

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

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	營業總收入定義 營業總收入係指會計年度內，乙方依中華民國公認會計原則採用應記基礎下計算營運本案所得之全部營業收入，但不包括乙方處分其資產之利得及利息收入。如為委託或出租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（原則應以乙方之名義開立發票，如有窒礙難行者，經甲方同意後，得以其他方式證明其營業收入數額），並以該第三人之營業收入（得扣除乙方委託或出租第三人經營之租金），計入乙方之營業總收入；若非為對終端消費者於租賃標的	營運總收入原則上係以乙方開立發票的金額計算(即專櫃銷貨收入)。但百貨商場屬於特殊產業，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，視品牌狀況不同而定)。	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。 C. 乙方委託或出租予第三人非對最終

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

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