

第六章 財務規劃

在可行性分析階段業已針對不同用地開發進行財務可行性分析，本章則針對進一步開發區位及內容的確認進行評估，交通轉運中心未來開發範圍以台鐵後站廣場為主，同時因廣場可使用面積不足乃擴大原基地範圍並向台鐵租用土地。本章針對增加基地範圍後之財務試算結果加以說明分析如下，其評估相關參數參照前述之財務可行性分析內容。

6.1 基本規劃資料

一、土地取得成本

假設民間參與建設營運所須之土地由政府負責提供，民間投資者無須負擔土地取得成本，惟對於使用國有土地部分，應依法繳納設定地上權之權利金或土地租金。基地相關土地權屬如下表 6.1-1。嘉義市政府土地面積佔 6,659 m²，台鐵土地佔 388m²，另有一國產局土地 48 m² 及私人土地 5 m²。本次增加之基地範圍為台鐵後站主體及南側停車場，兩筆土地皆屬台鐵土地，扣除台鐵目前使用範圍後土地面積分別為 1,325.55 及 3,937.99 m²。

表 6.1-1 土地面積及權屬清冊

| 項目 | 土地面積 (m ²) | 公告地價 (元/m ²) | 所有權人 |
|-----------|------------------------|--------------------------|-------|
| 1. 台鐵後站主體 | 1,325.55 | 6,790 | 台鐵 |
| 2. 台鐵後站廣場 | 6,659 | 14,000 | 嘉義市政府 |
| | 388 | 14,000 | 台鐵 |
| | 48 | 14,000 | 國有財產局 |
| | 5 | 14,000 | 私人土地 |
| 3. 南側停車場 | 3,937.99 | 6,790 | 台鐵 |

資料來源：本計畫推估整理。

1. 房屋土地租金

依財政部國有財產局規定，設定地上權應收取的地租，係按照訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。該地租於公告地價調整時，隨同調整。

另依 94.12.08 與嘉義市政府及台鐵協商會議結果，基地範圍內台鐵房地依行政院核頒租金率核計，屬營業者土地以公告地價 5% 計算，非營業者土地則以優惠年租金率 3% 計算，另建物則以課稅現值 10% 計算。以民國 97 年為例，支付台鐵租金為 4,312,301 元。

2. 支付台鐵權利金

權利金額度按營運收入之比例計算。嘉義市政府對外 OT 營業收入，先扣除前述應給付台鐵租金及市府以台鐵名義增建部分之房屋稅後，餘額雙方另約定比例分配。雙方權利分配比例計算原則如下：

(1) 台鐵：以土地公告現值及建物課稅現值計算

(2) 嘉義市政府：以土地公告現值及本案嘉義市政府自籌款計算，至於中央補助款則不列入權利分配比例。

依據台鐵佔基地範圍內土地建物權值比 (24.19%) 計之。民國 97 年支付台鐵權利金為 1,318,322 元。

二、營運收入

因本案擴大基地範圍，故營運收入隨經營項目調整後分析如下：

1. 交通轉運中心本業

本案候車月台設定 17 席，每月每席租金為 30,000 元；使用率 100%，租金漲幅設定每 2 年調漲 5%。收入假設如下表 6.1-2 所示：

表 6.1-2 轉運中心本業收入假設

| 項 目 | 值 | 單位 |
|--------------|--------|----|
| 候車月台 (含票亭費用) | 17 | 席 |
| 租金 (每席/每月) | 30,000 | 元 |
| 使用率 | 100% | |
| 租金漲幅 (每 2 年) | 5% | |

資料來源：本計畫推估整理。

2. 商業設施

交通轉運中心內設置商業設施收入假設如下表 6.1-3 所示，本計畫目前規劃之商業設施面積約為 179 坪，平均每坪租金收入為每月

2,000 元方；租金漲幅 2 年調漲 5%，空間使用率為 100%。

表 6.1-3 商業設施收入假設

| 商 場 | 值 | 單位 |
|------------|------|----|
| 面積 (坪) | 179 | 坪 |
| 租金收入 (每坪) | 2000 | 元 |
| 租金漲幅 (2 年) | 5% | |
| 使用率 | 100% | |

