

八 農業部林業及自然保育署

嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店修建營運移轉案 可行性評估報告(修正版)

受託廠商: 黃昭琳工程顧問有限公司

中華民國 113 年 3 月

目錄

第一章	前言	1
1.1	計畫緣起及目標	1
1.2	工作項目及內容	1
1.3	可行性評估期末報告工作項目及內容	4
1.4	可行性評估工作流程	5
第二章	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標評估。	7
2.1	公共建設目的	7
2.2	計畫背景說明	7
2.3	基地區位及面積	12
2.4	基地週邊現況	14
2.5	上位計畫及相關計畫	15
2.6	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	22
2.7	民間參與效益	22
第三章	市場可行性	24
3.1	國人國內旅遊狀況	24
3.2	基地周邊觀光景點供給情形	26
3.3	市場競爭力分析	39
3.4	類似案件招商成果	59
3.5	潛在投資人調查與分析	60
3.6	產品定位分析	61
3.7	小結	62
第四章	技術可行性	63
4.1	基礎資料分析	63
4.2	初步工程規劃	81
4.3	工程經費估算	86
4.4	施工期程規劃	91
4.5	小結	
第五章	法律可行性分析	93
5.1	相關法令分析	93

5.2	本案適用促參法相關法令之分析	93
5.3	本計畫適用之其他重要法令	101
5.4	小結	110
第六章	土地取得可行性	111
6.1	土地權屬現況	111
6.2	土地取得方式	112
6.3	土地取得成本與時程	112
6.4	小結	112
第七章	環境影響	113
7.1	環境影響分析	113
7.2	環境影響因應對策	116
7.3	節能減碳分析	117
7.4	小結	117
第八章	財務可行性分析	118
8.1	財務可行性	118
8.2	財務分析架構說明	118
8.3	基本財務假設	119
8.4	期初投資與重置	121
8.5	營運收支假設	122
8.6	權利金規劃	128
8.7	預計財務報表	132
8.8	自償能力評估	133
8.9	財務效益評估	133
8.10	財務效益比較分析	135
8.11	融資可行性評估	135
8.12	敏感性分析	137
8.13	替代方案	144
8.14	機關收益分析	144
8.15	小結	146
第九章	綜合評估	147
9.1	市場可行性綜合評估	147

9.2	技術可行性綜合評估14	7
9.3	法律可行性綜合評估14	17
9.4	土地取得可行性14	7
9.5	環境影響評估14	17
9.6	財務可行性綜合評估14	17
9.7	小結14	8
第十章	公聽會提出之建議或反對意見14	9
10.1	公聽會通知與辦理14	9
圖 10).1-1 公聽會會議紀錄公告15	0
10.2	公聽會意見15	0
10.3	公聽會意見參採情形15	0
第十一	章 其他事項15	52
11.1	建議後續辦理方式及期程15	52
11.2	促参法規定之其他事項15	52
附件一	土地謄本	
附件二	建物謄本	
附件三	建物使用執照	
附件四	財產清冊	
附件五	雲林縣及臺南市主要遊憩據點最近10年遊客人數	
附件六	投資意願調查表及調查結果	
附件七	揚、給水系統檢測報告	
附件八		
附件九	擇定方案預計財務報表	
附件十	公聽會會議紀錄	
附件十	一 審查意見回復表	

圖目錄

昌	1.4-1 可行性評估作業流程圖	6
圖	2.1-1 阿里山林業鐵路路線圖	7
啚	2.3-1 基地位置圖	.13
昌	2.3-2 地籍圖	.14
昌	3.2-1 阿里山林業村及檜意森活村位置圖	.27
昌	3.2-2 阿里山林業村地圖	.28
昌	3.2-3 本基地與奮起湖風景區位置圖	.30
昌	3.2-4 本基地與故宮南院位置圖	.30
圖	3.2-5 嘉義市遊憩地點地圖	.33
昌	3.2-6 嘉義縣遊憩地點地圖	.34
昌	3.2-7 雲林縣遊憩地點地圖	.36
昌	3.2-8 臺南市遊憩地點地圖(1)	.37
圖	3.2-9 臺南市市遊憩地點地圖(2)	.38
昌	3.3-1 雲嘉南地區住宿設施房價變動圖	.41
昌	3.3-2 雲嘉南地區住宿設施住房率變動圖	.42
昌	3.3-3 嘉義市住宿設施平日房價	.43
圖	3.3-4 嘉義市住宿設施假日房價	.44
圖	3.3-5 雲林縣住宿設施平日房價	.45
昌	3.3-6 雲林縣住宿設施假日房價	.46
圖	3.3-7 嘉義縣住宿設施平日房價(1)	.47
圖	3.3-8 嘉義縣住宿設施平日房價(2)	.48
昌	3.3-9 嘉義縣住宿設施假日房價	.49
昌	3.3-10 臺南市住宿設施房價(1)	.50
昌	3.3-11 臺南市住宿設施房價(2)	.51
啚	3.3-12 本計畫、承億文旅-桃城茶樣子、新悅花園酒店、鉅陞嘉義亮點	旅
	店、嘉義兆品酒店地理位置圖	.58
邑	4.1-1 一樓平面圖	.65
昌	4.1-2 二樓平面圖	.68
邑	4.1-3 三樓平面圖	.71
昌	4.1-4 四樓平面圖	.72
昌	4.1-5 五樓平面圖	.73
昌	4.1-6 六樓平面圖	.74
昌	4.1-7 屋頂平面圖	.77
昌	4.1-8 屋頂俯視圖	.78
昌	4.1-9 地下一樓平面圖	.79
昌	4.2-1 申請程序流程圖	.85
昌	4.4-1 施工期程規劃甘特圖	.92
圖	8.2-1 財務分析流程與分析架構圖	18
圖	10.1-1 公聽會會議紀錄公告 1	50

表目錄

表	2.2-1	北門車站飯店土地權屬及使用項目	9
表	2.2-2	車站用地多目標使用項目	9
表 2	2.2-3	建築物基本資料	10
表	2.2-4	房型樓層分布	10
表	2.5-1	上位計畫與相關計畫對本案影響分析	20
表	3.1-1	國人國內旅遊重要指標統計表	24
表	3.1-2	國人國內平均旅遊次數	24
表	3.1-3	國人國內旅遊目的	24
表	3.1-4	個人或團體旅遊	25
表	3.1-5	國內旅遊平均每人每次每項費用-有過夜且支付住宿費	25
表:	3.1-6	旅遊住宿縣市比率	26
表	3.2-1	檜意森活村歷年遊客人數	27
		蘭潭歷年遊客人數	
表	3.2-3	故宮南院歷年遊客人數	30
表	3.2-4	阿里山國家森林遊樂區歷年遊客人數	32
表	3.3-1	雲嘉南縣市住宿設施供給情形	39
表	3.3-2	鄰近同質性飯店房價比較	55
表	3.3-3	本案與其他飯店住宿條件比較	56
表	3.4-1	類似案件招商案例	59
		建築物使用執照與各樓層面積及用圖表	
		工程經費估算表	
表。	4.3-2	設備購置經費估算表	91
表	6.1-1	土地基本資料彙總表	111
		地上物基本資料表	
表 '	7.1-1	本案環境影響綜合分析表	115
		本案之環境影響減輕之因應對策綜整表	
		基本假設	
		期初投資經費估算表	
-		分年重置經費估算表	
-		各房型實收房價與住宿率	
		各房型不含營業稅及餐之實收房價	
表	8.5-3	114年及115年預計住房率與住房收入	123
		營業成本及費用估算基礎	
		方案一(評估期間 20 年)分年折舊費用計算表	
		方案二(評估期間 18 年)分年折舊費用計算表	
		計收權利金前財務效益彙總表	
•		變動權利金級距表	
表	8.6-2	方案一(評估期間20年)分年權利全額度與占勞業收入比率	130

表 8.6-3 方案二(評估期間 18 年)分年權利金額度與占營業收入比率	131
表 8.7-1 預計損益彙總表	132
表 8.8-1 各方案自償能力彙總表	133
表 8.9-1 各方案財務效益彙總表	134
表 8.11-1 融資金額及償還計畫彙總表	135
表 8.11-2 融資可行性相關指標彙總表	137
表 8.12-1 方案一(評估期間 20 年)敏感性分析	138
表 8.12-2 方案二(評估期間 18 年)敏感性分析	139
表 8.12-3 方案一(評估期間 20 年)權利金敏感性分析	140
表 8.12-4 方案二(評估期間 18 年)權利金敏感性分析	141
表 8.12-5 方案一(評估期間 20 年)多變數權利金敏感性分析	142
表 8.14-1 擇定方案機關收支	145
表 8.15-1 擇定方案財務效益彙總表	146
表 10.1-1 公聽會相關作業與辦理過程	149
表 10.1-2 公聽會活動照片	149
表 10.1-3 公聽會意見參採情形	151
表 11.1-1 後續作業預計期程	153

第一章 前言

1.1 計畫緣起及目標

農業部林業及自然保育署(組織改造前為行政院農業委員會林務局,下稱林業保育署)依據促進民間參與公共建設法於95年6月19日與宏都阿里山國際開發股份有限公司(下稱宏都公司)簽訂興建暨營運契約,98年宏都公司依約興建完成北門車站,因履約爭議而未營運。經訴訟後和解,110年12月宏都已辦理塗銷土地之地上權登記,林業保育署價購北門車站飯店取得所有權及將建物所有權移轉登記予林業保育署名下,並協同林業保育署完成北門車站飯店之全部財產之點交。

北門車站為旅館及車站複合之多目標利用建物,林業保育署將依據 促進民間參與公共建設法(下稱促參法)招商委外,引入民間資金及專 業進行必要之修繕維護及營運,提供優質餐飲及住宿之服務,發揮 公共建設之效益,促進區域發展。為利工作推展,委託專業顧問協 助辦理可行性評估、先期規劃、擬定招商文件、及協助招商議約等 招商工作,本案應依範圍及研究內容,擬定其最適合之促參方式。

1.2 工作項目及內容

本專業服務工作內容應依據促參法及相關子法,並參酌財政部促參司相關作業手冊、作業指引等辦理,工作內容至少包含:

一、工作計畫書:

內容應至少包含下列各項,經機關審查核可後視為契約之一部分:

- (一) 服務範圍及目標說明。
- (二) 工作執行項目策略與方法(應包含本計畫各階段預計完成工作項目及內容、招商策略等等)。
- (三) 工作時程及預定進度表。
- (四) 工作團隊組織架構。
- (五) 工作人員詳細資歷。

- (六) 工作人力運用計畫。
- (七) 經費需求表與細目。
- (八) 民間參與可行性預評估報告(含檢核表)。
- 二、辦理民間參與可行性評估報告撰擬。其內容至少包含:
 - (一) 民間參與效益。
 - (二) 市場可行性。
 - (三) 技術可行性。
 - (四) 財務可行性。
 - (五) 法律可行性。
 - (六) 土地取得可行性。
 - (七) 環境影響。
 - (八) 辦理公聽會,並研議相關建議或反對意見。
- 三、辦理先期規劃及撰擬先期規劃書:
 - (一) 公共建設目的。
 - (二) 民間參與方式。
 - (三) 擬由民間參與期間。
 - (四) 環境影響評估與開發許可。
 - (五) 土地取得。
 - (六) 興建。
 - (七) 營運。
 - (八) 移轉。
 - (九) 履約管理。
 - (十) 財務計畫。
 - (十一) 風險配置。
 - (十二) 政府承諾與配合事項(如有)。
 - (十三) 容許民間投資附屬事業範圍(如有)。

(十四) 其他事項。

(十五)協助林業保育署提送農業部(主辦機關)審查,並依審查 意見修正,俾林業保育署或所屬機關(構)取的授權以辦 理招商甄審及議(簽)約。

四、招商準備作業階段:

- (一) 研擬招商策略。
- (二) 協助成立甄審委員會。
- (三) 協助成立甄審工作小組。
- (四) 研擬公告及招商文件內容:
 - 1. 申請須知(含相關附件)。
 - 2. 投資契約草案(含相關附件)。
 - 3. 甄審作業須知草案(含甄審項目、標準、時程及評定 方式)。
 - 4. 協助審查招商文件。
- (五) 協助發布投資資訊與辦理招商說明會。

五、公告招商階段:

- (一) 協助機關辦理招商文件公告作業。
- (二) 協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購 領。
- (三) 招商文件之澄清及釋疑:
 - 1. 協助招商文件之澄清及釋疑。
 - 2. 協助招商文件之修訂及補充。
- (四) 協助辦理招商說明會。

六、甄審及評定階段:

- (一) 協助審查申請人資格條件。
- (二) 協助審查投資計畫書。

(三) 協助辦理綜合評審作業。

七、議約及簽約階段:

- (一) 協助辦理議約作業:
 - 1. 協助契約條文之修正事宜。
 - 2. 協助契約之商議及訂定事宜。
- (二) 協助辦理簽約及後續作業:協助簽約各項文件。

八、協助處理申請人提出之異議及申訴事件。

九、協助處理民眾、媒體、民意機關、上級機關洽商事項。

十、提供與本案有關之諮詢意見。

- 十一、 指派適當人員出席相關會議(必要時進行簡報)
- 十二、 如以林業保育署所屬機關(構)為促參案之被授權機關, 廠 商應依林業保育署需求或協助被授權機關辦理以上各項工作。

1.3 可行性評估期末報告工作項目及內容

評估內容如下:

一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 檢視公共建設目的,並評估推動本計畫案是否符合公共建設政 策及是否符合促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標。

二、民間參與效益

檢視推動本計畫是否可增進公共建設服務性及公益性、帶動內 需以促進社會經濟發展、減輕政府財政負擔或增加財政收入之 民間參與效益。

三、市場可行性

為詳細評估分析市場現況與需求,將檢視本計畫之上位計畫與 相關計畫,並進行相關訪談與調查,並彙整所蒐集資料、訪談 及調查結果,進行市場分析。

四、技術可行性

依公共建設欲達成目標、市場等相關分析所界定內容進行技術

可行性評估,主要評估內容應包括基礎資料調查分析、初步裝修(修繕)規劃、工程經費估算、施工時程規劃及方案比較等。

五、法律可行性

檢視本計畫所涉及之相關法令,包括促參法及相關子法、森林 法及關係法令等,以判斷本計畫民間參與之法律可行性。

六、土地取得可行性

檢視本計畫預計委託營運範圍用地所有權情形與土地使用情形,倘有非林業保育署管有土地,將檢視其用地取得之可能性與取得方式。

七、環境影響

檢視可能對環境之衝擊進行初步評估,主要項目包括環境影響 分析、環境影響因應對策及節能減碳分析。

八、財務可行性

於公共建設目的、市場可行性、技術可行性評估及土地取得等 各面向評估基礎上,以民間投資角度,模擬民間投資財務計畫, 衡量民間投資效益及評估資金籌措可行性,研判民間投資可行 性。

九、辦理公聽會

依據促參法第6條之1於公共建設所在地或提供服務地區邀集 專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會,對於專家、學 者、地方居民及民間團體之建議或反對意見,主辦機關如不採 納,於報告中具體說明不採之理由。

1.4 可行性評估工作流程

本可行性評估報告之作業流程如圖 1.4-1 所示,倘經評估具民間參與可行性,將續辦先期規劃作業,惟若不具備民間參與可行性,將依林業保育署政策指示辦理後續作業。

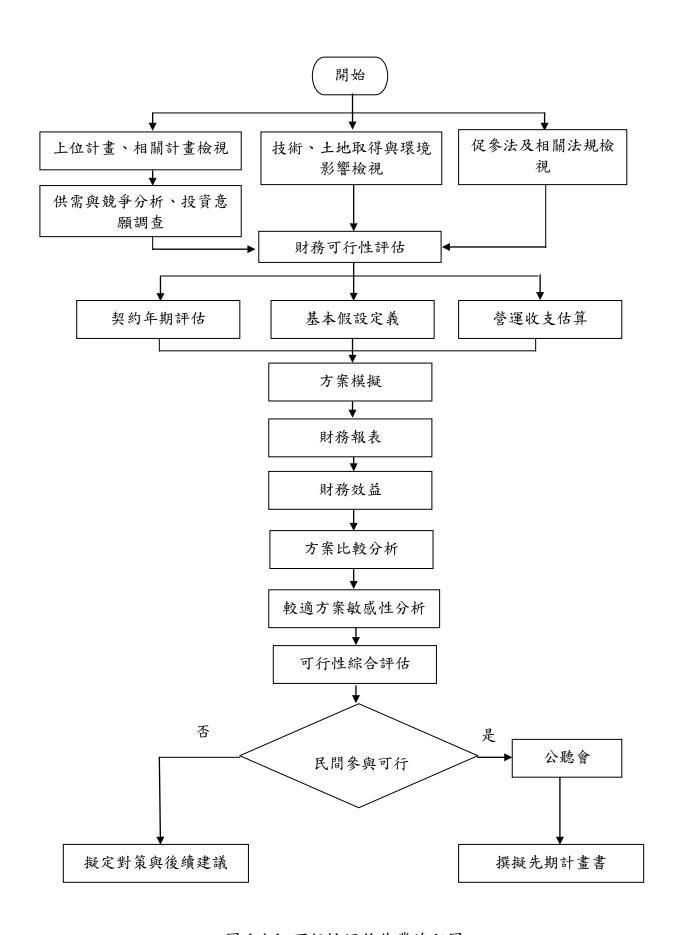


圖 1.4-1 可行性評估作業流程圖

第二章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之 目標評估

2.1 公共建設目的

「阿里山森林鐵路及森林遊樂區提供民間投資經營計畫」係以優質高山鐵路運輸、生態旅遊、休閒渡假為主要服務方向,並提供遊客完整且高品質之文化休閒育樂活動、食宿、運輸及其他相關公共服務¹。雖林業保育署與宏都公司間之契約已終止,然阿里山林業鐵路運輸服務目前係由林業保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處營運管理,且預計於113年7月全線通車,提供遊客高品質與便利之食宿服務為北門車站飯店之主要任務,亦為本項公共建設之主要目的。



資料來源: https://afrch.forest.gov.tw/

圖 2.1-1 阿里山林業鐵路路線圖

2.2 計畫背景說明

一、計畫背景

行政院於 94 年 7 月 29 日核定林業保育署辦理「民間參與投資經營阿里山森林鐵路及阿里山森林遊樂區計畫」,將阿里山森林鐵路、阿里山國家森林遊樂區沼平觀光旅館、嘉義市北門車站多目標利用等 3 個工作項目一併依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)委由民間機構興建營運,以三合一方式招商,林業保育署於 95 年 6 月 19 日與宏都阿里山國際開發股份有限公

¹ 民間參與共建設資訊\投資資訊\公告案件

司(下稱宏都公司)簽訂興建暨營運契約,契約期間自簽約日起 算 33 年(含阿里山森林鐵路過渡期 2 年、北門車站與觀光旅館 準備及興建期 3 年)至 128 年 6 月 18 日止,阿里山森林鐵路於 97年6月19日點交予宏都公司營運,然履約期間除北門車站 飯店依約興建完成,阿里山森林鐵路部分雙方對莫拉克風災損 害等鐵路修繕產生重大履約爭議、沼平觀光旅館因環評未通過 而未動工,進度嚴重落後,故林業保育署認定宏都公司違約且 無法改善,基於契約三合一整體性之精神,於99年3月22日 發函終止全部契約,請宏都公司無償移轉北門車站及返還鐵路 相關營運資產,宏都公司不服契約終止及北門車站移轉事宜, 雙方進入爭議處理作業,調解不成後於101年2月進入訴訟程 序,歷審雙方互有勝敗,於更二審時雙方達成和解。110年12 月宏都已辦理塗銷土地之地上權登記,林業保育署價購北門車 站飯店取得所有權及將建物所有權移轉登記予林業保育署名 下,並協同林業保育署完成北門車站飯店之全部財產之點交。 林業保育署為活化資產與及減低機關財政負擔,擬透過引進民 間資金、效率及專業經營,以提升公共建設服務品質,爰依據 促參法推動北門飯店車站之招商委外,於111年5月中旬依公 共建設促參預評估機制辦理公共建設促參預評估,預評估檢核 表中可能辦理之公共建設類別為交通建設或農業設施,並經農 業部於111年6月1日以農林務字第1111750378號函核定,授 權林業保育署執行可行性評估及先期規劃作業。

二、基地及建物基本資料

(一) 土地權屬及容許使用項目

土地謄本資料請參閱附件一,由經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統可知各地號皆無位於地質敏感區內;經查詢農業部農村發展及水土保持署系統,範圍內無土石流潛勢溪流通過、且非山坡地。

表 2.2-1 北門車站飯店土地權屬及使用項目

地號	所有權人	管理者	面積(m²)	使用分區
雲檜段 353 地號	中華民國	曲业和工业	2,640.09	車站用地
雲檜段 393 地號	中華民國	農業部林業	1,230.89	車站用地
雲檜段 356 地號	中華民國	及自然保育	4,953.84	車站用地
雲檜段 372 地號	中華民國	署	160.70	車站用地
合計			8,985.52	

資料來源:地號及面積查詢自嘉義市政府地政處網站、土地使用分區查詢自內政部不 動產資訊平台,本團隊整理

依 109 年 12 月 23 日修正後之都市計畫公共設施用地多目標使用辦法,車站用地之使用項目如表 2.2-2。

表 2.2-2 車站用地多目標使用項目

項次	使用項目
1	停車場、電動汽機車充電站及電池交換站
2	一般辨公處所
3	資源回收站
4	配電場所、變電所及其必要之機電設施
5	休閒運動設施
6	旅遊服務
7	銀行及保險服務
8	餐飲服務
9	特產展售及便利商店
10	補習班
11	百貨商場、商店街、超級市場
12	旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館
13	自行車租售、補給及修理服務
14	公共使用

(二) 建物基本資料

建物地址為嘉義市忠孝路 306 號,為一地下 1 層地上 7 層之鋼筋混凝土構造建築物,於 98 年 10 月 10 日竣工,使用執造發照日期為 98 年 11 月 27 日,依使用執照所載土地及建築物資料如表 2.2-3,建築物總樓地板面積為21,185.11 平方公尺,設有客房 135 間、地下 1 層小型車停車位 101 席、機車停車位 213 席,1 樓戶外汽車停車位 3 席、機車停車位 99 席。建物謄本及使用執照請參閱附件二及附件三。

表 2.2-3 建築物基本資料

樓層	面積(m²)	用途	
地下1層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅 館後場區)697.51m ²	
地上1層	3,479.27	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、 門廊)	
地上2層	3,115.72	A2 車站(餐廳) 、陽台面積 129.94 m ²	
夾層2層	316.22	A2 車站(餐廳)	
地上3層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²	
地上4層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²	
地上5層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²	
地上6層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²	
地上7層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)	
合計	21,185.11		

資料來源:使用執照,本團隊整理

依林業保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處(以下稱林鐵處)彙整 135 間客房包含 2 床房 99 間、1 床房 31 間、芳香客房 4 間、總統套房 1 間,其中芳香客房係三樓露臺建物內之客房,其原規劃係 SPA 用途之客房,非一般住房用之客房分布樓層如表 2.2-4。

表 2.2-4 房型樓層分布

, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			
樓層	2 床	1床	特殊房型
地上3層	29	2	芳香客房 4 總統套房 1
地上4層	33	0	0
地上5層	33	0	0
地上6層	4	29	0
合計	99	31	5

資料來源:林業保育署阿里山林業鐵路及文化資產管理處

(三) 設施概況

110年12月林業保育署價購建築物,同時取得既有之裝修 與各項設備,設備包含宴會廳之音響與燈光設備、辦公設 備、電腦通訊設備、水電設備、客房內之營業器具、弱電 工程、廚房設備等,財產清冊請參閱附件四。

依 111 年 5 月 31 日及 7 月 8 日現場勘查,顯示部分牆面 有滲水、地磚破損、牆面磁磚破損情形,1 樓辦公室有積 水情形,損壞情形照片如下所示。





2.3 基地區位及面積

一、地理位置

建物地址為嘉義市忠孝路 306 號,基地西側臨嘉義市忠孝路, 南側則為阿里山林業鐵路北門車站,鐵道南側為北門驛廣場、 檜意森活村之農業精品館,跨過林森東路為檜意森活村,基地 距離檜意森活村約270公尺,忠孝路西側主要為阿里山林業村 園區,基地距離阿里山森林鐵路車庫園區約280公尺、距阿里 山林業村約390公尺。位置如圖2.3-1所示。



資料來源:台灣土地資料庫

圖 2.3-1 基地位置圖

二、基地面積

如前述本案基地位於雲檜段 353 地號、393 地號、356 地號及 372 地號,基地面積合計 8,985.52 平方公尺,依圖 2.3-2 所示 372 地號與 393 地號主要係林鐵車站與候車區,建築物主要係 坐落於雲檜段 353 地號與 356 地號。



資料來源:地籍圖資網路便民服務系統

圖 2.3-2 地籍圖

2.4 基地週邊現況

基地周邊有阿里山林業村園區及檜意森活村,其中嘉義市檜意森活村係為保存嘉義市及阿里山林場珍貴林業文化史蹟,林業保育署利用嘉義市共和路、北門街歷史建築群暨所屬營林俱樂部古蹟區域等,面積約3.4公頃用地,以現有日式木構造建物整修再利用,營造成為一具林業文化之藝術據點,打造雲嘉南藝文休憩中心,林業保育署嘉義分署依促參法規定辦理「嘉義市檜意森活村營運移轉案」,已於102年9月28日與檜意森活村股份有限公司訂約,許可期間10年,契約期間自102年12月11日至112年12月10日,契約期間屆滿時雖已就優先定約相關事宜完成洽商及合意,然因行政作業尚未完備,故先行已原契約條件展延契約期間,待行政程序完成後,即展開優先定約契約期間之履約。

阿里山林業村園區則依 101 年 12 月奉院核定「阿里山林業村及檜意森活村第 2 期計畫」辦理,期引入民間資金及創意,整建阿里山林業村基地歷史建築(製材廠及部分玉山一、二村建物)及周邊場域,以活化林業資產、傳承林業文化、推廣森林生態教育。於歷經三次招商均無人申請後,重新檢討民間參與範圍,期以林業文化為根基,並配合機關已完成「保存、復舊、再利用」的歷史建築所營造之林

業文化博物館區,重現阿里山林場風華;強調文化、商業與環保等結合,並考量都市發展需求,提供教育、休閒、創意產業等多元複合之林業文化藝文特區。目前已完成可行性評估及先期規劃,未來將於基地內興建國際五星級飯店,預計客房數為 450 間,此計畫已獲農業部授權,於 113 年 2 月辦理公告招商作業。

2.5 上位計畫及相關計畫

一、國家發展計畫(110至113年)

為均衡南北區域發展,透過用聚落帶動地方發展、用交通連結世界、用行銷撐起新農業、用觀光創造繁榮等四大主軸,引領產業到濁水溪以南投資,振興南臺灣的就業和消費。於濁水溪以南之雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市及屏東縣六縣市,依據各縣市產業發展特色:農業加值、農業機械、絲織、精密機械、水產加工、旅遊文創藝術、科學城、高科技、國際金融、材料科技、海洋科技、藍色經濟、循環經濟、農業生技、綠電、文化、觀光、先端醫療、養生、智慧農業、冷鏈物流等,選定重點發展產業聚落,透過獎勵民間投資及擴大政府公共投資,帶動產業聚落及周邊整體發展,提升南部經濟成長動能與生活品質,落實區域均衡發展。2

二、全國國土計畫

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫,也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。3全國國土計畫以「安全-環境保護,永續國土資源」、「有序-經濟發展,引導城鄉發展」、「和諧-社會公義,落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標,並提出國土空間發展策略及成長管理策略。

於國土空間發展策略中針對觀光產業之發展對策主要為透過「開拓多元市場、活絡國民旅遊」兩大策略,以「發展智慧觀光」的策略技術,有效「輔導產業轉型」,達成「推動體驗觀光」之策略發展。以及,新設觀光產業將尊重市場供需機制及城鄉

² 國家發展計畫(110至113年)第91頁

³ 資料來源:107年4月核定發布全國國土計畫第1頁

發展的區位適宜性,位處都市化程度較高者,輔導密集型或設施型之遊憩體驗設施為主。對於景點之設施與周邊環境調和與 美化,並朝向減量清理易於維管。另應規劃無障礙旅遊遊程, 並推廣提供在地綠色運具服務。

旅館業、觀光旅館業及觀光遊樂業,位於城鄉發展集中之區域或已建成之觀光遊樂業,鼓勵業者投資或持續更新發展,提升區域觀光休閒環境服務價值⁴。

三、林業文化資源保存與整體再發展中長程計畫(第一期)110-113年

「林業文化資源保存與整體再發展計畫」,將以 4 處(林田山、羅東、東勢、嘉義)林業文化園區、臺北及竹東 2 處具潛力林業文化資源點、3 處(花蓮、豐原、嘉義)已具文資身份之林業文化資產為核心,串聯林業文化資源與林場為軸帶,運用產業路徑動態保存,緊密結合沿線聚落及場站,全面發展林業文化觀光新企獻,推動地方經濟發展,打造臺灣特有之林業文化廊道,建構林業文化資源保存系統為本計畫總體發展願景,藉由以「林業文化資源整合保存」及「林業文化場域永續經營」之政策執行與推動,使之落實與實踐。

四、Tourism 2025-臺灣觀光邁向 2025 方案(110-114 年)

交通部觀光署擬訂之 Tourism 2025-臺灣觀光邁向 2025 方案以實現「觀光立國」之願景,及「觀光主流化」的施政理念,執行策略如下:

- (一)配合全球疫情之發展,漸次調整市場策略布局 前期(2021-2022年)以「提升國民旅遊品質、促進產業疫後 轉型」為優先,後期(2023-2025年)則「廣拓國際觀光市場、 加大國際行銷力道」,逐步擦亮台灣從防疫大國成為觀光 大國的觀光品牌形象。
- (二)前期為「提升國民旅遊品質、促進產業疫後轉型」 將透過「打造魅力景點、整備主題旅遊、優化產業環境、

.

