

科學園區管理局作業基金(竹科)  
111 年度營運暨財務報表分析  
(111 年 1 月至 12 月)

國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局

中華民國 112 年 6 月 12 日

# 目 錄

	頁次
總說明 .....	1
一、財務報表	
1.資產負債簡表 .....	8
2.資產負債簡表（竹科、中科、南科） .....	9
3.損益表(竹科、中科、南科) .....	10
4.比較性資產負債表 .....	11
5.比較性損益表 .....	12
6.現金流量表 .....	13
二、財務分析表	
1.近 5 年財務分析表(竹科).....	16
2.近 5 年財務分析表(中科).....	17
3.近 5 年財務分析表(南科).....	18
三、各營運項目成長力分析	
1.各營運項目成長力 .....	20
2.收支結構圖 .....	21
3.成長力分析 .....	22

4.休閒服務經營績效趨勢圖表 .....	23
5.管理經營績效趨勢圖表 .....	24
6.租賃經營績效趨勢圖表 .....	25
7.污水處理經營績效趨勢圖表 .....	26
四、營運獲益力分析	
1.獲益力分析 .....	28
2.歷年損益簡表 .....	29
3.近 5 年獲益力分析 .....	30
五、財務安定力分析	
1.安定力分析 .....	32
2.資產負債表 .....	33
3.近 5 年流動性分析 .....	34
4.近 5 年安定性分析 .....	35-36
六、作業活動力分析	
1.活動力分析 .....	38
2.近 5 年活動性分析 .....	39
七、作業貢獻力分析	
1.歷年勞動生產力 .....	41

2.作業貢獻力趨勢 .....	42
附 註 .....	43-44

# 總 說 明

## 一、111 年度執行情形

(一)本年度總收入(含業務外收入)為 87.90 億元，較上年度 83.54 億元增加 4.36 億元(5.22%)，收入增加主要項目為租金及權利金收入、污水處理收入分別較上年度增加 2.81 億元及 0.61 億元。總支出(含業務外支出)為 47.15 億元，較上年度 49.24 億元減少 2.09 億元(4.24%)，支出減少主要項目為管理成本減少 2.39 億元。本期賸餘為 40.75 億元，較上年度 34.30 億元增加 6.45 億元(18.80%)。

(二)本年度業務收入為 85.88 億元，較上年度 82.03 億元增加 3.85 億元(4.69%)，支出為 45.79 億元，較上年度 48.33 億元減少 2.54 億元(5.26%)，業務賸餘為 40.09 億元，較上年度 33.70 億元增加 6.39 億元(18.96%)。

+

## 二、營運計畫執行情形

### (一)管理作業

111 年度收入為 3,086.17 百萬元，較上年度 3,040.84 百萬元增加 45.33 百萬元，主要係因電腦及周邊產業順勢受惠於後疫情時代企業雲端應用蓬勃發展，加上數位轉型與跨域整合創新技術，帶動商用高階產品成長；通訊產業成長次之，係因 5G Open RAN 開放網路、低軌衛星通訊產業鏈及歐美加速寬頻市場帶動需求等，帶動產業營運成長。支出為 1,045.84 百萬元，較上年度 1,284.78 百萬元減少 238.94 百萬元。獲利 2,040.33 百萬元較上年度 1,756.06 百萬元大幅增加 284.27 百萬元，賸餘率 66%較上年度(58%)提高。

### (二)租賃作業

111 年度收入為 4,156.50 百萬元，較上年度 3,875.16 百萬元增加 281.34 百萬元，主要係因增加土地出租面積及各縣市政府 111 年調整公告地價依規辦理租地費用調整作業。支出為 1,743.97 百萬元，較上年度 1,884.78 百萬元減少 140.81 百萬元。獲利 2,412.53 百萬元較上年度 1,990.38 百萬元增加 422.15 百萬元，賸餘率 58%較上年度(51%)提高。

### (三) 污水處理作業

111 年度收入為 829.15 百萬元，較上年度 767.67 百萬元增加 61.48 百萬元，主因為園區廠商廢(污)水排放量增加致收入提高。支出為 1,027.25 百萬元，較上年度 958.63 百萬元增加 68.62 百萬元，係因廠商廢(污)水排放量增加，導致園區污水廠處理廢(污)水之水電費、藥品費及人力操作費增加所致。虧損 198.1 百萬元較上年度 190.96 百萬元增加 7.14 百萬元，針對仍有虧損部分，本局已於 108 年起評估調整各園區污水下水道使用費計價基準，在與園區公會、廠商充分溝通後達成共識調漲下水道使用費單價，已於 110 年 5 月生效實施，並持續進行最佳化污水處理操作流程以降低支出減少虧損。

### (四) 休閒服務作業

111 年度收入為 7.86 百萬元，較上年度 6.02 百萬元增加 1.84 百萬元。支出為 32.01 百萬元，較上年度 13.47 百萬元增加 18.54 百萬元。虧損 24.15 百萬元較上年度 7.45 百萬元增加 16.70 百萬元，111 年度起篤行會館相關支出費用已由休閒服務作業轉由幼兒園作業支應，112 年度後休閒服務作業支出費用將可大幅降低，另支出因部分場館老舊，未來逐年更新設備，提高廠商投標意願以增加收入。

### 三、綜合說明與建議：

- (一) 科學園區管理局作業基金於 71 年度依預算法規定設置，設立目的係政府為增進科學園區之設施及服務。藉作業基金的運作提供廠商更多建廠用地、標準廠房、員工宿舍與更完善水、電、電信交通等公共設施服務，及各項作業服務(如環境安全衛生維護、污水處理、租賃及休閒服務作業)，以建置優質投資創新環境，吸引更多科技廠商投資，達成區域均衡發展目標。
- (二) 本基金目前包括新竹科學園區、南部科學園區及中部科學園區。其中新竹科學園區含新竹、竹南、銅鑼、龍潭、宜蘭及新竹生物醫學園區，南部科學園區含台南、高雄、橋頭、嘉義及屏東園區，中部科學園區含台中、虎尾、后里、二林及中興園區。除新竹園區一、二期、新竹生物醫學園區建設係編列公務預算辦理外，園區開發建設即以基金自有資金、長短期借款、國庫增資作為園區擴建財源。
- (三) 本營運及財務報表分析報告，係將作業基金(竹科)年度營運表現與歷年狀況作一分析與比較，提供營運單位參考。

(四) 本年度業務收入中，管理收入、租賃收入、污水處理收入、休閒服務收入皆較上年度增加。業務成本中，除污水處理成本、休閒服務成本較上年度增加外，管理成本、出租資產成本均較上年度下降。業務賸餘率 47% 高於上年度 (41%)。整體而言，因業務賸餘高於上年度，故營運表現平穩。

