

## 陸 財務規劃

### 一、基本規劃資料

為使主辦機關了解本案財務可行性，將本案基本規劃摘要如下：

表 6-1 基本假設與參數設定表

基本假設與參數	說明
一、評估年期規劃	
評估年期	50 年
興建評估年期	4 年
營運評估年期	46 年
現值基期	民國 97 年
二、通貨膨脹率	2%
三、營利事業所得稅率	25%
四、資金規劃	
權益資金比例	40%
股東權益報酬率	10%
負債比例	60%
貸款利率	5%
寬限期	2 年
還款期	15 年
貸款本息償付方式	本息平均攤還
五、折現率	7%
六、折舊規劃	
折舊方式	直線法
資產價值	7.5 億元
資產耐用期限	46 年
殘值	0

### 二、財務成本效益分析

計畫之財務成本與收益規劃內容分為「規劃興建期」與「營運期」兩個部分，其包括規劃與興建期間分年分項之建設經費，以及營運期間相關收入與費用支出等，分述如下。

## (一)權利金設定條件

表 6-2 權利金設定條件表

項目	說明
一、開發權利金設定	
許可年限	50 年
開發權利金	17,000,000
權利金收取方式	規劃興建期前兩年平均收取
二、經營權利金設定	
經營權利金收取方式	依年營業總收入按累進費率收取之，年營收在 3.5 億元以下以 3% 計算，超過 3.5 億元至 5.5 億元部份則以 3.5% 計算，超過 5.5 億元部份以上則以 4% 計算，

註：權利金收取額度管理處得於研擬招商文件中審酌調整

## (二)計畫成本與收益

### 1.規劃興建期

表 6-3 規劃興建期成本項目表

項目	金額(仟元)
一、規劃階段作業費用	45,000
二、建造成本	
大地工程	22,500
建築結構工程	165,000
建築機電設備工程	112,500
室內裝修工程	315,000
生產器具及設備	52,500
庭園景觀工程	37,500

### 2.營運期

以下分就本案營運期相關之成本與收入項目：

#### (1)營運期成本

營運期成本包括有人事成本、營業稅、修繕費…等，本案參考觀光局所作之國際觀光旅館營運分析報告中風景區之國際觀光旅館營業成本結構分類與比例作為本案營運支出依據，並參考本案預期規劃內容，說明詳列如下。

**A.人事成本**

以本案初步規劃營運內容，初步估計相關人事成本如表 6-4，另以每年 2%薪資成長率調整之。

表 6-4 人事成本預估表

職稱	薪資(元/月)	人數	月數	小計
一級主管	70,000	1	14	980,000
二級主管	60,000	2	14	1,680,000
基層主管	42,000	10	14	5,880,000
一般僱員	25,000	60	14	21,000,000
臨時僱員	20,000	90	12	21,600,000
合計		163	-	51,140,000

註：每年編列 2 個月獎金，並含勞健保、勞退新制之員工退休金提撥

**B.水電燃料費**

以總營業收入的 6%計。

**C.修繕費**

以總營業收入的 2%計。

**D.廣告費**

營運期前 3 年為強銷期，以總營業收入的 3%計；  
第 4 年起以總營業收入的 2%計。

**E.餐飲、住宿等營業成本**

以總營業收入的 15%計。

**F.保險費**

包含火災險及地震險等，以總營業收入的 1.5%計。

**G.雜項支出**

包括以總營業收入的 4%計。

**(2)營運期收入****A.住宿收入**

考量區域觀光旅館住房率及季節因素，分別預估住房率如表 6-5。依此預估穩定期(營運第 2 年後)之年平均住房率約 62%，而營運期第 1 年以穩定期 90%估計。

表 6-5 客房收入結構分析

旺季(1~2，6~8 月，共 5 個月)						
	型式	單價	折扣	房間數	住房率	日
假日	雙人房	3,400	100%	250	90%	8
平日	雙人房	3,400	80%	250	60%	22
淡季(3~5，9~12，共 7 個月)						
	型式	單價	折扣	房間數	住房率	日
假日	雙人房	3,400	100%	250	70%	8
平日	雙人房	3,400	70%	250	50%	22