⁴ 資料來源:107年4月核定發布全國國土計畫第40頁、第41頁

推展數位體驗」等主要策略,穩固國民旅遊體質,作為後續推展國際觀光的基礎。

- 1. 打造魅力景點:配合行政院向山致敬、向海致敬、地方 創生等上位政策,積極盤點整體觀光資源,並運用觀光 圈及產業聯盟,推展區域旅遊品牌,營造地方性、異質 性魅力景點,並完善景區公廁、指標設施及通用、安心 旅遊環境,提升整體旅遊品質。
- 2. 整備主題旅遊:落實觀光主流化,擴大跨域及跨部門合作,開發精緻、深度、在地、特色之多元主題旅遊產品,並推廣百大小鎮結合自行車、鐵道、跳島、博物館等主題旅遊路線;同時,整合中央及地方資源,開發在地特色之觀光活動,並推廣台灣觀光雙年曆,傳承國際標竿觀光活動經驗。
- 3. 優化產業環境:強化觀光產業疫後轉型能量,運用跨領域或跨技術之結合,優化產業經營環境及管理機制,培養觀光產業數位能力,培養專業觀光人力,提升產業服務品質,開創疫後轉型商機。
 - (1) 促進旅行業轉型,輔導開發創新特色、深度體驗之 旅遊產品,強化跨領域整合,引導供應商服務優化, 並導入 ERP、電子交易憑證等數位化經營,開創轉 型商機。
 - (2)協助旅宿業者硬體規劃更新,並導入ERP、PMS、 自助式入住櫃檯等數位化經營及協助建立無障礙、 穆斯林及友善旅宿環境,並持續推動好客民宿遴選 活動,辦理輔導訓練課程,整備國內旅宿業接待環 境,優化產業軟硬體品質。
 - (3)輔導觀光遊樂業轉型,輔導結合戶外教學、樂齡、 穆斯林市場,營造特色品牌、導入通用設施及數位 化系統等。
- 4. 推展數位體驗:善用數位科技導入觀光產業、旅遊場域 及旅運服務,推展數位旅遊服務整合,提供自由行旅客 即時、便利之數位觀光體驗及旅運服務;並強化數位體

驗,推動探索行動化、體驗立體化(AR、VR)等數位加值服務,加強與數位媒體合作,擴大觀光數位行銷效益。

(三)後期全力衝刺「廣拓國際觀光市場、加大國際行銷力道」 將透過「廣拓觀光客源」策略漸次布局,精準開拓客源, 並擦亮台灣觀光品牌形象。5

五、Taiwan Tourism 2030 台灣觀光政策白皮書

以「觀光立國」為願景,以組織法制改革、打造魅力景點、整備主題旅遊、拓展觀光客源、優化產業環境、推展智慧體驗為 政策主軸及重點措施,簡述如下:

(一) 組織法制變革

- 1. 奠定「觀光立國」願景並落實「觀光主流化」。
- 2. 改制觀光行政組織,觀光局改制為觀光署,研議成立專 責國際觀光推廣行政法人組織及財團法人觀光研訓中 心。
- 3. 研議修正《發展觀光條例》並更名為《觀光發展法》。
- 4. 觀光發展基金法制化,並研議調整機場服務費之名稱。

(二) 打造魅力景點

- 建構區域觀光版圖,訂定整體臺灣觀光資源整備計畫, 創造國際觀光新亮點。
- 2. 打造友善旅遊環境,加強景區改造與整備。
- 3. 建立人人心中有觀光,倡導觀光美學及永續觀光理念。

(三) 整備主題旅遊

- 整合觀光資源,促進跨域合作,推廣深度旅遊體驗,開發特色主題旅遊產品。
- 2. 推展綠色旅遊認證及生態觀光。

(四) 廣拓觀光客源

1. 明確分流國際觀光市場客源,布局推動旅遊目的地品牌

⁵ 資料來源: Tourism 2025-臺灣觀光邁向 2025 方案(110-114 年)

行銷。

 深化國民旅遊推廣機制,加強海空運輸接待運能,健全 全國觀光組織行銷分工策略。

(五) 優化產業環境

- 匯集觀光組織能量,優化產業投資經營環境,健全產業輔管機制,並為因應天災或人為突發事件,適時輔導產業紓困與振興。
- 2. 培訓觀光專業人才,提升職能水準,發揚企業社會責任、鼓勵地方創生,推動永續觀光認證。

(六) 推展智慧體驗

- 推動產業及旅遊場域導入智慧科技應用,營造智慧旅運服務。
- 2. 建立跨部會數據旅遊平台,並強化數位社群行銷。

六、嘉義市都市設計綱要計畫

嘉義市整體規劃目標朝「藝術」、「文化」、「休閒」三面向發展, 北門觀光藝文區主要包括文化中心、北門車站及周圍地區,為 嘉義市之主要藝術、文化活動中心,都市設計目標包括塑造為 進入阿里山主要出入口意象,利用縱貫鐵路地下化之契機,重 新規劃火車站至北門車站間阿里山鐵路及周邊用地之利用 ⁶。 北門站可說是阿里山鐵道真正的玄關,平地段大本營,其位於 嘉義市之文化休閒區位,面對嘉義市立文化中心,可望成為一 具有遊客中心性之複合性車站。對於即將搭乘森林鐵道的遊客 而言,它是旅程的起點;同時,對於一般民眾而言,它是旅程 的起點;同時,對於一般民眾而言,它是旅程 的起點;同時,對於一般民眾而言,它是旅程 的起點;同時,對於一般民眾而言,它是旅程

-

⁶ 嘉義市都市設計綱要計畫第8-36頁、第8-39頁

七、嘉義市火車站附近地區第一期都市更新計畫

嘉義市火車站為嘉義市之入口門戶,除一般之火車、公路客運等車站轉運功能外,於此經由阿里山森林鐵路入口連絡阿里山森林遊樂區,形成許多國內外遊客之聚集點。為有效吸引阿里山遊客至更新地區與嘉義市內停留,應以林業、鐵道與日式宿舍等低替代性之優質元素為主軸,再融入原住民、臺灣傳統藝



八、上位計畫及相關計畫對本案之影響

茲彙整前述上位計畫與相關計畫對本案之影響如表 2.5-1。

表 2.5-1 上位計畫與相關計畫對本案影響分析

·	- 工工 - 二	
計畫名稱	主要內容	對本案影響
國家發展計畫-110 年至	建設人本交通與觀光	本案鄰近北門車站及距離嘉
113 年	網,交通運輸肩負人與人	義火車站 5 分鐘車程,交通
	之間的「交流」和「溝	便捷。
	通」。基於貫徹以人為本	
	的交通服務理念,及「觀	
	光立國」之發展願景,力	
	求全面展現交通建設及	
	服務的效用及價值,並加	
	速整備全國觀光旅遊環	
	境,促進觀光 產業之永	
	續發展,用觀光創造繁	
	榮,擘劃全方位的交通運	
	輸與觀光政策藍圖。	

計畫名稱	主要內容	對本案影響
全國國土計畫	維持國土功能分區功能,	本案之用地位於可建築用
	不得個別變更國土功能分	地,將以各該地號面積之建
	區。提供水資源、森林資	蔽率與容積率為計算基礎估
	源、動植物資源、文化景	算可增建面積,並將以永續
	觀等資源之永續經營,土	環境、環境保育、教育為主
	地使用在不超過環境容受	要前提推動。
	力下,得允許一定規模以	
	下開發利用或建築行為,	
	以避免重要自然資源與環	
	境破壞。	
林業文化資源保存與整	串聯林業文化資源與林場	本案臨阿里山鐵路北門車
體再發展中長程計畫(第	為軸帶,運用產業路徑動	站、阿里山林業文化園區,
一期)110-113年	態保存,緊密結合沿線聚	相互串連,全面發展林業文
	落及場站,全面發展林業	化觀光。
	文化觀光新企獻,推動地	
	方經濟發展。	
Tourism 2025-臺灣觀光	「提升國民旅遊品質、促	本案開發精緻、深度、在地、
邁向 2025 方案(110-114	進產業疫後轉型」為優	特色之多元主題旅遊產品,
年)	先,打造魅力景點及主題	並結合鐵道主題旅遊路線。
T : T : 2020 /	旅遊。	
Taiwan Tourism 2030 台	以「觀光立國」為願景,	本案得配合嘉義火車站運輸
灣觀光政策白皮書	以組織法制改革、打造魅	接待運能,深化國民旅遊推
	力景點、整備主題旅遊、	廣機制,健全全國觀光組織
	拓展觀光客源、優化產業	 行銷分工策略。
	環境、推展智慧體驗為政	
	策主軸及重點措施。	上安可 的且阿田上供送仇士
· 嘉義市都市設計綱要計 書	· 嘉義市整體規劃目標朝 「藝術」、「文化」、「休	本案可說是阿里山鐵道的玄關,應塑造為進入阿里山主
鱼	開」三面向發展, 北門觀	關,應型這為進入門里山王 要出入口意象,並作為提供
	光藝文區主要包括文化	認知阿里山森林鐵道文化、
	中心、北門車站及周圍地	·····································
	區,為嘉義市之主要藝	日心工心 正义肌简勿戏。
	術、文化活動中心,都市	
	設計目標包括塑造為進	
	入阿里山主要出入口意	
	象,利用縱貫鐵路地下化	
	家,利用級貝鐵路地下化 之契機,重新規劃火車站	

計畫名稱	主要內容		對本案影響
	至北門車站間阿里山鐵		
	路及周邊用地之利用7。		
嘉義市火車站附近地區	嘉義市火車站為嘉義市	1.	本案位於阿里山森林鐵
第一期都市更新計畫	之入口門戶,除一般之火		路入口連絡阿里山森林
	車、公路客運等車站轉運		遊樂區,形成許多國內外
	功能外,於此經由阿里山		遊客之聚集點。
	森林鐵路入口連絡阿里	2.	本案應提供國內外旅客
	山森林遊樂區,形成許多		優質旅宿,連結阿里山森
	國內外遊客之聚集點。為		林遊樂區及嘉義市區。
	有效吸引阿里山遊客至		
	更新地區與嘉義市內停		
	留,應以林業、鐵道與日		
	式宿舍等低替代性之優		
	質元素為主軸,再融入原		
	住民、台灣傳統藝曲(布		
	袋戲、歌仔戲)、管樂節		
	慶及創意文化等元素,整		
	合發展為極具吸引力之		
	林業文化藝文特區,以推		
	展觀光遊憩之方式,帶動		
	周邊地區之繁榮。包括		
	「主題公園計畫」、「阿		
	里山林業村計畫」、「北		
	門車站 BOT 計畫 」及「檜		
	意森活村計畫」等 4 項		
	子計畫。		

2.6 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

本案北門車站為旅館及車站複合之多目標利用建物,引入民間資金 及專業進行必要之修繕維護及營運,提供優質餐飲及住宿之服務, 發揮公共建設之效益,促進區域發展,提供地區居民就業機會,共 創三贏局面。

2.7 民間參與效益

一、增進公共建設服務性與公益性經由民間參與營運管理,提升包括住宿及餐飲服務之品質。

7 嘉義市都市設計綱要計畫第8-36頁、第8-39頁

-

二、減輕政府財政支出負擔

北門車站 BOT 案因履約爭議而未營運,經訴訟後和解廠商辦理 塗銷土地之地上權登記,林業保育署價購北門車站飯店取得所 有權,又北門車站飯店於 98 年完工後並未營運使用,迄今已相 隔約 12 年,相關設施設備經多年閒置,有重新裝潢修繕之必 要,若未來由林業保育署自行管理維護,將造成承重預算負擔, 於委由民間營運管理後,將有效減少政府之人力與管理維護成 本。。

三、增加就業機會

民間機構工作人員之聘用將可優先聘用當地居民; 另因民間機構之員工非公務人員, 可增加民眾就業機會。

四、其他

民間機構為期許與周邊民眾維持良好關係,將適當提供敦親睦鄰措施,如在地居民工作機會、在地食材採購、附近鄰里活動回饋等。

第三章 市場可行性

3.1 國人國內旅遊狀況

依據交通部觀光署發布之各年度臺灣旅遊狀況調查報告,106 年至110年平均旅遊天數由1.49天成長至108年之1.51天,109年受疫情影響國旅增加,平均旅遊天數由1.51天增加為1.54天,然110年因5月至7月全臺三級警戒影響,平均旅遊天數降為1.45天。以分季平均旅遊次數而言(表3.1-2),110年第2季僅0.85次,109年第2季為1.50次,主要係因本土疫情高峰所致,然依調查結果顯示旅遊目的仍以觀光、遊憩與度假為主。

106年 107 年 109 年 110年 項目 108 年 國人國內旅遊比率 91.00% 91.20% 91.10% 88.40% 83.80% 7.99 平均每人旅遊次數(次) 8.70 8.09 6.74 5.96 1.49 平均旅遊天數(天) 1.49 1.51 1.54 1.45 假日旅遊比率 69.40% 68.20% 66.90% 65.6 69.20% 旅遊整體滿意度 97.50% 98.0% 98.40% 98.70% 99.10% 每人每次平均旅遊支出(新臺幣元) 2,192 2,003 2,320 2,433 2,061 國人國內旅遊總支出(新臺幣億元) 4.021 4.002 4.190 3,478 2,597

表 3.1-1 國人國內旅遊重要指標統計表

資料來源:106~110年臺灣旅遊狀況調查報告、本團隊彙整

表 3.1-2 國人國內平均旅遊次數

	第1季	第2季	第3季	第4季	全年
110 年	1.81	0.85	1.44	1.86	5.96
109 年	1.52	1.50	1.91	1.81	6.74
108 年	2.35	1.84	1.86	1.94	7.99
107 年	2.56	1.85	1.85	1.83	8.09
106 年	2.59	1.87	2.09	2.15	8.70

資料來源:106~110年臺灣旅遊狀況調查報告、本團隊彙整

表 3.1-3 國人國內旅遊目的

	106年	107 年	108 年	109 年	110年
觀光、遊憩、度假	80.70%	80.50%	81.40%	79.10%	77.00%
商(公)務兼旅行	1.10%	1.30%	1.20%	1.00%	0.60%
探訪親友	18.10%	18.20%	17.30%	19.90%	22.40%
其他	0.10%	0.00%	0.10%	0.00%	0.00%
合計	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

資料來源:106~110年臺灣旅遊狀況調查報告、本團隊彙整

再檢視國人出遊方式可知係以個人旅遊為主,109 年與 110 年個人旅遊比率明顯提升,初步判斷應亦係受疫情影響所致。依交通部觀光署旅遊狀況調查報告顯示選擇參加旅行社套裝旅遊的原因主要係因套裝行程具吸引力、不必自己開車、節省自行規劃行程的時間。

表 3.1-4 個人或團體旅遊

	106年	107 年	108 年	109 年	110年
個人旅遊	87.10%	86.40%	86.50%	89.00%	91.50%
團體旅遊	12.90%	13.60%	13.50%	11.00%	8.50%
合計	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註:個人旅遊汐止自行規劃行程旅遊且主要利用交通工具非遊覽車者

資料來源:106~110年臺灣旅遊狀況調查報告、本團隊彙整

觀察國人旅遊時主要住宿方式,若有過夜時以住宿旅館之比率高於 民宿,又使用網路訂購旅遊產品時,使用之項目又以訂購旅館、民 宿為主,住宿費用占有過夜且有支付住宿費之旅遊支出皆逐年增加。

表 3.1-5 國內旅遊平均每人每次各項費用-有過夜且支付住宿費

單位:新臺幣元

	106年	107 年	108年	109 年	110年
交通	1,045	1,073	1,043	1,032	981
住宿	1,712	1,635	1,657	1,885	1,938
餐飲	1,160	1,084	1,082	1,131	1,216
娛樂	281	271	249	258	230
購物	786	737	803	1,015	780
其他	114	111	101	87	93
合計	5,098	4,911	4,935	5,408	5,238
住宿費比率	33.58%	33.29%	33.58%	34.86%	37.00%
餐飲費比率	22.75%	22.07%	21.93%	20.91%	23.21%

資料來源:106~110年臺灣旅遊狀況調查報告、本團隊彙整

依統計結果顯示國人旅遊時住宿縣市以宜蘭縣、花蓮縣、南投縣、臺中市之比率較高,住宿比率係以住宿於該縣市之樣本旅次除以住宿於旅館、招待所或活動中心、民宿及露營之總樣本旅次計算,以雲林、嘉義、臺南地區而言,臺南市之比率高於嘉義縣市與雲林縣,嘉義縣又高於嘉義市,初步判斷應旅遊景點、嘉義市幅員較小可供選擇之住宿設施較少有關。

表 3.1-6 旅遊住宿縣市比率

縣市	106年	107年	108年	109 年	110年
宜蘭縣	12.3	12.4	13.5	11.6	11.9
花蓮縣	9.8	10.3	9.5	13.4	10.2
金門縣	0.6	0.8	1.0	1.3	1.0
南投縣	14.7	13.2	11.3	12.6	12.6
屏東縣	9.1	8.9	8.2	8.4	8.2
苗栗縣	3.3	3.6	3.0	2.8	4.6
桃園市	1.8	2.1	2.1	2.6	2.4
高雄市	10.1	10.6	11.1	7.8	8.4
基隆市	0.8	0.8	0.9	0.7	0.8
連江縣	0.3	0.4	0.3	0.5	0.4
雲林縣	1.6	1.6	1.4	0.9	1.1
新北市	3.2	3.3	3.7	3.8	2.8
新竹市	0.9	1.0	0.9	1.3	1.0
新竹縣	3.0	2.3	2.1	2.6	2.6
嘉義市	1.4	1.5	1.9	2.3	2.0
嘉義縣	5.0	4.2	4.1	4.3	5.0
彰化縣	1.2	0.9	0.8	0.6	0.9
臺中市	10.8	11.1	11.1	10.0	10.8
臺北市	4.6	4.5	4.7	5.7	6.1
臺東縣	8.5	9.3	9.3	11.3	9.1
臺南市	9.4	7.9	8.5	7.8	8.6
澎湖縣	1.6	1.6	1.9	1.2	1.2

資料來源:106~110 年臺灣旅遊狀況調查報告、本團隊彙整

3.2 基地周邊觀光景點供給情形

一、文化觀光資源

(一)阿里山林業村及檜意森活村

96年10月17日行政院第3062次院會核定「嘉義火車站附近地區都市案」為優先推動之都更案,將打造嘉義市成為「雲嘉南藝文休憩中心」。98年,林業保育署提報「阿里山林業村及檜意森活村計畫(98-101年)」,列入為「振興經濟擴大公共建設投資計畫」98年9月核定計畫期程調整為98-100年,總經費24.777億元,並列為行政院愛台12建設-「都市及工業區再生」第1期優先推動都市更新計畫,第1期計畫於100年結束,賡續編列第2期計畫(101-105),持續辦理歷史建築之整建,以完成延續及傳承森林文化,

未來將成為北回歸線上的新亮點。



資料來源:阿里山林業鐵路及文化資產管理處網頁之 Google 地圖

圖 3.2-1 阿里山林業村及檜意森活村位置圖

1. 檜意森活村

檜意森活村位於本案基地南側,全區 3.4 公頃 102 年 9 月依促參法以OT方式委託民間機構營運,融入「林業文化-環境教育-工藝設計-文化創意-生活創意」等元素,打造以「森林文創」為主題的文創園區,以成為遊客上阿里山遊憩前預先感受林業生活與文化氛圍之第一站 8。

檜意森活村自103年正式營運,年遊客人數如表3.2-1 所示,因園區並未收取門票,遊客人數係以統一發票 開立張數乘一定參數計算,107年起因乘算參數調整, 故遊客人數較106年大幅減少。

表 3.2-1 檜意森活村歷年遊客人數

			7.011 11.	1	
年度	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
人數			770,109	1,861,403	2,657,365
年度	106年	107年	108年	109 年	110年
人數	2,522,869	2,104,299	2,123,663	1,960,905	1,198,584

資料來源:檜意森活村營運績效評估報告、本團隊整理

-

⁸ 資料來源:林業保育署網站

2. 阿里山林業村

阿里山林業村計畫範圍總計 13.64 公頃,目前規劃其中約 7.29 公頃(主要係果菜市場、堆功能展演區)將以促參法第 8 條第 1 項第 1 款方式辦理招商,規劃興建營運內容為,本案特許權主體規劃有林業國際交流中心含住宿設施、林業產品展售中心及餐廳設施, 林業國際 推廣中心含展演空間及餐廳設施等附屬事業,其中住宿設施預計設置於目前果菜市場區位之基地,定位為國際五星級飯店預計客房數 450 間。



資料來源:阿里山林業鐵路及文化資產管理處網頁

圖 3.2-2 阿里山林業村地圖

3. 嘉義製材所

嘉義製材所為日治時期佔地最廣大之官營木材產業園區,具有當時歐美最先進的設施及技術,負責貯存阿里山上砍伐下山的木頭,承擔加工木頭成為木材的重要任務,目前製材所以不再運作,但保存諸多歷史建物及遺構、曾為杉池之廣大綠地⁹。嘉義製材所每周三至周日上午9時至下午5時開放,周一、周二及除夕休園。

⁹ 資料來源:阿里山林業鐵路及文化資產管理處網頁

(二) 蘭潭風景區

蘭潭位於嘉義市東北郊山仔頂附近,相傳西元 1620 年荷蘭 人在八掌溪的支流鹿寮溪築壩,到了日治時代,日本人又 築壩把蘭潭作為自來水廠的儲水池,直到現在蘭潭依然是 嘉義自來水廠的蓄水庫,提供嘉義市的飲水灌溉。蘭潭潭 水清澈見底,四面岡陵起伏,山光水色,潭水若遇月夜朦 朧,如詩如畫,故「蘭潭泛月」列為嘉義八景之一。沿岸 的環湖公路,環湖巡禮可見觀景樓,立於樓頂蘭潭一覽無 遺 ¹⁰。

依交通部觀光署統計,蘭潭遊客人數如表 3.2-2 所示,遊客 人數變動幅度有限。

101年 104年 105年 年度 102 年 103 年 1,565,590 1,339,191 1,420,762 1,113,781 1,431,086 人數 年度 106年 107年 109年 110年 108 年 1,426,990 1,443,455 1,444,919 1,323,062 1,209,914 人數

表 3.2-2 蘭潭歷年遊客人數

資料來源:交通部觀光署、本團隊整理

(三)奮起湖風景區

奮起湖位於嘉義縣竹崎鄉中和村,因東、西、北三面環山, 形狀有如畚箕,故舊名「畚箕湖」,後因名不雅,而改為「奮 起湖」。奮起湖因景色自然天成,逐漸發展成觀光風景區, 由於該區為交通要站,不僅是阿里山鐵路必經之地, 亦是 阿里山公路、 大華公路及 169 縣道的交會處 ¹¹。依地圖 資料顯示距離本案基地約 46.1 公里,開車約 1 小時 5 分鐘 可抵達。

11資料來源:嘉義縣文化觀光局網站

¹⁰ 資料來源:交通部觀光署



資料來源:Google 地圖

圖 3.2-3 本案基地與奮起湖風景區位置圖

(四)國立故宮博物院南部院區

為「平衡南北·文化均富」並帶動臺灣中南部地區的文化、教育、社會、經濟發展,93年12月15日行政院核定在嘉義縣太保市設置國立故宮博物院南部院區,定位為「亞洲藝術文化博物館」。博物館建築以中國水墨畫濃墨、飛白與渲染三種技法,形成實量體展示空間及文物庫房、虛量體公共接待空間與穿透連接空間,象徵著中華、印度與波斯三股文化交織出悠遠流長多元的亞洲文明,契合「故宮南院一亞洲藝術文化博物館」宗旨 12。「國立故宮博物院南部院區」於 104年底開館試營運,距離本案基地約 18.8 公里,行車時間約 29 分鐘。開館後歷年遊客人數如表 3.2-3 所示。

表 3.2-3 故宮南院歷年遊客人數

年度	104 年	105 年	106 年	107 年	108年	109年	110年
人數	10,063	1,447,186	991,666	763,053	1,049,262	1,055,381	736,487

資料來源:故宮博物院年報、本團隊整理



資料來源:Google 地圖

圖 3.2-4 本案基地與故宮南部院區位置圖

_

¹² 資料來源:故宮博物院南部院區網頁

(五)阿里山林業暨鐵道重要文化景觀

阿里山森林鐵路,是臺灣少數具有比較完整的人文與自然 系統的複合性文化資產,更是典型的文化景觀範例。其鐵 路技術的特殊性是文化景觀重要的無形文化資產,而以區 域性發展來看,阿里山林業暨鐵道文化景觀與其鐵路建 築、機具、相關的管理制度、維護技術、自然環境條件、 族群、產業發展的歷史文化、集體知識及社會發展息息相 關,是透過產業發展來影響自然環境與人文發展的文化景 觀,完整呈現線性人文地理及豐富產業文化。

- 1. 位置:於嘉義縣內鐵道沿線經過竹崎鄉、梅山鄉及阿里山鄉。
- 2. 範圍:鐵道暨林區(此次界定範圍森林遊樂區域)
 - (1) 主線:沿線車站經過竹崎站、木屐寮站、樟腦寮站、 獨立山站、梨園寮站、交力坪站、水社寮站、奮起 湖站、哆林站、十字路站、平遮那站、二萬平站、 阿里山站、神木站。
 - (2) 支線:支線起點由沼平站往北眠月線至石猴站,於十字分道往南祝山線至祝山車站;沼平站往東南前東埔線前段1.6公里處,現稱水山線。

阿里山林業暨鐵道獲文化部公告登錄為「重要文化景觀」, 寫下臺灣文資保存重要一頁。阿里山林業鐵路及文化資產 管理處深化在地結合,並進行舊林場與沿線場站調查研究 及地方耆老訪談,了解各聚落產業、歷史、生活足跡與文 化軌跡。相關成果均將呈現於主題列車行程,讓林鐵跳脫 交通運輸層次,從生態、人文及產業等面向深化阿里山林 業鐵路作為臺灣早期產業發展縮影的角色 ¹³。

阿里山林業鐵路預計於 113 年 7 月全線通車,可提供遊客 進入阿里山國家森林遊樂區另一交通選擇,亦可增加沿途 遊憩景點之發展,阿里山國家森林遊樂區歷年遊客人數如 表 3.2-4。

-

¹³ 資料來源:國家文化資產網

表 3.2-4 阿里山國家森林遊樂區歷年遊客人數

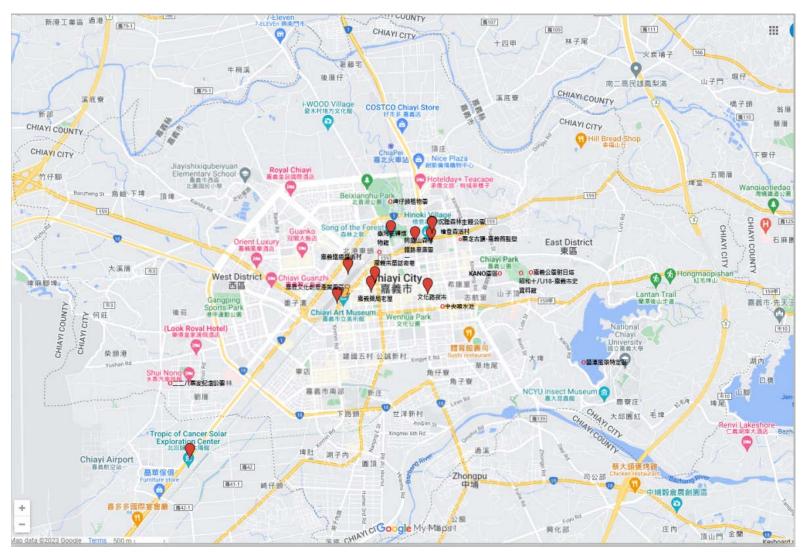
年度	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
人數	2,080,500	2,063,566	2,761,479	2,713,389	2,245,787
年度	106 年	107 年	108年	109 年	110年
人數	1,730,948	1,444,536	1,353,276	996,980	638,992