資料來源：本計畫推估整理。

3. 停車場

本計畫小客車及機車停車場面積與租金收入假設如下表 6.1-4 所示，分別說明如下：

小客車車位數共 83 席，臨時停車費率為每小時 20 元，使用率設定為 50%，每日最高收費時數以 16 小時為限。機車車位共計 250 位，收費方式以臨時停車為主，費率為每次收費 20 元，使用率設定為 30%，當日週轉率為 2 次。

表 6.1-4 方案二停車場收入假設

| 停車場租金收入 | 值 | 單位 |
|---------|-----|-----|
| 小汽車 | 83 | 席 |
| 臨時停車費率 | 20 | 元/時 |
| 使用率 | 50% | |
| 機車數 | 250 | 位 |
| 臨時停車費率 | 20 | 元/次 |
| 使用率 | 30% | |
| 週轉率 | 2 | 次/天 |

資料來源：本計畫推估整理。

4. 廣告看版

廣告看版共設置 3 處，每月收入以 70 萬元計之。

5. 根據上述各營業項目之預估，可估算本計畫營運期之分年營運收入，有關各項之分年收入如表 6.1-5，彙總如圖 6.1-1 後所示。

表 6.1-5 交通轉運中心分年營運收入預估表（元）

| 年度 | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 |
|----|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
| | | 準備及興建期 | | | 營運期 | | |
| 本業 | 交通轉運中心 租金收入 | 0 | 0 | 6,120,000 | 6,120,000 | 6,426,000 | 6,426,000 |
| | 附屬 | | | | | | |
| | 商場 | 0 | 0 | 4,305,035 | 4,305,035 | 4,520,287 | 4,520,287 |
| | 廣告看版 | | | 8,400,000 | 8,400,000 | 8,820,000 | 8,820,000 |
| | 停車場 | 0 | 0 | 5,942,200 | 5,942,200 | 5,942,200 | 5,942,200 |
| | 收入小計 | 0 | 0 | 24,767,235 | 24,767,235 | 25,708,487 | 25,708,487 |
| 年度 | | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
| | | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| | | 營運期 | | | | | |
| 本業 | 交通轉運中心 租金收入 | 6,732,000 | 6,732,000 | 7,038,000 | 7,038,000 | 7,344,000 | 7,344,000 |
| | 附屬 | | | | | | |
| | 商場 | 4,735,538 | 4,735,538 | 4,950,790 | 4,950,790 | 5,166,042 | 5,166,042 |
| | 廣告看版 | 9,240,000 | 9,240,000 | 9,660,000 | 9,660,000 | 10,080,000 | 10,080,000 |
| | 停車場 | 5,942,200 | 5,942,200 | 5,942,200 | 5,942,200 | 5,942,200 | 5,942,200 |
| | 收入小計 | 26,649,738 | 26,649,738 | 27,590,990 | 27,590,990 | 28,532,242 | 28,532,242 |

