國營臺灣鐵路股份有限公司

高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案

申請人請求釋疑回覆表

項次	條號	原條文	請求釋疑問題	臺鐵公司說明
1	租賃契約第 6.1	6.1.1 甲方提供之本案租賃範圍	未檢附資產清單(附件 2),	1. 本案主體工程刻正由交通部鐵道局興建
	條	內所需建物及其設施(包含財產	無法確認台鐵提供的基礎	中,故本案租賃契約之資產清單(附件2),
		及物品)(以下簡稱甲方資產),	設備範圍(如:空調、冰水主	將於實際點交前提供予簽約廠商。
		詳附件2(以實際點交為準)。本	機、消防與排煙設備等),影	2. 交通部鐵道局目前提供初版設備清單及
		案資產預計 114 年下半年點交,	響本案的投資成本評估。	圖說,廠商得於等標期間每周一至五上午
		實際點交以甲方通知為主。		9時30分至12時及下午2時至5時至本
		6.1.2 甲方點交資產,包含商業大		公司資產開發處商業租賃科(臺北市北平
		樓 U-M 層南側之 12 格專用卸貨		西路 3 號 6 樓 6013 室,聯絡窗口:商業
		車格、U-1 層南側之 11 格專用卸		租賃科姚小姐 02-23815226#2848)閲覽,
		貨車格、及商業大樓 U-M 層至		惟上開初版設備清單及圖說僅供參考,點
		U-1 層之垃圾暫存區(乙方應配		交設備仍以實際點交為準。
		合車站其他使用單位調整使用),		
		位置詳附件2。		
		6.1.3 甲方交付本案資產如有任		

項次	條號	原條文	請求釋疑問題	臺鐵公司說明
		何權利瑕疵,應由甲方負責排除。		
2	租賃契約第10.2.2條	營業總收入係指會計年度內,則稱人人係指會計年度內,則不不應記事等。 一方應記事等。 一方應記事等。 一方應記事等。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方。 一方	場屬於特殊產業,依據 IFRS 準則,營收認列須採 「淨額法」,故若營運權利 金以最終開立發票的專櫃 銷貨收入作為級距計算,金 額過大(對商場營收貢獻來 說,抽成毛利可能僅有10% 或不到,視品牌狀況不同而	1. 本案係以乙方營運本案所得之全部營業收入,並計入乙方委託或出租第三人經營之營業收入,為營運總收入,非 IFRS 準則之「淨額法」。 2. 為使計收意旨更明確,提供釋例如下若以本案租賃標的物內部計有 5 種營業活動為例,分別如下: (1)以乙方之名義開立發票收入項目,合計 11.5 億元。 A. 乙方對最終消費者自行經營之部分,並以乙方之名義開立發票,當年度發票金額為 10 億元。 B. 乙方委託或出租予第三人對最終消費者經營之部分,乙方向該第三人計收租金 0.5 億元,並以乙方之名義開立發票。
		金),計入乙方之營業總收入;若非為對終端消費者於租賃標的		

項次	條號	原條文	請求釋疑問題	臺鐵公司說明
		物進行交易類型者,則以乙方委 託或出租第三人經營之租金計 算(如辦公室出租)。		消費者經營之部分,如辦公室出租,當年度租金收入1億元。 (2)以第三人對最終消費者經營之收入項目,合計5.5億元。 D. 乙方委託或出租予第三人對最終消費者經營之部分,並以第三人之名義開立發票,當年度發票金額為5億元。 E. 乙方委託或出租予第三人經營影城之部分,包含以第三人之名義開立發票0.2億元,以及票卷收入0.3億元,當年度營業收入合計0.5億元。
				綜上,營運權利金計收係以〔乙方發票金額 11.5 億元-租金 0.5 億元(第三人繳納予乙方之租金,B)〕+第三人收入金額 5.5 億元計算,合計 16.5 億元為當年度營業總收入。

國營臺灣鐵路股份有限公司 高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案 (第1次變更或補充公告)公開招商文件修正對照表