資料來源:交通部觀光署、本團隊整理

二、嘉義市及嘉義縣其他觀光資源

依據交通部觀光署統計嘉義市、嘉義縣主要觀光遊憩據點除前述之蘭潭、阿里山國家森林遊樂區與故宮南院外,主要遊憩據點皆位於嘉義縣,包含圓潭自然生態園區、達娜伊谷、觸口遊客中心、梅山太平雲梯、中埔遊客中心,110年該等據點遊客人數合計 735,544 人,其中梅山太平雲梯遊客人數達 461,880人。參考嘉義市觀光旅遊手冊之地圖,遊憩據點如圖 3.2-5。

嘉義縣擁有豐富觀光遊憩資源,除阿里山國家森林遊樂區外, 尚有數個風景區、觀光工廠、文化園區,鰲鼓溼地森林園區即 位於嘉義縣東石鄉,一處具有深厚生態價值的賞鳥樂園與環境 教育場域。



資料來源:google map 及本團隊自行標示

圖 3.2-5 嘉義市遊憩地點地圖



資料來源:https://www.travelking.com.tw/tourguide/taiwan/chiayicounty/

圖 3.2-6 嘉義縣遊憩地點地圖

三、雲林縣及臺南市觀光遊憩資源

(一)雲林縣

雲林縣為一農業縣市,縣內廟宇數量眾多,因此寺廟慶典活動亦可吸引數萬民眾參與,另國寶級大師黃海岱先生對掌中戲的貢獻,也讓雲林縣成為布袋戲之鄉。縣內知名景點包括劍湖山世界、草嶺風景區、石壁風景區、樟湖風景區、斗六市太平老街、林內鄉觀光農園、林內鄉草莓園、北港鎮牛墟、虎尾糖廠等都是國內著名的休憩景點。知名活動包含北港朝天宮迎媽祖(三月瘋媽祖)、雲林海洋音樂祭(7-8月)、雲林國際偶戲節(10月)、臺灣咖啡節(11-12月)、大埤稻草文化藝術季(12-1月)皆可吸引眾多遊客到訪 14,主要遊憩景點請參閱圖 3.2-7。雲林縣近 10 年主要觀光遊憩區遊客人數介於 631 萬至 1,019 萬人次間,分年統計資料請參閱附件五。

(二)臺南市

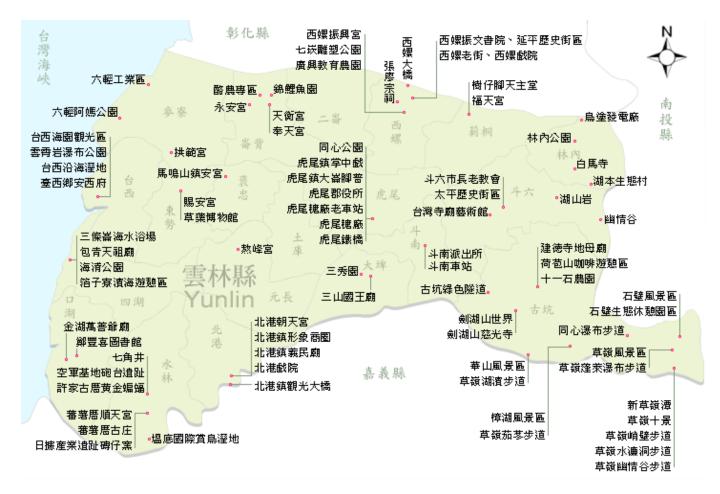
臺南市為臺灣第一處發展的城市,經過歷史變遷,古蹟、歷史建築數量區全臺之冠,同時擁有全臺歷史最悠久、最豐富多元的傳統宮廟及民俗信仰活動、經典美食與豐富物產、全臺最大的潟湖、兩處國際級濕地、兩個國家風景區級一個國家公園,知名「米其林綠色指南」推薦臺南為國際三星旅遊城市,也是「寂寞星球」雜誌推薦非去不可的城市 15 。主要遊憩景點請參閱圖 3.2-8 與圖 3.2-9。

交通部觀光署統計雲林縣及臺南市主要遊憩據點最近 10 年遊客人數資料請參閱附件五。

¹⁴ 資料來源:慢遊雲林網頁 https://tour.yunlin.gov.tw、

https://www.travelking.com.tw/tourguide/taiwan/yunlincounty/

¹⁵ 資料來源:臺南市觀光導覽圖(2020.11 修正)



資料來源:https://www.travelking.com.tw/tourguide/taiwan/yunlincounty/

圖 3.2-7 雲林縣遊憩地點地圖



資料來源:https://www.travelking.com.tw/tourguide/taiwan/tainan-city/

圖 3.2-8 臺南市遊憩地點地圖(1)



資料來源:https://www.travelking.com.tw/tourguide/taiwan/tainan-city/

圖 3.2-9 臺南市遊憩地點地圖(2)

3.3 市場競爭力分析

一、雲林縣、嘉義縣、嘉義市及臺南市住宿設施供給情形

依據交通部觀光署公佈之統計資料,雲林縣、嘉義縣、嘉義市 與臺南市旅館、民宿、國際觀光旅館、一般觀光旅館之家數與 房間數如表 3.3-1。

資料時間	類別	雲林縣	嘉義縣	嘉義市	臺南市
111年7月	合法旅館家數	68	48	76	257
111 午 / 万	房間數	2812	2683	4674	11888
	未合法列管家數				
111年8月	旅館	20	13	5	15
	日租	0	0	25	106
111年7月	合法民宿	69	258	10	487
111 午 / 万	房間數	316	978	49	1862
111年6月	國際觀光旅館	0	0	1	5
111 午 0 万	房間數	0	0	245	1114
111年6月	一般觀光旅館	0	3	1	1
111 午 0 月	房間數	0	236	120	40

表 3.3-1 雲嘉南縣市住宿設施供給情形

資料來源:交通部觀光署行政資訊網,本團隊彙整

二、住宿設施房價分布情形

依交通部觀光署統計 101 年至 111 年 6 月雲嘉南地區旅館、民宿、觀光旅館平均房價與住用率變動如圖 3.3-1 與圖 3.3-2 所示,由圖 3.3-1 可知除嘉義縣一般觀光旅館與嘉義市民宿房價波動較大且主要呈成長趨勢外,其餘平均房價變動有限,嘉義市觀光旅館房價呈現持平趨勢;住房率部分變動情形較大,嘉義市與嘉義縣之旅館、國際觀光旅館、一般觀光旅館皆於 106 年有明顯下降,108 年成長後,受疫情影響 109 年與 110 年呈減少情形,臺南市一般旅館之住宿率於疫情前後未見有重大變動,但國際觀光飯店之住用率有較大變動,由 103 年 75.39%逐漸減少至 52.18%、一般觀光飯店之住用率則始終偏低。

查詢 111 年 11 月平日房價如圖 3.3-3、圖 3.3-5、圖 3.3-7、圖 3.3-8、圖 3.3-10 及圖 3.3-11 所示, 嘉義市平日之房價普遍低於 2,000 元, 最高為 4,600 元; 雲林縣則介於 1,000 元至 6,923 元

間,普遍為 2,000 餘元;嘉義縣則由 1,000 元至 13,800 元,距離阿里山國家森林遊樂區愈近,房價有較高之趨勢;臺南市之房價則由數百元至萬元皆有,臺南市區主要介於 1,000 餘元至 4,000 元間。經再查詢 111 年 12 月假日房價與 112 年農曆春節房價如圖 3.3-4、圖 3.3-6 與圖 3.3-9,可知平日與假日房價並未產生重大差異,且以嘉義縣農曆春節期間之查詢結果可知,農曆春節房價方有較大之調整幅度。

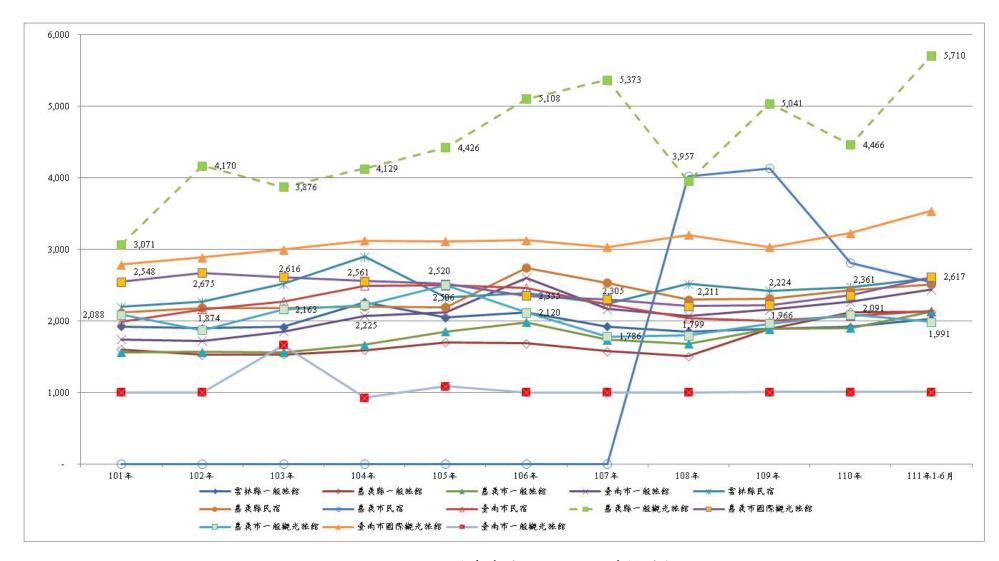


圖 3.3-1 雲嘉南地區住宿設施房價變動圖

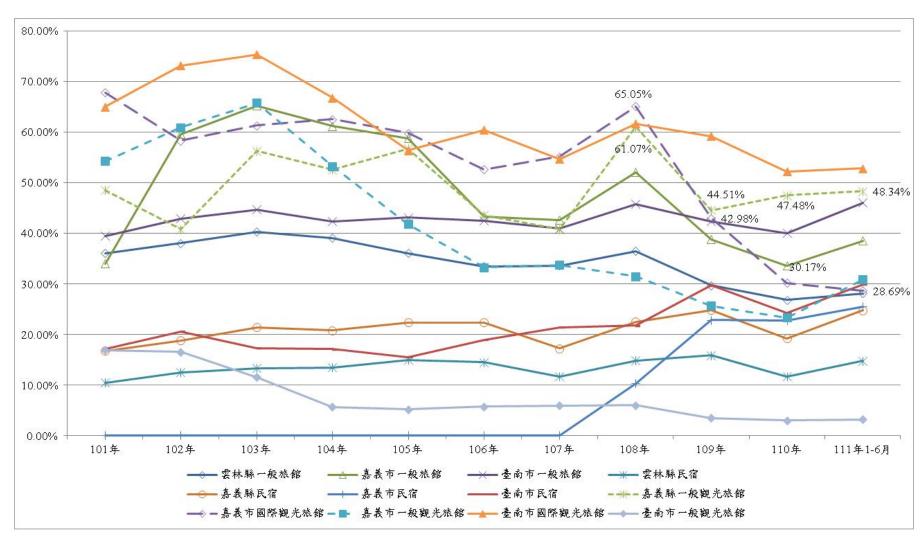
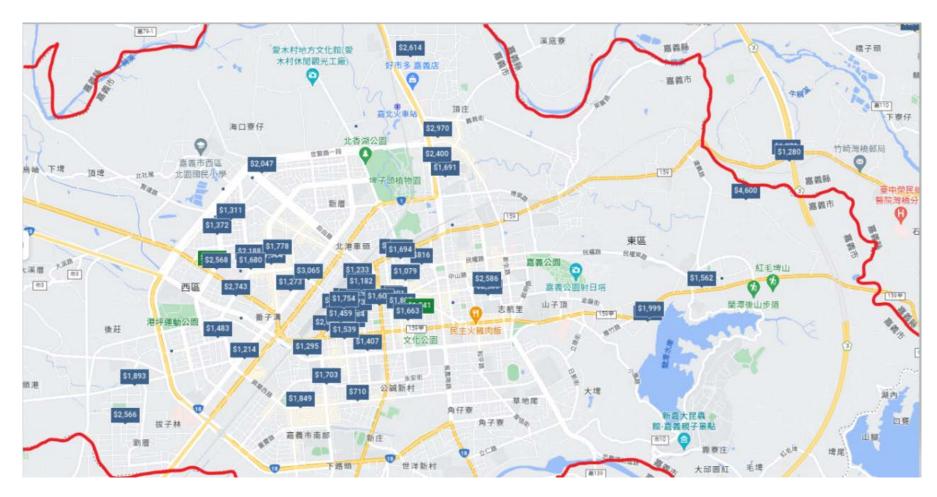


圖 3.3-2 雲嘉南地區住宿設施住房率變動圖



資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 11 月 3 日-4 日(平日)

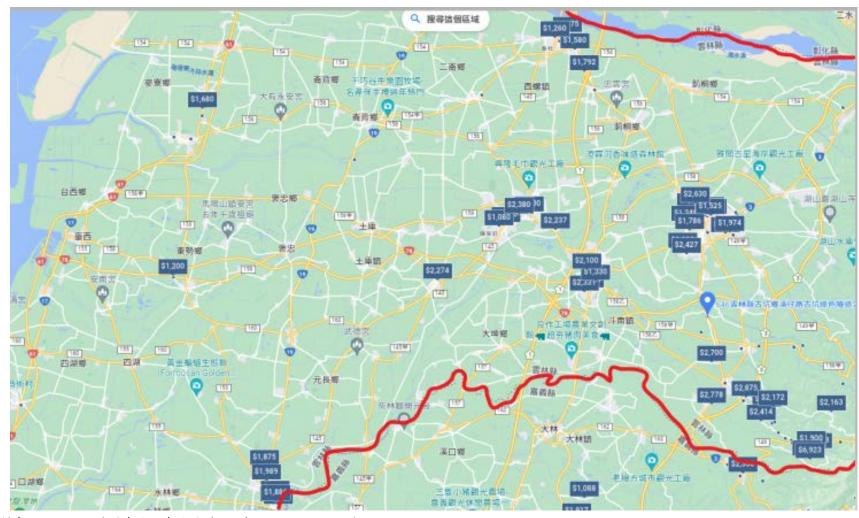
圖 3.3-3 嘉義市住宿設施平日房價

43



資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 12 月 24 日-25 日(假日)

圖 3.3-4 嘉義市住宿設施假日房價



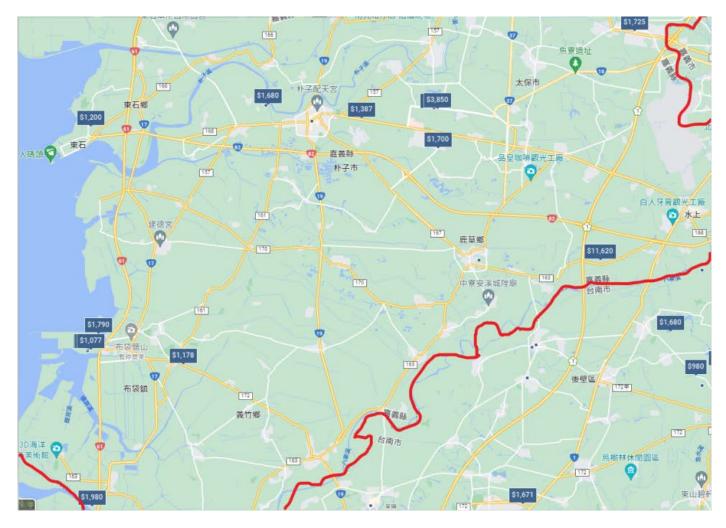
資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 11 月 3 日-4 日(平日)

圖 3.3-5 雲林縣住宿設施平日房價



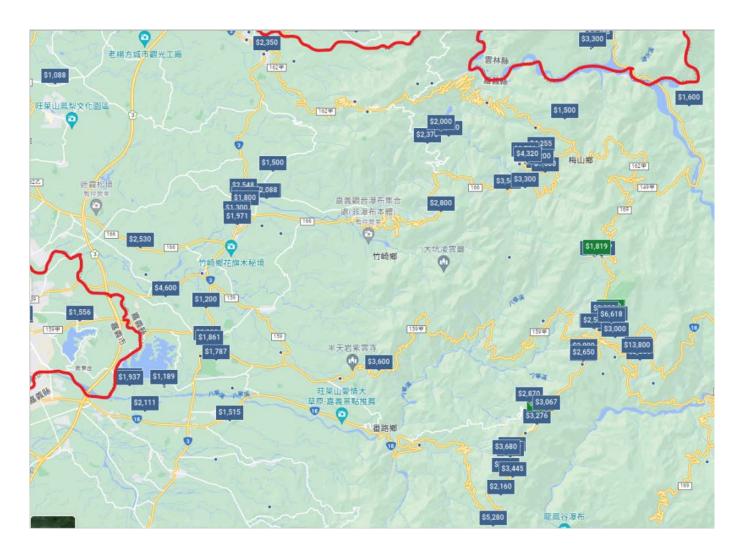
資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 12 月 24 日-25 日(假日)

圖 3.3-6 雲林縣住宿設施假日房價



資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 11 月 3 日-4 日(平日)

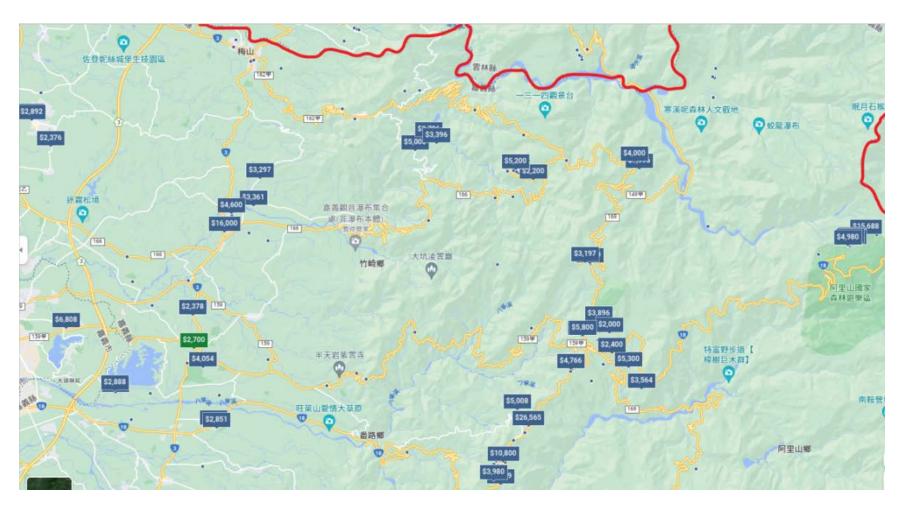
圖 3.3-7 嘉義縣住宿設施平日房價(1)



資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 11 月 3 日-4 日(平日)

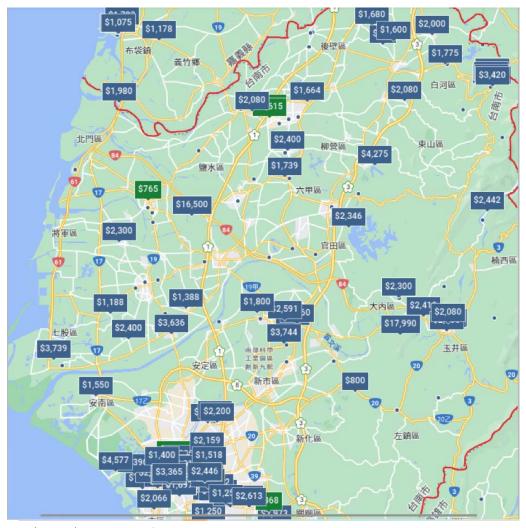
圖 3.3-8 嘉義縣住宿設施平日房價(2)

48



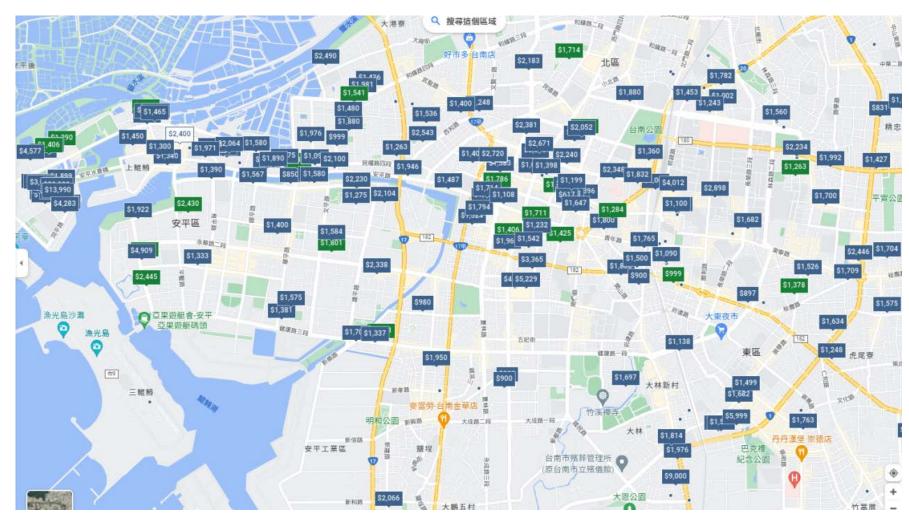
資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 112 年 1 月 21 日-22 日(假日)

圖 3.3-9 嘉義縣住宿設施假日房價



資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 11 月 3 日-4 日(平日)

圖 3.3-10 臺南市住宿設施平日房價(1)



資料來源: Google 地圖查詢,查詢區間 111 年 11 月 3 日-4 日(平日)

圖 3.3-11 臺南市住宿設施平日房價(2)

三、競爭影響分析

(一) 嘉義縣市發展觀光遊憩 SWOT 分析

經初步檢視嘉義市政府之中程計畫期程係 108 年度至 111 年度,並未見有長期計畫,城市發展願景定位為「台灣西部新都心」,以優勢的人才、教育、醫療、交通等條件,磁吸南彰化到北台南,車程 30 分鐘,涵蓋直徑 100 公里,服務超過 200 萬的人口,主要係透過鐵路高架化、都市更新與地方創生等重大政策推動。

嘉義縣近年致力推動產業園區、開發航太無人機及水產精品加值園區之招商,包括科學園區、馬稠後、水上南靖、中埔公館、民雄航太及布袋水產加值六個產業園區,其中嘉義科學園區規劃引進智慧農業、精準健康智能載具及其他新興科技四大產業主軸,於112年5月22日動土,施工及招商同時進行,預計118年全區完工,112年已有進駐廠商通過審核;大埔美精密機械園區已有約80家廠商進駐;馬稠後產業園區發展「智慧型科技綠園區」,再開發「智慧機械園區」、「智慧健康照護科技園區」,前述各產業園區計畫於未來亦將可能引進人潮進入本案基地。

雲林縣政府及臺南市政府近年亦積極推動民間參與公共建設,期透過提升公共建設服務品質,吸引遊客到訪;雲林縣政府推動國家級布袋戲傳習中心刻正興建中,虎尾糖廠積極開發「糖業文化體驗園區」,結合廠內兩座東南亞最大的磚造酒精槽古蹟和木構舊倉庫將開發為雲林糖業藝文特區;臺南市則規劃將小巨蛋預定地規畫轉型為國立科學未來館,將成我國第6座國立博物館,該計畫亦已於111年8月委託顧問機構辦理促參可行性評估。

綜上初步分析嘉義縣市發展觀光遊憩 SWOT 如下:

優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
深植人心之林業文化資源	缺乏大型主題樂園增加親子旅遊
阿里山林業暨鐵道文化景觀	之吸引力
故宫南部院區	觀光屬性以知性活動為主,客群將
	受有侷限
機會(Opportunity)	威脅(Threat)
阿里山林業鐵路預計於113年7月	目前客群年齡層以50年歲以上客
全線通車	群及公務員居多,客群較為集中
推動六個產業園區,隨產業園區陸	
續開發完成,將可引進商務與觀光	
人潮	
嘉義市立棒球場整建完成,職業棒	
球隊移訓,推展運動賽事	

(二)本案基地 SWOT 分析

本案緊鄰阿里山森林鐵路北門車站,且飯店南側即為北門車站之候車區,可提供搭乘森林鐵路之遊客於遊程中便利、舒適之住宿空間,又基地鄰近檜意森活村及阿里山林業村,考量目前嘉義市區除耐斯王子飯店外,並無國際知名品牌飯店,為避免與阿里山林業文化村之飯店定位重疊,後續民間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展,以知名品牌為合作對象,提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。

市場上與本計畫相關之套裝旅遊行程有阿里山百年鐵道~漫遊櫻花步道、祝山觀日出、小笠原秘境遊二日(台北、南崁、台中)、#日式建築體驗#紅檜驛站-北門車站#林業文化資產體驗#阿里山火車【奮起湖-北門段】#入住阿里山森林遊樂區內飯店#體驗阿里山雲海、晚霞、星空、日出不同時刻風景等。售價為每人4,888元~5,479元不等。

房價部分因嘉義市之平均房價介於 2,000 元至 2,500 元間, 最近 4 年住房率最高約為 65%,未來可結合周邊景點、森 林鐵路發展遊程,或將可提高平均房價與住房率。

	優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
ĺ	■ 既有飯店建物,民間機構無須投入	■ 飯店建物完工已逾10年,難以增
	高額建造成本	添新設施
	■ 建物具有完備餐飲空間、賣店空間	■ 周邊除檜意森活村,無其他大型主
	與大型宴會廳	題樂園可吸引親子旅遊
	■ 基地緊鄰阿里山林業鐵路北門車	■ 無游泳池及兒童遊戲空間
	站,可提供搭車遊客便利之住宿與	■ 月台雨棚遮蔽2樓陽台景觀
	餐飲服務	■ 基地本身停車位略顯不足
	■ 基地緊鄰製材所、車庫園區及檜意	
	森活村,豐富之遊憩資源提供到訪	
	誘因	
	■ 補足旅客在阿里山森林遊樂區無	
	足夠的優質住宿飯店需求	
	■ 可搭配嘉義至北門飯店之林鐵列	
	車接駁、規劃林鐵專開列車套裝行	
	程	
	■ 本案餐廳可使用明火,於餐飲服務	
	部分條件優於檜意森活村	
	機會(Opportunity)	威脅(Threat)
	■ 阿里山林業鐵路預計於113年7月	■ 阿里山林業村計畫將提供約450間
	全線通車	客房之住宿設施,若無適當區隔產
	■ 親子遊程與主題遊程深受家庭客	品定位及目標客群,將增加兩案之
	層喜好	競爭關係
- 1		the state of the s

(三) 鄰近同質性飯店差異分析

結合嘉義市在地美食餐點與開發 ■

特色便當,吸引美食之旅遊客

本案北側的標準房大小為 400*865(34.6m²), 東側和南側的標準房大小為 400*915(36.6m²), 與鄰近同質性飯店房價比較、住宿條件比較如下:

影響住宿價格

特色民宿多、住宿供給大於需求,

1. 鄰近同質性飯店房價比較

茲彙整鄰近本計畫、優惠價格高於 2,000 元飯店之定價、客房面積及地址等資料進行房價比較,其中以承億文旅-桃城茶樣子、新悅花園酒店、鉅陞嘉義亮點旅店與本案定價相近,如表 3.3-2 所示。

表 3.3-2 鄰近同質性飯店房價比較

	•		,	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	• • •	
1月7-8日兩人房	定價	優惠價	早餐	客房面積 m²	備註	地址
耐斯王子大飯店	9,717	2,661	1,056	40		嘉義市東區忠孝路 600 號
承億文旅-桃城茶樣子	8,800	4,212	600	21		嘉義市東區忠孝路 516 號
新悅花園酒店	7,725	4,173	924	35	含早餐	嘉義市東區保順路 69 號
福泰桔子商旅	4,800	2,376	500	17		嘉義市西區文化路 169 號
嘉義兆品酒店	6,414	2,369	380	23		嘉義市西區文化路 257 號
嘉楠風華酒店	6,400	2,547	400	33	含早餐	嘉義市西區四維路 232 號
嘉義智選假日酒店	8,011	3,468	-	26	含早餐	嘉義市西區中興路 69 號
鉅陞嘉義亮點旅店	8,207	4,335	700	23	含早餐	嘉義市西區仁愛路 560 號
長榮文苑酒店	10,300	4,960	-	27	含早餐	嘉義縣太保市故宮大道 777 號