資料來源：本計畫推估整理。

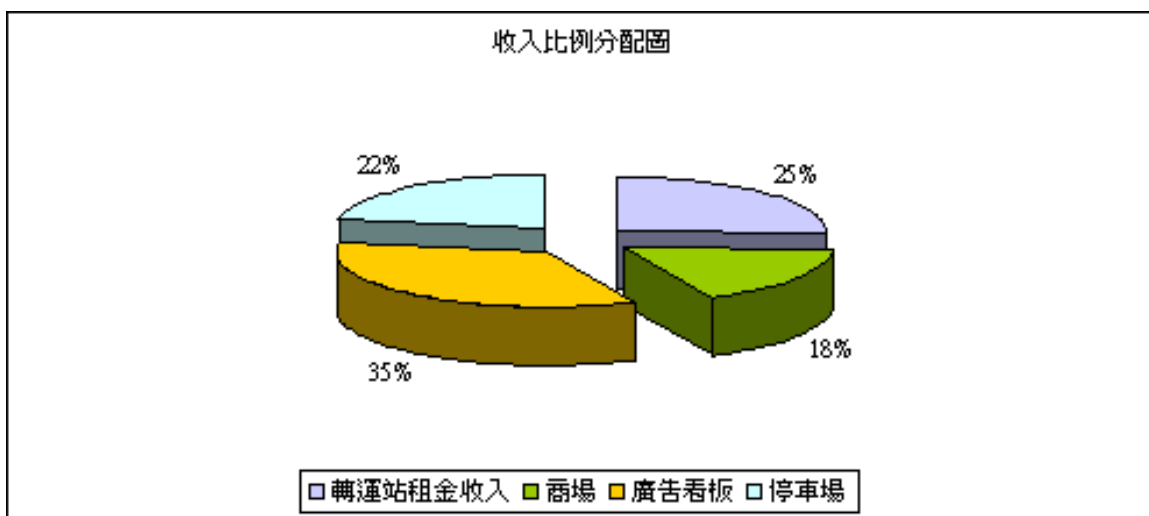


圖 6.1-1 交通轉運中心各項收入比例分配

三、各項營業成本及費用分析

1. 營運成本

交通轉運中心營運之營業費用主要包含人事費用、水電燃料費、清潔費用、籌備及行銷費用、交通轉運中心設備維護費、管理系統維護費及其他雜項費用等。除人事費用外，水電燃料費及清潔費用各佔營業收入之 5% 及 2%；營運前之籌備費用預估 5,000,000 元，營運後之行銷費用佔營業收入之 10%。而交通轉運中心設備維護費及管理系統維護費分別佔營業收入之 5% 計算。

2. 建物設備維修費

估計每年建物及設備之維修費約佔其成本之 0.25%，並以營運成本通貨膨脹率估算每年支出金額。

3. 保險費用

營運期間之保險費用主要包括：

- (1) 財產險（含火險）：按營建工程成本之 0.4% 估算。
- (2) 責任險（含公共意外、雇主意外責任險、團體意外傷害險及第三人責任險）：按年度營業額之 0.1% 計算。

4. 房屋稅

房屋稅係依房屋評定現值（估佔營建費用比率 35%）3% 估算。

5. 土地租金

交通轉運中心之土地租金計算方式係依據國有財產局相關規定：設定地上權應收取的地租，係按照訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。該地租於公告地價調整時，隨同調整。故本計畫土地租金依基地公告地價之 5% 計算之。

6. 權利金

權利金之收取一般分為開發權利金及營運權利金兩項。開發權利金於興建初期各年按固定金額支付；營運權利金則按營運收入之一定百分比計收（未來將由特許公司依投資計劃提出）。本案給嘉義市政府之開發權利金設定為 300 萬元，分二年攤提；營運年度開始按營運收入之 10% 收取營運權利金。

7. 支付台鐵費用（含土地租金及支付台鐵權利金）

支付台鐵費用包含固定土地租金及營運年度各年營業收入

24.19%之權利金。(請參見表 6.1-6)

根據上述各營業項目之預估，可估算本計畫營運期之分年營運成本彙總如圖 6.1-2 及表 6.1-7 所示。

表 6.1-6 台鐵收入預估表(元)

| | | | | | | | | | |
|-------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| 台鐵總收入 | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | |
| 63,776,708 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | |
| | 基期 | 準備及興建期 | | | 營運期 | | | | |
| 台鐵固定租金收入 | | | | 4,312,301 | 4,312,301 | 4,312,301 | 4,312,301 | 4,312,301 | |
| 台鐵權利金收入 | | | | 1,318,322 | 1,318,322 | 1,368,424 | 1,368,424 | 1,418,525 | |
| Total | | | | 5,630,623 | 5,630,623 | 5,680,724 | 5,680,724 | 5,730,826 | |
| 台鐵總收入 | | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | | | |
| 63,776,708 | | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | | | |
| | | 營運期 | | | | | | | |
| 台鐵固定租金收入 | | 5,174,761 | 5,605,991 | 5,605,991 | 5,605,991 | 6,037,221 | | | |
| 台鐵權利金收入 | | 1,418,525 | 1,468,626 | 1,468,626 | 1,518,728 | 1,518,728 | | | |
| Total | | 6,593,286 | 7,074,617 | 7,074,617 | 7,124,719 | 7,555,949 | | | |