(五) 由於基金營運需自負盈虧，在提供各項高品質服務下，追求較高利潤，亦為基金基本目標。因此各營運單位應積極思考營運策略以創造較高營運收入。同時亦應注重成本管控，避免成本過度膨脹，以收開源節流之效。各營運單位應於新年度開始時，積極擬訂各項年度具體營運指標，並戮力達成。

(六) 竹科所轄新竹、竹南、銅鑼、龍潭、宜蘭及新竹生物醫學園區，辦理土地取得及開發、水電、污水處理、道路等公共設施工程之建設。園區作業基金整體營運表現(竹科、中科及南科)，其中以竹科表現最佳，詳如下之分析：

1. 資產占作業基金總資產	46%
2. 負債占作業基金總負債	9%
3. 業務收入占作業基金業務收入	42%
4. 業務賸餘占作業基金業務賸餘	49%
5. 本期賸餘占作業基金本期賸餘	69%

附註：

- (一) 本科學園區管理局作業基金(竹科)111年度營運暨財務報表分析係依據中華民國 111 年度科學園區管理局作業基金附屬單位決算資料編製。
- (二) 各科(項)目合計數係加總各細目之原值後，再四捨五入；至各欄位金額細數之和與總數或略有出入，係四捨五入關係。

# 一、財務報表

# 1. 資產負債簡表

中華民國 111 年度

單位：新台幣千元

資 產	金 額	%	負債及淨值	金 額	%
流動資產	1,518,237	1.34	流動負債	6,606,811	5.85
投資、長期應收款、貸 墊款及準備金	23,829	0.02	長期負債	2,241,308	1.98
不動產、廠房及設備	100,458,715	88.90	其他負債	1,053,518	0.93
無形資產及其他資產	10,997,045	9.74	淨值	103,096,190	91.24
合計	112,997,827	100	合 計	112,997,827	100

## 2. 資產負債簡表(竹科、中科、南科)

中華民國 111 年度

單位：新台幣千元

	合計	竹科	%	中科	%	南科	%
<b>資產</b>	<b>243,680,631</b>	<b>112,997,827</b>	<b>45%</b>	<b>74,895,819</b>	<b>30%</b>	<b>64,068,876</b>	<b>25%</b>
流動資產	4,917,735	1,518,237	31%	1,341,564	27%	2,057,934	42%
投資、長期應收款、 貸墊款及準備金	24,220	23,829	98%	33	1%	359	1%
不動產、廠房及設備	235,500,143	100,458,715	43%	73,513,300	31%	61,528,127	26%
無形資產及其他資 產	3,238,533	10,997,045	95%	40,922	1%	482,456	4%
<b>負債及淨值</b>	<b>243,680,631</b>	<b>112,997,827</b>	<b>45%</b>	<b>74,895,819</b>	<b>30%</b>	<b>64,068,876</b>	<b>25%</b>
流動負債	89,742,750	6,606,811	7%	43,998,332	49%	39,137,607	44%
長期負債	22,241,308	2,241,308	10%	20,000,000	90%	0	0%
其他負債	2,743,734	1,053,518	10%	5,130,975	46%	4,841,131	44%
淨值	128,952,839	103,096,190	80%	5,766,512	4%	20,090,138	16%

註：本表合計欄係將內部往來項目抵減。

### 3.損益表(竹科、中科、南科)

中華民國 111 年度

單位：新台幣千元

	合計	竹科	%	中科	%	南科	%
<b>業務收入</b>	<b>20,559,937</b>	<b>8,587,698</b>	<b>42%</b>	<b>4,996,841</b>	<b>24%</b>	<b>6,975,399</b>	<b>34%</b>
服務收入	2,537,078	837,011	33%	770,470	30%	929,597	37%
管理收入	8,151,288	3,086,167	38%	2,236,676	27%	2,828,444	35%
教學收入	96,025	58,758	61%	15,000	16%	22,266	23%
租金及權利金收	8,876,367	4,156,498	47%	1,819,062	20%	2,900,807	33%
其他業務收入	899,180	449,264	50%	155,631	17%	294,284	33%
<b>業務成本與費用</b>	<b>12,394,622</b>	<b>4,578,932</b>	<b>37%</b>	<b>3,404,885</b>	<b>27%</b>	<b>4,410,805</b>	<b>36%</b>
服務成本	2,826,892	1,059,409	37%	748,998	27%	1,018,486	36%
管理成本	2,907,803	1,045,836	36%	586,613	20%	1,275,354	44%
教學成本	1,076,025	520,324	48%	167,173	16%	388,527	36%
出租資產成本	5,105,077	1,743,970	34%	1,785,265	35%	1,575,841	31%
其他業務成本	12,224	6,899	56%	3,542	29%	1,783	15%
管理及總務費用	159,537	81,855	51%	31,389	20%	46,292	29%
其他業務費用	307,064	120,638	39%	81,904	27%	104,522	34%
<b>業務賸餘(短絀)</b>	<b>8,165,315</b>	<b>4,008,766</b>	<b>49%</b>	<b>1,591,956</b>	<b>20%</b>	<b>2,564,593</b>	<b>31%</b>
<b>業務外收入</b>	<b>451,761</b>	<b>201,824</b>	<b>45%</b>	<b>112,708</b>	<b>25%</b>	<b>137,229</b>	<b>30%</b>
<b>業務外費用</b>	<b>2,729,862</b>	<b>135,637</b>	<b>5%</b>	<b>459,766</b>	<b>17%</b>	<b>2,134,459</b>	<b>78%</b>
<b>本期賸餘(短絀)</b>	<b>5,887,215</b>	<b>4,074,953</b>	<b>69%</b>	<b>1,244,898</b>	<b>21%</b>	<b>567,364</b>	<b>10%</b>

## 4.比較性資產負債表

單位：新台幣千元

	111 年度	110 年度	變 增(減)金額	動 比 率%
資 產：				
現金	200,691	4,704,536	-4,503,845	-95.73%
應收款項	825,667	1,010,845	-185,178	-18.32%
存貨	468	499	-31	-6.21%
預付款項	316,208	151,436	164,772	108.81%
短期貸墊款	175,203	7,667	167,536	2185.16%
長期貸墊款	18,899	19,079	-180	-0.94%
準備金	4,930	3,569	1,361	38.13%
不動產、廠房及設備	100,458,715	87,758,150	12,700,565	14.47%
無形資產	2,685,421	9,389	2,676,032	28501.78%
遞延資產	24,280	28,031	-3,751	-13.38%
什項資產	5,454	8,890	-3,436	-38.65%
內部往來	8,281,890	10,661,890	-2,380,000	-22.32%
資產總額	<u>112,997,827</u>	<u>104,363,981</u>	<u>8,633,846</u>	<u>8.27%</u>
負債及淨值：				
短期債務	3,930,000	0	3,930,000	-
應付款項	2,620,429	2,060,659	559,770	27%
預收款項	56,382	50,287	6,095	12%
長期債務	2,241,308	2,416,308	-175,000	-7%
遞延收入	22,539	19,251	3,288	17%
存入保證金	803,552	706,599	96,953	14%
應付保管款	217,832	88,079	129,753	147%
應付退休及離職金	1,513	1,365	148	11%
暫收及待結轉帳項	7,557	7,471	86	1%
應付代管資產	525	1,033	-508	-49%
基金	81,715,464	75,983,102	5,732,362	8%
公積	772,478	771,970	508	0%
累積餘絀	8,698,717	10,348,325	-1,649,608	-16%
未實現重估增值	11,909,531	11,909,531	0	0%
負債及淨值總額	<u>112,997,827</u>	<u>104,363,981</u>	<u>8,633,846</u>	<u>8%</u>