資料來源：本案整理

## B.其他收入

觀光旅館除住宿收入外，尚有其他餐飲、洗衣及日用品販售等收入，而本案除規劃 250 間客房外，尚包括中、西式餐廳、咖啡酒吧、會議廳、室內娛樂空間、精品店鋪與美容 SPA 區，如表 6-6 所示。

表 6-6 本案旅館營收結構分析

營收結構	參數設定	備註
客房收入	以 250 間推估	定價 3,400 元/間/日 年平均住房率約 62%
餐飲收入	35.00%	1.以客房收入的百分比計算 2.以日月潭地區住宿與旅遊型態，預期餐飲收入較一般風景區少，本案預期約佔總收入 22%
附屬營業收入	15.00%	
店鋪收入	2.50%	
其他收入	8.00%	

資料來源：本案整理

### 三、財務可行性分析摘要

#### (一)財務可行性分析

##### 1.財務可行性分析摘要

根據財務評估結果分列如表 6-7 所示。

表 6-7 財務評估結果

項目	評估結果
一、自償率 (SLR)	1.76
二、計畫與股東投資效益分析	
淨現值(NPV)元	528,784,010
內部報酬率(IRR)	14.86%
獲利率指數(PI)	1.63
折現回收年期(DPB)	15 年
三、償債能力分析 (如圖 5-1)	
分年償債比率 (DSCR)	第 2 年起即達 2.24
分年利息保障倍數 (TIE)	第 1 年起即大於 3 倍以上

資料來源：本案整理

就融資可行性而言，就償債比率分析一般大於 1.00 即具償債能力，而金融機構多要求達 1.30 以上，如圖 6-1。分析本案的分年償債比率 (DSCR)，營運年期第 2 年時約達 2.24，應具有償債能力，亦即評估本案的營運淨現金流入足以償還負債的本金或利息；應可為金融機構評估融資可行之參考依據。

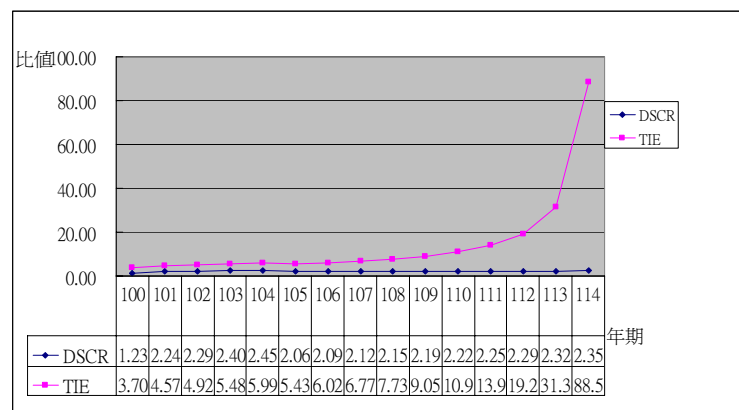


圖 6-1 分年 DSCR 及 TIE 曲線

## 2. 敏感性分析

為了解各項假設狀況變動對財務效益之影響程度，以下將相關影響變數包括營業收入、營業成本、興建成本、權利金與折現率等進行敏感性分析，再進一步作營收影響因子之情境分析，以作為未來風險管理之參考依據。相關影響因素變動因子如表 6-8 所示。

### (1) 重要敏感性影響因子

表 6-8 敏感性分析變動因子

變數	原財務估算基礎(持平)	預估變動區間	
		樂觀	保守
營業收入	-	+10%	-10%
營業成本	-	-10%	+10%
權利金	-	+10%	-10%
興建成本增加	-	-10%	+10%
折現率	7.0%	6.5%	7.5%

資料來源：本案整理

### (2) 單因子變動對計畫之影響敏感度分析

依以上假設單因子變動分別計算其對於本案之相關財務指標的影響如表 6-9。以內部報酬率觀察之，在單因子變動的情況下，其敏感度較大（對報酬率影響大於 2% 以上者）的因子為營運收入、營運成本變動，其次為營建成本，尤其營運收入、營運成本的樂觀或保守估計對於報酬率達到約 2.5% 以上的變動。