資料來源：本計畫推估整理。

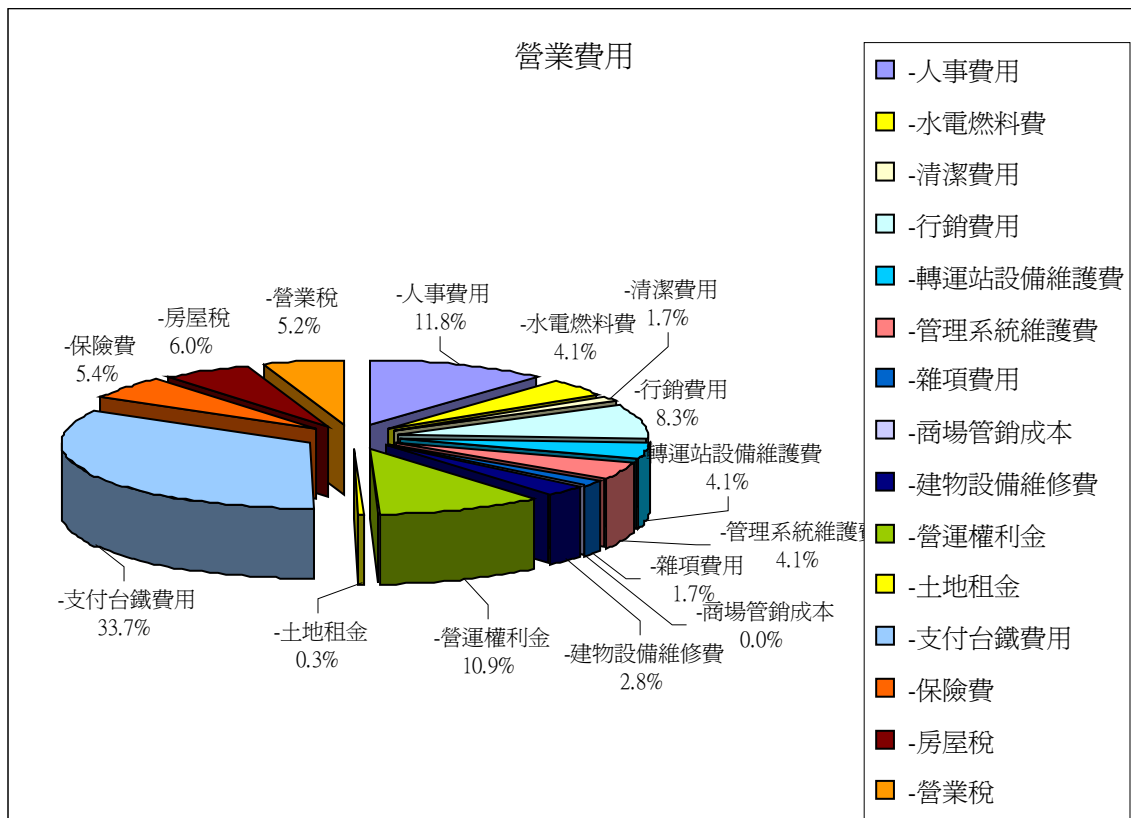


圖 6.1-2 交通轉運中心各項費用比例分配

表 6.1-7 分年營運成本預估表 (元)