\*比率(成長趨勢) = 111 年度-110 年度 / 110 年度

## 5.比較性損益表

單位：新台幣千元

	111 年度	110 年度	變動	
			增(減)金額	比率%
業務收入	8,587,698	8,203,085	384,613	4.69%
服務收入	837,011	773,691	63,320	8.18%
管理收入	3,086,167	3,040,845	45,322	1.49%
教學收入	58,758	56,176	2,582	4.60%
租金及權利金收入	4,156,498	3,875,163	281,335	7.26%
其他業務收入	449,264	457,209	-7,945	-1.74%
減：業務支出	4,578,932	4,832,825	-253,893	-5.25%
服務成本	1,059,409	972,166	87,243	8.97%
管理成本	1,045,836	1,284,783	-238,947	-18.60%
教學成本	520,324	473,274	47,050	9.94%
出租資產成本	1,743,970	1,884,782	-140,812	-7.47%
其他業務成本	6,899	5,972	927	15.52%
管理及總務費用	81,855	80,907	948	1.17%
其他業務費用	120,638	130,940	-10,302	-7.87%
業務賸餘	4,008,766	3,370,259	638,507	18.95%
加：業務外收入	201,824	150,997	50,827	33.66%
減：業務外支出	135,637	91,627	44,010	48.03%
本期賸餘	<u>4,074,953</u>	<u>3,429,630</u>	<u>645,323</u>	<u>18.82%</u>

## 6.現金流量表

中華民國 111 年度

單位：新台幣千元

一、業務活動之現金流量	
1.本期賸餘(短絀－)	4,074,953
2.調整非現金、利息股利項目	-6,823,145
業務活動之淨現金流入(流出－)	-2,748,192
二、投資活動之現金流量	
1.減少流動金融資產及短期貸墊款	92,808
2.減少投資、長期應收款、貸墊款及準備金	1,266
3.減少不動產、廠房及設備、礦產資源	153,659
4.減少無形資產及其他資產	2,385,137
5.增加流動金融資產及短期貸墊款	-253,261
6.增加投資、長期應收款、貸墊款及準備金	-2,298
7.增加不動產、廠房及設備、礦產資源	-8,152,674
8.增加無形資產及其他資產	-139,673
投資活動之淨現金流入(流出－)	-5,915,036

三、籌資活動之現金流量	
1.增加短期債務、流動金融負債及其他負債	4,582,193
2.增加基金、公積及填補短絀	8,114
3.減少短期債務、流動金融負債及其他負債	-430,923
4.減少長期負債	0
籌資活動之淨現金流入(流出－)	4,159,383
四、現金及約當現金之淨增(淨減－)	-4,503,845
五、期初現金及約當現金	4,704,536
六、期末現金及約當現金	200,691

## 二、財務分析表

## 1.近 5 年財務分析表（竹科）

年度		111年	110年	109年	108年	107年
分析項目						
1.財務結構 (%)	負債占資產比率	8.76	5.13	1.47	2.99	1.40
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	104.86	115.58	114.8	111.47	111.54
2.償債能力	流動比率 (%)	22.98	278.31	430.46	77.82	318.98
	速動比率 (%)	18.19	271.14	409.41	52.90	305.42
	利息保障倍數	313.40	無借款	無借款	無借款	無借款
3.經營能力 (%)	不動產、廠房及設備 週轉率	8.55	9.35	8.7	8.13	7.70
	總資產週轉率	7.60	7.86	7.47	7.08	6.81
4.獲利能力 (%)	獲利率	47.45	41.81	39.04	35.64	45.14
	權益報酬率	3.95	3.46	2.96	2.60	3.12
	資產報酬率	3.61	3.29	2.92	2.52	3.07
5.現金流量 (%)	現金流量比率	- 41.60	227.14	1,281.0 1	174.35	740.29
	現金再投資比率	- 2.65	9.56	9.29	3.92	4.63

## 2.近 5 年財務分析表（中 科）

年度		111年	110年	109年	108年	107年
分析項目						
1.財務結構（%）	負債占資產比率	92.30	93.94	94.76	95.06	95.64
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	35.05	6.15	5.30	5.00	4.42
2.償債能力	流動比率（%）	3.05	1.64	1.25	1.02	1.11
	速動比率（%）	2.74	1.63	1.13	0.90	0.93
	利息保障倍數	3.80	2.77	2.73	1.16	0.98
3.經營能力（%）	不動產、廠房及設備週轉率	6.8	6.17	5.66	5.02	4.78
	總資產週轉率	6.67	6.08	5.60	4.96	4.72
4.獲利能力（%）	獲利率	24.91	13.02	11.32	1.47	-0.16
	權益報酬率	21.59	13.05	12.09	1.47	-0.18
	資產報酬率	1.66	0.79	0.63	0.07	-0.01
5.現金流量（%）	現金流量比率	7.58	3.92	3.80	3.45	3.14
	現金再投資比率	10.81	23.49	24.53	22.90	25.05

### 3.近 5 年財務分析表（南科）

分析項目		年度				
		111年	110年	109年	108年	107年
1.財務結構（%）	負債占資產比率	68.64	69.06	72.24	73.44	76.19
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	32.65	32.26	28.68	27.37	26.71
2.償債能力	流動比率（%）	5.26	4.50	2.85	2.40	2.05
	速動比率（%）	4.84	3.90	1.62	2.31	1.99
	利息保障倍數	3.19	10.09	0.33	8.35	3.98
3.經營能力（%）	不動產、廠房及設備週轉率	11.34	9.89	8.23	7.95	8.22
	總資產週轉率	10.89	9.48	7.97	7.71	7.97
4.獲利能力（%）	獲利率	8.13	23.04	-2.26	22.88	20.37
	權益報酬率	2.82	7.06	-0.65	6.64	6.82
	資產報酬率	0.89	2.18	-0.18	1.76	1.62
5.現金流量（%）	現金流量比率	7.61	6.57	6.11	7.91	7.65
	現金再投資比率	11.96	9.75	10.37	15.32	15.53