此外，從 NPV 值來看，營運成本與營運收入在保守估計差距 10% 之水準時，將產生較大差異，因此，在營運成本的掌控對於計畫案推動產生較大的風險，故未來投資廠商對這幾項因子應嚴加以控制。整體而言，本案評估營運期達 50 年下，在各項變數之影響對相關財務數字雖有影響程度不同的波動，但仍均呈現正值，故本案財務可行性高。各變動因子變動率及調整後淨現值、內部報酬率、回收年期綜整如下：

表 6-9 單因子變動對計畫之影響敏感度分析

重要參數		財務評估指標				
		NPV	IRR	SLR	PI	DPB(年)
營運收入	增加 10%	706,995,980	17.62%	2.03	1.88	12
	不變	528,784,010	14.86%	1.76	1.66	15
	減少 10%	354,404,208	12.18%	1.50	1.44	21
營運成本	增加 10%	359,953,073	12.25%	1.50	1.45	21
	不變	528,784,010	14.86%	1.76	1.66	15
	減少 10%	703,755,315	17.57%	2.03	1.87	12
權利金	增加 10%	521,388,049	14.68%	1.75	1.65	16
	不變	528,784,010	14.86%	1.76	1.66	15
	減少 10%	542,509,694	15.08%	1.78	1.68	15
營建成本	增加 10%	468,039,392	12.97%	1.61	1.53	19
	不變	528,784,010	14.86%	1.76	1.66	15
	減少 10%	595,879,390	17.63%	1.96	1.82	12
折現率	增加 0.5%	458,472,256	14.88%	1.64	1.57	16
	不變	528,784,010	14.86%	1.76	1.66	15
	減少 0.5%	616,360,995	14.88%	1.90	1.77	15

資料來源：本案整理

註：NPV：淨現值；IRR：內部報酬率；SLR：自償率；PI：獲利指數；DPB：折現回收年期

### 3.情境分析

本案擬在情境分析中探討營運收入在樂觀、保守與最可能等 3 種情境下之各項財務數據之變化，作為未來投資分析及權利金訂價之參考。由於區域旅遊住宿的價格與品質不一，其中房價水準介於 1,800 元至 10,000 元，住房率水準則有 30%至 70%之間，故本案將進一步針對影響營收的主要因子：房價與住房率進行情境模擬分析，包括樂觀、保守與最可能等 3 種情境，如表 6-10 所示。

表 6-10 情境分析變動因子

項目	平均房價(元/間)	住房率
樂觀情境	3,300	70%
最可能情境	2,800	62.34%
保守情境	2,300	55%

資料來源：本案整理

依據市場調查日月潭地區之住宿供給與未來遊客成長趨勢，本案規劃為中價位之觀光旅館，並且樂觀預期未來日月潭地區之觀光旅遊市場之發展。儘管如此，仍須考量市場風險、業務風險等相關風險，故本案以平均房價 3,300 元/間、住房率達 70% 為樂觀情境；另以 2,300 元/間、住房率達 55% 為保守情境進行分析，其分析之各項財務數據如表 6-11 所示。

表 6-11 營收影響因子變動對計畫影響之情境分析

情境	財務評估指標				
	NPV	IRR	SLR	PI	DPB(年)
樂觀情境	1,104,171,369	23.88%	2.63	2.37	9
最可能情境	528,784,010	14.86%	1.76	1.66	15
保守情境	37,337,286	7.54%	1.01	1.05	42

資料來源：本案整理

觀察表 6-11 可知，在 50 年的評估期間，樂觀情境的淨現值可達約 11.04 億元以上，內部報酬率則達 23.88%，自償率與獲利指數分別為 2.63 及 2.37 以上，折現回收年限在營運第 5 年即可回收投資成本；而保守情境下之各項財務數據雖不若樂觀情境或最可能情境之表現，但仍為一財務可行之專案計畫，唯一較差者為折現回收年限在營運第 42 年與內部報酬率不及 10%，亦即在 50 年的特許期間中在第 42 年方可回收投資成本，且特許期結束後整個計畫投資報酬率不及 10%，如此將影響民間廠商之投資意願。是故，未來投資者經營時須注意房價與住房率之影響。

