，不影響該等負債於報導期間結束日分類為流動或非流動。

以上國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本公司除現正評估新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，暫時無法合理估計前述準則或解釋對本公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

#### 四、重大會計政策之彙總說明

##### 1. 遵循聲明

本公司為國營事業，依照行政院主計處99年3月26日處孝一字第0990001768A號函示「國營事業導入國際會計準則實施計畫」，會計處理及財務報表係依照商業會計法、商業會計處理準則及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、解釋及解釋公告處理，惟當與國營事業會計事務頒布之各項法令有不同規定者，依其規定辦理；每年決算並須經行政院主計總處及監察院審計部之審查，上述審查包括本公司對立法院所通過預算案執行情形之查核，經過該項審查，本公司之帳目始告確定。本公司截至110年度止之帳冊，業經行政院主計總處及監察院審計部審查完竣，其指示應調整事項已追補入帳。111年度財務報表尚待審計部審定。

##### 2. 編製基礎

本財務報告除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。

##### 3. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之定期存款或投資。

##### 4. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- (2) 主要為交易目的而持有該資產。
- (3) 預期於報導期間後12個月內實現該資產。
- (4) 現金或約當現金，但於報導期間後至少12個月將該資產交換或用以清償負債受到限制者除外。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其正常營業週期中清償該負債。
- (2) 主要為交易目的而持有該負債。
- (3) 預期於報導期間後 12 個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少 12 個月之負債。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，並不影響其分類。

## 5. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際財務報導準則第 9 號「金融工具」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

### (1) 金融資產之認列與衡量

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司以下列兩項為基礎將金融資產分類為後續按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量或透過損益按公允價值衡量之金融資產：

- A. 管理金融資產之經營模式
- B. 金融資產之合約現金流量特性

#### 按攤銷後成本衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按攤銷後成本衡量，並以應收票據、應收帳款、按攤銷後成本衡量之金融資產及其他應收款等項目列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：持有金融資產以收取合約現金流量
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息

此等金融資產(不包括涉及避險關係者)後續以攤銷後成本【原始認列時衡量之金額，減除已償付之本金，加計或減除該原始金額與到期金額間差額之累積攤銷數(使用有效利息法)，並調整備抵損失】衡量。於除列、透過攤銷程序或認列減損利益或損失時，將其利益或損失認列於損益。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：

- A. 如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
- B. 非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

同時符合下列兩條件之金融資產，按透過其他綜合損益按公允價值衡量，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表：

- A. 管理金融資產之經營模式：收取合約現金流量及出售金融資產
- B. 金融資產之合約現金流量特性：現金流量完全為支付本金及流通在外本金之利息

此類金融資產相關損益之認列說明如下：

- A. 除列或重分類前，除減損利益或損失與外幣兌換損益認列於損益外，其利益或損失係認列於其他綜合損益
- B. 除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失係自權益重分類至損益作為重分類調整
- C. 以有效利息法(以有效利率乘以金融資產總帳面金額)或下列情況計算之利息，則認列於損益：
  - (a)如屬購入或創始之信用減損金融資產，以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本
  - (b)非屬前者，惟後續變成信用減損者，以有效利率乘以金融資產攤銷後成本

此外，對於屬國際財務報導準則第9號適用範圍之權益工具，且該權益工具既非持有供交易，亦非適用國際財務報導準則第3號之企業合併中之收購者所認列之或有對價，於原始認列時，選擇(不可撤銷)將其後續公允價值變動列報於其他綜合損益。列報於其他綜合損益中之金額後續不得移轉至損益(處分該等權益工具時，將列入其他權益項目之累積金額，直接轉入保留盈餘)，並以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。投資之股利則認列於損益，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

### 透過損益按公允價值衡量之金融資產

除前述符合特定條件而按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量外，金融資產均採透過損益按公允價值衡量，並以透過損益按公允價值衡量之金融資產列報於資產負債表。

此類金融資產以公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損失包含該金融資產所收取之任何股利或利息。

#### (2) 金融資產減損

本公司對透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融資產，係以預期信用損失認列並衡量備抵損失。透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資係將備抵損失認列於其他綜合損益，且不減少該投資之帳面金額。