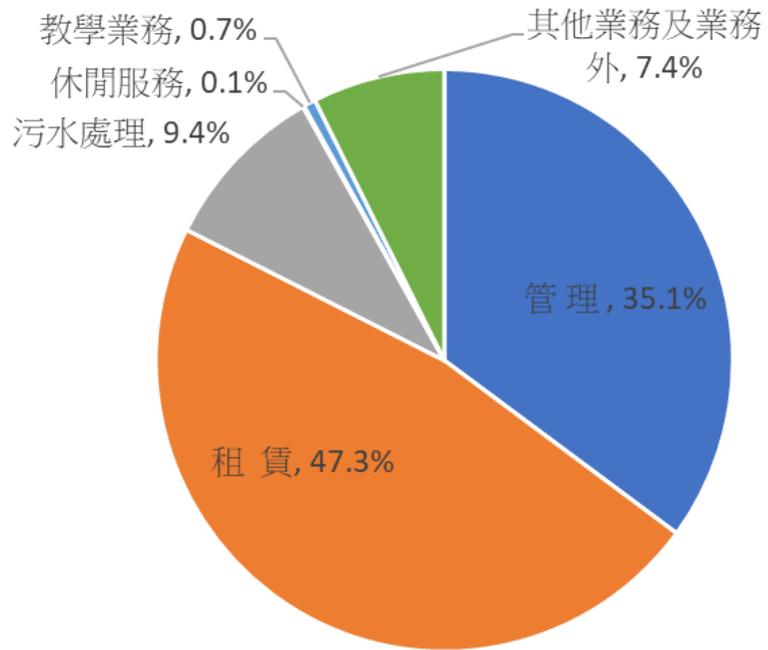
### 三、各營運項目成長力分析

# 1. 各營運項目成長力

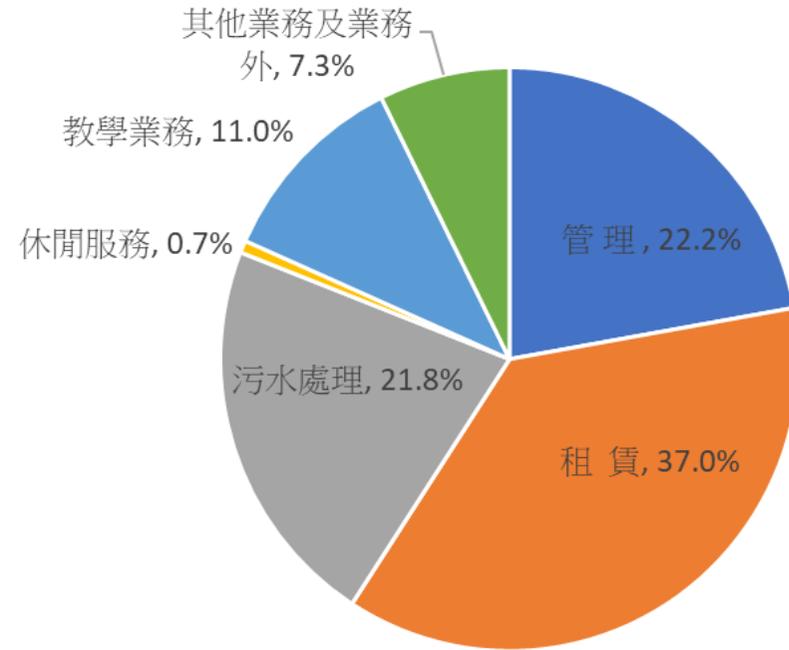
單位：新台幣百萬元

項 目		管 理	租 賃	污 水 處 理	休 閒 服 務	教 學 業 務	其 他 業 務 及 業 務 外	合 計
收 入	110 年度	3,040.84	3,875.16	767.67	6.02	56.18	608.21	8,354.08
	111 年度	3,086.17	4,156.50	829.15	7.86	58.76	651.09	8,789.52
成 本	110 年度	1,284.78	1,884.78	958.63	13.47	473.27	309.52	4,924.45
	111 年度	1,045.84	1,743.97	1,027.25	32.01	520.32	345.18	4,714.57
賸 餘	110 年度	1,756.06	1,990.38	-190.96	-7.45	-417.10	298.70	3,429.63
	111 年度	2,040.33	2,412.53	-198.10	-24.15	-461.57	305.91	4,074.95
賸 餘 率	110 年度	58%	51%	-25%	-124%	-742%	49%	41%
	111 年度	66%	58%	-24%	-307%	-786%	47%	46%
成長與否		V	V	V	X	X	X	V

## 2. 收支結構圖



收入結構圖



支出結構圖

### 3.成長力分析

111 年度與 110 年度之比較：

就整體而言：

業務收入成長率：4.69%

業務支出成長率：-5.25%

業務賸餘成長率：18.95%

本期賸餘成長率：18.82%

就個體而言：

管理收入成長 1.49%，租金及權利金收入成長 7.26%，污水處理收入成長 8.01%。

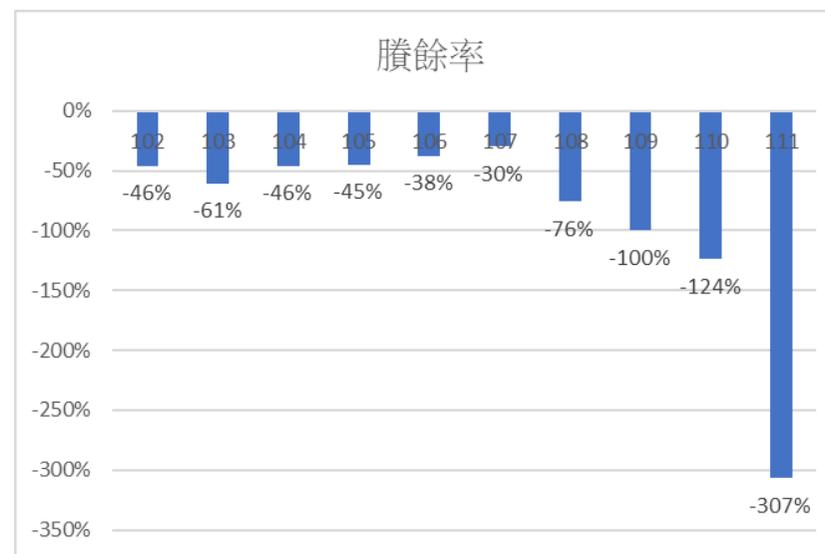
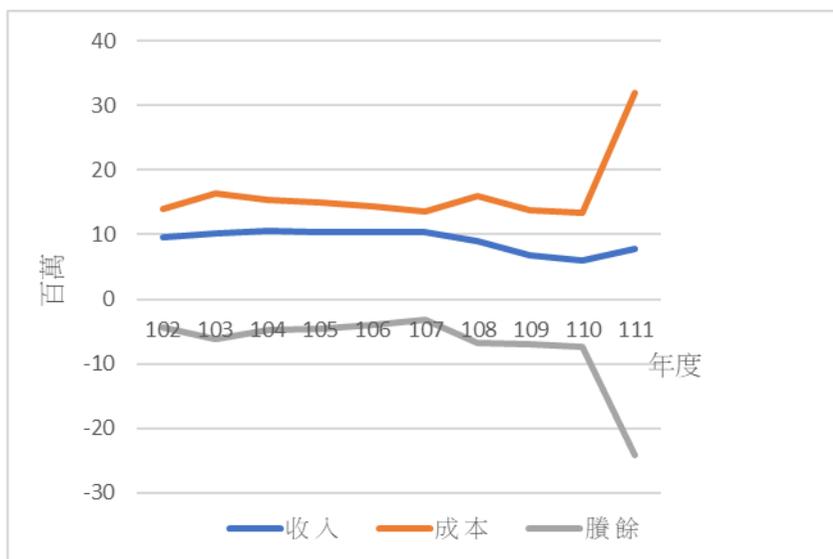
管理成本降低 18.60%，出租資產成本降低 7.47%，污水處理成本增加 7.16%。

