

臺灣港務股份有限公司 111 年度營業決算評估報告

三、土開公司近年受疫情影響產生虧損，鑒於疫情業已趨緩，允宜積極辦理開發計畫及招商，俾增加土地開發效益

高雄港區土地開發股份有限公司(以下簡稱土開公司)，111 年度決算營業收入 1 億 3,451 萬 8 千元、營業成本 9,720 萬 2 千元及營業費用 4,072 萬元，收入、成本及費用相抵後為營業損失 340 萬 4 千元，較預算營業利益 1,712 萬 6 千元減少 2,053 萬元，減幅 119.88%。經查：

(一)土開公司近年受疫情影響產生虧損，111 年度營運成效為 106 起最低者

土開公司於 106 年 3 月成立，主要營運項目為高雄港舊港區之土地開發投資，106 至 108 年度決算營業收入及營業利益為逐年成長，惟自 109 年度開始衰退，並於 110 及 111 年度產生營業損失(詳表 1)。據該公司說明，106 至 108 年度營業收入及利益隨開發投資面積之增加而成長，至 109 年度因高雄港舊港區開發協議書尚未完成簽署及受 COVID-19 疫情影響來客數，致營業利益降低，並較 106 年成立初期為低；110 及 111 年度因持續受疫情影響並給予廠商紓困(降低租金)，營業收入及利益均未如預期(詳表 1)。

表 1 土開公司營業收支概況

單位：新臺幣千元

年度	營業收入	營業成本	營業費用	營業利益 (損失)
106 決算	20,000	2,688	13,872	3,440
107 決算	78,743	49,078	25,001	4,664
108 決算	111,556	67,209	31,849	12,498
109 決算	103,779	64,759	36,739	2,281
110 決算	103,575	68,431	35,477	-333
111 決算	134,518	97,202	40,720	-3,404

資料來源：土開公司。

(二)土開公司 111 年度開發投資面積僅略增 1.07%

土開公司 106 年成立以來，開發投資面積由 106 年底 12 萬 6,700 平方公尺增加至 111 年底 20 萬 5,386 平方公尺，平均年增率 12.42%¹。據該公司說明，109 年底因高雄多功能經貿園區第 20 開發工區尚在進行開發許可作業，致該年底未增加開發投資面積，又 111 年底雖新增愛河灣 A 區遊艇碼頭之開發投資面積，惟因進行高雄舊港區倉庫整建及五大管線工程，減少部分已出租範圍，致該年底開發投資面積僅較去年底微幅成長，其餘 107、108 及 110 年底開發投資面積年增率均達 10%以上(詳表 2)。

表 2 土開公司開發投資面積概況表

單位：平方公尺

年底	安平港遊艇碼頭 A 區	高雄港舊港區	原高雄港候工室整建營運招商案	愛河灣 A 區遊艇碼頭	合計	開發投資面積年增率
106	126,700	0	0	0	126,700	-
107	127,407	14,368	0	0	141,775	11.90%
108	127,407	31,809	0	0	159,216	12.30%
109	127,407	31,809	0	0	159,216	0%
110	153,482	46,637	3,100	0	203,219	27.64%
111	153,482	40,654	3,100	8,150	205,386	1.07%

資料來源：土開公司；本中心整理。

綜上，土開公司開發投資面積由 106 年底 12 萬 6,700 平方公尺增加至 111 年底 20 萬 5,386 平方公尺，惟自 109 年度起受疫情影響來客數及給予廠商紓困，致獲利衰退，並於 110 及 111 年度產生營業損失。鑒於疫情業已趨緩，允宜積極辦理開發計畫及相關招商作業，持續增加土地開發效益，俾挹注收益，改善營運情形。

(分機：8669 馬佳琪)

¹ 平均年增率=【(111 年度 20 萬 5,386 平方公尺-106 年度 12 萬 6,700 平方公尺)/106 年度 12 萬 6,700 平方公尺】/5 年=12.42%。