資料來源:Agoda 網站資料,本團隊整理

2. 與承億文旅-桃城茶樣子、新悅花園酒店、鉅陞嘉義亮 點旅店、兆品酒店-嘉義住宿條件比較

整體來說,新悅花園酒店與鉅陞嘉義亮點旅店有兒童遊戲空間主打親子旅遊;承億文旅-桃城茶樣子以頂樓露天游泳池、N23.5°高空酒吧主打年輕族群;本案臨阿里山林業鐵路北門車站、檜意森活村,以熱愛鐵道文化、日式建築之族群為主,並可提供大型婚宴廣場,如表3.3-3 所示。

表 3.3-3 本案與其他飯店住宿條件比較

名稱	地理優勢	營運條件	房型照片	住宿特色	住客評價
北門車站 飯店	基地緊鄰阿里山 林業鐵路北門車 站、檜意森活村、 秀泰影城	無游泳池 有婚宴廣場		-	-
承億文旅- 桃城茶様 子	鄰近埤子頭植物園,步行至北門車站約 10 分鐘、至阿里山林業村步行約 15 分鐘	頂樓 露天游泳池、N23.5º高空酒吧	定價 8,800 元	距離北門火車站步行 7 分鐘、距離嘉義火車站 7 分鐘車程	位置便利,顧客評分 高達 8.5 情侶旅行住宿體驗 8.7分 顧客力推餐點
新悅花園 酒店	停車方便,擁有多項戶外遊樂設施,鄰近月桃故事館、愛木村地方文化館	極速寶貝賽車場、旋轉木馬、磨鼻子寵物旅館,有婚宴廣場、無游泳池	定價 8,400 元	距離市立博物館 2 公里、距離嘉義公園 2.8公里 自助式早餐	位置便利,顧客評分 高達 8.5 情侶旅行住宿體驗 8.7分

名稱	地理優勢	營運條件	房型照片	住宿特色	住客評價
鉅 <u></u> 亳 點 旅 店	基地緊鄰嘉義火車站-後站、嘉年華影城、嘉義市立美術館	兒童遊戲宮、 童遊宮、 大 選索迷宮、 大 選索迷宮、 大 選索迷宮、 大 選索迷宮、 大 選索迷宮、 大 よ 大 よ 大 よ 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	定價 13,960 元	距離市立博物館 1.4 公里、距離嘉義公園 2.3公里	位置便利,顧客評分 高達9.3 情侶旅行住宿體驗 9.4分 床鋪非常舒適
兆品酒店 嘉義	基地鄰製材所、車 庫園區,步行至北 門車站約10分鐘	有商務中心、健身房	定價 6,414 元	距離嘉義鐵道藝術村 10 分鐘 距離嘉義火車站 5 分鐘 車程	位置便利,顧客評分 高達 9.1 情侶旅行住宿體驗 9.1 分

資料來源:各飯店網頁、booking.com 評價,本團隊整理



資料來源: Google 地圖查詢

圖 3.3-12 本計畫、承億文旅-桃城茶樣子、新悅花園酒店、 鉅陞嘉義亮點旅店、嘉義兆品酒店地理位置圖

(四)SWOT 分析及因應策略

綜上分析,基地緊鄰阿里山林業鐵路北門車站、檜意森活村,為本案之主要競爭優勢,茲就所在市場區位進行競爭影響分析,提出可能改善因應方式,並提出對策建議,詳下所示。

外部分析	Opportunities	Threats
策略方向	■ 深植人心之林業文化 資源	■ 阿里山林業村計畫將 以促參案委外開發
	■ 阿里山林業暨鐵道文 化景觀	■ 特色民宿多、住宿供 給大於需求,影響住
內部分析	■ 故宮南部院區 ■ 阿里山林業鐵路全線	宿價格
	通車	
Strengths	SO 策略	ST 策略
■ 既有飯店建物,民間	■ 可吸引更多投資人參	■ 精緻婚宴及婚紗攝影
機構無須投入高額	與	(無人機拍攝)
建造成本	■ 主題性旅遊規劃(時	■ 可搭配嘉義至北門飯
■ 建物具有完備餐飲	光旅遊火車行、神木	店之林鐵列車接駁、
空間、賣店空間與大	之旅)	規劃林鐵專開列車套
型宴會廳		裝行程
■ 基地緊鄰阿里山林		
業鐵路北門車站,可		
提供搭車遊客便利		
之住宿與餐飲服務		
■ 基地緊鄰製材所、車		

)	車園區及檜意森活		
	寸,豐富之遊憩資源		
	是供到訪誘因		
	Weaknesses	WO 策略	WT 策略
	返店建物完工已逾	主題式餐飲(國寶套	舉辦節慶活動
1	0年,難以增添新設	餐、鐵路便當)	舉辦攝影、徵文比賽
1	拖	開發特色加工農特產	開發親子旅遊行程
	司邊除檜意森活	日日	與機關洽商月台雨棚
	寸,無其他大型主題	結合嘉義市在地美食	調整方案
	樂園	餐點與開發特色便	與主辦機關洽商基地
	睍光屬性以知性活	當,吸引美食之旅遊	周邊機關增設停車空
	動為主缺乏多元化	 客	間或與周邊停車場合
	景點	導入自然、生態及歷	 作
	月台雨棚遮蔽2樓陽	史的經營思維,結合	開發非自駕之旅客,
	台景觀	高山自然景觀資源	 減低旅客之停車需求
	基地本身停車位略		與阿里山林業村計畫
#	顛不足		區隔產品定位與目標
			客群,並進行行銷策
			略合作,透過互惠結
			盟增加整體競爭力,
			降低市場重疊性

3.4 類似案件招商成果

茲就已招商委託民間機構營運之案件簡要彙總說明如下。

表 3.4-1 類似案件招商案例

案件名稱	民間機構	營運標的	契約期間	投資金額	客房數
溪頭自然教育園 區住宿,餐飲及會 議設施委託民間 經營案(OT案)	福杉國際旅館管 理顧問股份有限 公司	大學樓,漢光 樓,鳳凰樓,紅 樓,餐廳樓等 住宿,餐飲及 會議設施	12 年	2億元	206 周
民間參與棲蘭及 明池遊憩設施整 建及營運計畫	朝日商務飯店股份有限公司	棲蘭森林遊 樂區、明池森 林遊樂區、棲 蘭神木園	10 年	2億元	199 間
民間參與臺中市 梨山賓館委外經 營管理 OT 案	梨山賓館股份有 限公司	包館、行口。 包館、行工。 一、行工。 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、 一、	10 年	0.5 億元	97 間
民間機構參與興 建暨營運阿里山 賓館案	阿里山賓館股份 有限公司	舊館 ROT+ 新館 BOT	32 年	3億元	139 問
武陵農場第二賓 館委託民間參與 經營(續約)	儷野大飯店股份 有限公司	第二賓館提供餐飲、會議、娛樂、	10 年	0.5 億元	143 問

案件名稱	民間機構	營運標的	契約期間	投資金額	客房數
		SPA、藝文展			
		示等設施			
民間機構參與福		VILLA、芳療			
隆濱海旅館區興	福隆貝悅大飯店	SPA、瑜珈、	50 年	7億元	174 間
建暨營運案	股份有限公司	溫泉、鮮食料	30 T	/ 怎儿	1 / 牛 间
廷宣宫廷亲		理 飯店			
		關子嶺勞工			
		育樂中心建		不低於 0.465 億元	
		物(大廳、客			
		房、大禮堂、	10年		
きと士明マ学炊		國際會議			
臺南市關子嶺勞	富野大飯店股份	廳、一般會議			76 間
工育樂中心營運	有限公司	室、餐廳、教			/O [B]
移轉案		室、藝品`展			
		售區)、庭園			
		景觀、游泳			
		池、步道及溫			
		泉池			

資料來源:各案件招商文件或投資契約、先期計畫書,本計畫彙整

3.5 潛在投資人調查與分析

一、初步投資意願調查

依本案基地地域環境之現況與容許使用項目等計畫特性,篩選可能之潛在投資人,對象以於森林遊樂區經營旅館業者、嘉義縣市經營旅館業者及連鎖知名品牌為主,於111年7月8日邀請18家潛在投資人現勘,及進行投資意願調查。於111年7月底起透過電子郵件形式將本計畫現況環境及未來預計委外營運之範圍等相關資訊,提供潛在投資人參考評估,以調查投資意願,並於111年9月中旬開始陸續以電話訪談,調查對象及回覆情形請參閱附件六,另於111年9月26日再次以電話訪談方式洽潛在投資人詢問投資意願、另於111年12月19日邀集前次未參與現勘之潛在投資人進行現勘並詢問其投資意願。總計逾20家潛在投資人參與現勘,其中8家明確回覆具投資意願,後續意陸續有潛在投資人表達投資意願。

受訪對象之中具有投資意願之潛在廠商可接受之契約年期主要以 15~20 年居多,預計裝修期主要以 12 個月居多,並提供建議事項如下:

- (一)對於權利金機制規劃,建議以定額權利金+變動權利金方 式計算,上限以年營業額10%為限。
- (二)規劃適合全年齡層、部分場地委外管理(如大型宴會廳、伴 手禮商店)。
- (三) 結合小火車包裝主題行程。

二、具投資意願廠商訪談

為進一步瞭解潛在投資人對於案件委託範圍、交付營運期程及市場行情等資訊,本團隊透過電話方式,針對具有投資意願之廠商進行實質訪談。彙整訪談內容重點摘要說明如下:

- (一)本案住宿設施內原有之傢俱,建議均不點交予經營廠商, 避免處理困難。
- (二)部分投資人建議提供詳細機電設施情況以利評估投資金額。
- (三) 部分投資人考量集團品牌形象,傾向全部置換室內裝修設備,以降低後續裝修支出。
- (四)另,部分受訪對象仍正評估但尚未書面正式回覆,於電話 訪談時提出因本計畫涉及裝修工程,需進行較詳盡之評 估。

3.6 產品定位分析

一、市場區隔

本案緊鄰阿里山林業鐵路北門車站,且飯店南側即為北門車站之候車區,可提供搭乘林業鐵路之遊客於遊程中便利、舒適之住宿空間,又基地鄰近檜意森活村及阿里山林業村,後續民間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展,以知名品牌為合作對象,提供商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。導入自然、生態及歷史的經營思維,結合高山自然景觀資源,以精緻化套裝行程滿足紓壓休閒保健之旅客。

(一) 目標市場

商務旅客、國際旅客、國內主題旅遊、親子旅遊、嘉義縣

市在地居民。

(二) 產品定位

- 1. 產品意象融入林業文化與山林生態,1樓展覽區空間用以作為林業文化、生態旅遊展示及推廣之空間,店鋪空間可規劃部分空間販售林業文化之相關產品,以強化與林業生產、加工、推廣、文化之連結。
- 2. 本案具完備餐飲設施可開發主題式餐飲(國寶套餐、鐵 路便當),滿足品嚐當地特產、特色美食之旅客群。
- 3. 規劃主題性旅遊行程(時光旅遊火車行、神木之旅)開發 親子旅遊客群。
- 4. 有大型宴會廳,可提供年輕客群對精緻婚宴及婚紗拍攝 之需求。
- 5. 規劃節慶活動開發特色加工農特產品。
- 6. 與阿里山林業村計畫進行行銷策略合作,透過互惠結盟 增加整體競爭力,降低市場重疊性。

3.7 小結

本案基地西側臨嘉義市忠孝路,南側則為阿里山森林鐵路北門車站,鐵道南側為北門驛廣場、檜意森活村之農業精品館,跨過林森東路為檜意森活村,忠孝路西側主要為阿里山林業村園區,整體而言嘉義縣市具有豐富觀光資源。

後續民間機構就本基地飯店應朝特色飯店發展,以知名品牌為合作 對象,目標客群以商務、國旅及國際旅客、親子客群為主,提供商 務型旅客與觀光型旅客更好的住宿服務選擇。

開發主題式餐飲、規劃主題性旅遊行程,又考量本案基地獨特性並 與鄰近住宿設施服務客群及產品定位區隔,建議設定住宿設施不含 餐之價格區間為 3,500 元~5,000 元。

第四章 技術可行性

4.1 基礎資料分析

本案之規劃目標係擬引進專業民間機構參與營運之方式,活化資產 與提供優良服務品質之住宿與餐飲設施。欲委託營運設施基地周遭 現況詳如第二章。本案地上物使用執照及設施(備)現況等概況進行說 明,詳述如下:

一、地上物使用執照與各層面積及用途

本案屬鋼筋混凝土結構,於97年7月25日開工,並於98年10月10日竣工,且於98年11月27日領得使用執照(B27嘉市府工使字第0000213號),使用分區為車站用地,各樓層面積與用途如表4.1-1。

衣 4.1-1							
樓層	面積(m²)	用途					
地下1層	5,319.54	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站(旅					
	3,319.34	館後場區)697.51m ²					
地上1層	3,479.27	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、					
	3,477.27	門廊)					
地上2層	3,115.72	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²					
夾層 2 層	316.22	A2 車站(餐廳)					
地上3層	2,093.98	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²					
地上4層	1,750.15	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²					
地上5層	1,751.43	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²					
地上6層	1,679.40	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²					
地上7層	1,679.40	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)					
合計	21,185.11						

表 4.1-1 建築物使用執照與各層面積及用途表

資料來源:建物使用執照,本團隊彙整

二、建築物結構鑑定結果

本案於110年9月30日完成結構安全鑑定報告,鑑定結論如下:

- (一) 建物尚無傾斜狀況。
- (二) 混凝土抗壓強度尚符規範要求。
- (三) 氣離子含量尚符 CNS3090A2042「預拌混凝土」之規定。

- (四) 主要結構完整無損害,僅部分構件有缺失。
- (五) 經研判建築結構,尚能符合原始規範設計值,不致有結構 安全影響之虞。

三、各層概況

(一) 一樓

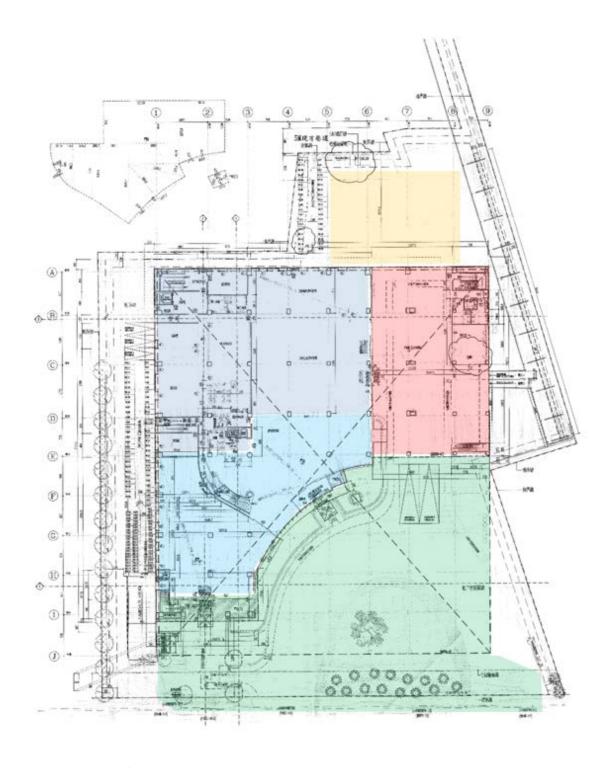
平面圖如圖 4.1-1,室內及戶外空間,室內空間主要係大廳、展覽區、店舖與辦公室。

1. 一樓戶外

- (1) 正面入口處車行地坪有多處地磚突起,且綠地造景雜亂,雜草叢生。(編號1)
- (2) 大廳外側環繞之景觀池荒廢已久,不排除有漏水狀況。(編號 2 及 3)
- (3) 車站候車區天花老舊且部分燈具損壞,柱子部分磁 磚有些微缺角,地坪部分破損。(編號 4 及 5)

2. 一樓室內

- (1) 室內裝修之木作櫃體,五金零件均生鏽致不堪使 用,部分木貼皮翹起或缺損。(編號 6)
- (2) 大廳挑高區域天花板,多處可見滲水情事之水痕。 (編號 7)
- (3) 辦公區域多處牆面有嚴重壁癌情形。(編號 8)
- (4) 辦公區域多處木紋地坪有嚴重受潮情形。(編號 9)
- (5) 辦公室木門鉸鍊生鏽,窗戶、紗窗老舊且積塵。
- (6) 廁所部分磁磚破損。(編號 10 及 11)



圖例:

- 户外_正面地坪及綠地造景(編號 1~3)
- 户外_車站候車區(編號 4~5)
- 户外_後方木平台(編號 6)
- 室內_大廳(編號 7~8)
- 室內_辨公區域(編號 9~12)

圖 4.1-1 一樓平面圖



編號 1



編號2



編號3



編號4



編號 5



編號 6



編號7



編號8





編號9





編號 11

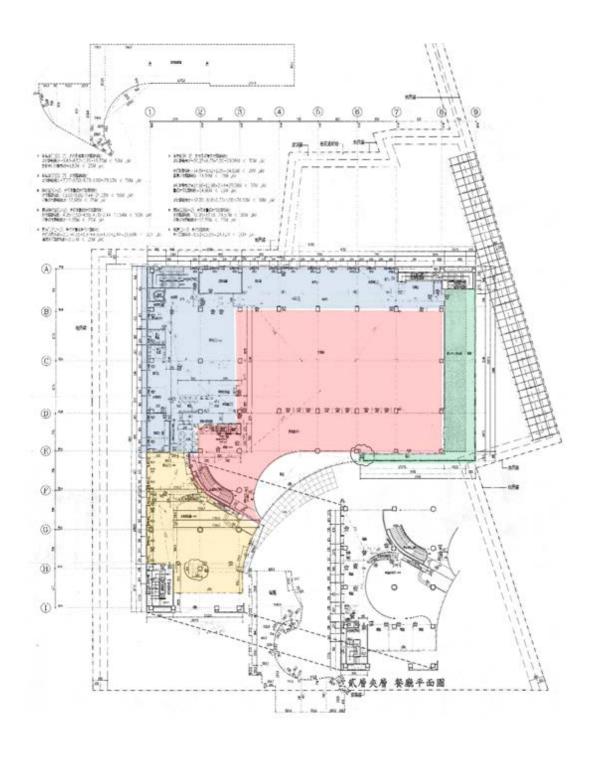
(二)二樓

1. 二樓室內

- (1) 宴會廳外走廊天花板,多處可見滲水情事之水痕。(編號 12)
- (2) 宴會廳外走廊地坪,部分磁磚突起。(編號 13)
- (3) 宴會廳外走廊部分壁紙受潮。(編號 14 及 15)
- (4) 餐廳區域木作裝修及櫃體貼皮老舊,櫃體五金零件 生鏽。
- (5) 辦公區域一處牆面大面積嚴重壁癌。(編號 16)
- (6) 辦公室木門鉸鍊生鏽,窗戶、紗窗老舊且積塵。

2. 二樓陽台

- (1) 玻璃欄杆鏽蝕,部分玻璃碎裂。(編號 17)
- (2) 木頭裝飾柱老舊。(延伸至一樓)(編號 17)
- (3) 地坪部分磁磚突起。(編號 18)



戶外_陽台(編號 17~18)

室內_宴會廳及走廊(編號 12~15)

室內_廚房、家具室及辦公區域(編號 16)

室內_餐廳

圖 4.1-2 二樓平面圖





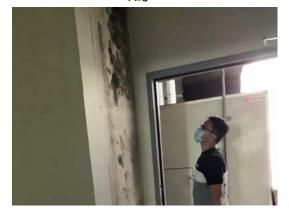
編號 13



編號 14



編號 15



編號 16



編號 17



編號 18

(三)三樓露天平台

- (1) 木平台老舊破損嚴重,且雜草叢生。(編號 19至 21)
- (2) 平台上之獨立鋼構造物,結構嚴重鏽蝕,外側木頭飾 板損毀,內部裝修老舊。(編號 22 至 25)
- (3) 木平台周圍布置之白色小石子髒污久未清洗。
- (4) 外圍玻璃欄杆老舊生鏽。

(四)三至六樓室內

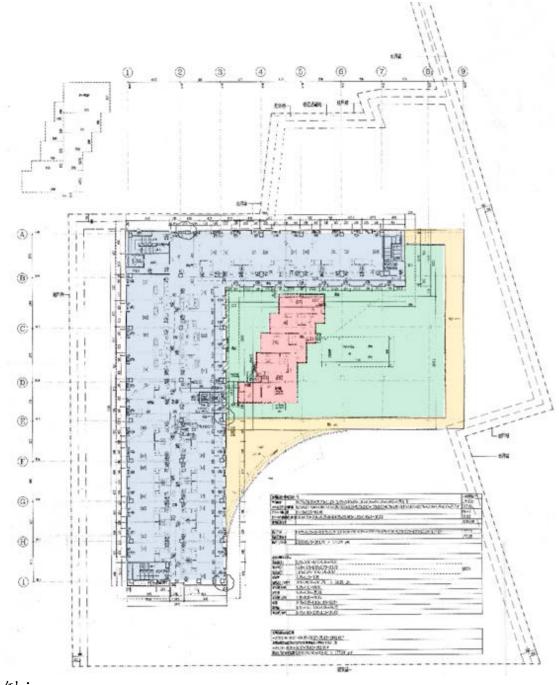
- (1) 房間及走廊壁紙老化脫落。(編號 26 至 31)
- (2) 牆面有少部分壁癌。
- (3) 房間內木作裝修及櫃體貼皮老舊,櫃體五金零件生 鏽。(編號 32 及 33)
- (4) 窗戶、紗窗老舊且積塵。

(五)屋頂平台

- (1) 女兒牆、地坪髒污久未清理。(編號 34 及 35)
- (2) 推測地坪有滲漏水之狀況,影響下方樓層。

(六)地下一樓

- (1) 停車區域部分天花有漏水痕跡。(編號 36 及 37)
- (2) 部分牆面有壁癌情形。
- (3) 停車位數量及位置與原圖說不符。



圖例:

- 戶外_露臺木平台(編號 20~22)
- 戶外_鋼構造物(編號-23~26)

户外_小石子區

圖 4.1-3 三樓平面圖

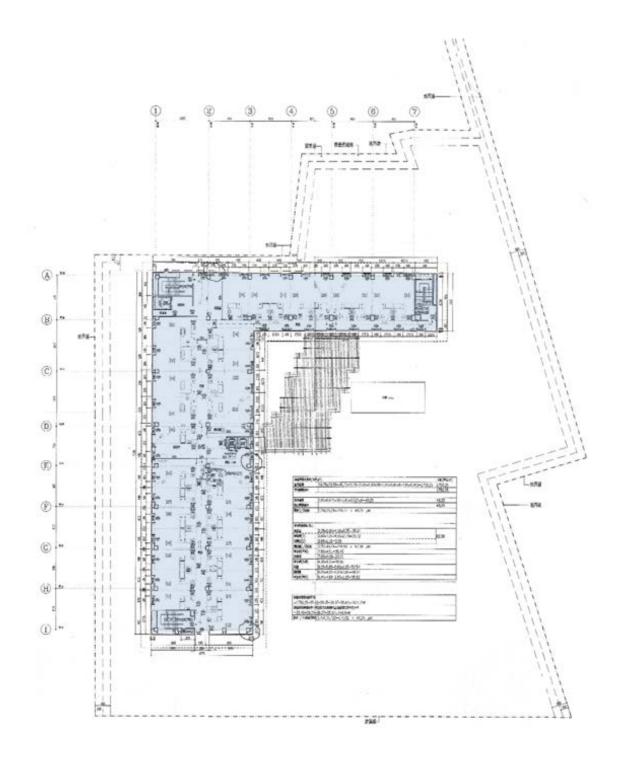


圖 4.1-4 四樓平面圖

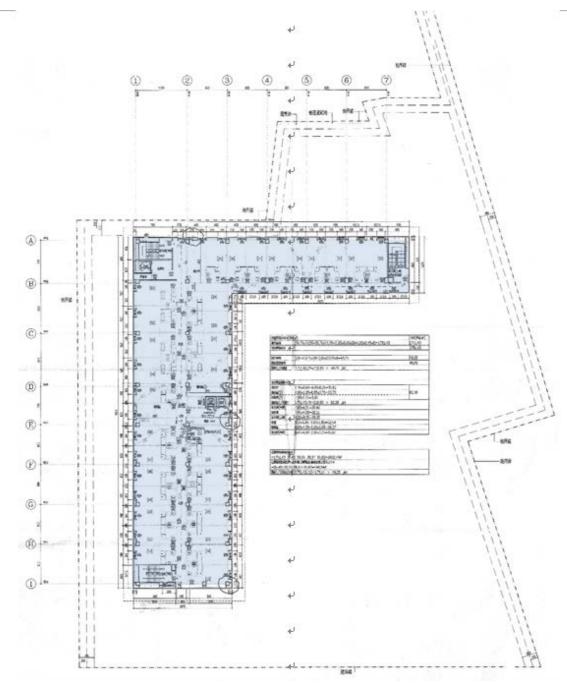


圖 4.1-5 五樓平面圖

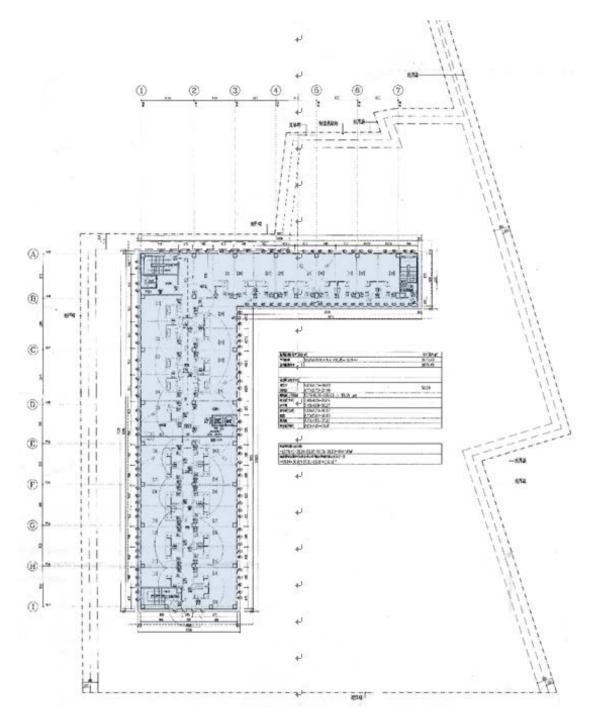


圖 4.1-6 六樓平面圖



編號 19



編號 20



編號 21



編號 22



編號 23



編號 24



編號 25



編號 26



編號 27



編號 28



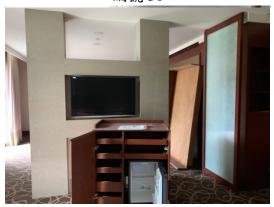
編號 29



編號 30



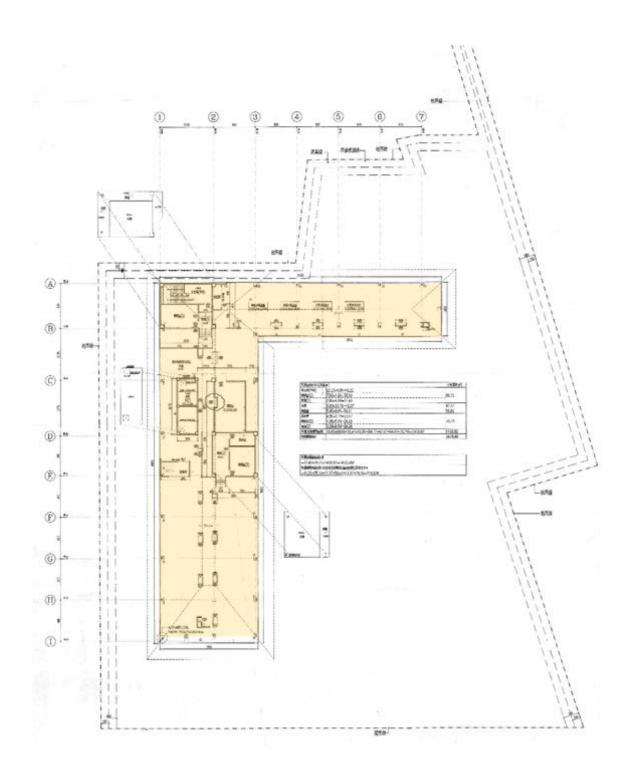
編號 31



編號 32



編號 33



戶外_屋頂平台(編號 35~36)