本公司以反映下列各項之方式衡量預期信用損失：

- A. 藉由評估各可能結果而決定之不偏且以機率加權之金額
- B. 貨幣時間價值
- C. 與過去事項、現時狀況及未來經濟狀況預測有關之合理且可佐證之資訊(於資產負債表日無須過度成本或投入即可取得者)

衡量備抵損失之方法說明如下：

- A. 按12個月預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，或於資產負債表日判定為信用風險低者。此外，亦包括前一報導期間按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失，但於本期資產負債表日不再符合自原始認列後信用風險已顯著增加之條件者。
- B. 存續期間預期信用損失金額衡量：包括金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加，或屬購入或創始之信用減損金融資產。
- C. 對於屬國際財務報導準則第15號範圍內之交易所產生之應收帳款或合約資產，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。
- D. 對於屬國際財務報導準則第16號範圍內之交易所產生之應收租賃款，本公司採用存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

本公司於每一資產負債表日，以比較金融工具於資產負債表日與原始認列日之違約風險之變動，評估金融工具於原始認列後之信用風險是否已顯著增加。另與信用風險相關資訊請詳附註十三。

### (3) 金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

### (4) 金融負債及權益工具

#### 負債或權益之分類

本公司發行之負債及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

#### 複合工具

本公司對所發行之可轉換公司債依其合約條款確認金融負債及權益組成要素。另對所發行之轉換公司債，係於區分權益要素前評估嵌入之買、賣權之經濟特性及風險是否與主債務商品緊密關聯。

不涉及衍生工具之負債部分，其公允價值使用性質相當且不具轉換特性債券之市場利率評估，於轉換或贖回清償前，此部分金額分類為以攤銷後成本衡量之金融負債；至於其他與主契約經濟特性風險不緊密關聯之嵌入式衍生工具部分(例如嵌入之買回權及贖回權經確認其執行價格無法幾乎等於債務商品於每一執行日之攤銷後成本)，除屬權益組成要素外，分類為負債組成要素，並於後續期間以透過損益按公允價值衡量；權益要素之金額則以轉換公司債公允價值減除負債組成部分決定之，其帳面金額於後續之會計期間不予重新衡量。若所發行之轉換公司債不具權益要素，則依國際財務報導準則第9號混合工具之方式處理。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

交易成本依照原始認列可轉換公司債分攤予負債及權益組成部分之比例，分攤至負債及權益組成部分。

轉換公司債持有人於該轉換公司債到期前要求行使轉換權利時，先將負債組成要素之帳面金額調整至轉換當時應有之帳面金額，作為發行普通股之入帳基礎。

### 金融負債

符合國際財務報導準則第9號適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為透過損益按公允價值衡量之金融負債或以攤銷後成本衡量之金融負債。

### 透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債，包括持有供交易之金融負債及指定為透過損益按公允價值衡量之金融負債。

當符合下列條件之一，分類為持有供交易：

- A. 其取得之主要目的為短期內出售；
- B. 於原始認列時即屬合併管理之可辨認金融工具組合之一部分，且有近期該組合為短期獲利之操作型態之證據；或
- C. 屬衍生工具(財務保證合約或被指定且有效之避險工具之衍生工具除外)。

對於包含一個或多個嵌入式衍生工具之合約，可指定整體混合(結合)合約為透過損益按公允價值衡量之金融負債；當符合下列因素之一而可提供更攸關之資訊時，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 該指定可消除或重大減少衡量或認列不一致；或
- B. 一組金融資產、金融負債或兩者，依書面之風險管理或投資策略，以公允價值基礎管理並評估其績效，且合併公司內部提供予管理階層之該投資組合資訊，亦以公允價值為基礎。

此類金融負債在衡量產生之利益或損失認列為損益，該認列為損益之利益或損益包含該金融負債所支付之利息。

#### 以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

#### 金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

#### (5) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

#### 6. 存貨

商品存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時係以個別項目為基礎。商品存貨成本按移動平均法計算。

#### 7. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則將單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

本公司之不動產、廠房及設備，折舊係按資產取得時依行政院主計總處核定之「財物標準分類」規定，以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