## (二)政府部門投資效益

本案政府部門無須投入相關成本，是故未來本案執行後民間投資廠商所支付之開發權利金、營運權利金與土地租金即為政府部門之投資效益。



## 四、財務規劃

### (一)資金用途

表 6-12 資金用途表

項目	單價	投資金額(仟元)			
		第一年	第二年	第三年	第四年
規劃階段作業費用	45,000	18,750	26,250		
大地工程	22,500		22,500		
建築結構工程	165,000			165,000	
建築機電設備工程	112,500		22,500	33,750	56,250
室內裝修工程	315,000			63,000	252,000
生產器具及設備	52,500			21,000	31,500
庭園景觀工程	37,500				37,500
小計		18,750	71,250	282,750	377,250
合計		750,000			

### (二)資金需求

表 6-13 分年資金需求表

項目	規劃興建期			
	第一年	第二年	第三年	第四年
資金需求(仟元)	18,750	71,250	282,750	377,250

### (三)資金來源

表 6-14 資金來源分析表

項目		分擔比例	金額(仟元)			
			第一年	第二年	第三年	第四年
民間部門	權益資金	40%	18,750	71,250	57,750	152,250
	負債資金	60%			225,000	225,000

註：資金來源比例管理處得於研擬招商文件中審酌調整比例

## 五、可適用之各項投資獎勵措施及節稅措施

### (一)稅賦優惠

#### 1.營利事業所得稅

依促參法第 36 條授權訂定之「民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法」中規定。本計畫符合於免納營利事業所得稅中觀光遊憩重大設施--勞務所得的部份。又依第四條規定，民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅者，其免稅年限為五年。且免稅年限應連續計算，不得中斷。

#### 2.投資抵減

促參法第 37 條授權訂定「民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法」第三條規定：民間機構參與重大公共建設購置自行使用之興建、營運設備或技術，在同一課稅年度內購置總金額達新臺幣六十萬元者，得就購置成本按下列百分比限度內，抵減其當年度應納營利事業所得稅額；當年度應納營利事業所得稅額不足抵減者，得在以後四年度應納營利事業所得稅額中抵減之：

- (1) 國內產製之興建、營運設備：抵減百分之十五。
- (2) 國外產製之興建、營運設備：抵減百分之五。
- (3) 興建、營運技術：抵減百分之五。

適用前項第一款及第二款之興建、營運設備，以全新者為限。

另依照第四條規定：民間機構參與重大公共建設購置自行使用之防治污染設備或技術，在同一課稅年度內購置總金額達新臺幣六十萬元者，得就購置成本按下列百分比限度內，抵減其當年度應納營利事業所得稅額；當年度應納營利事業所得稅額不足抵減者，得在以後四年度應納營利事業所得稅額中抵減之：

- (1) 國內產製之防治污染設備：抵減百分之二十。
- (2) 國外產製之防治污染設備：抵減百分之十。
- (3) 防治污染技術：抵減百分之五。

適用前項第一款及第二款之防治污染設備，以全新者為限。

### 3.地價稅房屋稅及契稅減免

依據促參法第 39 條授權訂定「南投縣民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第三條規定：民間機構參與本縣重大公共建設者，其興建或營運期間用地之地價稅減免標準，按千分之十稅率計徵。

依第四條規定，新建供直接使用之自有房屋，房屋稅之減徵標準，自供直接使用之當月起五年內，減徵應納稅額百分之五十。原依本自治條例或相關法令經核准減徵房屋稅之民間機構，於減徵期間未屆滿五年，經移轉第三人繼續為興建或營運者，准予減徵至五年期滿為止。

而第五條規定，民間機構參與本法第三條規定之本縣重大公共建設，在興建或營運期間，取得或設定典權供直接使用之不動產，減徵契稅百分之三十。

### 4.進口貨物免徵及分期繳納關稅

依促參法第 38 條授權訂定「民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法」所規定，促參法所定民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用，且在國內尚未製造供應之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，得依本辦法規定申請免徵關稅。

促參法所定民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，得依本辦法規定申請分期繳納關稅。

促參法所定民間機構進口第一項規定之貨物，如係國內已製造供應者，其進口關稅得依本辦法規定申請分期繳納。

## (二)土地租金優惠

參照財政部「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定，興建期間之土地租金按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。故本案於興建期間之土地租金以申報地價\*地價稅基本稅率(千分之十)計算。營運期間以申報地價\*年息(5%)\*六折計收(60%)計算。