就業務收支來看，111 年管理收入、租金及權利金收入、污水處理收入均成長，業務賸餘及本期賸餘仍分別較去年成長 18.95% 及 18.82%，顯見竹科園區在全球疫情影響下營運仍表現亮眼。

## 4. 休閒服務經營績效趨勢圖表

單位：新台幣百萬元

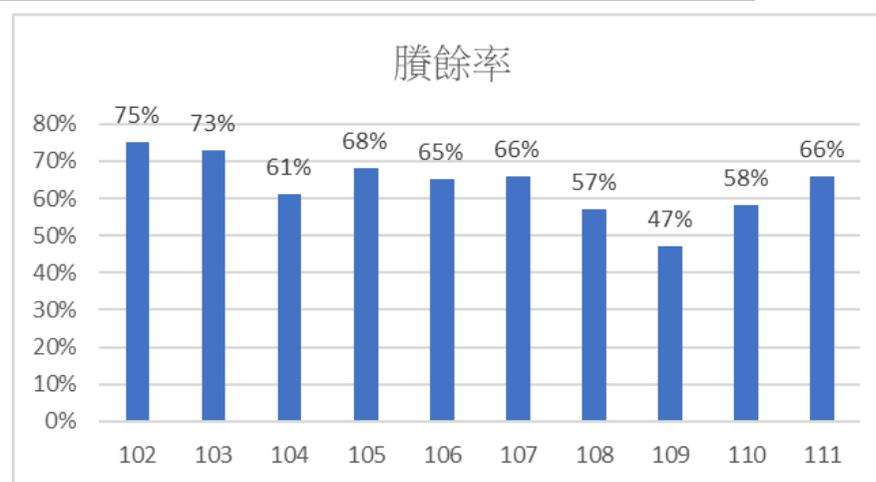
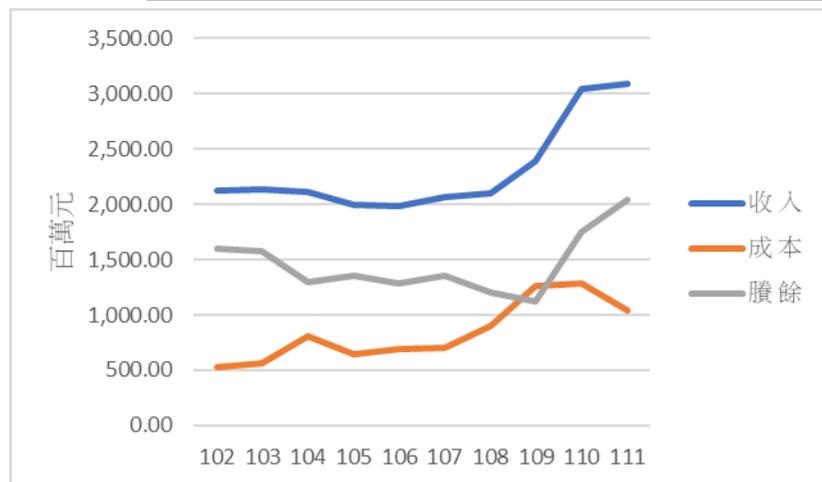
項目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
收入	9.52	10.1	10.52	10.36	10.42	10.42	9.04	6.88	6.02	7.86
成本	13.93	16.29	15.38	14.98	14.35	13.59	15.91	13.78	13.47	32.01
賸餘	-4.41	-6.19	-4.86	-4.62	-3.93	-3.17	-6.87	-6.90	-7.45	-24.15
賸餘率	-46%	-61%	-46%	-45%	-38%	-30%	-76%	-100%	-124%	-307%