資產項目	耐用年限
房屋及建築物	10 年
機器設備	4~10 年
運輸設備	6~10 年
其他設備	3~10 年
租賃權益改良	3 年

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

## 8. 租賃

本公司就合約成立日評估該合約是否係屬(或包含)租賃。若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，該合約係屬(或包含)租賃。為評估合約是否轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間，本公司評估在整個使用期間是否具有下列兩者：

- (1)取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；及
- (2)主導已辨認資產之使用之權利。

對於合約係屬(或包含)租賃者，本公司將合約中每一租賃組成部分作為單獨租賃，並與合約中之非租賃組成部分分別處理。對於合約包含一項租賃組成部分以及一項或多項之額外租賃或非租賃組成部分者，本公司以每一租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之彙總單獨價格為基礎，將合約中之對價分攤至該租賃組成部分。租賃及非租賃組成部分之相對單獨價格，以出租人(或類似供應者)分別對該組成部分(或類似組成部分)收取之價格為基礎決定。若可觀察之單獨價格並非隨時可得，本公司最大化可觀察資訊之使用以估計該單獨價格。

### 公司為承租人

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，當本公司係租賃合約之承租人時，對所有租賃認列使用權資產及租賃負債。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

本公司於開始日，按於該日尚未支付之租賃給付之現值衡量租賃負債。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，使用承租人增額借款利率。於開始日，計入租賃負債之租賃給付，包括與租賃期間內之標的資產使用權有關且於該日尚未支付之下列給付：

- (1) 固定給付(包括實質固定給付)，減除可收取之任何租賃誘因；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付(採用開始日之指數或費率原始衡量)；
- (3) 殘值保證下承租人預期支付之金額；
- (4) 購買選擇權之行使價格，若本公司可合理確定將行使該選擇權；及
- (5) 租賃終止所須支付之罰款，若租賃期間反映承租人將行使租賃終止之選擇權。

開始日後，本公司按攤銷後成本基礎衡量租賃負債，以有效利率法增加租賃負債帳面金額，反映租賃負債之利息；租賃給付之支付減少租賃負債帳面金額。

本公司於開始日，按成本衡量使用權資產，使用權資產之成本包含：

- (1) 租賃負債之原始衡量金額；
- (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因；
- (3) 承租人發生之任何原始直接成本；及
- (4) 承租人拆卸、移除標的資產及復原其所在地點，或將標的資產復原至租賃之條款及條件中所要求之狀態之估計成本。

使用權資產後續衡量以成本減除累計折舊及累計減損損失後列示，亦即適用成本模式衡量使用權資產。

若租賃期間屆滿時標的資產所有權移轉予本公司，或若使用權資產之成本反映本公司將行使購買選擇權，則自開始日起至標的資產耐用年限屆滿時，對使用權資產提列折舊。否則，本公司自開始日起至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，對使用權資產提列折舊。

本公司適用國際會計準則第 36 號「資產減損」判定使用權資產是否發生減損並處理任何已辨認之減損損失。

除符合並選擇短期租賃或低價值標的資產之租賃外，本公司於資產負債表列報使用權資產及租賃負債，並於綜合損益表分別列報與租賃相關之折舊費用及利息費用。

本公司對短期租賃及低價值標的資產之租賃，選擇按直線基礎或另一種有系統之基礎，將有關該等租賃之租賃給付於租賃期間認列為費用。

### 公司為出租人

本公司於合約成立日將其每一租賃分類為營業租賃或融資租賃。租賃如移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，係分類為融資租賃；若未移轉，則分類為營業租賃。於開始日，本公司於資產負債表認列融資租賃下所持有之資產，並按租賃投資淨額將其表達為應收融資租賃款。

對於合約包含租賃組成部分以及非租賃組成部分，本公司適用國際財務報導準則第15號規定分攤合約中之對價。

本公司按直線基礎或另一種有系統之基礎，將來自營業租賃之租賃給付認列為租金收入。對於營業租賃之非取決於某項指數或費率之變動租賃給付，於發生時認列為租金收入。

## 9. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

本公司無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

電腦軟體成本                      5年

## 10. 收入認列

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。

### (1) 商品之銷售

銷收商品係於下列條件完成滿足時認列收入：

- A. 本公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予客戶；
- B. 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；
- C. 收入金額能可靠衡量；
- D. 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- E. 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