項次	條號	原條文	修正條文	臺鐵公司說明
1	申請須知第	營業總收入:指會計年度內,民	營運總收入:指會計年度內,民間機構 <u>依中華</u>	為更明確定義營運總收入、及
	1.1.17 條	間機構經會計師查核簽證之財	民國公認會計原則採應記基礎下計算營運本	避免條文適用疑義,爰統一申
		務報告書中營業收入之總額。如	案所得之全部營業收入,但不包括民間機構處	請須知及投資契約有關條款
		為委託或出租第三人經營,且為	<u>分其資產之利得及利息收入</u> 。如為委託或出租	規範文字。
		對終端消費者於租賃標的物進	他人經營且為對終端消費者 於租賃標的物進	
		行交易類型者,以該第三人之營	行交易類型者(原則應以民間機構之名義開立	
		業收入並得扣除民間機構委託	發票,如有窒礙難行者,經本公司書面同意後,	
		或出租第三人經營之租金,計為	得以其他方式證明其營業收入數額),並以該	
		民間機構之營業收入;若非為對	第三人之營業收入(得扣除民間機構委託或出	
		終端消費者於租賃標的物進行	租第三人經營之租金),計入民間機構之營業	
		交易類型者,則以委託或出租第	<u>總</u> 收入;若非為對終端消費者於租賃標的物進	
		三人經營之租金計算(如辦公室	行交易類型者,則以 民間機構 委託或出租第三	
		出租)。	人經營之租金計算(如辦公室出租)。 <u>前述營業</u>	
			總收入,民間機構應出具會計師查核簽證之財	

項次	條號	原條文	修正條文	臺鐵公司說明
			務報告書、或營利事業所得稅查核簽證申報查	
			核報告書等文件證明之。	
2	租賃契約第	營業總收入:指會計年度內,乙	營運總收入:指會計年度內,乙方 依中華民國	同項次1。
	1.2.1.17 條	方經會計師查核簽證之財務報	公認會計原則採應記基礎下計算營運本案所	
		告書中營業收入之總額。如為委	得之全部營業收入,但不包括乙方處分其資產	
		託或出租第三人經營,且為對終	之利得及利息收入 。如為委託或出租他人經營	
		端消費者於租賃標的物進行交	且為對終端消費者於租賃標的物進行交易類	
		易類型者,以該第三人之營業收	型者(原則應以乙方之名義開立發票,如有窒	
		入並得扣除乙方委託或出租第	礙難行者,經甲方書面同意後,得以其他方式	
		三人經營之租金,計為乙方之營	證明其營業收入數額),並 以該第三人之營業	
		業收入;若非為對終端消費者於	收入(得扣除乙方委託或出租第三人經營之租	
		租賃標的物進行交易類型者,則	金),計入乙方之營業總收入;若非為對終端消	
		以委託或出租第三人經營之租	費者於租賃標的物進行交易類型者,則以乙方	
		金計算 (如辦公室出租)。	委託或出租第三人經營之租金計算(如辦公室	
			出租)。 <u>前述營業總收入,乙方應出具會計師查</u>	
			核簽證之財務報告書、或營利事業所得稅查核	
			簽證申報查核報告書等文件證明之。	
3	租賃契約第	營業總收入定義	營運總收入定義	同項次1。

項次	條號	原條文	修正條文	臺鐵公司說明
	10.2.2 條	營業總收入係指會計年度內,乙	營業總收入係指會計年度內,乙方依中華民國	
		方依中華民國公認會計原則採	公認會計原則採應記 基礎下計算營運本案所	
		應記基礎下計算營運本案所得	得之全部營業收入,但不包括乙方處分其資產	
		之全部營業收入,但不包括乙方	之利得及利息收入。如為委託或出租他人經營	
		處分其資產之利得及利息收入。	且為對終端消費者於租賃標的物進行交易類	
		如為委託或出租他人經營且為	型者(原則應以乙方之名義開立發票,如有窒	
		對終端消費者於租賃標的物進	礙難行者,經甲方 畫面 同意後,得以其他方式	
		行交易類型者(原則應以乙方之	證明其營業收入數 額),並以該第三人之營業	
		名義開立發票,如有窒礙難行	收入(得扣除乙方委託或出租第三人經營之租	
		者,經甲方同意後,得以其他方	金),計入乙方之營業總收入;若非為對終端消	
		式證明其營業收入數額),並以	費者於租賃標的物進行交易類型者,則以乙方	
		該第三人之營業收入(得扣除乙	委託或出租第三人經營之租金計算(如辦公室	
		方委託或出租第三人經營之租	出租)。 <u>前述營業總收入,乙方應出具會計師查</u>	
		金),計入乙方之營業總收入;若	核簽證之財務報告書、或營利事業所得稅查核	
		非為對終端消費者於租賃標的	簽證申報查核報告書等文件證明之。	
		物進行交易類型者,則以乙方委		
		託或出租第三人經營之租金計		
		算(如辦公室出租)。		