## 5. 管理經營績效趨勢圖表

單位：新台幣百萬元

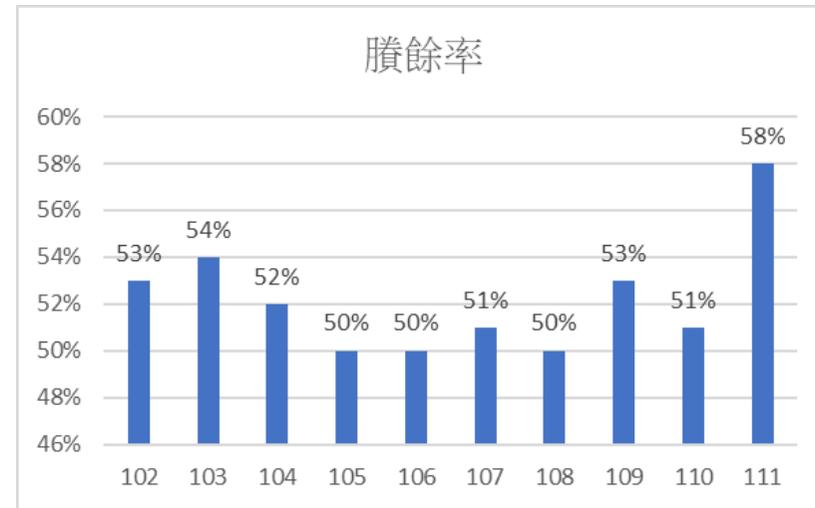
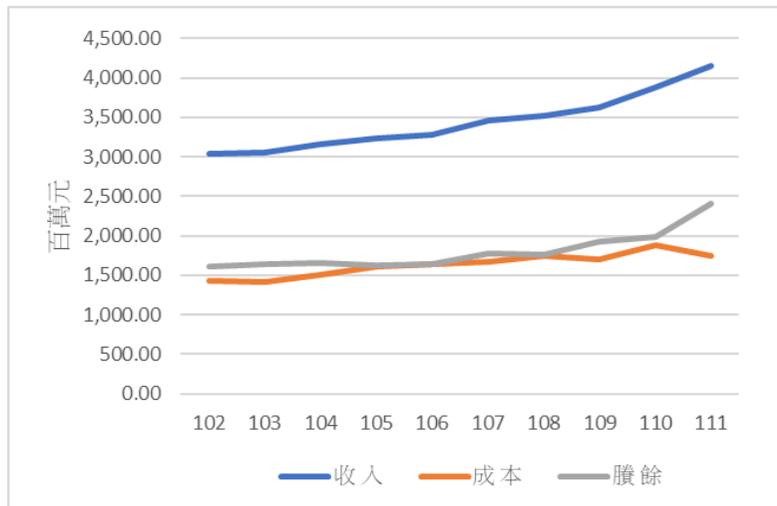
項目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
收入	2,122.54	2,141.58	2,109.13	2,002.10	1,980.04	2,068.55	2,102.02	2,391.83	3,040.84	3,086.17
成本	525.42	568.85	812.70	646.22	695.39	707.84	903.44	1,268.18	1,284.78	1,045.84
賸餘	1,597.12	1,572.73	1,296.43	1,355.89	1,284.65	1,360.71	1,198.59	1,123.64	1,756.06	2,040.33
賸餘率	75%	73%	61%	68%	65%	66%	57%	47%	58%	66%



## 6.租賃經營績效趨勢圖表

單位：新台幣百萬元

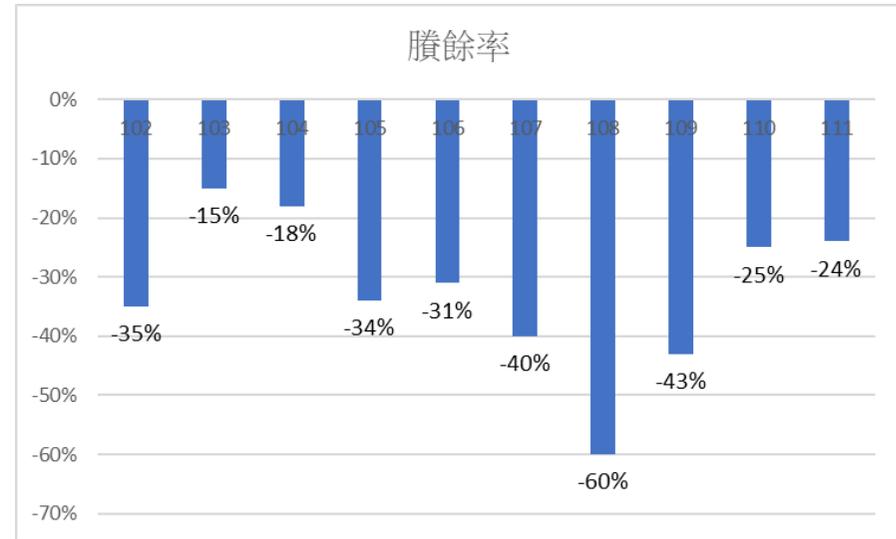
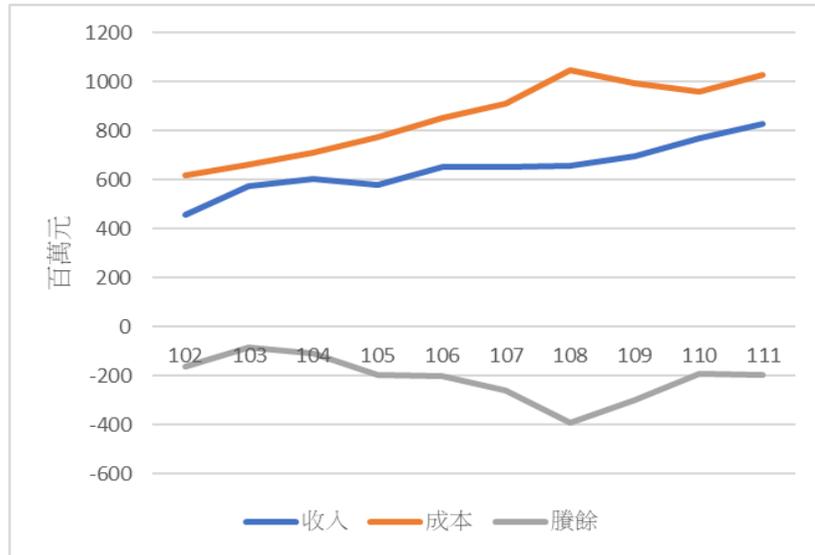
項目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
收入	3,042.88	3,056.46	3,165.11	3,238.88	3,273.23	3,452.46	3,515.77	3,624.57	3,875.16	4,156.50
成本	1,431.62	1,420.27	1,507.43	1,615.12	1,638.31	1,674.55	1,752.97	1,703.94	1,884.78	1,743.97
賸餘	1,611.26	1,636.19	1,657.68	1,623.76	1,634.93	1,777.91	1,762.80	1,920.63	1,990.38	2,412.53
賸餘率	53%	54%	52%	50%	50%	51%	50%	53%	51%	58%



## 7. 污水處理經營績效趨勢圖表

單位：新台幣百萬元

項目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
收入	458.47	575.67	601.55	576.8	651.64	651.05	654.75	693.84	767.67	829.15
成本	620.09	659.56	709.43	772.1	851.73	909.68	1,048.36	994.31	958.63	1,027.25
賸餘	-161.62	-83.89	-107.88	-195.3	-200.09	-258.63	-393.61	-300.47	-190.96	-198.10
賸餘率	-35%	-15%	-18%	-34%	-31%	-40%	-60%	-43%	-25%	-24%



## 四、營運獲益力分析

# 1. 獲益力分析

整 體：

- 獲 利 率：47.45% (本期賸餘／業務收入)
- 權益報酬率：3.95% (本期賸餘／淨 值)