### (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) 權利金收入

權利金收入係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司且收入金額能可靠衡量時認列。

### (4) 租金收入

租金收入係以出租合約案受益期間認列。

## 11. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

12. 政府補助

政府補助僅於可合理確信本公司將遵循政府補助所附加之條件，且將可收到該項補助時，始予以認列。

若政府補助係用於補償已發生之費用或損失，或係以給予本公司立即財務支援為目的且無未來相關成本，則於其可收取之期間認列於損益。

13. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開財務報告中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%，所提撥之金額認列為當期費用。

14. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

與本期及前期有關之本期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

六、財務報表調整

本公司110年1月1日至12月31日之帳冊業經監察院審計部審定，並依指示將應予調整事項追補入帳於110年12月31日，有關之明細如下：

資 產 負 債 表	會計師查核後金額 (依有關法令及金 管會認可之國際會 計準則)	調整增加 (減少)金額	審計部審定後 重編金額
<b>資 產</b>			
<b>流動資產</b>			
現金	\$112,266	\$—	\$112,266
應收帳款	3,316	—	3,316
存 貨	246	—	246
其他應收款	4	—	4
其他金融資產—流動	500	—	500
其他流動資產	2,241	—	2,241
<b>流動資產合計</b>	<b>118,573</b>	<b>—</b>	<b>118,573</b>
<b>非流動資產</b>			
不動產、廠房及設備	108,898	—	108,898
電腦軟體	3,058	—	3,058
使用權資產	126,469	—	126,469
存出保證金	1,217	—	1,217
其 他	28	—	28
<b>非流動資產合計</b>	<b>239,670</b>	<b>—</b>	<b>239,670</b>
<b>資產總計</b>	<b>\$358,243</b>	<b>\$—</b>	<b>\$358,243</b>
<b>負 債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付帳款	\$11,348	\$—	\$11,348
其他應付款	95,420	1,681	97,101
本期所得稅負債	470	—	470
租賃負債—流動	9,475	—	9,475
其 他	333	—	333
<b>流動負債合計</b>	<b>117,046</b>	<b>1,681</b>	<b>118,727</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債—非流動	119,032	—	119,032
存入保證金	14,048	—	14,048
<b>非流動負債合計</b>	<b>133,048</b>	<b>—</b>	<b>133,048</b>
<b>負債總計</b>	<b>250,126</b>	<b>1,681</b>	<b>251,807</b>

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

	會計師查核後金額 (依有關法令及金 管會認可之國際會 計準則)	調整增加 (減少)金額	審計部審定後 重編金額
權益			
普通股股本	100,000	\$—	100,000
保留盈餘	8,117	(1,681)	6,436
權益總計	108,117	(1,681)	106,436
負債及權益總計	\$358,243	\$—	\$358,243

行政院主計總處及監察院審計部除調整盈餘指撥(視為當年度盈餘分配)外，並未有其他調整事項。

七、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	111.12.31	110.12.31
庫存現金及週轉金	\$401	\$302
支票及活期存款	68,003	26,964
定期存款	—	85,000
合計	\$68,404	\$112,266