圖 4.1-7 屋頂平面圖

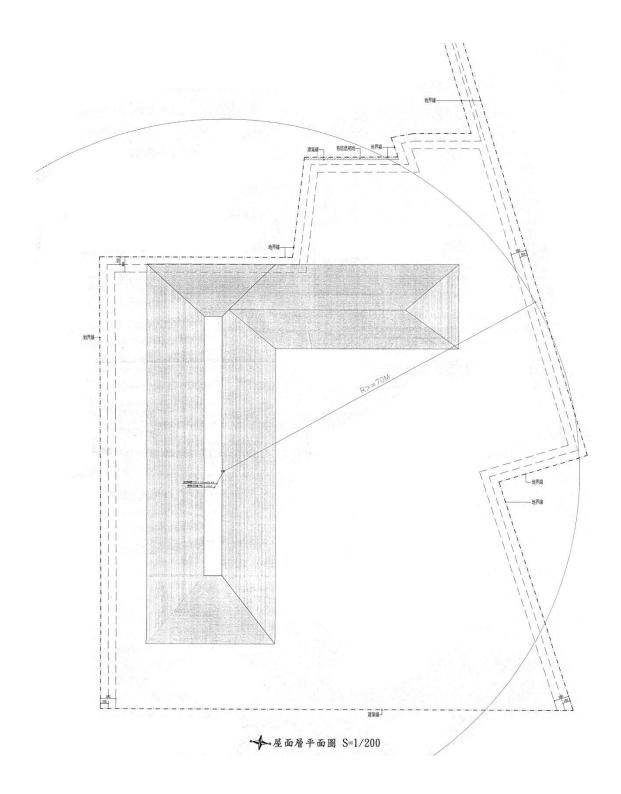
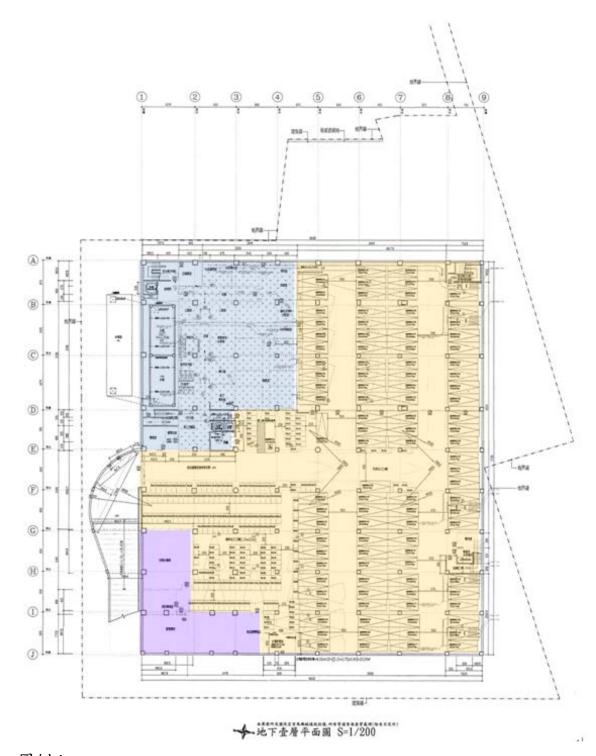


圖 4.1-8 屋頂俯視圖



圖例:

- 室內_停車區域(編號 37~38)
- 室內_辦公區域、水箱、垃圾處理室
- 室內_高低壓變電站、發電機室、消防機械室、空調主機房

圖 4.1-9 地下一樓平面圖



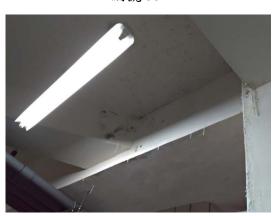
編號 34



編號 35



編號 36



編號 37

四、全棟概況

- (一)水電:初步測試皆無嚴重損壞,惟部分改善後,方可正常使用。揚、給水系統檢測報告請參閱附件七。
- (二)空調:頂樓散熱水塔送水馬達無法啟動,馬達軸心卡死、 變頻控制器故障冰水主機逆向機板計8個須更換(共2萬4 仟元),才能讓主機運轉。
- (三)消防:消防設備外觀無嚴重損壞,僅有部分逃生設備鏽蝕, 灑水滅火與排煙系統需經測試後,方能針對要項改善。
- (四)外牆:大體外觀無明顯損壞,惟因多年未有維護導致髒污情況較為嚴重;除做整體外牆清潔外,亦須針對牆面磁磚全面檢查及整理,排除磁磚突起或易脫落之現象。

4.2 初步工程規劃

如前述建築物有多處損換情形,爰規劃各項整修工程如下。

一、各層整修工程規劃

(一) 一樓戶外

- 1.1.正面入口處車行地坪地磚全部更新,防水重新補強; 綠地及造景整理。
- 大廳外側環繞之景觀池整修,建議池內磁磚敲除至結構 體,粉平施作防水後貼磚。
- 3. 車站候車區天花重新粉刷抹平後上漆,燈具部分換新, 柱子部分磁磚換新,地坪破損處換新。
- 4. 後方木平台拆除運棄,雜草清除運棄;木平台重建。
- 5. 整體環境整理清潔。

(二) 一樓室內

- 1. 室內裝修之木作櫃體,五金零件換新,木貼皮損壞部分 重貼。
- 2. 大廳挑高區域天花板, 磨平後上漆。
- 3. 3. 辦公區域牆面壁癌處理後,粉刷批土,並全面重新油漆;牆面漏水處建議施作低壓灌注防水。
- 4. 辦公區域木紋地坪全部換新。
- 5. 辦公室木門鉸鍊換新,窗戶、紗窗清潔。
- 6. 廁所部分磁磚破損處敲除並以原色樣之磁磚修補。
- 7. 整體環境整理清潔。

(三) 二樓室內:

- 1. 宴會廳外走廊天花板,重新磨平後上漆。
- 宴會廳外走廊地坪,磁磚突起處敲除並以原色樣之磁磚 修補。

- 3. 宴會廳外走廊壁紙部分換新。
- 4. 餐廳區域木作裝修及櫃體,五金零件換新,木貼皮損壞 部分重貼。
- 5. 辦公區域牆面大面積嚴重壁癌處,壁癌情形處理後,重 新粉刷批土,並全面重新油漆;牆面漏水處建議施作低 壓灌注防水。
- 6. 辦公室木門鉸鍊換新,窗戶、紗窗清理。
- 7. 整體環境整理清潔。

(四) 二樓陽台:

- 1. 玻璃欄杆之金屬部分除鏽刷漆,玻璃換新。
- 2. 木頭裝飾柱表面清潔並上護木漆。(延伸至一樓)
- 3. 地坪磁磚突起處敲除並以原色樣之磁磚修補。
- 4. 整體環境整理清潔。

(五) 三樓露天平台:

- 木平台拆除運棄,雜草清除運棄;拆除木平台後,重新 施作防水;三樓露天平台後續使用規劃,可依營運管理 單位需求自行設計。
- 2. 戶外客房區(鋼構建築物)內外重新翻修。
- 3. 木平台周圍布置之白色小石子清洗。
- 4. 外圍玻璃欄杆之金屬部分除鏽刷漆,玻璃換新。
- 5. 整體環境整理清潔。

(六) 三至七樓室內:

- 1. 房間及走廊壁紙換新。
- 2. 房間及走廊天花板重新磨平後上漆。
- 3. 房間及走廊地毯清潔。
- 4. 牆面少部分壁癌處理,牆面漏水處建議施作低壓灌注防

水。

- 5. 房間內木作裝修及櫃體,五金零件換新,木貼皮損壞部 分重貼。
- 6. 木門鉸鍊換新,窗戶、紗窗清理。
- 7. 整體環境整理清潔。

(七) 屋頂平台:

- 1. 女兒牆、地坪清理。
- 2. 地坪有滲漏水之狀況,建議針對漏水處施作低壓灌注防水,或是直接重作防水。
- 3. 整體環境整理清潔。

(八) 地下一樓:

- 停車區域天花重新磨平後上漆,建議針對漏水處施作低 壓灌注防水。
- 部分牆面壁癌處理,重新粉刷批土後上漆,建議針對漏水處施作低壓灌注防水。
- 3. 停車位數量及位置重新畫設。
- 4. 整體環境整理清潔。

二、機電設備維修工程規劃

本案水電設備、消防設備依附件七所載初步測試或檢視並無嚴 重損壞。空調系統主要係馬達軸心卡死、變頻控制器故障、冰 水主機逆向機板待更換;水電系統經初步測試,有部分無法正 常開啟之閥門及部分無法正常運轉之馬達。

上述項目已編列相關預算,並針對後續機電、空調與消防等系統,評估詳細檢測及維修項目之費用。機電相關項目包含:高壓供電系統、低壓動力及照明系統、發電機相關設備、給排水系統、鍋爐及熱泵系統;空調相關項目包含:冰水主機系統、DDC 集控系統、空調風管、進排風系統;消防相關項目包含:

受信總機、廣播系統、灑水系統、簡易滅火設備。建議後續得標廠商針對以上項目做更詳細檢測。。

三、建管相關規定

本案現況與使用執照圖基本一致,惟停車空間之車格畫設須依建管相關規定辦理;整修工程部分則須申請變更使用執照及室內裝修施工許可,並在完成後提消防審查;前述項目皆依規辦理完成後方可開始施工。申請程序流程圖詳請參考圖 4.2-1。

四、相關執照申辦

- (一) 變更使用執照申請
- (二) 室內裝修許可申請
- (三) 消防送審

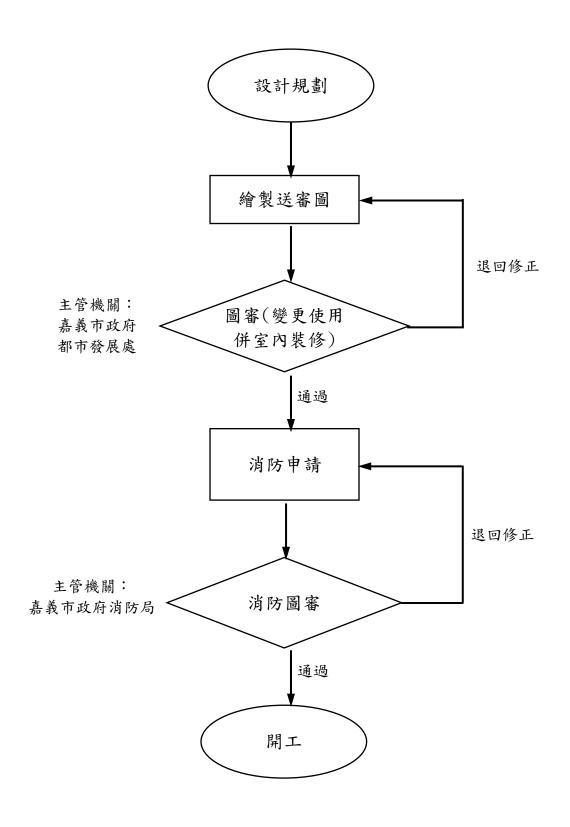


圖 4.2-1 申請程序流程圖

五、管理維護權責

本計畫採用之促參方式屬 OT 性質,未來交付予民間機構以現 況點交為主,除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體 損壞之修繕(如地震)由機關負責外,其餘皆由民間機構負責管 理修繕維護。

4.3 工程經費估算

考量設備現況初步估算直接工程經費約 89,529,825 元,加計各項間接工程費及規劃設計費等,合計含營業稅為 104,942,026 元(不含營業稅為 100,156,657 元),尚未包含各項家具與辦公設備。詳細經費請參閱表 4.3-1。。

表 4.3-1 工程經費估算表

	べ T.J-1 工任紅貝旧弁衣								
樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註			
	戶外	造景修復	式	1	9,987,900				
	正面	景觀綠地整理	m^2	480	384,000	含雜草、垃圾清除、景觀 重造			
1F		景觀水池修復	m^2	365	912,500	局部防水施作(低壓灌注)			
11		戶外牆/柱磁磚修復	式	1	500,000				
	全區	戶外地坪修復	m^2	2,391.1	7,651,520	局部防水施作(低壓灌注)			
	至區	環境清理	m^2	5,398.8	539,880	含地板、玻璃、牆面、檯 面等之清潔			
	室內	裝修修復	式	1	5,371,393				
	大廳、 店鋪、	室內木作修繕	式	1	826,750	木作裝修、櫃體門、木門 更新全部五金及部分貼皮			
	小宴會	天花漏水處理	m^2	1,653.5	529,120	局部防水施作(低壓灌注)			
	廳	天花板重新粉刷上漆	m^2	1,653.5	350,000				
	辦公 區域 (含機電 室)	牆面壁癌處理	式	1	464,640				
		牆面漏水處理	m^2	929.28	260,198	局部防水施作(低壓灌注)			
1F		牆面重新粉刷上漆	m^2	929.28	826,750				
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	20	60,000				
		門五金更換、重新貼皮	樘	12	150,000				
		木紋地坪拆除重作(部 分)	m^2	246.1	664,470	挑選原有花色樣式			
	廁所	牆面/地坪磁磚修補(部 分)	m ²	31.04	68,288				
	全區	環境清理	m^2	3,479.27	347,927	含地板、玻璃、牆面、檯			

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
						面等之清潔
		設備整理	式	1	150,000	小型電器類設備
	室內	裝修修復	式	1	3,513,443	
		天花板重新粉刷上漆	m^2	1,105.15	353,648	
	大宴	天花漏水處理	m^2	1,105.15	552,575	局部防水施作(低壓灌注)
	會廳	燈具、設備檢整/換新	式	1	80,000	
		地毯清潔	m^2	1,105.15	110,515	
		天花板重新粉刷上漆	m^2	495.58	158,586	
	다시	牆面壁紙換新(部分)	m^2	285.6	342,720	有受漏水影響之部分壁紙
	廳外 走廊	地坪磁磚換新(部分)	式	1	100,000	有部分地坪突起
	走 鄉	地毯清潔	m^2	495.58	49,558	
		天花漏水處理	m^2	495.58	247,790	局部防水施作(低壓灌注)
2F		天花板重新粉刷上漆	m^2	202.33	64,746	
21	餐廳	窗戶/紗窗修整、清潔	樘	7	21,000	
	(含夾層)	宁內十份後	式	1	100,000	木作裝修、櫃體門、木門
		室內木作修繕	工			更新全部五金及部分貼皮
	域域	牆面漏水處理	m^2	36		局部防水施作(低壓灌注)
		牆面壁癌處理(小區域)	式	1	100,000	
		窗户/紗窗修整、清潔	樘	13	39,000	
		牆面重新粉刷上漆	m^2	650.4	182,112	
	廚房	給排水管線檢整/換新	式	1	500,000	
		設備檢整/換新	式	1	150,000	小型電器類設備
	全區	環境整理	m ²	3,431.94	343,194	含地板、玻璃、牆面、檯
				3,131.71		面等之清潔
	戶外	陽台修復	式	1	571,034	
		玻璃欄杆修復/除鏽	m	60.37	241,480	含玻璃更新
	г Ө <i>1</i> .	木頭裝飾柱整理	根	30	90,000	含表面整理及護木漆塗佈
2F		地坪整理	m^2	202.74	192 244	(連接至 1F)
	陽台	,		303.74	182,244	
		牆面重新粉刷上漆	m ²	96.2	26,936	会贴托、玻璃、膝石、 挂
		環境整理	m^2	303.74	30,374	含地板、玻璃、牆面、檯 面等之清潔
		露台修復	式	1	19,076,314	
		木平台拆除運棄	m^2	1,013.1	506,550	
3F	户外	木平台重建	m^2	1,013.1	8,104,800	
		雜草木清理運棄	m^2	1,350	270,000	
		地板防漏工程	m^2	1,350		局部防水施作(低壓灌注)
		一个人人人们	111	1,550	2,700,000	四年707年70日(区)王作江)

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
		玻璃欄杆修復/除鏽	m^2	98.56	394,240	含玻璃更新
		小石子清洗	m^2	533.17	133,293	
		環境整理	m^2	1,240.51	124,051	含地板、玻璃、牆面、檯 面等之清潔
		飯店招牌更換	式	1	300,000	含牽線
		裝修修復	式	1	25,998,819	
		地毯清潔	m^2	7,274.96	727,496	
		牆面壁紙換新(所有房間、走廊)	m^2	12,373.2	14,847,840	含移除原有壁紙
3,		外側牆面壁癌處理(小 區域)	式	1	220,000	
5,	室內	外側牆面漏水處理	式	1	1,000,000	局部防水施作(低壓灌注)
6,	主门	天花板重新粉刷上漆	m^2	7,274.96	2,327,987	
7F		房間內木作修繕	間	132	5,280,000	木作裝修、櫃體門、木門 更新全部五金及部分貼皮
		窗戶/紗窗修整、清潔	樘	156	468,000	
		設備整理	式	1	400,000	小型電器類設備
		環境整理	m^2	7,274.96	727,496	含地板、玻璃、牆面、檯 面等之清潔
		管線地坪整理	式	1	6,659,708	
		地坪、防水重作	m^2	1,679.4	6,045,840	含打除原地坪及清運
RF	户外	女兒牆清潔	m^2	189.78	113,868	
		管線、設備整理	式	1	500,000	依水電、空調、消防之檢 查狀況整理管線
	室內	裝修修復	式	1	3,244,902	
		天花漏水處理	式	1	500,000	局部防水施作(低壓灌注)
	停車區	天花板重新粉刷上漆	m^2	4,200.4	1,344,128	
	域	牆面重新粉刷上漆	m^2	861	241,080	
B1F		停車位重新畫設	m^2	4,200.4	210,020	為符合法規,需依法規數 量重新畫設停車位
DIF	辨公區	牆面壁癌處理(小區域)	m^2	6	4,800	
	域	牆面漏水處理	m^2	6	21,000	局部防水施作(低壓灌注)
		牆面重新粉刷上漆	m^2	864	241,920	
	室)	設備檢修/換新	式	1	150,000	小型電器類設備
	全區	環境整理	m^2	5,319.54	531,954	今地板、玻璃、牆面、檯 面等之清潔
整棟	外牆	牆面修復及清潔	m ²	5,380.26	6,456,312	吊掛作業(機器)
正体	ノープ回	飯店招牌更換	式	1	150,000	

凄層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註
		設備修繕整理	式	1	3,500,000	
		安裝抽水泵	式	1	50,000	
		水箱溢水閥門修繕	式	2	20,000	
		1號池至2號池聯通管	式	1	30,000	
		閥門修繕				
		總給水管閥門修繕	式	1	50,000	
		給水泵更新	式	3	150,000	
		高壓供電系統檢查維	式	1	1,000,000	
		護				
		低壓動力系統檢查維	式	1	100,000	
	機電	護				
		低壓照明系統檢查維	式	1	100,000	
		護刀表名公林聯队士公	15	1	500,000	
		弱電系統整體檢查維	式	1	500,000	
		護 發電機及ATS系統檢查	+	1	1,000,000	
		殺电機及AIO系統做宣 維護	工	1	1,000,000	
		給排水系統整體檢查	式	1	250,000	
		維護				
		鍋爐及熱泵系統檢查	式	1	250,000	
		維護				
-		原設備清點	式	1	0	廠商自行篩選需要設備
		設備整體檢整、維護	式	1	2,500,000	
		冰水主機檢查維護	式	1	250,000	
		DDC 集控系統維護	式	1	250,000	
	空調	空調風管整體檢整維	式	1	1,000,000	
		護				
		進排風系統整體檢查	式	1	1,000,000	
		維護				
		設備維修 (配合法規辦理)	式	1	2,500,000	
		受信總機及廣播系統	式	1	1,000,000	
		檢查維護			1,000,000	
	消防	消防灑水系統檢查維	式	1	1,000,000	
	 -	護			,	
		簡易消防滅火設備檢	式	1	500,000	
		查維護				
		直接工程費總計(A)	1		89,529,825	

樓層	位置	項目	單位	數量	金額(元)	備註	
J	職業安全	費	179,060	約為直接工程費之 0.2%			
_	工程品質	管理費			268,589	約為直接工程費之 0.3%	
3	環境維護	及交通維持費			895,298	約為直接工程費之1.0%	
j	營造綜合	验			358,713	約為直接工程費之 0.4%	
ĺ	包商利潤	及管理費			4,476,491	約為直接工程費之 5.0%	
				小計(B)	6,177,557		
,	營業稅				4,785,369	(A+B)×5.0%	
		間接工程費合計(C)			10,962,926		
其他	費用						
						依不含營業稅之直接及間	
規	人劃設計費				4,089,275	間工程費總額,按比例計	
						竹	
變	變更使用、室內裝修審查竣工費				360,000		
	小計(D)						
總計					104,942,026	(A+C+D)	

註:本案樓層名稱編排時跳過"4F"

考量後續裝修支出與整體風格之一致性,潛在投資人傾向不繼續使用客房內設備,且建議宴會廳需重新調整,初步以全部置換室內裝修設備進行估算,機電設備部分因現有機電設備、空調設備基本上係可正常運作,其中空調設備面板有須修繕之處,惟已知修繕費用約24,000元,經洽詢電機技師據表示多數空調與機電設備係位於室內,故現階段無需大額估列汰換費用,僅需於工程經費中估列相關修繕與檢測費用。設備部分估算汰換宴會廳燈光及音響系統、客房內所有燈具、辦公家具、室內傢俱與客房內設備、電腦設備、電腦較體及各項生財器具,故參考本案建物既有財產清冊(請參閱附件四)所載內容,估算各項設備購置金額。

各項設備及傢俱、生財器具等之購置經費初步估算如表 4.3-2 所示,預計投入金額約 36,300,000 元(不含營業稅),加計表 4.3-1 不含營業稅之工程經費 100,156,657 元後,合計為 136,456,657 元。

表 4.3-2 設備購置經費估算表

項目	數量	單位	單價(元)	複價(元)
辦公家具	1	式	800,000	800,000
電腦相關設備	1	式	4,500,000	4,500,000
旅館專用軟體	1	式	6,000,000	6,000,000
宴會廳音響系統及燈光	1	式	7,500,000	7,500,000
機電系統檢修(含客房燈具汰換)	1	式	2,000,000	2,000,000
室內家具(餐桌椅、會議椅)	1	式	1,000,000	1,000,000
餐具	1	式	1,000,000	1,000,000
房間設備	135	間	100,000	13,500,000
			總計	36,300,000

4.4 施工期程規劃

本案現況與使用執照圖基本一致,惟停車空間之車格畫設與使用執 照不符,若後續有涉及該範圍內變更使用執照之行為,須注意法定 停車數量;整修工程部分則須申請室內裝修施工許可(若得標廠商之 規畫設計涉及變更使用,則須額外辦理變更使用,並於完成後申請 五大管線(自來水、污水、電力、電信、消防));前述項目皆依規辦 理完成後方可開始施工,因此作業期程須考量相關作業所需時間, 初步規劃前置作業約需 2.5 個月,裝修作業、消防安檢與驗收作業 初步規劃需 9.5 個月,故初步估算規劃設計、施工期程含驗收約 12 個月,詳細期程請參閱圖 4.4-1。

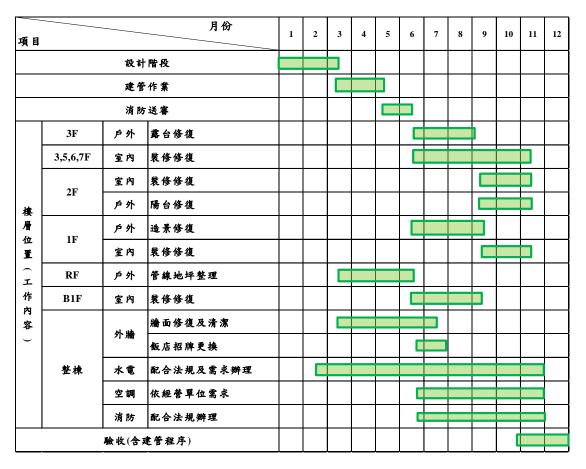


圖 4.4-1 施工程期規劃甘特圖

4.5 小結

本案除外觀及裝修有老舊及損壞之情況外,結構部分及設備概況尚屬完整,惟停車場空間部分現況與原申請圖說不符,不排除有須要重新申請的可能。外觀及裝修部分可選擇針對老舊或損壞部分個別處理(費用較低),抑或是直接進行大規模翻修(費用較高)。設備部分則依後續營運管理之需求,調整現有設備或自行換新即可。綜前述,本案重新翻修並營運之可行性,於技術工程面尚屬可行。

第五章 法律可行性分析

5.1 相關法令分析

北門車站飯店為旅館及車站複合之多目標利用建物,擬依據促進民間參與公共建設法招商委外,引入民間資金及專業進行必要之修繕維護及營運,提供優質餐飲及住宿之服務,發揮公共建設之效益,促進區域發展。是以,於法令可行性分析部分,應就本案可能發生之法律關係,及其法律關係適用法令,作一整體性觀察,並就重要法令之細部規定進行適法性分析及評估。最後再就本案所涉重要法律議題加以整理研析。

依促參法第 2 條規定:「促進民間參與公共建設,依本法之規定。本法未規定者,適用其他有關法律之規定。」。促參法之性質為民間參與興建營運公共建設之特別法,而本案主辦機關得選用促參法、政府採購法等法令委託民間營運。本案設施若由林業保育署自行營運管理,則需投入營運管理之人力與相關維護費用,為期節省財政支出並提升整體環境、整合餐飲與住宿設施,希冀藉由民間機構之專業營運,提升設施服務品質,擬依據促進民間參與公共建設法委託民間機構營運,透過民間參與方式,引入民間資金、創意,由民間機構營運管理住宿、餐飲服務及會議空間等設施,以提升整體環境及營運績效。

5.2 本案適用促參法相關法令之分析

一、本案公共建設之類別

(一) 北門車站飯店建物使用執照記載 1 樓包含車站(候車區、展覽區);另北門車站飯店緊鄰阿里山森林鐵路北門車站,阿里山森林鐵路為日治時期為了將阿里山林場產出之林木向外輸送而闢建之林業產業設施;又本計畫住宿、餐飲設施亦具有觀光遊憩性質。按 111 年 12 月 21 日修正後促參法第 3 條第 1 項規定:「本法所稱公共建設,指下列供公眾使用且促進公共利益之建設:一、交通建設及共同管道。…七、觀光遊憩設施。…十三、農業及資源循環再利

用設施。」。依上開規定,本案可檢討之促參法規定之公 共建設類別包括「交通建設」、「農業及資源循環再利用 設施」或「觀光遊憩設施」,以下逐項分析說明。

- (二) 依促參法施行細則第2條規定:「本法第3條第1項第1 款所稱交通建設,指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷 運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉 運站、車站、調度站、航空站、港埠、路外停車場、橋梁、 隧道及其設施。」。北門車站飯店建物使用執照記載1樓 包含車站(候車區、展覽區),若本案未來一樓北門車站 候車區預計由阿里山林業鐵路及文化資產管理處(下稱林 鐵處)自行維護管理,委託營運範圍不包含車站,則本案即 非屬促參法第3條第1項第1款規定之「交通建設」。
- (三) 次依促參法施行細則第13條,就促參法第3條第1項第7 款所稱「觀光遊憩設施」加以定義,其規定略以:「本法 第3條第1項第7款所稱觀光遊憩設施,指在國家公園、 風景區、風景特定區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區或 其他經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩(樂)性質之 區域內之遊憩(樂)設施、住宿、餐飲、解說等相關設施、 區內及聯外運輸設施、遊艇碼頭及其設施。」。本案委外 範圍北門車站飯店非位於國家公園、風景區、風景特定 區、觀光地區、森林遊樂區、溫泉區等觀光遊憩區內,因 此不符合促參法規定之「觀光遊憩設施」。
- (四)末依促參法施行細則第23條第9款規定,促參法第3條第1項第13款所稱「農業及資源循環再利用設施」,包括經目的事業主管機關認定具林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等之林業產業設施及其發展所必要之遊客住宿、餐飲等相關設施。

本案北門車站飯店旁阿里山森林鐵路北門車站,為日治時期為了阿里山林場產出之林木向外輸送而闢建之具有林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等林業產業設施,北門車站飯店配合阿里山森林鐵路 林業產業設施及其發展所必要之遊客住宿、餐飲相關設 施,因此本案若經中央目的事業主管機關即農業部認定, 即屬促參法第3條第1項第13款及施行細則第23條所規 定之「農業及資源循環再利用設施」,而本案將得適用促 參法,並可依促參法辦理招商。