| 年度 | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 |
|------|--------------|--------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 |
| | | 準備及興建期 | | 營運期 | | | | | | | | | |
| 營業費用 | -人事費用 | - | - | 2,520,000 | 2,595,600 | 2,673,468 | 2,753,672 | 2,836,282 | 2,921,371 | 3,009,012 | 3,099,282 | 3,192,261 | 3,288,028 |
| | -水電燃料費 | - | - | 868,452 | 885,821 | 932,313 | 950,959 | 999,916 | 1,019,914 | 1,071,460 | 1,092,889 | 1,147,152 | 1,170,095 |
| | -清潔費用 | - | - | 347,381 | 354,328 | 372,925 | 380,384 | 399,966 | 407,966 | 428,584 | 437,156 | 458,861 | 468,038 |
| | -行銷費用 | | | 1,736,904 | 1,771,642 | 1,864,625 | 1,901,918 | 1,999,832 | 2,039,828 | 2,142,919 | 2,185,778 | 2,294,304 | 2,340,190 |
| | -轉運站設備維護費 | | | 868,452 | 885,821 | 932,313 | 950,959 | 999,916 | 1,019,914 | 1,071,460 | 1,092,889 | 1,147,152 | 1,170,095 |
| | -管理系統維護費 | | | 868,452 | 885,821 | 932,313 | 950,959 | 999,916 | 1,019,914 | 1,071,460 | 1,092,889 | 1,147,152 | 1,170,095 |
| | -雜項費用 | | | 347,381 | 354,328 | 372,925 | 380,384 | 399,966 | 407,966 | 428,584 | 437,156 | 458,861 | 468,038 |
| | -建物設備維修費 | | | 653,100 | 666,162 | 679,485 | 693,074 | 706,936 | 721,075 | 735,496 | 653,100 | 666,162 | 679,485 |
| | -營運權利金 | | | 5,655,867 | 5,862,942 | 5,862,942 | 6,070,018 | 6,070,018 | 6,277,093 | 6,277,093 | 5,655,867 | 5,862,942 | 5,862,942 |
| | -土地租金 | | | 79,056 | 79,056 | 79,056 | 85,644 | 85,644 | 85,644 | 92,232 | 79,056 | 79,056 | 79,056 |
| | -支付台鐵費用 | | | 4,312,301 | 4,312,301 | 5,174,761 | 5,605,991 | 5,605,991 | 5,605,991 | 6,037,221 | 4,312,301 | 4,312,301 | 5,174,761 |
| | -保險費 | | | 1,261,139 | 1,262,384 | 1,262,384 | 1,453,173 | 1,453,173 | 1,454,605 | 1,672,795 | 1,261,139 | 1,262,384 | 1,262,384 |
| | -房屋稅 | | | 1,875,506 | 1,607,576 | 1,339,647 | 1,071,718 | 803,788 | 535,859 | 267,929 | 1,875,506 | 1,607,576 | 1,339,647 |
| | -營業稅 | | | 1,224,214 | 1,269,035 | 1,269,035 | 1,313,857 | 1,313,857 | 1,358,678 | 1,358,678 | 1,224,214 | 1,269,035 | 1,269,035 |
| | Total | | | 23,330,416 | 23,695,250 | 24,504,183 | 25,516,952 | 25,477,444 | 25,884,687 | 26,516,026 | 23,330,416 | 23,695,250 | 24,504,183 |

資料來源：本計畫推估整理。

6.2 整體財務分析

一、財務效益分析

財務分析主要係依據前述各項基本假設參數之設定，以及本計畫興建成本、營運成本及營運收入等項規劃資料進行現金流量試算，俾估算計畫自償能力及各項財務指標報酬率，再據以評估民間參與投資之財務可行性。

1. 財務評估指標

基於前述各項預估假設前提之下，本計畫於特許營運期間之財務評估指標如表 6.2-1 所示：

表 6.2-1 財務評估指標（元）

| 財務報酬指標/方案 | 評估指標值 | 備註 |
|--------------------|--------------|------|
| 台鐵總收入（當年幣值） | 63,776,708 元 | - |
| 嘉義市政府權利金收入（含開發權利金） | 61,629,424 元 | - |
| 股東折現率 | 10% | - |
| 開發權利金 | 3,000,000 元 | - |
| 營運權利金 | 22% | 營業收入 |
| 計畫內部報率 IRR（稅後） | 12.85% | - |
| 計畫淨現值 NPV（稅後） | 1,129,653 元 | - |
| 股東內部報率 IRR（稅後） | 12.85% | - |
| 股東淨現值 NPV（稅後） | 1,129,653 元 | - |