2. 應收帳款

	111.12.31	110.12.31
應收帳款(總帳面金額)	\$4,268	\$3,316
減：備抵損失	—	—
合計	\$4,268	\$3,316

本公司之櫃位商品銷售及固定權利金收入經評估不預期有重大信用風險，是以未有預期之風險及無法回收之金額。

3. 其他金融資產—流動

	111.12.31	110.12.31
專戶活期存款	\$801	\$500

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

4. 不動產、廠房及設備

	111. 12. 31		110. 12. 31				
自用之不動產、廠房及設備	\$163, 367		\$108, 898				
自用之不動產、廠房及設備							
	房屋及建築	機器設備	運輸設備	什項設備	租賃權益改良	未完工程	合計
<b>成本：</b>							
111. 01. 01	\$1, 989	\$5, 676	\$1, 802	\$729	\$1, 841	\$100, 793	\$112, 830
增添	—	3, 426	—	—	—	52, 366	55, 792
重分類	—	—	—	94	132, 260	(132, 634)	—
111. 12. 31	\$1, 989	\$9, 102	\$1, 802	\$823	\$134, 101	\$20, 805	\$168, 622
<b>折舊及減損：</b>							
111. 01. 01	\$303	\$1, 675	\$303	\$271	\$1, 380	\$—	\$3, 932
折舊	181	859	183	100	—	—	1, 323
111. 12. 31	\$484	\$2, 534	\$486	\$371	\$1, 380	\$—	\$5, 255
110. 01. 01	\$122	\$853	\$120	\$176	\$1, 227	\$—	\$2, 498
折舊	181	822	183	95	153	—	1, 434
110. 12. 31	\$303	\$1, 675	\$303	\$271	\$1, 380	\$—	\$3, 932
<b>淨帳面金額：</b>							
111. 12. 31	\$1, 501	\$6, 568	\$1, 316	\$452	\$132, 721	\$20, 805	\$163, 367
110. 12. 31	\$1, 686	\$4, 001	\$1, 499	\$458	\$461	\$100, 793	\$108, 898

不動產、廠房設備未有提供擔保情形。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

5. 無形資產

	電腦軟體
<u>成本：</u>	
111.01.01	\$4,794
增添－單獨取得	710
111.12.31	<u>\$5,504</u>
110.01.01	\$4,616
增添－單獨取得	178
110.12.31	<u>\$4,794</u>
<u>攤銷及減損：</u>	
111.01.01	\$1,736
攤銷	1,119
除列	—
111.12.31	<u>\$2,855</u>
110.01.01	\$802
攤銷	934
110.12.31	<u>\$1,736</u>
<u>淨帳面價值：</u>	
111.12.31	<u>\$2,649</u>
110.12.31	<u>\$3,058</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	111 年度	110 年度
管理費用	<u>\$1,119</u>	<u>\$934</u>

6. 應付票據及應付帳款

本公司平均付款天數為15~30天，自應付帳款發票日起不加計利息。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間內償還。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

7. 其他應付款

	111. 12. 31	110. 12. 31
薪資及獎金	\$5,654	\$4,836
股利	—	1,681
工程及設備款	6,275	78,659
其他	16,588	11,925
合計	<u>\$28,517</u>	<u>\$97,101</u>

8. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資6%。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國111年度及110年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為526仟元及668仟元。

9. 長期借款

(1)民國111年12月31日長期借款明細如下：

債權人	111. 12. 31	利率(%)	償還期間及辦法
台新銀行—信用借款	\$60,000	1.888%	自111年6月至116年6月，第一年還本寬限期，第二年起分四十八期平均攤還本金，利息按本金餘額計算。
小計	<u>60,000</u>		
減：一年內到期	<u>—</u>		
合計	<u>\$60,000</u>		

(2)上列信用借款未有提供擔保之情事。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

10. 權益

(1) 普通股

截至民國111年及110年12月31日止，本公司額定及實收股本皆為100,000仟元，每股面額10元，皆為10,000仟股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

(2) 盈餘分配及股利政策

本公司章程規定，每年度決算盈餘，於彌補歷年虧損後分配如下：

1. 提列10%為法定盈餘公積。
2. 提列別盈餘公積。
3. 分配股息紅利。

法定盈餘公積應提撥至其總額已達資本總額為止。法定盈餘公積得彌補虧損。公司無虧損時，得以法定盈餘公積超過實收資本額25%之部分，除得以撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司為國營事業業依「國營事業機構營業盈餘解庫注意事項」規定時程解繳國庫股息紅利。

11. 營業收入

	111年度	110年度
租賃收入	107,941	89,883
其他	26,577	13,693
合計	\$134,518	\$103,576

12. 租賃

(1) 本公司為承租人

本公司承租之資產為土地、土地改良物及房屋建築。合約之租賃期間為1至20年，並附有租期屆滿之續租權，土地租金給付依公告地價或申報地價等調整以反映市場租金，於租賃期間終止時，本公司對租賃土地並無優惠承購權。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