綜上所述,本案北門車站飯店住宿、餐飲相關設施可規劃 具有林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教 育訓練、展示等營運內容,又1樓展覽區可配合阿里山森 林鐵路林業產業設施及其發展,辦理林業文化相關之展 示,商店空間可陳列販售木藝產品、林鐵相關產品,以強 化與林業事務發展之關聯性,且於民間參與公共建設預評 估作業之公共建設別擇定包含農業及資源循環再利用設 施並已獲核定,故建議本計畫於取得農業部認定屬促參法 施行細則第23條第9款之「經目的事業主管機關認定具 林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓 練、展示等之林業產業設施及其發展所必要之遊客住宿、 餐飲等相關設施。」後,依促參法第3條第1項第13款 規定之「農業及資源循環再利用設施」辦理。

二、本案之主辦機關

- (一)按促參法第5條第2項規定:「本法所稱主辦機關,指主 辦民間參與公共建設相關業務之機關:在中央為目的事業 主管機關;在直轄市為直轄市政府;在縣(市)為縣(市)政 府。主辦機關依本法辦理之事項,得授權所屬機關(構)執 行之。」;第3項規定:「主辦機關得經其上級機關核定, 將依本法辦理之事項,委託其他政府機關執行之。」;第 4項規定:「前項情形,應將委託事項及所依據之前項規 定公告之,並刊登於政府公報、新聞紙、或公開上網。」。
- (二) 次按行政程序法第 15 條規定:「行政機關得依法規將其權限之一部分,委任所屬下級機關執行之。行政機關因業務上之需要,得依法規將其權限之一部分,委託不相隸屬之行政機關執行之。前二項情形,應將委任或委託事項及法規依據公告之,並刊登政府公報或新聞紙。」。本條所謂「機關」,係指國家設置之獨立組織體,其必須具有獨

立之「組織法規」、獨立之編制及預算以及具有依據「印信條例」頒發之大印或關防等,未具備前揭條件者,則為「內部單位」,非為機關。惟查,國內各部會轄下機關、單位通常未予以嚴格區分,中央事業目的主管機關直接授權內部單位執行促參計畫案屢見不鮮,工程會及促參司亦未禁止或認為違法,故本條所稱之「機關」實務上泛指機關及其內部單位。

(三)本促參案件擬由中央推動辦理,權管機關為農業部,委託 營運標的物所有權屬農業部林業保育署,是以依促參法第 5條第2項之規定,應由農業部擔任本案之主辦機關,並 得依促參法第5條第2項、促參法第5條第3項及行政程 序法第1項規定,授權林業保育署執行之。另考量本計畫 1樓北門車站候車區預計由林鐵處自行維護管理,亦得授 權由林鐵處擔任執行機關辦理簽約及履約管理作業。

三、本計畫民間機構參與公共建設之方式

(一) 按促參法第8條第1項明定7種民間機構參與公共建設之方式,其規定略以:「民間機構參與公共建設之方式如下:一、民間機構投資新建並為營運;營運期間屆滿後,移轉該建設之所有權予政府。二、由民間機構投資興建完成後,政府無償取得所有權,並由該民間機構投資興建完成後,政府一次或分期給付建設經費以取得所有權,並由該民間機構營運;營運期間屆滿後,營運權歸還政府。三、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運期間屆滿後,營運權歸還政府。五、民間機構營運改府投資興建完成之建設,營運期間屆滿後,營運權歸還政府。六、配合政府政策,由民間機構自行備具私有土地投資興建,擁有所有權,並自為營運或委託第三人營運。七、其他經主管機關核定之方式。」。

復按促參法第8條第2項規定:「本法所定興建,包含新建、增建、改建、修建。」,而有關前述增建、改建、修建之定義,依112年12月28日修正公告之促參法施行細

則第 34 條規定:「本法第八條第二項所稱增建、改建、修建,指公共建設之修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為。」故如民間機構之投資行為有提升政府現有建設之效能或價值之情形,均屬促參法第 8 條第 2 項所稱之增建、改建、修建,亦即屬於促參法第 8 條第 1 項第 4 款規定之民間參與方式。

(二)經查,本案擬委託民間機構營運全棟之設施,包含住宿、餐飲及停車場。考量未來民間機構所進行之裝修工程得提升本案委託營運標的之效能與價值,而得屬促參法第8條第2項及促參法施行細則第34條所稱增建、改建、修建之範圍,故初步判斷本案應得依促參法第8條第1項第4款規定,採由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運;營運期間屆滿後,營運權歸還政府之方式(即ROT方式)辦理。

四、本案附屬事業之項目

- (一) 依促參法第 13 條第 1 項規定:「本章所稱公共建設所需用地,係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地,含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。」。所稱附屬事業,係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業,促參法施行細則第 42 條第 1 項定有明文。促參法施行細則第 42 條第 2 項規定:「前項附屬事業之開發經營,應與公共建設整體計畫財務可行性。二、增進公共服務品質。三、有效利用公共建設所需用地。」。依上開規定及參考促參法修法目的說明,主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地含附屬事業所需用地,民間機構經營附屬事業之目的乃為提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地,而民間機構得經營附屬事業之項目,應於投資契約中明定之。
- (二) 又依機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 17 點第1項「附屬事業規劃」之規定「主辦機關規劃附屬事

業之開發經營,應以提高公共建設整體計畫財務可行性、 增進公共建設服務品質或有效利用公共建設所需用地為 目的。」。依機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事 業規劃參考原則第4點規定,主辦機關規劃附屬事業之開 發經營,應就財務自償必要性、公共服務品質完整性及土 地整體利用效益性審慎評估其對整體公共建設之影響,並 確保公益性;同參考原則第7點規定,主辦機關規劃附屬 事業之開發經營,宜就符合公共建設推動目的、確保公共 建設服務品質、整體財務試算分析結果暨風險評估分析及 配置審慎評估其規模之合理性;同參考原則第8點規定, 附屬事業所需用地使用期限,不得逾民間參與該公共建設 計畫期間,該期間提前終止時,附屬事業應併同停止開發 經營。故主辦機關規劃促參案件之附屬事業,除應慮及對於 整體公共建設之影響外,並應確保其公益性,且附屬事業之 興建及營運,其期間不得逾越民間參與公共建設計畫期間, 該期間提前終止時,附屬事業應併同停止開發經營。

(三) 依機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則第5點第1項規定:「主辦機關規劃附屬事業使用容許項目,除依本法第13條第3項規定會同內政部及有關機關定之外,得依下列規定擇定適合之附屬事業使用容許項目:(一)公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目。(二)本法第3條第1項各款公共建設中央目的事業主管機關依本法第13條第3項規定所訂之使用容許項目」。查本計畫係屬促參法第3條第1項第13款及促參法施行細則第23條第9款所規定之「農業及資源循環再利用設施」,民間機構得經營附屬事業之使用容許項目,主辦機關得依公共建設所需用地土地使用管制規定之使用容許項目訂定符合使用容許項目擇定適合之附屬事業使用容許項目。

初步檢視本案於相關法令並未限制附屬事業之營運,得配 合本案標的現況與空間配置,若有多餘空間得考量是否開 放附屬事業。

五、民間參與本計畫之法定作業程序

本案得適用促參法相關規定辦理委託民間廠商營運事項依促 參法及其相關子法之規定,主辦機關辦理民間參與政府規劃之 公共建設,應進行之程序如下:

(一) 可行性評估

- 1. 可行性評估應依公共建設促進公共利益具體項目、內容 及欲達成之目標,以民間參與角度,就民間參與效益、 市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響及公聽 會提出之建議或反對意見等方面,審慎評估民間投資之 可行性(促參法施行細則第29條第2項規定參照)。其內 容包括機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引 第13點第1項所定之項目,尤應考量公共服務水準之 提升及公共利益之維護,並重視財務效益評估之合理 性。
- 2. 又可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標,並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會,對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見,主辦機關不採納,應於可行性評估報告中具體說明不採之理由(促參法第6條之1參照)。

(二) 先期規劃

除未涉及政府預算補貼者外,應依可行性評估結果辦理先期規劃撰擬先期計畫書,依公共建設目的及民間參與方式,就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項,審慎規劃並明定政府承諾與配合事項,必要時納入容許民間投資附屬事業範圍(促參法施行細則第 30條第1項規定參照)。其內容包括機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 14 點第 1 項所定之項目,尤應重視環境影響及檢視財務之合理性與可行性。

(三) 擬定民間參與建設之「申請須知」及「契約草案」

主辦機關得視公共建設計畫之性質,備具民間投資資訊供 民間投資人索閱或辦理說明會,並參酌民間投資人建議事 項訂定招商文件。於公告後,如民間投資人對招商文件之 內容或程序有疑義,或提出修改之建議時,應提出澄清或 說明,並視需要為補充公告(促參法施行細則第61條、第 62條、第63條規定參照)。

(四) 成立甄審會及辦理申請案件之甄審工作

依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 2 條第 2 項之規定,甄審會應於公告徵求民間參與前成立, 並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散(促參法第 44 條 及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 30 條 規定參照)。

(五) 議約及簽約

甄審會評定出最優申請人後,雙方展開議約談判,獲致共 識後,完成投資契約之簽約手續(促參法施行細則第 66 條、第 67 條及機關辦理促進民間參與公共建設案件作業 指引第 42 條、第 44 條規定參照)。

六、重大公共建設及租稅優惠

本案得否享有促參法第 36 條至第 40 條規定租稅優惠,查前開條文之主要適用對象須屬促參法及相關子法認定之重大公共建設,準此,本案得否享有上開促參法規定之租稅優惠,端視本案是否為「重大公共建設」而定,若是,民間機構即可享有,反之則否。

參照「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」(112年8月28日修正),依促參法施行細則第23條所定義農業及資源循環再利用設施之規模欲達到重大公共建設之範圍,不包含依促參法施行細則第23條第9款之經目的事業主管機關認定之設施,因此本案非屬促參法之重大公共建設,無享有相關租稅優惠。

七、小結

本案係屬促參法第 3 條第 1 項第 13 款及促參法施行細則第 23 條所規定之「農業及資源循環再利用設施」,而得適用促參法及其相關子法,由農業部擔任本案之主辦機關,林業保育署或林鐵處擔任執行機關,採促參法第 8 條第 1 項第 4 款 ROT 方式公開徵求民間機構參與本案,故本案經檢討後,在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處,應屬可行。

5.3 本計畫適用之其他重要法令

一、其他重要法令

	共心主安仏マ	
	本計	畫適用之其他重要法令
		(1)發展觀光條例
1	目的事業法令	(2) 旅館業管理規則
1	日的争杀伍令	(3) 觀光旅館業管理規則
		(4) 觀光旅館建築及設備標準
		(1) 土地法
2	2 土地法令	(2) 土地法施行法
		(3) 土地登記規則
		(1)都市計畫法
3	都市計畫法	(2) 非都市土地使用管制規則
		(3)都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
	4 建管相關法令	(1) 建築法
4		(2) 建築物室內裝修管理辦法
		(3) 消防法
		(4) 消防法施行細則
		(1) 環境影響評估法
_	環境影響法令	(2) 開發行為應實施環境影響評估細目及範
5		圍認定標準
		(3) 建築物交通影響評估準
		(1) 土地稅法及其施行細則
6	加速时公计人	(2) 土地稅減免規則
6	經濟賦稅法令	(3) 房屋稅條例
		(4) 契稅條例
7	田七叶文叶人	(1) 國有財產法
7	國有財產法令	(2) 國有財產法施行細則

(一) 目的事業法令

依發展觀光條例第 2 條第 8 款規定,所謂旅館業係指觀光旅館業以外,以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。依旅館業管理規則第 4 條第 1 項規定:「經營旅館業,除依法辦妥公司或商業登記外,並應向地方主管機關申請登記:「於本條例中華民 104 年 1 月 22 日修正施行前,非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者,應自本條例修正施行之日起 10 年內,向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識,始得繼續營業。自本條例中華民國 104 年 1 月 22 日修正施行後,非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而作營利使用者,應依本規則向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識,始得營業。」。

本案之住宿設施應係屬以營利為目的且供非特定對象住宿之場所,因此無旅館業管理規則第36-1條落日條款之適用,得於114年始須取得旅館業登記證,而係依旅館業管理規則第4條規定應領取旅館業登記證後,始得營業。因此,應於招商文件中明確規定,民間機構應於營運開始日即取得本案住宿設施之旅館業登記證。

另依發展觀光條例第 21 條規定,經營觀光旅館業者,應 先向中央主管機關申請核准,並依法辦妥公司登記後,領 取觀光旅館業執照,始得營業。復依觀光旅館業管理規則 第 2 條,觀光旅館業經營之觀光旅館分為國際觀光旅館及 一般觀光旅館,其建築及設備應符合觀光旅館建築及設備 標準之規定。是如擬經營國際觀光旅館或一般觀光旅館 ,除建築及設備應符合法定標準外,亦須依觀光旅館業管理 規則之規定向中央主管機關申請核准,於取得觀光旅館 ,始得營業。查本案住宿設施目前設有客房 135 間, 其中包含 2 床房 99 間、1 床房 31 間、芳香客房 4 間、總 統套房 1 間,已達到觀光旅館建築及設備標準中關於國際 觀光旅館及一般觀光旅館之房間數標準,惟依前開標準規 定,每間雙人房之淨面積(不包括浴廁),應有 60%以上不得小於 15 平方公尺或 19 平方公尺,始符合一般觀光旅館或國際觀光旅館之要求,另觀光旅館亦應附設餐廳、咖啡廳、會議場所、貴重物品保管專櫃、衛星節目收視設備,如擬設置國際觀光旅館,則尚須附設酒吧(飲酒間)、宴會廳、健身房、商店等設施,是就本案建築物空間未來應有機會經營一般觀光旅館或國際觀光旅館,惟仍須視未來民間機構對於本案之空間構想、房間數量規劃及營業定位而定。

(二) 土地法令

依土地法第 4 條規定,本法所稱公有土地,為國有土地、 直轄市有土地、縣(市)有土地或鄉(鎮、市)有之土地。 同法第 25 條規定:「直轄市或縣(市)政府對於其所管 公有土地,非經該管區內民意機關同意,並經行政院核 准,不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」。 惟依促參法第 15 條規定:「公共建設所需用地為公有土地 者,主辦機關得於辦理撥用後,訂定期限出租、設定地上 權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間 機構使用,不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地 方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租 金,得予優惠。」。準此,本計畫中之土地部分不受土地 法第 25 條租賃期限之限制,本計畫評估結果規劃適當之 租賃期限,符合土地法相關法令規範。

(三) 都市計畫法

依都市計畫法第 30 條第 2 項規定:「公共設施用地得作 多目標使用,其用地類別、使用項目、准許條件、作業方 法及辦理程序等事項之辦法,由內政部定之。」另依都市 計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條規定:「公共設 施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件,依 附表之規定。」、附表規定「車站」用地類別得立體多目標使用項目包括:「一、停車場 、電動汽機車充電站及 電池交換站。二、一般辦公處所。三、資源回收站。四、

配電場所、變電所及其必要之機電設施。五、休閒運動設施。六、旅遊服務。七、銀行及保險服務。八、餐飲服務。九、特產展售及便利商店。十、補習班。十一、百貨商場、商店街、超級市場。十二、旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館。十三、自行車租售、補給及修理服務。十四、公共使用。」。

本案用地為「車站用地」且業依上開規定完成多目標使用 許可,得作為旅館、一般觀光旅館、國際觀光旅館使用, 因此本案規劃方案符合都市計畫法相關規定,得允許使 用。

(四) 建管相關法令

依建築法第73條第1項規定,建築物非經領得使用執照,不准接水、接電及使用;第2項規定,建築物應依核定之使用類組使用,其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者,應申請變更使用執照;建築法第91條第1項第1款規定,如有違反第73條第2項規定,建築物應依核定之使用類組使用,未經核准變更使用擅自使用建築物者,處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰,並限期改善或補辦手續,屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者,得連續處罰,並限期停止其使用。以時,並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除,時,並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除,恢復原狀或強制拆除。準此,建築物須符合建築法第73條規定,於使用前須領取使用執照及核定使用類組使用。

本計畫建物已依建築法相關規定取得建築執照及使用執照。相關使用執照核定使用用途如下表:

	1 14 1911 100 14	Manual September 1 to
	地號/樓層	使用分區/用途
建	地下1層	防空避難室兼停車空間 4,622.03m ² 、A2 車站
築		(旅館後場區)697.51m ²
物	地上1層	A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦
		公廳、門廊)
	地上2層	A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m ²
	夾層2層	A2 車站(餐廳)

地上3層	A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m ²
地上4層	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上5層	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上6層	A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m ²
地上7層	A2 車站(樓梯間、機械室、水箱)

綜上,本案建物已取得使用執照,且建物核定使用用途符合本計畫規劃內容,符合建築法相關法令規定。若未來民間機構有其他使用用途規劃,應經機關同意後自行辦理使用執照變更。

(五)環評及水保相關法令

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第20 條規定:「旅館或觀光旅館之興建或擴建,有下列情形之 一者,應實施環境影響評估:一、位於國家公園。但申請 開發或累積開發面積一公頃以下,經國家公園主管機關及 目的事業主管機關同意者,不在此限。二、位於野生動物 保護區或野生動物重要棲息環境,或開發基地邊界與保護 區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺(臺灣本島以 外地區為二百公尺)以下。但申請擴建或累積擴建面積一 千平方公尺以下,經野生動物保護區或野生動物重要棲息 環境主管機關及目的事業主管機關同意者,或開發基地邊 界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺(臺 灣本島以外地區為二百公尺)以下,屬位於已建置污水下 水道系統之都市土地可建築用地者,不在此限。三、位於 重要濕地,或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公 尺(臺灣本島以外地區為二百公尺)以下。但開發基地邊 界與濕地邊界之直線距離五百公尺(臺灣本島以外地區為 二百公尺)以下,屬位於已建置污水下水道系統之都市土 地可建築用地者,不在此限。四、位於臺灣沿海地區自然 環境保護計畫核定公告之自然保護區。五、位於自來水水 質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺 以下,經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管 機關同意者,不在此限。六、位於海拔高度一千五百公尺 以上。七、位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然 環境保護計畫核定公告之一般保護區,申請開發或累積開發面積一公頃以上。八、位於特定農業區之農業用地,申請開發或累積開發面積一公頃以上。九、位於都市土地,申請開發或累積開發面積五公頃以上。十、位於非都市土地,申請開發或累積開發面積十公頃以上。十一、位於既設高爾夫球場。」。查本計畫位於都市土地,惟建物已興建完成,因此非屬開發行為,無需辦理環境影響評估。

依水土保持法第 4 條規定,公、私有土地之經營或使用,依水土保持法應實施水土保持處理與維護者,該土地之經營人、使用人或所有人,為水土保持義務人;同法第 8 條第 1 項第 5 款規定,於山坡地或森林區內開發建築用地,應經調查規劃,依水土保持技術規範實施水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地、設置公園、墳墓、於山坡地或森林區內從事開發建築用地、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地或軍事訓練場、堆積土石、處理廢棄物或其他開挖整地,應先擬具水土保持計畫,送請主管機關核定,如屬依法應進行環境影響評估者,並應檢附環境影響評估審查結果一併送核。本案非屬位於山坡地或森林區內開發建築用地,且已建物興建完成,無需辦理水土保持計畫。

(六)經濟賦稅法令

依土地稅法第3條規定,土地所有權人為地價稅之納稅義務人,土地所有權屬於公有者,以管理機關或管理人為納稅義務人。同法第20條規定:「公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用者,免徵地價稅。」、第16條規定:「地價稅基本稅率為千分之十。」依上開規定,本計畫用地為公有土地,地價稅率為1%。

另依房屋稅條例第 5 條規定:「二、非住家用房屋:供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者,最低不得少於其房屋現值百分之三,最高不得超過百分之五;供人民團體等非營業使用者,最低不得少於其房屋現值百分之一點五,最高不得超過百分之二點五。」、第 14 條規定:

「公有房屋供左列各款使用者,免徵房屋稅:一、各級政 府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。二、軍 事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。三、監獄看守所及 其辦公房屋暨員工宿舍。四、公立學校、醫院、社會教育 學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員 工宿舍。五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或 試驗所所用之房屋。六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽 倉、公賣事業及政府經營之自來水廠(場)所使用之廠房 及辦公房屋。七、郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、 港務事業,供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。八、 名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。九、政府配供貧民居住 之房屋。十、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業 使用之房屋。」,本案建物應非屬,房屋稅條例第14條規 定之免徵房屋稅公有房屋,爰未來應依據營運項目及每年 房屋折舊率,估算機關於各方案評估期間,機關應繳納之 房屋稅金額,未來仍須依實際委託營運項目及主管單位核 算金額為準。

(七)國有財產法

本案資產為國有財產法第 4 條之公用財產,由農業部林業保育署管理,依同法第 28 條前段規定:「主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。」。查本計畫係採促參法辦理,依促參法第 15 條規定:「公共建設所需用地為公有土地者,主辦機關得於辦理撥用後,可定地上權、信託或以使用土地之權利金或和數產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金,得予優惠。」。準此,本計畫營運資產將由林業保育署交付予民間廠商使用,該等財產亦為國有財產,故民間機構應編製移交之「財產目錄」,有關財產報廢亦應依國有財產法相關法規辦理。

依財政部公布之投資契約範本,有關營運資產之分類與處 理,甲方(主辦機關)點交乙方(民間機構)之財產及物品,可 區分為「必須返還」財物及「非必須返還」財物二類。「必 須返還 | 之財物,指委託營運期間屆滿、終止或投資契約 解除時,乙方應返還甲方之財產及物品。(1)乙方如有使用 不當或其他不可歸責於甲方之事由,導致該財物毀損或滅 失或不堪使用時,如該毀損滅失或不堪使用無法由投資契 約所定之保險所涵蓋,乙方應自行購置相同或經先行徵得 甲方同意後以不低於原財物原有功能之新品替代。(2)本項 財物達使用年限時,應依甲方之規定報廢。乙方應於營運 期限內添購相同或不低於報廢品原有功能之新品替代。(3) 乙方於重置或購置替代品時,應於投資契約所訂購入日數 期限內無償移轉其所有權予甲方,並通知甲方登記於財產 及物品清冊。乙方並應將甲方財物分類編號標示於明顯 處,乙方對於該財產僅有具有使用管理權。(4)委託營運期 間屆滿、終止或本契約解除時,乙方應將該代甲方管理之 財物依現狀返還甲方,但如有減損其效用之瑕疵,乙方應 更換新品。

依財政部投資契約範本規範,所謂「非必須返還」財物部分,指於委託營運期間屆滿、終止或投資契約解除時,如該財物已達使用年限而經報廢,乙方無須返還予甲方之財產及物品。(1)乙方如有使用不當或其他不可歸責於甲方方之事由,導致該財物毀損或減失或不堪使用時,如該毀損或減失或不堪使用非投資契約之保險所涵蓋,乙方應則對別原有功能之新品替代。(2) 乙方於購置替代品時,應立即無償移轉其所有權予甲方,並通知甲產已於財產及物品清冊。乙方對於該財產僅具有使用管理權。(3)本項財物達使用年限時,應依甲方之規定報廢不於替代品明顯之處,乙方對於該財產僅具有使用管理權。(3)本項財物達使用年限,應依甲方之規定報廢不於替代品明顯之處,乙方對於該財產僅具有使用管理權。(3)本項財物達使用年限,而委託營運期間屆滿、方無須添購新品替代。乙方應將本項財物現狀返還甲方,但如有減損其效用之瑕疵,乙方應更換新品。

北門車站飯店竣工日期為 98 年 10 月 10 日,完工後並未營運使用,且內部亦有部分家具與機電設施,基於距離完工迄今已相隔約 14 年,相關設施設備雖未使用,然經多年之閒置仍有自然耗損之可能。又依行政院主計總處之什項設備分類明細表所載,如床、梳妝檯、衣櫥(櫃)、床頭櫃等之寢室家具,其最低使用年限雖為 5 年,惟即使堪用,其品質仍可能不符合現下之使用需求,如對於未來民間機構之營運無法產生助益,可能影響民間機構配合接收之意願,再次發生設備閒置之問題。

依國有財產法第 60 條第 2 項本文規定,在國內之國有財 產,其贈與行為以動產為限,反面言之,在國內之國有動 產,應得為贈與,而財政部國有財產署亦進一步依國有財 產法第60條第3項之授權訂定「國有動產贈與辦法」,以 作為國有動產管理機關辦理贈與之法令依據。其中依第 2 條:「依本辦法贈與之國有動產,指國內之國有財產,其 使用年限在二年以上且其價值在新臺幣一萬元以上,並具 使用效能之機械及設備、交通及運輸設備及其他雜項設 備。」及第3條:「依本辦法贈與之國有動產,以管理機 關無需繼續使用或依行政院核定計畫購置提供地方自治團 體使用者為限。」、第4條規定國有動產之受贈人,須以 地方自治團體、國營事業機構、地方公營事業機構、財團 法人、經外交部認有贈與必要之外國政府或其人民等。依 上開規定如為使用年限在2年以上且價值在新臺幣1萬元 以上,仍具使用效能之設備,而管理機關無繼續使用之需 要,即得依國有動產贈與辦法為贈與。

根據前開辦法規定,林業保育署所購回北門車站飯店內之部分家具,由於自建物完工購入後並未為使用,應尚具使用效能,而依行政院主計總處之什項設備分類明細表所載,寢室家具之使用年限為5年,價值若於1萬元以上,即符合國有動產贈與辦法之適用條件,又未來若評估確實對於未來民間機構之營運無助益,林業保育署即可以將購

回之家具設備以贈與之方式,延續其效用,同時解決設備 資產可能再次閒置之問題。

綜上所述,有關國有財產移轉予民間機構作為營運資產時,應於移交之財產及物品清冊中記載,有關既有之各項傢俱、客房內之電器用品,考量民間機構將會全面重新購置,初步建議不納入點交之範圍,並由機關於點交前進行變賣或其他處分方式,惟考量後續實際作業或有部分傢俱可繼續使用,建議可於由機關先行確認機關其他單位需用情形先行處理,其餘部分於議約期間由最優申請人確認擬留用之傢俱,由機關報廢後,依「各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序」之相關規定辦理議價讓售予民間機構,不留用之傢俱則由機關於實際裝修施工前處理完畢。

5.4 小結

綜據前揭相關分析,本案擬適用促參法委託民間機構參與興建營運,於法律面上應屬可行,且無違目的事業法令及其他相關法令規定。惟本案應於營運開始日即取得本案住宿設施之旅館業登記證,宜特予注意。

第六章 土地取得可行性

6.1 土地權屬現況

一、土地基本資料

如第二章第 2.2 節之計畫背景所述,土地所有權人為中華民國, 管理機關皆為林業保育署。茲彙整土地基本資料如表 6.1-1。

	₹ 0.1 1 工心坐本 負 / 1 未 心						
地號	所有權 人	管理者	面積(m²)	使用分區	山坡地 (註)	特定水 土保持 區(註)	
雲檜段 353 地號	中華民國	林業保育署	2,640.09	車站用地	否	否	
雲檜段 393 地號			1,230.89		否	否	
雲檜段 356 地號			4,953.84		否	否	
雲檜段 372 地號			160.70		否	否	
	合計		8,985.52				

表 6.1-1 土地基本資料彙總表

註:查詢自農業部農村發展及水土保持署山坡地環境資料查詢系統

二、地上物情形

地上物如表 6.1-2 所示,為地下 1 層地上 7 層之建物。

樓層 面積(m²) 用途 防空避難室兼停車空間 4.622.03m²、A2 車站(旅 地下1層 5,319.54 館後場區)697.51m² 地上1層 A2 車站(候車區、展覽區、門廳、店鋪、辦公廳、 3,479.27 門廊) 3,115.72 | A2 車站(餐廳)、陽台面積 129.94 m² 地上2層 夾層2層 316.22 A2 車站(餐廳) 2,093.98 A2 車站(旅館)、陽台面積 177.29 m² 地上3層 地上4層 1,750.15 | A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m² 地上5層 1,751.43 A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m² 1,679.40 A2 車站(旅館)、陽台面積 49.25m² 地上6層 地上7層 1,679.40 A2 車站(樓梯間、機械室、水箱) 合計 21,185.11

表 6.1-2 地上物基本資料彙總表

6.2 土地取得方式

用地皆為林業保育署管有,無用地取得疑慮。

6.3 土地取得成本與時程

用地皆為林業保育署管有,無須額外負擔用地取得成本。

6.4 小結

如前述,本計畫擬委託標的之用地皆為林業保育署管有,且無用地變更之必要,故無用地取得疑慮。

第七章 環境影響

7.1 環境影響分析

一、環境背景現況

本計畫環境背景現況摘要如下:

	平計畫環境育京規 流摘安如下· 項目 環境現況					
11						
地理區位	立 	基地位於嘉義市,門牌號為嘉義市東區忠孝路 306 號。				
物化生	空氣品質	依環保部空氣品質監測網公布嘉義市空氣監測站之測				
活環境		量,近10年污染物濃度變化如下:				
		+ PM ₁₀ + PM ₂₅ * 50 ₂ + NO ₂ + CO → O ₃				
		05				
		.05				
		-05				
		2015				
		依據 110 年 1 月至 110 年 12 月嘉義市空氣監測站之測				
		量結果:				
		1. 空氣品質指標(AQI): 平均值 68, 其中 144 日達良好				
		(0~50)、146 日為普通(51~100)、64 日對敏感族群不				
		健康(101~150)、11 日對所有族群不健康(151~200)、				
		0 日非常不健康(201~300)。				
		2. 懸浮微粒(PM ₁₀): 平均濃度為 40.4μg/m³, 低於環境				
		部空氣品質標準規定年平均值 50μg/m ³				
		. 細懸浮微粒(PM _{2.5}): 平均 21.7μg/m³, 高於環境部 9				
		氣品質標準規定年平均值 15μg/m ³				
		4. 二氧化硫(SO ₂): 2.32ppb, 低於環境部空氣品質標準				
		規定年平均值 20ppb				
		復查詢 111 年 7 月之監測結果,其中細懸浮微粒(PM _{2.5})				
		為 5.7μg/m³、懸浮微粒(PM ₁₀)為 21.2μg/m³、二氧化硫				
		(SO ₂)為 1.61ppb				

	項目	環境現況
	水質	嘉義市與嘉義縣主要河流為朴子溪與八掌溪,參考環境
		部 110 年環境水質監測年報,朴子溪與八掌溪之污染程
		度介於輕度污染至中度污染,平均值皆為中度污染。
自然生	氣象	中央氣象署於嘉義市測站觀測,106年至111年9月降
態環境		雨日數 89 天至 123 天不等,降雨時數介於 267.4 小時
		(109年)至 550.2 小時(107年)間,每年6月至8月降雨
		機率較高。月均溫介於 15.7℃至 29.8℃。
	地形地貌	嘉義市地處嘉南平原,嘉南平原區地形平緩,海拔高
		程大多在 20 公尺以內,由東向西緩慢傾斜,嘉義地區
		坡度約 1/800 至 1/1000,臺南以南地區坡度約 1/250 至
		1/300。河流多呈曲流,由東向西注入臺灣海峽 16。
社會經	人口分布	嘉義市 111 年 8 月底人口數為 262,606 人,20-64 歲人
濟環境		口約占總人口數之 64.66%。
	產業經濟	本案建物興建完成已逾10年,呈閒置狀態,未能與在
		地相關產業或資源產生綜效。
	交通環境	基地臨忠孝路,忠孝路為連結嘉義市區與嘉義縣民雄
		地區之主要道路。

二、對環境造成影響分析

(一) 裝修階段

本案之施工主要為室內裝修,對於水質、噪音、廢棄物、 水文等層面之影響係屬短期,可透過因應對策減低影響情 形。

(二) 營運階段

民間參與營運本案將對產業經濟產生正面影響;環境之負擔增加主要影響將為廢棄物、車輛廢氣與生活污水增加。

茲就本案裝修及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度,列示如表 7.1-1 所示。

¹⁶ 資料來源:2020 地下水觀測網 http://pc183.hy.ntu.edu.tw/gwater/d2.php

表 7.1-1 本案環境影響綜合分析表

環境	評估	影響	程度	一丁 ムー 日ノ 錦尾 上八 巾口	影響評	估
類別	因子	裝修	營運	可能影響說明	範圍	程度
物化	m E	V		施工機具與運輸車輛所排放廢氣。	鄰近地區	Δ
生活	空氣		T 7	開始營運可能因遊客增加而增加	鄰近地區	
環境	品質		V	車輛廢氣排放。		Δ
		V		施工機具及車輛清洗廢水可能污	排水溝渠	٨
	水質	V		染鄰近水體。		Δ
			V	商業設施之經營產生之生活污水。	排水溝渠	Δ
自然	地形	V		採OT方式推動時主為建築設備裝	基地範圍	\triangle
生態	地貌	•		修,對地形地貌應不產生影響。		
環境	地質			施工與營運所生廢棄物放置戶外	基地範圍	
	土壤	V	V	定點並定期清運,對地質土壤應不		\triangle
				產生影響。		
社會	產業		V	開始營運可增加就業機會。	鄰近地區	•
經濟	經濟					
環境		V		施工期間供車輛進出,提高鄰近地	鄰近地區	
	上记			區交通危險性。	160 W 11 -	
	交通			本案係車站多目標使用,住宿設施	鄰近地區	
	環境		V	於林鐵全線通車後始加入營運可能使進入基地人數增加,將微幅增		
				加道路交通負擔。		
景觀				為既有設施開始營運,建築物室內	基地範圍	
遊憩		V		裝修工程施作應不產生影響。	至。	\triangle
環境	視覺			為既有設施,委託民間營運並未變	基地範圍	
	景觀		V	更既有建築物構造形式,應不產生		\triangle
				影響。		
		V		為既有設施委託民間營運,建築物	鄰近地區	
	觀光	V		室內裝修工程施作應不產生影響。		Δ
	既元 遊憩			為既有設施委託民間營運整體營	鄰近地區	
	~ ~ ~		V	運策略更具彈性,利於與周邊觀光		•
				遊憩設施進行合作。		

資料來源:本團隊編製。

註:影響程度符號:●顯著性之正面影響○輕微性之正面影響△幾乎無影響

■顯著性之負面影響□輕微性之負面影響

三、交通影響評估

本計畫並未新設停車空間,故無依停車場法第20條、建築物交通影響評估準則辦理交通影響之必要,考量本計畫營運後將引

入人潮與車潮,建議於招商作業時,將交通疏導規劃說明納入 投資計畫書之項目內容,請申請人說明降低交通衝擊預計採行 之措施。

7.2 環境影響因應對策

一、確認是否要辦理環境影響評估

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 20 條,旅館或觀光旅館之興建或擴建位於都市土地,申請開發或累積開發面積五公頃以上者應辦理環境影響評估,因本案係既有建物委託營運,並未涉及開發行為,將不需辦理環境影響評估。

二、裝修與營運期間可能造成環境影響項目之減輕對策

針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響,研 擬相關減輕影響之因應對策,列示如表 7.2-1 所示。

表 7.2-1 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表

四位	15 /I.	日/ 組	加 ·		
環境	評估	影 晉	程度		評估
類別	因子	增建/	炒 寓	減輕及因應對策	
		裝修	營運		結果
				就施工區域與非施工區域設置阻隔設施,	
	加左	V		減低對非施工區域影響;定期清掃並適度	\triangle
W. n	空氣			灑水以減低塵土飛揚造成影響	
物化	品質		V	配合地方政府進行交通疏導與管制,減低	^
生活			V	因遊客量增加所增加車輛數	\triangle
環境	水質	V		將具污染性之施工廢水集中妥善處理,避	^
		V		免直接排入附近水體	\triangle
			V	將營業所生污水納入污水系統處理	\triangle
自然	地形	V		施工主要為建築設備裝修,對地形地貌應	
生態	地貌	V		不產生影響	
王 思 環境	地質		V	施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定	\wedge
水光	土壤		v	期清運,對地質土壤應不產生影響	\triangle
	產業		V	規劃民間機構應優先僱用當地居民,增加	
社會	經濟		Ť	當地居民就業機會	
		V		施工車輛避開交通尖峰時段進出,減低可	\triangle
經濟環境	交通	v		能衝擊	\triangle
水児	環境		V	妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設	^
			v	施,減低停車亂象與以提升道路交通安全	Δ
景觀	視覺	V		為既有設施委託民間營運,建築物室內裝	

環境	評估	影響	影響程度		15 /L
類別	因子	増建/ 裝修	營運	減輕及因應對策	評估結果
遊憩	景觀	7,619		修施作應不產生影響	
環境			V	 為既有設施委託民間營運並未變更既有建築物構造形式,應不產生影響 營運及造景燈光應選用適當之人造光源,營造對自然友善之光環境,減少光害產生降低對環境之影響 	
	觀光	V		應妥善規劃施工車輛停放位置,與分區施 工,避免影響周邊地區交通	Δ
	遊憩		V	結合基地周邊休閒遊憩設施資源,提升遊 憩品質	•

資料來源:本團隊編製。

註:影響程度符號:●顯著性之正面影響○輕微性之正面影響△幾乎無影響

■顯著性之負面影響□輕微性之負面影響

7.3 節能減碳分析

本計畫未來增建/裝修及營運時,透過節約能源與能源效率提升等策略,達到節能減碳功效:

- 一、 室內裝修優先採用耐久性管材,延長使用年限。
- 二、採行各項污染防制措施,加強施工過程之工地污染管理,如有 效灑水、設置防塵網,以減輕施工過程空氣污染。
- 三、室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具,以降低用電量;針對公 共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節 能設計及例行性的維護管理等方式,可有效減少電力的消耗 量,強化整體照明節能效益。
- 四、空調設備與營運設備電器,如冰箱、冷暖氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主,降低耗電量。

五、水龍頭、馬桶換裝省水設備。

7.4 小結

本計畫係既有建物委託營運,原則上委託民間營運將無須辦理環境 影響評估,為減低施工期間與營運期因營運量增加對環境造成之影 響,未來工程施作與設備購置將須透過節約能源與能源效率提升等 策略,達到節能減碳功效,並且定期清運廢棄物,以減低影響。

第八章 財務可行性分析

8.1 財務可行性

依據市場、技術、法律、用地取得、環境影響等相關分析所界定之營運內容,估算本案之營運收支,就財務面之分析結果評估營運之財務可行性,因本可行性評估係評估民間投資可行性,故投資效益分析將從民間投資觀點角度,計算本案可能產生之財務效益及可行性分析。

8.2 財務分析架構說明

茲圖示本財務分析流程與分析架構如圖 8.2-1。

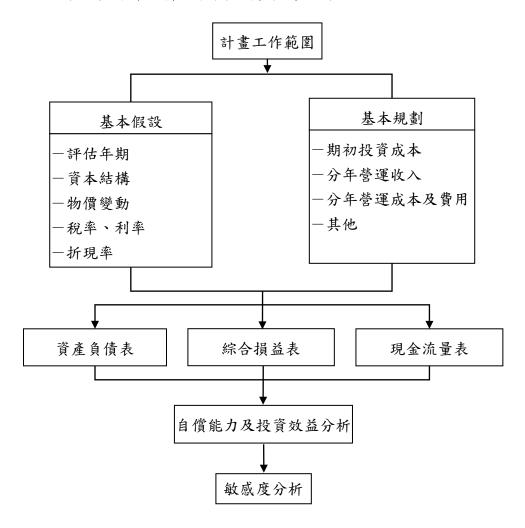


圖 8.2-1 財務分析流程與分析架構

8.3 基本財務假設

本案分析時所設定之基本假設與參數係參考市場可行性分析、技術可行性分析結果,以求滿足本案目標。茲說明並彙整本案基本假設條件如表 8.3-1。

表 8.3-1 基本假設

項目	說明
委託營運範圍	本案基地範圍包含飯店建物及車站、候車空間等,如圖
	2.3-2 所示建物主要係坐落於雲檜段 353 地號與 356 地號,
	又建築物 1 樓與車站間設有候車區與車站辦公室,故委託
	營運範圍將以飯店建築物為主(含建物前方廣場),且不包
	含前述之候車區及車站辦公室,依111年11月15日工作
	會議討論以不含 1 樓車站售票亭及公共區域部分為委託營
	運範圍,以1樓展示廳牆壁柱往外延伸水池邊界距離為界
	線,總樓地板面積約21,185.11平方公尺,前述不納入委託
	營運範圍樓地板面積約 850 平方公尺,故委託營運範圍約
	20,335.11 平方公尺。
物價基期	以民國 112 年初為物價基期,亦為計畫之折現基期。
評估幣別	新臺幣。
物價上漲率	參考國家發展計畫(110 至 113 年)總體經濟目標,核心 CPI
	上漲率 1.0%至 1.5%,爰以 1.5%估算。
評估期間	考量本建物於98年底取得使用執照,以建築物最低耐用年
	數 50 年計算,依可能交付時點 113 年計算則剩餘耐用年數
	約 35~36 年,又考量國內 ROT 案件常見契約年期及優先定
	約需求,爰建議採行下列 <u>年期方案</u> 進行評估。
	方案一:參考潛在投資人之意見,以20年估算。
	方案二:考量優先定約契約期間不長於原契約與建築物剩
	餘耐用年數,契約期間以18年估算。
年營運日數	以 365 天估算,假日以7月及8月與週末計算,依此計算
	假日天數 150 天、平日 215 天。
折舊方法	直線法。
折舊年期	以各項資產耐用年數估算裝修工程以 10 年計算,空調設
	備、機電設備以10年計、電腦設備以5年計、生財器具以

8 年計、飯店用軟體系統以 5 年計,並於耐用年數屆滿行必要之重置,重置後折舊年限以耐用年限與本案剩餘運期限孰短為主。 公告地價上漲率 參考 102 年至 111 年地價漲幅,其中 356 地號與 372 地申報價係調降情形,且 107 年進行重測後地價調降,3地號與 393 地號重測前後地價並無差異,故各地號之地漲幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30%算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價及徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺營利事業所得稅 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1.應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2.存貨週轉天數:以 7 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 30 天計。 4.應付費用週轉天數:以 30 天計。	進
選期限執短為主。 参考 102 年至 111 年地價漲幅,其中 356 地號與 372 地 申報價係調降情形,且 107 年進行重測後地價調降,3 地號與 393 地號重測前後地價並無差異,故各地號之地 漲幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算 平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30% 算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及 徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 1.應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2.存貨週轉天數:以 7 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 3 天計。	
公告地價上漲率 參考 102 年至 111 年地價漲幅,其中 356 地號與 372 地 申報價係調降情形,且 107 年進行重測後地價調降,3 地號與 393 地號重測前後地價並無差異,故各地號之地 漲幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30%算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及 徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 1.應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2.存貨週轉天數:以 3 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 30 天計。	誉
申報價係調降情形,且 107 年進行重測後地價調降,3 地號與 393 地號重測前後地價並無差異,故各地號之地 漲幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算 平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30% 算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定 上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及 徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二 收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲槍段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營運資金 1.應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2.存貨週轉天數:以 3 天計。 2.存貨週轉天數:以 7 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 30 天計。	
地號與 393 地號重測前後地價並無差異,故各地號之地 漲幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算 平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30% 算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定 上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及 徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二 收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營運資金 1.應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2.存貨週轉天數:以 3 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 30 天計。	號
源幅參考 353 地號與 393 地號 102 年至 111 年之漲幅計算平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30%算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺營利事業所得稅 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2. 存貨週轉天數:以 3 天計。 3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	53
平均每 2 年調整幅度約 2.30%,爰以每 2 年上漲 2.30% 算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定 上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及 徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二 收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2. 存貨週轉天數:以 7 天計。 3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	價
算。 土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2. 存貨週轉天數:以 3 天計。 3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	· ,
土地租金費率 依據現行「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1.應收帳款週轉天數:以 3 天計。 營運資金 1.應收帳款週轉天數:以 7 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 30 天計。 3.應付帳款週轉天數:以 30 天計。	估
上權租金優惠辦法」規定,營運期間按當期申報地價及 徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二 收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2. 存貨週轉天數:以 7 天計。 3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	
徵地價稅稅率之乘積,加計簽約當期申報地價百分之二收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營業稅 營運資金 1.應收帳款週轉天數:以3天計。 2.存貨週轉天數:以7天計。 3.應付帳款週轉天數:以30天計。	地
收。裝修期間以營運期間之費率計算,土地租金計算以 託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍 並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營業稅 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2. 存貨週轉天數:以 7 天計。 3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	課
託營運範圍坐落地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍並排除候車區與車站辦公室之使用面積約 850 平方公尺營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。2. 存貨週轉天數:以 7 天計。3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	計
並排除候車區與車站辦公室之使用面積約850平方公尺 營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以20%估算。 營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以3天計。 2. 存貨週轉天數:以7天計。 3. 應付帳款週轉天數:以30天計。	委
營利事業所得稅 營利事業所得稅率依所得稅法規定,稅率以 20%估算。 營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以 3 天計。 2. 存貨週轉天數:以 7 天計。 3. 應付帳款週轉天數:以 30 天計。	,
營業稅 考量進銷項互抵,暫不估列。 營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以3天計。 2. 存貨週轉天數:以7天計。 3. 應付帳款週轉天數:以30天計。	0
營運資金 1. 應收帳款週轉天數:以3天計。 2. 存貨週轉天數:以7天計。 3. 應付帳款週轉天數:以30天計。	
 2. 存貨週轉天數:以7天計。 3. 應付帳款週轉天數:以30天計。 	
3. 應付帳款週轉天數:以30天計。	
4 雁什费用调顿天數:以30天計。	
預收款項 係訂房訂金,以7天客房收入估算。	
存款利率 参考臺灣銀行 112 年 3 月 1 日牌告活期存款利率 0.455%	估
第 。 次上从世	次
資本結構 預計期初投資經費之 55%以融資方式支應,其餘以自有金支應。	貝
自有資金要求報酬率 考量本計畫特性,以8%估算。	
融資條件 融資額度:期初投資經費之55%估算。	_
融資利率:參考中央銀行五大銀行新承做放款利率,國	發
會中長期資金運用率以中華郵政一年期定期儲金機動利	
機動調整,承辦行庫加碼不超過 2%為原則,融資利率	IJ
3%估算。 融資期間:9年,包含寬限期1年、還款期8年。	~`
嚴負期间·9千,包含見限期1千、逐款期 0千。 還款方式:還款期間等額償還本金。	
履約保證金 以不含營業稅之期初投資經費之 10%估算,繳納方式以	

項目	說明
, ,	證金保證書方式規劃,手續費國內實務介1%~1.5%,以履
	約保證金額度之 1.2%估算。
折現率	以加權平均資金成本率做為折現率。
	考量隨時間經過融資逐漸清償,自有資金比率將逐年提
	高,故依分年付息債務與自有資金之比例,計算評估期間
	之加權平均資金成本率,並以該值為折現率。

8.4 期初投資與重置

一、期初投資

參考潛在投資人訪談、現場勘查結果,估算預計投資金額,如 第4章所述,該經費估算包含裝修及部分機電、空調修繕之直 接工程經費、間接工程經費、營業稅及規劃設計費,並未包含 各項需重新購置之營運設備。

潛在投資人皆表示既有家具將不會沿用,建議不予點交,機關可先治所轄單位確認需用狀況,再有剩餘可於議約期間由最優申請人確認擬留用之家具,後續由民間機構有償購入,不留用之家具則由機關於一定期間內進行處分。

裝修工程與設備購置將於第1年(假設第1年為113年)辦理, 依第四章之工程規劃估算之工程經費,預計投入金額如表8.4-1 所示。

表 8.4-1 期初投資經費估算表

單位:新臺幣元

項目	金額
裝修工程經費	95,156,657
空調工程	2,500,000
消防工程	2,500,000
機電設備	9,500,000
電腦設備	4,500,000
生財器具	16,300,000
旅館專用軟體	6,000,000
1	計 136,456,657
利息資本化	1,125,767
合計	137,582,424

二、設備重置

因評估期間達 20 年與 18 年,裝修與部分設備面臨重置需求,耐用年限如基本假設所述,室內裝修、空調工程、消防工程及機電設備以 10 年計、生財器具以 8 年計、電腦設備及電腦軟體以 5 年估算。初步規劃室內裝修於 10 年屆滿約 35%進行汰換;考量原設備已購置逾 10 年,評估期間將有汰換之必要,初步規劃空調設備、消防設備、機電設備之重置比率分別為期初投資金額之 200%、50%與 150%:電腦設備與電腦軟體之重置比率分別為 100%與 50%;生財器具包含辦公家具、室內家具(包含餐桌椅、會議椅、客房內設備與家具)則預計於耐用年數屆滿時進行部分汰換,重置比率以 50%估算。假設第 1 年為 113 年,初步計算評估期間汰換金額如表 8.4-2。

表 8.4-2 分年重置經費估算表

單位:新臺幣元

項目	118年	121年	123年	128年	129年	合計
裝修工程經費	0	0	33,304,830	0	0	33,304,830
空調工程	0	0	5,000,000	0	0	5,000,000
消防工程	0	0	1,250,000	0	0	1,250,000
機電設備	0	0	14,250,000	0	0	14,250,000
電腦設備	4,500,000	0	4,500,000	4,500,000	0	13,500,000
生財器具	0	8,150,000	0	0	8,150,000	16,300,000
旅館專用軟體	3,000,000	0	3,000,000	3,000,000	0	9,000,000
合計	7,500,000	8,150,000	61,304,830	7,500,000	8,150,000	92,604,830

8.5 營運收支假設

一、營運收入

民間機構營運收入之組成包括客房收入、餐飲收入、其他營業 收入,主要估算基礎說明如下。

(一) 客房收入

參考第三章之調查與分析,初步暫定各房型平日與假日一 泊二食含營業稅之房價如表 8.5-1,按統計雙床房 99 間、 單床房 31 間,另有芳香客房 4 間與總統套房 1 間,惟芳香 客房係位於三樓露臺建物之房間,非一般客房,故不納入 可售客房計算。一般而言雙人房之需求高於 3 人或 4 人房, 故後續估算全數以雙人房進行估算,暫不考量 4 人房。不 含營業稅及早餐、晚餐之各房型之實收房價如表 8.5-2,依 工程進度規劃,預計 114 年 1 月可開始營運,估算 114 年 與 115 年住房率與住房收入如表 8.5-3。

表 8.5-1 各房型實收房價與住宿率

5 ml	旺季及假 日房價	平日房價	Ž.	手住宿 率	The Ore
房型	(元,含稅及 餐)	(元,含稅 及餐)	平日	旺季/	說明
雙人房	5,800	5,000	40%	80%	1. 左列金額係一泊二食含稅 價格,其中早餐每人 250 元、晚餐每人 350 元計算。
總統套房	12,000	8,000	5%	20%	2. 住宿率以每年成長1%估算,旺季及假日住宿率 最高成長至95%、平日 住宿率最高成長至70%。

表 8.5-2 各房型不含營業稅及餐之實收房價

房型	旺季及假日房價(元, 不含稅及餐)	平日房價(元,不含稅及餐)
雙人房	4,381	3,619
總統套房	10,286	6,476

表 8.5-3 114 年及 115 年住房率與住房收入

房型		114	4年	115 年					
		住房率	住房收入(元)	住房率	住房收入(元)				
雙人房	平日	40.00%	40,460,952	40.40%	40,866,286				
文八历	假日	80.00%	68,342,857	80.80%	69,026,286				
總統套	平日	5.00%	71,238	5.05%	71,238				
房	假日	20.00%	274,286	20.20%	274,286				
合計		55.67%	109,149,333	56.22%	110,272,381				

註:114 年與 115 年總統套房收入相同係因住房率換算實售房間數以整數位計算 結果相同之故。

(二)餐飲收入

分析雲嘉南地區旅館餐飲收入占住房收入比率介於 12%至 27%間,其中嘉義市僅占約 17%,又依交通部觀光署一般

觀光飯店營運資料擷取客房數介於 120 至 168 間之飯店, 分析其餐飲收入占住房收入之比例多介於 20%至 37%間, 又考量本案基地房價標準及可考量之餐飲服務定位、產品 銷售策略,爰以餐飲收入占住房收入 40%為目標進行估算, 以 114 年與 115 年之預計住房收入計算分別為 43,659,733 元與 44,095,238 元。

(三)其他營業收入

本案 1 樓有賣店空間,可結合北門車站開發特色商品及林業文化/林鐵相關之文創商品、並販售嘉義在地農特產品、伴手禮等,初步以住房收入 5%為目標估算,以 114 年與115年之預計住房收入計算分別為 5,457,467 元與 5,511,905元。

二、營運成本及費用

主要營運成本及費用包括客房成本、餐飲成本、銷貨成本、人事費用、郵電費、水電瓦斯費、修繕費、保險費、土地租金、佣金支出、雜項購置、廣告費、折舊與攤銷、其他費用等,各項成本費用估算基礎彙整如表 8.5-4。有關民間機構員工住宿,初步規劃由民間機構自機關交付之客房數自行安排,不另行估算員工宿舍之相關成本費用。

表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎

	~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~
項目	說明
客房成本	包含客房內之耗材、備品、及客房清潔等,以客房收入之6%
	估算。
餐飲成本	參考類似案例之餐飲成本占餐飲收入比例,以餐飲收入之35%
	估算。
其他營業成本	以其他營業收入之30%估算。
人事成本	1. 現場人員包括主管、櫃台、出納、房務、工務、廚房、餐廳
	外場、餐廳櫃台、販賣部櫃台之用人,不含現場主管之薪資
	水準介於 33,300 元至 50,600 元不等,年薪以 13.5 個月估算,
	並以月薪之 20%估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費
	用。
	2. 人力配置估算,房務部以每人服務 10 間客房為基礎估算、
	餐飲部考量廚房與外場人力需求,分別以 13 人與 29 人估
	算,另有管理部及其他部門25人,總計67人。另房務部與

項目	說明
	餐飲部規劃部分工時員工共計 11 名,時薪以 185 元計算,
	部分工時員工平均每人每月工時以80小時計算。
	3. 薪資調整率預估每年調整 1.5%。
郵電費	參考類似案例年郵電費並換算平均每房每年約 3,600 元,茲以
	每房 3,600 元並加計物價上漲影響估算。
水電瓦斯費	參考類似案例水電費占營業收入比例,以營業收入5.0%估算。
修繕費	以營業收入1%估算。
保險費	1. 公共意外責任險:參考類似案例公共意外責任險保費金額
	以 50,000 元估算。
	2. 商業火災保險費(附加颱風洪水險、地震險):保額以本案建
	物取得成本及期初投資金額為基礎,保險費率以 0.2%估算。
土地租金	1. 依促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金
	優惠辦法第2條規定計收土地租金。1年度申報地價除雲檜
	段 356 地號為 11,617 元/平方公尺,353 地號為 7000 元/平
	方公尺。
	2. 假設本案於 113 年簽約,地價上漲率以每 2 年 2.30%估算,
	於僅計算雲檜段 353 地號與 356 地號範圍並依樓壁板面積
	比例計算時,初步計算年土地租金約 2,206,143 元。
佣金支出	包括 OTA 平台、通路票券之佣金,以營業收入之 1.5%估算。
雜項購置	包括各項消耗品,按營業收入2%估算。
廣告費	參考其他案例實際數與預算數以 3,000,000 元/年估算,於裝修
	完成前額外投入廣告費 800,000 元,並考量物價上漲影響。
被品整燙清潔費	參考其他案例實際經驗,以 42,000 元/年/房估算。
其他費用	含信用卡手續費、行銷費用、勞務費、差旅費及其他等其他各
	項費用,參考其他案例實際金額比例,按營業收入8%估算。
開辦費	係裝修期間土地租金、人員薪資、保險費與廣告費外之各項雜
	項費用,初步以1,000,000 元估算。

分年折舊費用計算結果如下:

表 8.5-5 方案一(評估期間 20 年)分年折舊費用計算表

空調工程 0 250,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 2,037,500 2,037		•						
空調工程 0 250,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 2,037,500 <td< td=""><td>項目</td><td>113年</td><td>114年</td><td>115年</td><td>116年</td><td>117年</td><td>118年</td><td>119年</td></td<>	項目	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
消防工程 0 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 機電設備 0 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 生財器具 0 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500	裝修工程	0	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666
機電設備 0 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 950,000 年腦設備 0 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 0 生財器具 0 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500	空調工程	0	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
電腦設備 0 900,000 900,000 900,000 900,000 900,000 0 生財器具 0 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500	消防工程	0	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
生財器具 0 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500 2,037,500	機電設備	0	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
	電腦設備	0	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	0
電腦軟體 0 1,200,000 1,200,000 1,200,000 1,200,000 0	生財器具	0	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500
	電腦軟體	0	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	0

項目	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
利息資本化	0	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251
裝修重置	0	0	0	0	0	0	0
空調工程重置	0	0	0	0	0	0	0
消防工程重置	0	0	0	0	0	0	0
機電設備重置	0	0	0	0	0	0	0
電腦設備重置	0	0	0	0	0	0	900,000
生財器具重置	0	0	0	0	0	0	0
電腦軟體重置	0	0	0	0	0	0	600,000
合計	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417