個 體：

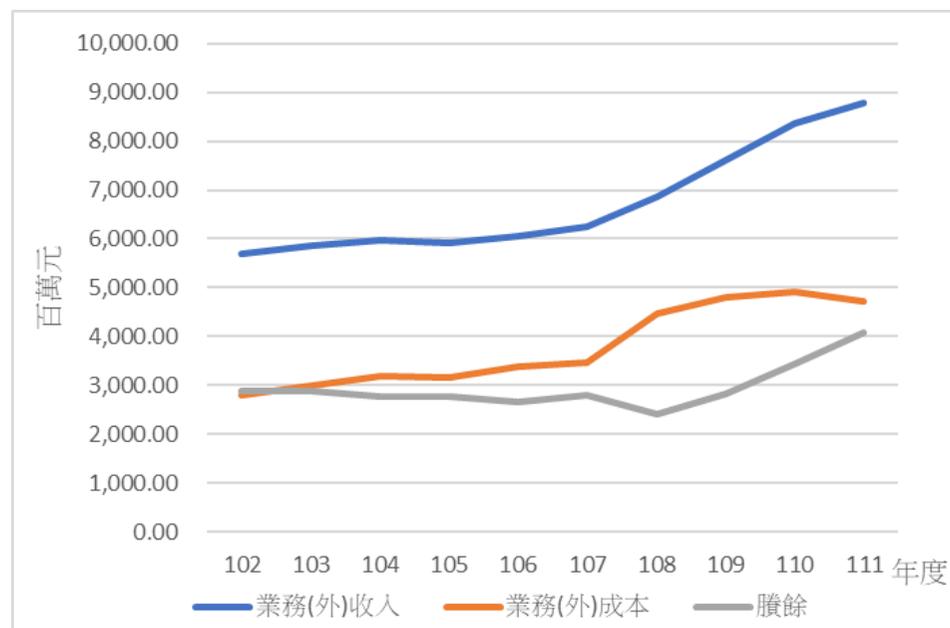
- 管理費 66%
- 租 賃 58%
- 污水處理 -24%
- 休閒服務 -307%

依整體來看，獲利能力佳，較上年度成長，權益報酬率亦有所成長，然個體而言，污水處理及休閒服務應調整計價方式、收費標準或擰節支出，以改善嚴重虧損狀況。

## 2. 歷年損益簡表

單位：新台幣百萬元

項 目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
業務收入	5,633.41	5,783.81	5,886.31	5,828.14	5,915.33	6,182.47	6,768.62	7,244.13	8,203.08	8,587.70
業務外收入	66.72	76.14	76.88	87.18	126.77	65.48	105.2	376.36	151.00	201.82
業務支出	2,606.31	2,680.16	3,074.25	3,067.27	3,219.75	3,338.6	4,325.66	4,615.56	4,832.83	4,578.93
業務外支出	202.81	306.06	112.33	83.67	159.44	118.51	131.48	176.79	91.63	135.64
本期淨餘	2,891.01	2,873.74	2,776.61	2,764.38	2,662.91	2,790.84	2,416.68	2,828.15	3,429.63	4,074.95



### 3. 近 5 年獲益力分析

單位：新台幣千元

	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
業務賸餘(a)	2,843,872	2,442,966	2,628,573	3,370,259	4,008,766
本期賸餘(b)	2,790,837	2,416,685	2,828,146	3,429,630	4,074,953
業務收入(c)	6,182,471	6,768,622	7,244,128	8,203,085	8,587,698
淨值合計(d)	89,568,908	92,729,998	95,576,080	99,012,928	103,096,190
資產總額(e)	90,842,892	95,584,137	96,997,256	104,363,981	112,997,827
獲利率(b/c)	45.1%	35.70%	39.04%	41.81%	47.45%
權益報酬率(b/d)	3.1%	2.61%	2.96%	3.46%	3.95%
資產投資報酬率(b/e)	3.1%	2.53%	2.92%	3.29%	3.61%

\* 上述三項比率均為衡量利潤的工具，111 年度獲利率、權益報酬率及資產投資報酬率均較上年度提升。主要係因應國內高科技產業持續用地需求，厚植高科技產業基礎技術，協助高科技產業根留台灣以及創造就業機會，辦理「新竹園區(寶山用地)第 2 期擴建計畫」，使土地出租面積增加，租賃收入增加，獲利能力良好。

## 五、財務安定力分析

# 1. 安定力分析

流動比率：22.98% (流動資產/流動負債)

負債比率：8.76% (負債/資產)

長期資金週轉率：104.86% (長期資金/不動產、廠房及設備)

營運資金：-50.89 億元 (流動資產-流動負債)

流動比率偏低，短期資金風險高，然負債比率屬合理且於安全範圍。雖短期資金風險略高，惟因考量利率因素，並以短期借款籌措開發財源；長期資金週轉率大於100%，顯示本局資金具穩定性。

## 2. 資產負債表 中華民國 111 年度

單位：新台幣千元

<p>資 產：</p> <p>  流動資產：</p> <p>    現 金 200,691</p> <p>    應收款項 825,667</p> <p>    存 貨 468</p> <p>    預付款項 316,208</p> <p>    短期貸墊款 175,203</p> <p>  流動資產合計 1,518,237</p> <p>  長期墊款 18,899</p> <p>  準備金 4,930</p> <p>  不動產、廠房及設備 100,458,715</p> <p>  無形資產 2,685,421</p> <p>  遞延費用 24,280</p> <p>  什項資產 5,454</p> <p>  內部往來 8,281,890</p>	<p>負 債：</p> <p>  流動負債：</p> <p>    短期債務 3,930,000</p> <p>    應付款項 2,620,429</p> <p>    預收款項 56,382</p> <p>  流動負債合計 6,606,811</p> <p>  長期債務 2,241,308</p> <p>  遞延負債 22,539</p> <p>  存入保證金 803,552</p> <p>  應付保管款 217,832</p> <p>  應付退休及離職金 1,513</p> <p>  暫收及待結轉帳項 7,557</p> <p>  應付代管資產 525</p> <p>  負債總額 6,606,811</p> <p>  淨 值：</p> <p>    基金 81,715,464</p> <p>    公積 772,478</p> <p>    累積餘絀 8,698,717</p> <p>    未實現重估增值 11,909,531</p> <p>  淨值合計 103,096,190</p>
<p>資產總額 112,997,827</p>	<p>負債及淨值總額 112,997,827</p>

### 3. 近 5 年流動性分析

單位：新台幣千元

	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
流動資產(a)	1,800,947	1,639,072	3,004,019	5,874,982	1,518,237
流動負債(b)	564,599	2,098,221	697,861	2,110,947	6,606,811
營運資金(a-b)	1,236,348	-459,150	2,306,158	3,764,036	-5,088,574
流動比率(a/b)	318.98%	78.12%	430.46%	278.31%	22.98%

\* 一般而言，流動比率越高，表示償還短期債務能力越強，通常流動比率以 2 為適度，最基本的安全下限則是 1：1。如流動比率過低，表示在償付即將到期的負債可能發生困難；如流動比率過高，則顯示對資金沒有作最有效的運用，可能現金餘額過多、也可能信用太寬，造成過多的應收帳款，這都是資金浪費的現象。