租賃對本公司財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明如下：

A. 資產負債表認列之金額

(a) 使用權資產

使用權資產之帳面金額

	111. 12. 31	110. 12. 31
土地	\$—	\$3, 031
土地改良物	24, 663	25, 776
建築物	131, 896	97, 662
合計	<u>\$156, 559</u>	<u>\$126, 469</u>

本公司民國111年度及110年度對使用權資產分別增添40,845仟元及28,418仟元。

(b) 租賃負債

	111. 12. 31	110. 12. 31
租賃負債	<u>\$159, 297</u>	<u>\$128, 507</u>
流動	\$8, 267	\$9, 475
非流動	151, 030	119, 032

本公司民國111年及110年1月1日至12月31日租賃負債之利息費用認列於營業成本項下

B. 綜合損益表認列之金額

使用權資產之折舊

	111年度	110年度
土地	\$3, 031	\$3, 031
土地改良物	1, 113	1, 113
建築物	6, 611	5, 935
合計	<u>\$10, 755</u>	<u>\$10, 079</u>

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

C. 承租人與租賃活動相關之收益及費損

	111年度	110年度
低價值資產租賃之費用(不包括短期租賃之 低價值資產租賃之費用)	\$46,040	\$34,552

D. 承租人與租賃活動相關之現金流出

本公司於民國111年度及110年度租賃之現金流出總額分別為57,959仟元及45,690仟元。

(2)本公司為出租人

以營業租賃出租其港灣設施未來將收取之租賃給付總額如下：

	111年度	110年度
第1年	\$3,219	\$847
第2年	3,219	847
第3年	3,219	847
第4年	3,219	847
第5年	3,219	847
超過5年	68,581	34,636
合 計	\$84,676	\$38,871

13. 員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

性質別	功能別	111年度			110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							
薪資費用		\$6,255	\$9,640	\$15,895	\$4,878	\$10,202	\$15,080
勞健保費用		398	541	939	367	767	1,134
退休金費用		268	258	526	221	447	668
其他員工福利費用		—	661	661	—	412	412
折舊費用		11,049	1,029	12,078	10,318	1,195	11,513
攤銷費用		—	1,119	1,119	—	934	934

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

14. 營業外收入及支出

(1)利息收入	111年度	110年度
利息收入	\$115	\$255
(2)什項收入	111年度	110年度
什項收入	\$792	\$3,139
(3)其他利益及損失	111年度	110年度
其他支出—其他	(\$303)	(\$389)
(4)財務成本	111年度	110年度
銀行借款之利息	(\$522)	\$—

15. 所得稅

(1)民國 111 年度及 110 年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	111年度	110年度
當期所得稅(利益)費用：		
當期應付所得稅	\$—	\$469
以前年度之當期所得稅於本期之調整	—	6
所得稅費用	\$—	\$475

(2)所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	111年度	110年度
來自於繼續營業單位之稅前淨(損)利	(\$3,322)	\$2,673
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$—	535
免稅收益之所得稅影響	—	(91)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	—	25
以前年度之當期所得稅於本年度之調整	—	6
所得稅費用	\$—	\$475

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

(3)所得稅申報核定情形

截至民國 111 年 12 月 31 日，本公司營利事業所得稅結算申報案件，業經稅捐稽徵機關核定至民國 109 年度。

16. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當年度歸屬於普通股持有人之淨利除以當年度流通在外之普通股加權平均股數。

	111年度	110年度
(1)基本每股盈餘		
屬於本公司普通股股東之本期淨利(仟元)	(\$3,322)	\$2,198
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(仟股)	10,000	10,000
基本每股虧損(元)	(\$0.33)	\$0.22

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

八、關係人交易

本公司係屬國營事業，以一般交易條件提供相關勞務予政府及其他國營事業，政府及其所屬相關事業單位為本公司交易對象之一。本公司並未對上述交易予以彙總，是以未揭露對政府及其相關組織之交易金額，惟其相關收入及成本均已入帳。

於財務報導期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
臺灣港務股份有限公司	本公司之母公司

與關係人間之重大交易事項

1. 營業成本—租賃成本

	111年度	110年度
母公司	\$53,130	\$41,708

本公司與母公司簽訂土地、設施及水域租用契約，租金係經雙方議價決定，並依合約每半年支付。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