資料來源：本計畫推估整理。

二、敏感度分析

以上財務效益分析結果，乃是奠基於眾多假設條件之下所預估，倘若未來實際營運情形與假設條件有所出入，財務效益將因各項變數之改變而受影響。探究各項重要假設及參數變化對相關報酬率之影響，以了解本計畫對各項變動因素衝擊之承受能力。本計畫以交通轉運中心租金收入、興建費用及營運費用等三項做為重要參數，每次調整一項變動參數，求其內部報酬率及自償能力之變動，以了解各項參數對本計畫投資效益的影響。分析結果如表 6.2-2 及圖 6.2-1 所示。

1. 交通轉運中心租金

根據分析結果，租金每調動一倍，其計畫 IRR 便會提高。

2. 營業費用

根據分析結果顯示興建費用每調動 10%，其報酬率便會隨之上下變動；營業費用調漲至 110% 時，股東內部報酬率即無法計算。

表 6.2-2 敏感度分析

| | | | | | | |
|---------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. 租金收入 | | 1,200 | 1,600 | 2,000 | 2,400 | 2,800 |
| | 計畫內部報率 IRR (稅後) | 1.31% | 7.61% | 12.85% | 17.43% | 21.58% |
| | 計畫淨現值 NPV (稅後) | -2,882,997 | -876,672 | 1,129,653 | 3,135,978 | 5,142,303 |
| | 股東內部報率 IRR (稅後) | 1.31% | 7.61% | 12.85% | 17.43% | 21.58% |
| | 股東淨現值 NPV (稅後) | -2,882,997 | -876,672 | 1,129,653 | 3,135,978 | 5,142,303 |
| | 自償率 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |
| | <hr/> | | | | | |
| 2. 營業費用 | | 195,193,838 | 219,593,068 | 243,992,298 | 268,391,527 | 292,790,757 |
| | | 80% | 90% | 100% | 110% | 120% |
| | 計畫內部報率 IRR (稅後) | 44.40% | 30.73% | 12.85% | #NUM! | #DIV/0! |
| | 計畫淨現值 NPV (稅後) | 19,463,518 | 10,296,585 | 1,129,653 | -8,376,416 | -20,487,614 |
| | 股東內部報率 IRR (稅後) | 44.40% | 30.73% | 12.85% | #NUM! | #DIV/0! |
| | 股東淨現值 NPV (稅後) | 19,463,518 | 10,296,585 | 1,129,653 | -8,376,416 | -20,487,614 |
| | 自償率 | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! | #DIV/0! |

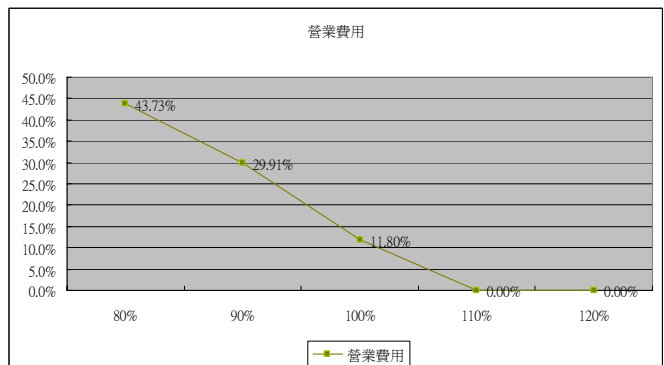
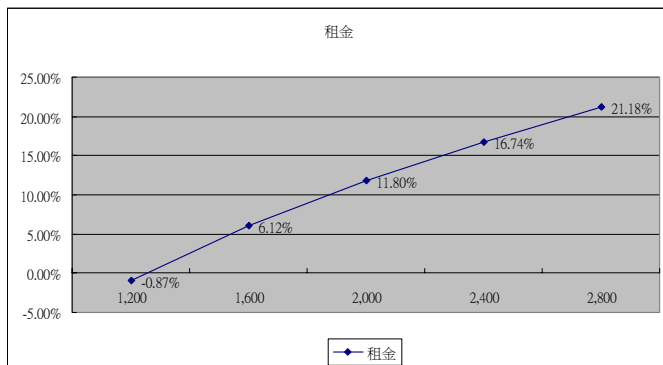


圖 6.2-1 租金與營運費用敏感度分析