\*就上表資料分析：基金 111 年流動資產對流動負債比率 22.98%，流動比率小於 100%，係因新竹科學園區（寶山用地）第二期擴建計畫土地取得所產生之短期借款所致。

## 4. 近 5 年安定性分析(1)

單位：新台幣千元

	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
淨值合計	89,568,908	92,729,998	95,576,080	99,012,928	103,096,190
長期負債	0	0		2,416,308	2,241,308
負債總額	1,273,984	2,854,138	1,421,176	5,351,054	9,901,637
不動產、廠房及設備	80,303,338	83,182,406	83,251,636	87,758,150	100,458,715
資產總額	90,842,892	95,584,137	96,997,256	104,363,981	112,997,827
淨值合計/資產總額	99%	97%	99%	95%	91%
負債總額/淨值合計	1%	3%	1%	5%	10%
負債總額/資產總額	1%	3%	1%	5%	9%

\*以近 5 年來看，自有資金比率高，負債對於淨值比率及負債比率均低，顯示基金財務屬十分穩健。

## 4. 近 5 年安定性分析(2)

單位：新台幣千元

	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
淨值合計(a)	89,568,908	92,729,998	95,576,080	99,012,928	103,096,190
長期負債(b)	0	0	0	2,416,308	2,241,308
長期資金(a+b)	89,568,908	92,729,998	95,576,080	101,429,236	105,337,498
不動產、廠房及設備(c)	80,303,338	83,182,406	83,251,636	87,758,150	100,458,715
資產總額(d)	90,842,892	95,584,137	96,997,256	104,363,981	112,997,827

長期資金/不動產、廠房及設備	109%	111.48%	114.80%	115.58%	104.86%
----------------	------	---------	---------	---------	---------

\* 此項比率用以衡量基金資金來源的穩定度，當小於 100% 時，表示移用部份短期資金用以購置不動產、廠房及設備，資金來源較不穩定；當大於 100% 時，表示以長期資金購置不動產、廠房及設備，資金來源較穩定。基金此項比大於 100%，顯示基金財務結構穩健。

長期負債/資產總額	-	-	-	2.32%	1.98%
-----------	---	---	---	-------	-------

\* 長期負債與總資產比例越大，表示藉助於外債的程度越高，其資本結構也越薄弱；基金自 101 年度起無長期負債，111 年長期負債 2,241,308 千元，係為價購第二生技大樓自 110 年起分 16 年付款所致。

## 六、作業活動力分析

# 1. 活動力分析

總資產週轉率：7.60%(業務收入／資產)

使用資產所產生營收的效能仍屬良好，較 110 年（7.86%）微幅下降。

## 2.近 5 年活動性分析

單位：新台幣千元

	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
業務收入(a)	6,182,471	6,768,622	7,244,128	8,203,085	8,587,698
不動產、廠房及設備(b)	80,303,338	83,182,406	83,251,636	87,758,150	100,458,715
資產總額(c)	90,842,892	95,584,137	96,997,256	104,363,981	112,997,827

不動產、廠房及設備週轉率(a/b)	7.43%	8.14%	8.70%	9.35%	8.55%
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------

\* 此項比率係顯示不動產、廠房及設備投資所產生收入之效率，本年度略為減少，使用不動產、廠房及設備產生營收的效能仍良好。

總資產週轉率(a/c)	6.81%	7.08%	7.47%	7.86%	7.60%
-------------	-------	-------	-------	-------	-------

\* 此項比率係顯示總資產投資所產生收入之效率，本年度略為減少，使用資產產生營收的效能屬仍良好。

## 七、作業貢獻力分析

# 1. 歷年勞動生產力

單位：萬元/人/年

營項	運目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
污	水	5,094	6,396	6,684	6,409	7,240	8,138	9,354	9,912	10,967	11,845
處	理										

\*勞動生產力 = 收入 / 人數

本年度污水處理收入較上年度微幅增加，個人勞動生產力較上年度提升。

## 2. 作業貢獻力趨勢

營運項目	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度
污水處理	9 -1,795	9 -932	9 -1,199	9 -2,170	9 -2,223	8 -3,233	7 -5,623	7 -4,292	7 -2,728	7 -2,830
租 賃	504 320	514 318	539 308	529 307	530 308	557 319	571 309	600 320	629 316	672 359
管 理	1,173 136	1,173 134	1,275 102	1,269 107	1,269 101	1,311 104	1,311 91	1,311 86	1,312 134	1,343 152

單位：萬元/人/年  
萬元/公頃/年

\* 作業貢獻力 = (收入 - 支出) / 人數 or 面積(公頃)。

污水處理係以員工人數為計算單位，管理以園區已開發土地面積為計算單位，租賃係以出租土地、廠房及住宅面積為計算單位；均如左上角數字所示。

## 附註

流動資產：現金＋應收款項＋存貨＋預付款項＋短期貸墊款

流動負債：短期債務＋應付款項＋預收款項

營運資金：流動資產－流動負債

遞延費用：係指已發生的費用並逐年攤提者

業務收入：污水處理收入＋休閒服務收入＋管理收入＋教學收入＋租金及權利金收入＋其他業務收入

業務支出：污水處理成本＋休閒服務成本＋管理成本＋教學成本＋出租資產成本＋其他業務成本＋管理費用及總務費用＋其他業務費用

業務賸餘：業務收入－業務成本與費用

本期賸餘：業務收入＋業務外收入－(業務成本與費用＋業務外費用)

其他資產：遞延資產＋什項資產＋內部往來

不動產、廠房及設備：土地＋土地改良物＋房屋及建築＋機械及設備＋交通及運輸設備＋什項設備＋購建中固定資產

淨 值：基金＋公積＋累積餘絀＋未實現重估增值

長期負債：長期借款(係指一年以上之借款)＋其他長期負債

其他負債：遞延負債＋什項負債＋內部往來

流動比率：流動資產／流動負債

速動比率：（流動資產-預付費用）／流動負債

負債占資產比率：負債總額／資產總額

長期資金占不動產、廠房及設備比率：（淨值+長期負債）／不動產、廠房及設備

利息保障倍數：（本期賸餘+利息費用）／（利息費用+資本化利息）

不動產、廠房及設備週轉率：業務收入／不動產、廠房及設備

總資產週轉率：業務收入／資產總額

業務賸餘率：業務賸餘／業務收入

獲利率：本期賸餘／業務收入

權益報酬率：本期賸餘／淨值

資產報酬率：本期賸餘／資產總額

現金流量比率：業務活動淨現金流量／流動負債

現金再投資比率：業務活動淨現金流量／（不動產、廠房及設備+長期投資+其他資產+營運資金）