2. 其他應付款—關係人

	111. 12. 31	110. 12. 31
母公司	\$665	\$639

3. 承租協議

	111. 12. 31	110. 12. 31
母公司—使用權資產	\$120, 897	\$123, 439

母公司—租賃負債	\$123, 567	\$125, 444
----------	------------	------------

4. 利息費用

	111年度	110年度
母公司	\$1, 723	\$1, 728

5. 本公司主要管理人員之獎酬

	111年度	110年度
短期員工福利	\$3, 470	\$5, 910

九、重大之災害損失

無此事項。

十、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司截至民國111年及110年12月31日止，已簽訂之不動產、廠房及設備建造合約總價款（含稅）分別為23,343仟元及95,943仟元，尚未履約金額分別為2,538仟元及72,739仟元。

十一、重大之災害損失

無此事項。

十二、重大之期後事項

無此事項。

高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)  
(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

十三、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	111.12.31	110.12.31
按攤銷後成本衡量之金融資產		
現金及約當現金(不含庫存現金)	\$68,003	\$112,266
應收帳款(含關係人)	4,268	3,316
其他應收帳款	—	4
其他金融資產—流動	801	500
存出保證金	1,578	1,217
合計	<u>\$74,650</u>	<u>\$117,303</u>

金融負債

	111.12.31	110.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
應付款項(不含應付股利)	\$47,918	\$106,768
存入保證金	14,183	14,048
合計	<u>\$62,101</u>	<u>\$120,816</u>

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會及類似審計委員會單位依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險。

## 高雄港區土地開發股份有限公司財務報告附註(續)

(金額除另予註明者外，均以新台幣仟元為單位)

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

### 利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之公允價值或未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於固定利率借款及浮動利率借款。

本公司以維持適當之固定及浮動利率之組合，並輔以利率交換合約以管理利率風險，惟因不符合避險會計之規定，未適用避險會計。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，包括浮動利率投資及浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降一百個基本點，對本公司於民國111年度及110年度之損益將分別減少666仟元及1,119仟元。

### 4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

為確保在港作業航商、船舶進出港口及移泊相關業務之經營業者均能便利繳納公司各項作業費用，於辦理作業委託時，款項由母公司代收再轉交本公司，爰此，本公司應收款對象為母公司，產生呆帳之機率極微；其他應收款之主要對象為政府機關，故無重大之信用風險。

本公司逾期欠款債權、催收款及呆帳之處理，除法令另有規定外，依「國營事業逾期欠款債權催收款及呆帳處理有關會計事務補充規定」辦理。

### 5. 流動性風險管理

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

### 6. 資本管理

本公司進行資本管理，確保具有足夠之財務資源，以支應未來所需之資本支出、投資支出及營運資金等需求。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書 高市財證字第 1797 號

會員姓名：陳政初

事務所電話：2380011

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

事務所統一編號：04111302

事務所地址：高雄市中正三路二號十七樓



委託人統一編號：59229311

會員證書字號：高市會證字第 437 號

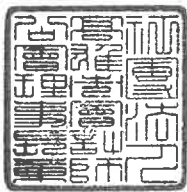
印鑑證明書用途：辦理 高雄港區土地開發股份有限公司

一一一年度（自民國一一一年一月一日起至

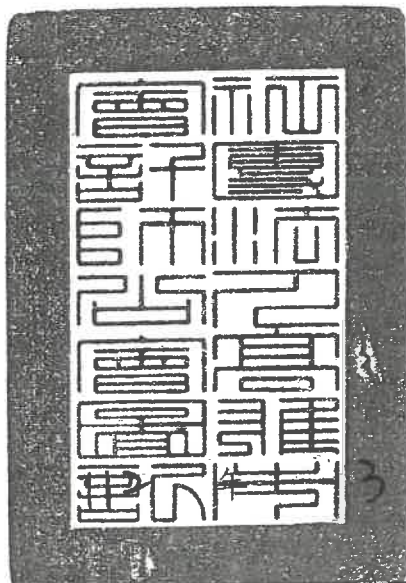
一一一年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式		存會印鑑	
-----	---	------	--

理事長：



核對人：王惇惠



中華民國

月 14 日

會計師公會