項目	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
裝修工程	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,663	0	0	0
空調工程	250,000	250,000	250,000	250,000	0	0	0
消防工程	250,000	250,000	250,000	250,000	0	0	0
機電設備	950,000	950,000	950,000	950,000	0	0	0
電腦設備	0	0	0	0	0	0	0
生財器具	2,037,500	2,037,500	0	0	0	0	0
電腦軟體	0	0	0	0	0	0	0
利息資本化	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251
裝修重置	0	0	0	0	3,700,537	3,700,537	3,700,537
空調工程重置	0	0	0	0	555,556	555,556	555,556
消防工程重置	0	0	0	0	138,889	138,889	138,889
機電設備重置	0	0	0	0	1,583,333	1,583,333	1,583,333
電腦設備重置	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
生財器具重置	0	0	1,018,750	1,018,750	1,018,750	1,018,750	1,018,750
電腦軟體重置	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
合計	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316

項目	127年	128年	129年	130年	131年	132年
裝修工程	0	0	0	0	0	0
空調工程	0	0	0	0	0	0
消防工程	0	0	0	0	0	0
機電設備	0	0	0	0	0	0
電腦設備	0	0	0	0	0	0
生財器具	0	0	0	0	0	0
電腦軟體	0	0	0	0	0	0
利息資本化	59,251	59,251	59,251	59,251	59,251	59,249
裝修重置	3,700,537	3,700,537	3,700,537	3,700,537	3,700,537	3,700,534
空調工程重置	555,556	555,556	555,556	555,556	555,556	555,552
消防工程重置	138,889	138,889	138,889	138,889	138,889	138,888
機電設備重置	1,583,333	1,583,333	1,583,333	1,583,333	1,583,333	1,583,336
電腦設備重置	900,000	900,000	1,125,000	1,125,000	1,125,000	1,125,000

項目	127年	128年	129年	130年	131年	132年
生財器具重置	1,018,750	1,018,750	1,018,750	2,716,667	2,716,667	2,716,667
電腦軟體重置	600,000	600,000	750,000	750,000	750,000	750,000
合計	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226

表 8.5-6 方案二(評估期間 18 年)分年折舊費用計算表

項目	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
裝修工程	0	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,666
空調工程	0	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
消防工程	0	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
機電設備	0	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000	950,000
電腦設備	0	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	0
生財器具	0	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500	2,037,500
電腦軟體	0	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	0
利息資本化	0	66,222	66,222	66,222	66,222	66,222	66,222
裝修重置	0	0	0	0	0	0	0
空調工程重置	0	0	0	0	0	0	0
消防工程重置	0	0	0	0	0	0	0
機電設備重置	0	0	0	0	0	0	0
電腦設備重置	0	0	0	0	0	0	900,000
生財器具重置	0	0	0	0	0	0	0
電腦軟體重置	0	0	0	0	0	0	600,000
合計	0	15,169,388	15,169,388	15,169,388	15,169,388	15,169,388	14,569,388

項目	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
裝修工程	9,515,666	9,515,666	9,515,666	9,515,663	0	0	0
空調工程	250,000	250,000	250,000	250,000	0	0	0
消防工程	250,000	250,000	250,000	250,000	0	0	0
機電設備	950,000	950,000	950,000	950,000	0	0	0
電腦設備	0	0	0	0	0	0	0
生財器具	2,037,500	2,037,500	0	0	0	0	0
電腦軟體	0	0	0	0	0	0	0
利息資本化	66,222	66,222	66,222	66,222	66,222	66,222	66,222
裝修重置	0	0	0	0	3,700,537	3,700,537	3,700,537
空調工程重置	0	0	0	0	555,556	555,556	555,556
消防工程重置	0	0	0	0	138,889	138,889	138,889
機電設備重置	0	0	0	0	1,583,333	1,583,333	1,583,333
電腦設備重置	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000	900,000
生財器具重置	0	0	1,018,750	1,018,750	1,018,750	1,018,750	1,018,750
電腦軟體重置	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
合計	14,569,388	14,569,388	13,550,638	13,550,635	8,563,287	8,563,287	8,563,287

項目	127年	128年	129年	130年
裝修工程	0	0	0	0
空調工程	0	0	0	0
消防工程	0	0	0	0
機電設備	0	0	0	0
電腦設備	0	0	0	0
生財器具	0	0	0	0
電腦軟體	0	0	0	0
利息資本化	66,222	66,222	66,222	66,215
裝修重置	3,700,537	3,700,537	3,700,537	11,101,608
空調工程重置	555,556	555,556	555,556	1,666,664
消防工程重置	138,889	138,889	138,889	416,666
機電設備重置	1,583,333	1,583,333	1,583,333	4,750,002
電腦設備重置	900,000	900,000	2,250,000	2,250,000
生財器具重置	1,018,750	1,018,750	1,018,750	8,150,000
電腦軟體重置	600,000	600,000	1,500,000	1,500,000
合計	8,563,287	8,563,287	10,813,287	29,901,155

三、計收權利金前之財務效益說明

經依前述假設計算本計畫於計收權利金前各方案之自償能力、 計畫內部報酬率、股權修正內部報酬率分別如下表所示,顯示 本計畫各方案民間機構皆具備負擔權利金之能力。

8.5-7 計收權利金前財務效益彙整

項目	計算結果							
坝 日	方案一(評估期間 20 年)	方案二(評估期間 18 年)						
自償能力	117.04%	116.24%						
計畫修正內部報酬率	13.24%	12.78%						
股權修正內部報酬率	16.88%	16.30%						

8.6 權利金規劃

依財政部 107 年 6 月 21 日財政部台財促字第 10725516390 號函發布之「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」第 2 點「依促參法辦理促進民間參與公共建設案(以下簡稱促參案),其核心價值為提升公共服務水準,非以收取權利金為目的,主辦機關得依政策目的,秉持風險分攤、利潤共享原則,視個案財務可行性,衡酌是否收取權利金。」;同辦法第 3 點,評估是否收取權利金考量因素包括契約期間現金流量、投資報酬率、土地租金負擔情形等各項。

按前述各項假設估算結果顯示民間機構負擔權利金前之自償能力方案一、方案二分別為 117.04%及 116.24%,且計畫修正內部報酬率與計畫修正內部報酬率皆高於分年加權平均資金成本率,顯示具備負擔權利金之能力。查本案房屋稅每年分別約為 1,665,380 元(參考和解資料 10 年房屋稅總額計算) 與 4 筆土地之地價稅 900,000 元,因機關已收取土地租金足敷支應地價稅負擔,又機關取回建物不含契稅等之金額約 757,766,146 元,以取得年度及最低耐用年數 50 年計算剩餘耐用年數 38 年,每年折舊金額約 19,941,214 元,若以鋼筋混凝土建築物最低耐用年數 55 年計算則剩餘耐用年數達 43 年,則每年折舊金額約 17,622,469 元,故初步規劃權利金額度以機關之房屋稅負擔與折舊金額合計數約 19,287,849 元與 21,606,594 元為參考基準,爰規劃機制如下。

一、固定權利金

考量權利金機制宜將營運風險與利潤共享納入考量,故建議將權利金區分為固定權利金與變動權利金兩部分,固定權利金占權利金之比率以約 1/3 為原則,參考前述折舊金額,爰建議固定權利金可設定為 6,500,000 元/年。

二、變動權利金

變動權利金以民間機構之營業收入為計收之計算基礎,又考量 營業收入變動風險及超額利潤分享,故變動權利金以營業收入 級距計收不同費率規劃。

(一)方案一(評估期間 20 年)

因營運初期年營業收入約 150,000 仟元,營運第 17 年營業收入預計可達 200,000 仟元以上,爰以 150,000 仟元為基準,初步建議以 25,000 仟元為級距差,初步規劃變動權利金級距如表 8.6-1。

(二)方案二(評估期間 18 年)

因方案二之營業收入與方案一相同,擬採行與方案一相同之變動權利金級距,惟因方案二之評估年期較短,故其變動權利金費率將與方案一略有差別,初步測試結果如下:

8.6-1 變動權利金級距表

		費	率						
級距	年營業收入(元)(A)	方案一(評估	方案二(評估						
		期間 20 年)	期間 18 年)						
1	A≦150,000,000 部分	8.50%	7.50%						
2	150,000,000 < A≦175,000,000 部分	9.50%	8.50%						
3	175,000,000 < A ≤ 200,000,000 部分	11.00%	10.00%						
4	A>200,000,000 部分	13.00%	12.00%						

依前述權利金規劃,方案一與方案二分年權利金金額與占營業收入 比率如表 8.6-2 與表 8.6-3 所示,由表 8.6-2 與 8.6-3 可知權利金占營 業收入比率分別達 12.38%與 11.39%,較潛在投資人期望之占營業收 入約 10%略高。

8.6-2 方案一(評估期間 20 年)分年權利金額度與占營業收入比率

金額單位:新臺幣元

					3E 7	庆十一 位	至中心
項目	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
固定權利金	0	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
變動權利金	0	13,535,321	13,685,298	13,838,239	13,991,024	14,144,910	14,776,436
權利金合計	0	20,035,321	20,185,298	20,338,239	20,491,024	20,644,910	21,276,436
權利金占營業 收入比例	NA	12.66%	12.63%	12.60%	12.57%	12.54%	12.42%
固定權利金占 營業收入比例	NA	4.11%	4.07%	4.03%	3.99%	3.95%	3.79%

項目	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
變動權利金	14,938,966	15,103,036	15,291,829	15,486,185	16,276,610	16,479,441	16,686,526
權利金合計	21,438,966	21,603,036	21,791,829	21,986,185	22,776,610	22,979,441	23,186,526
權利金占營業 收入比例	12.39%	12.36%	12.35%	12.33%	12.28%	12.27%	12.26%
固定權利金占 營業收入比例	3.76%	3.72%	3.68%	3.65%	3.50%	3.47%	3.44%

項目	127年	128年	129年	130年	131年	132年	合計
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	123,500,000
變動權利金	16,894,159	17,103,887	17,975,918	18,236,747	18,502,166	18,645,684	301,592,383
權利金合計	23,394,159	23,603,887	24,475,918	24,736,747	25,002,166	25,145,684	425,092,383
權利金占營業 收入比例	12.24%	12.23%	12.19%	12.20%	12.21%	12.21%	12.35%
固定權利金占 營業收入比例	3.40%	3.37%	3.24%	3.21%	3.17%	3.16%	3.59%

8.6-3 方案二(評估期間 18 年)分年權利金額度與占營業收入比率

金額單位:新臺幣元

						/ 	<u> </u>
項目	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
固定權利金	0	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
變動權利金	0	11,952,655	12,086,845	12,223,688	12,360,390	12,498,078	13,063,127
權利金合計	0	18,452,655	18,586,845	18,723,688	18,860,390	18,998,078	19,563,127
權利金占營業 收入比例	NA	11.66%	11.63%	11.60%	11.57%	11.54%	11.42%
固定權利金占 營業收入比例	NA	4.11%	4.07%	4.03%	3.99%	3.95%	3.79%

項目	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
變動權利金	13,208,548	13,355,348	13,776,662	13,953,350	14,671,919	14,856,310	15,044,569
權利金合計	19,708,548	19,855,348	20,276,662	20,453,350	21,171,919	21,356,310	21,544,569
權利金占營業 收入比例	11.39%	11.36%	11.49%	11.47%	11.42%	11.40%	11.39%
固定權利金占 營業收入比例	3.76%	3.72%	3.68%	3.65%	3.50%	3.47%	3.44%

項目	127年	128年	129年	130年	合計
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	110,500,000
變動權利金	15,233,327	15,423,989	15,968,156	16,208,920	235,885,881
權利金合計	21,733,327	21,923,989	22,468,156	22,708,920	346,385,881
權利金占營業 收入比例	11.37%	11.36%	11.19%	11.20%	11.43%
固定權利金占 營業收入比例	3.40%	3.37%	3.24%	3.21%	3.65%

8.7 預計財務報表

方案一與方案二預計資產負債表、預計綜合損益表及預計現金流量 表如附件八。茲彙整評估期間各方案預計綜合損益彙總表如表 8.7-1。

表 8.7-1 預計損益彙總表

	方案一(評估期間20年)		方案二(評估期間18年)	
	金額(元)	%	金額(元)	%
營業收入				
客房收入	2,373,529,628	68.97%	2,090,251,914	68.97%
餐飲收入	949,411,849	27.59%	836,100,763	27.59%
其他營業收入	118,676,481	3.45%	104,512,595	3.45%
營業收入合計	3,441,617,958	100.00%	3,030,865,272	100.00%
營業成本及費用				
客房成本	142,411,778	4.14%	125,415,115	4.14%
餐飲成本	332,294,147	9.66%	292,635,267	9.66%
其他營業成本	35,602,946	1.03%	31,353,780	1.03%
用人費用	1,008,621,447	29.31%	889,222,250	29.34%
租金支出	45,767,148	1.33%	41,015,772	1.35%
郵電費	10,913,384	0.32%	9,613,914	0.32%
水電瓦斯費	172,080,898	5.00%	151,543,264	5.00%
修繕費	34,416,180	1.00%	30,308,653	1.00%
廣告費	68,178,567	1.98%	60,157,150	1.98%
被品清潔整燙費	127,322,808	3.70%	112,162,329	3.70%
保險費	36,445,999	1.06%	32,769,108	1.08%
佣金支出	51,624,268	1.50%	45,462,978	1.50%
雜項購置	68,832,359	2.00%	60,617,305	2.00%
其他費用	275,329,436	8.00%	242,469,221	8.00%
開辨費	1,000,000	0.03%	1,000,000	0.03%
手續費	3,275,040	0.10%	2,947,536	0.10%
折舊費用	230,187,254	6.69%	230,187,254	7.59%
固定權利金	123,500,000	3.59%	110,500,000	3.65%
變動權利金	301,592,383	8.76%	235,885,881	7.78%
營業成本及費用合計	3,069,396,041	89.18%	2,705,266,776	89.26%
營業利益	372,221,917	10.82%	325,598,496	10.74%
營業外收益及費損				
利息收入	6,383,855	0.19%	5,431,990	0.18%
利息費用	(9,006,139)	-0.26%	(9,006,139)	-0.30%
營業外收支合計	(2,622,284)	-0.08%	(3,574,149)	-0.12%
稅前淨利	369,599,633	10.74%	322,024,347	10.62%
所得稅費用	76,232,761	2.22%	66,717,703	2.20%
稅後淨利	293,366,872	8.52%	255,306,644	8.42%

8.8 自償能力評估

按自償能力係用以評估計畫案於評估期間內收入現值是否高於支出 現值,支出部分包含期初投資金額、評估期間不含折舊與利息之各 項成本與費用支出、重置支出,當收入現值與支出現值之比值大於 100%,顯示計畫案具備完全自償之能力。依促參法施行細則第 52 條及第 53 條規定自償能力計算方式如下:

自償能力=評估年期內各年現金流入現值總額÷評估年期內各年現金 流出現值總額

以個別方案之加權平均資金成本率為折現率計算時,自償能力如表 8.8-1,計算結果顯示各方案於目前之各項收支假設下皆具備完全自 償能力。

折現率	方案一(評估期間20年)	方案二(評估期間18年)	
加權平均資金成本率	7.1901%	7.1045%	
自償能力	104.99%	105.16%	

表 8.8-1 各方案自償能力彙總表

8.9 財務效益評估

一、投資效益分析

在評估投資效益時,現金流量將為最主要之評估基準。透過分析現金流量,以判斷計畫是否值得投資並做為投資與否之決策 參考。以下就各項主要財務評估指標進行說明與推算結果。

主要財務指標說明

(一) 淨現值(Net Present Value, NPV)

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值,扣除現金流出現值的差額,亦即淨現金流入的現值,其不但估計了計畫報酬超過投資的部分,更考慮了資金的時間價值,客觀地評估計畫的真實投資收益。一般而言,計畫之淨現值為正時,表示計畫可行,淨現值愈大,方案的效益愈佳;反之,當計畫之淨現值為負值時,則為不可行計畫。

本計畫各方案之計畫現金流量與股權現金流量預估淨現值皆為正值,顯示本計畫具可行性。

(二) 內部報酬率(Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金 投入時的折現率,亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率, 其為評估整體投資計畫報酬率的指標。一般而言,當內部 報酬率大於資金成本時,表示計畫可行,其差額愈大,方 案的效益愈佳;反之,當內部報酬率小於資金成本時,則 為不可行計畫。然若評估期間用以計算內部報酬率之自由 現金流量成正負交錯時,將須改採修正內部報酬率(MIRR) 加以檢視財務效益。

初步計算本計畫各方案修正內部報酬率大於本計畫資金 成本率時,即表示此計畫對民間機構而言具投資價值,本 計畫具投資可行性。

(三) 還本年期(Pay Back Period, PB)

還本年期或稱為投資回收年限,即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中,累計現金流量出現正值時之年度,即為還本期限。一般而言,當還本年期小於計畫投資年期,即表示計畫可行,還本年限越短,表示方案時間風險越小,計畫可行性越高。經計算本計畫各方案皆可於契約期間內回收。

二、財務效益彙總

由表 8.9-1 之各項財務效益指標可知個別方案內部報酬率皆可滿足於其資金成本率,以資金成本率折現結果淨現值皆為正值,且折現回收年期短於評估年期顯示本案之財務效益具備民間投資之誘因。

•	衣 0.7-1 谷刀 未刈 芴 效 血来 心 衣								
	方案一(評估	方案二(評估	11. 土土 1.而 2体						
	期間20年)	期間18年)	比較標準						
計畫淨現值(元)	92,542,265	89,310,354	NPV>0						
計畫修正內部報酬率	9.88%	9.72%	MIRR>加權平均資金成本率						
股權淨現值(元)	101,823,158	92,183,348	NPV>0						
股權修正內部報酬率	12.69%	12.39%	MIRR>自有資金要求報酬率						
計畫回收年期(年)	6.60	6.35	回收年期短於評估年期						

表 8.9-1 各方案財務效益彙總表

	方案一(評估 期間20年)	方案二(評估 期間18年)	比較標準
股權回收年期(年)	4.74	4.83	
折現計畫回收年期(年)	8.29	7.75	可收在期后处证从在期
折現股權回收年期(年)	6.15	6.22	回收年期短於評估年期

註:方案一加權平均資金成本率為7.1901%、方案二加權平均資金成本率為7.1045%

8.10 財務效益比較分析

由表 8.8-1 與表 8.9-1 可知本計畫無論評估期間 20 年之方案一或評估期間 18 年之方案二皆具備民間投資財務效益,且方案一之效益優於方案二;就機關角度而言,方案一可貢獻之權利金優於方案二。主要原因係因契約年期差異致變動權利金費率產生差異,因方案一與方案二皆係以含優先定約後之總契約期間 35 年進行規劃,因此於目前假設條件下,建議評估期間 20 年之方案一優先於評估期間 18 年方案二。

8.11 融資可行性評估

一、融資金額及分年償債計畫

初步規劃以 113 年為寬限期,114 年開始償還本金,整體分年動撥與償債金額如表 8.11-1。

表 8.11-1 融資金額及償債計畫彙總表

單位:新臺幣元

年期	113 年	114 年	115 年	116年	117年
期初餘額	0	75,051,161	65,669,766	56,288,371	46,906,976
動撥金額	75,051,161	0	0	0	0
償還金額	0	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
期末餘額	75,051,161	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581

年期	118年	119年	120 年	121 年
期初餘額	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
動撥金額	0	0	0	0
償還金額	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
期末餘額	28,144,185	18,762,790	9,381,395	0

二、融資可行性評估指標

為檢視本案之融資規劃之合理性與財務指標可否為融資機構接受,茲分別檢視負債權益比、分年利息保障倍數及分年償債比

三項指標。

(一) 負債權益比(D/E Ratio)

負債權益比即財務結構係檢視本案資金來源中融資佔自 有資金之比例,該比例愈高代表所運用之財務槓桿愈高, 財務風險愈相對較高,因此融資機構在決定是否提供資金 時,此比例將為一重要的參考指標。由此指標來看,個別 方案之財務結構應符合市場上融資機構之要求標準。

負債權益比則因融資額度為期初投資金額之55%,且規劃期初投資金額以外之其他資金需求以自有資金支應,又因工程集中於113年施作與113年呈虧損情形,因此方案一負債比率於113年與114年分別達54.12%與52.57%,融資期間分年負債比率皆低於55%、負債權益比皆低於122.22%,方案二負債比率於113年與114年分別達54.12%與52.19%,亦未高於55%,負債權益比則皆低於122.22%。

(二) 分年利息保障倍數(Time Interest Earned; TIE) 分年利息保障倍數之計算方式如下:

分年利息保障倍數 = 當期息前稅前盈餘 當期利息支出

此指標係用於衡量專案於營運期間各年息前稅前盈餘能 否償付當期利息支出,當分年利息保障倍數愈高,表示專 案支付融資機構每期利息的能力愈強,對融資機構而言愈 有保障,一般利息保障倍數通常需達 1.5~2。借款各年度 TIE 分佈情形,詳表 8.11-2,因 113 年為裝修施工期間, 114 年 1 月已開始營運且開始償還本金及利息,方案一與 方案二各年之利息保障倍數皆可滿足一般不低於 1.5~2 倍 之要求。

(三) 分年償債比率(Debt Service Coverage Ratio; DSCR) 分年償債比率之計算方式如下:

分年償債比率

當期償債之攤還本金及利息支出

本指標之作用亦為判斷專案各年所產生之現金流量支應當期本金及利息支出之能力,分年償債比率愈高代表專案償還債務之能力愈高,對融資機構而言,此一指標係衡量融資對象財務能力的另一重要指標,融資機構往往視計畫案的風險程度而對償債比率有不同要求,一般專案融資通常須達 1.25 以上。借款各年度 DSCR 分佈情形詳表 8.11-2,各年度皆可滿足 1.25 之基本要求。

方案	年期	113 年	114 年	115 年	116年	117年
- rb	利息保障倍數	NA	5.81	6.74	8.02	9.86
方案一	分年償債比	NA	2.39	2.45	2.52	2.60
- rb	利息保障倍數	NA	6.55	7.61	9.06	11.14
方案二	分年償債比	NA	2.52	2.59	2.67	2.75
方案	年期	118 年	119年	120 年	121 年	122 年
- rb	利息保障倍數	12.75	22.91	38.42	115.82	NA
方案一	分年償債比	2.67	3.04	3.14	3.24	NA
上皮 -	利息保障倍數	14.41	25.34	42.51	128.19	NA
方案二	分年償債比	2.83	3.21	3.32	3.42	NA

表 8.11-2 融資可行性相關指標彙總表

8.12 敏感性分析

前述財務指標(含自償能力)係基於各項假設估算而得,惟計畫執行過程存在各種不確定因素,如期初投資金額超支、營業收入未如預期等,茲就主要因子分析其增減變動對財務效益之影響,以為風險控管之參考。

一、方案一(評估期間20年)

依表 8.12-1 之分析可知用人費用之敏感性僅次於營業收入敏感性,因此民間機構於面臨營業收入之不確定風險較高之情形下,優先選擇的將會是成本費用之管控。

表 8.12-1 方案一(評估期間 20年)敏感性分析

	<u> </u>	= 1 /V /N	(1 · · · · · · · ·	=		
因子	變動率	自償能力	計畫修正 內部報酬 率	股權修正 內部報酬 率	計畫淨現值 (元)	股權淨現值 (元)
	20%	103.20%	8.72%	11.29%	64,956,189	75,741,324
	10%	104.08%	9.28%	11.96%	78,767,038	88,783,073
期初投資	0%	104.99%	9.88%	12.69%	92,542,265	101,823,158
	-10%	105.93%	10.54%	13.48%	106,278,357	114,863,343
	-20%	106.89%	11.29%	14.34%	119,975,870	127,903,427
	10%	109.16%	11.62%	14.88%	168,404,395	175,198,819
	5%	107.14%	10.80%	13.86%	130,732,015	138,685,940
營業收入	0%	104.99%	9.88%	12.69%	92,542,265	101,823,158
	-5%	102.69%	8.82%	11.30%	53,792,974	64,628,807
	-10%	100.25%	7.55%	9.57%	14,531,431	27,045,399
	10%	102.52%	8.82%	11.30%	53,869,951	64,757,962
	5%	103.74%	9.37%	12.03%	73,232,733	83,293,260
用人費用	0%	104.99%	9.88%	12.69%	92,542,265	101,823,158
	-5%	106.27%	10.36%	13.30%	111,792,987	120,353,060
	-10%	107.59%	10.81%	13.87%	130,991,983	138,882,351
因子	利率水準	自償能力	計畫修正 內部報酬 率	股權修正 內部報酬 率	計畫淨現值 (元)	股權淨現值 (元)
	2.50%	105.02%	9.85%	12.69%	93,712,666	101,789,022
	2.75%	105.01%	9.86%	12.69%	93,126,936	101,806,089
利率	3.00%	104.99%	9.88%	12.69%	92,542,265	101,823,158
	3.25%	104.97%	9.89%	12.68%	91,958,650	101,840,226
	3.50%	104.96%	9.91%	12.68%	91,376,093	101,857,296

二、方案二(評估期間18年)

依表 8.12-2 可知與方案一相同營業收入敏感性最高,其次為用人費用,主要係因部分成本費用係以營業收入一定比例進行估算,未來民間機構須妥善安排期人力配置,以減低用人費用波動對財務效益之影響。

表 8.12-2 方案二(評估期間 18年)敏感性分析

			(21 10)01 1-1	10 1 750 101		
因子	變動率	自償能力	計畫修正 內部報酬 率	股權修正 內部報酬 率	計畫淨現值 (元)	股權淨現值 (元)
	20%	103.19%	12.49%	10.51%	59,777,388	61,188,965
	10%	104.16%	14.28%	11.37%	74,545,471	76,686,155
期初投資	0%	105.16%	16.34%	12.39%	89,310,354	92,183,348
	-10%	106.18%	18.75%	13.63%	104,072,200	107,680,536
	-20%	107.21%	21.62%	15.22%	118,835,209	123,176,023
	10%	109.38%	23.10%	14.59%	161,877,059	162,147,740
	5%	107.35%	19.82%	13.57%	125,921,502	127,412,037
營業收入	0%	105.16%	16.34%	12.39%	89,310,354	92,183,348
	-5%	102.82%	12.63%	10.99%	52,036,998	56,520,811
	-10%	100.34%	8.61%	9.25%	14,558,988	20,810,315
	10%	102.68%	12.73%	11.02%	52,774,599	57,266,832
	5%	103.90%	14.57%	11.73%	71,072,602	74,725,089
用人費用	0%	105.16%	16.34%	12.39%	89,310,354	92,183,348
	-5%	106.45%	18.06%	12.99%	107,493,463	109,641,610
	-10%	107.77%	19.73%	13.56%	125,636,369	127,096,149
因子	利率水準	自償能力	計畫修正 內部報酬 率	股權修正 內部報酬 率	計畫淨現值 (元)	股權淨現值 (元)
	2.50%	105.19%	16.37%	12.43%	90,465,361	93,246,608
利率	2.75%	105.18%	16.36%	12.41%	89,887,344	92,714,977
	3.00%	105.16%	16.34%	12.39%	89,310,354	92,183,348
	3.25%	105.14%	16.33%	12.37%	88,734,389	91,651,718
	3.50%	105.12%	16.31%	12.35%	88,159,452	91,120,088

三、權利金敏感性分析

考量權利金之多寡除攸關機關權益外,亦為潛在投資人關心事項,爰分析固定權利金及變動權利金於不同費率組合下對財務效益影響及整體權利金占營業收入比率之變動情形,以為機關權利金機制規劃之參考。

(一) 方案一(評估期間 20 年)

表 8.12-3 方案一(評估期間 20 年)權利金敏感性分析

固定權利金	變動權利金最	- 00-1	- - - - - - - - - -	0.7054	0.11	4.054	4.4.5.4
(元/年)	低費率	7.00%	7.50%	8.50%	9%	10%	11%
	自償能力	105.30%	104.87%	104.01%	103.59%	102.75%	101.93%
	計畫修正內部 報酬率	10.00%	9.83%	9.48%	9.30%	8.93%	8.53%
8,500,000	股權修正內部 報酬率	12.84%	12.63%	12.17%	11.94%	11.45%	10.92%
	權利金占營業 收入比率	11.96%	12.46%	13.46%	13.96%	14.96%	15.96%
	固定權利金占 權利金比率	39.25%	37.67%	34.87%	33.62%	31.38%	29.41%
	自償能力	105.80%	105.37%	104.50%	104.07%	103.23%	102.39%
	計畫修正內部 報酬率	10.19%	10.02%	9.68%	9.51%	9.14%	8.76%
7,500,000	股權修正內部 報酬率	13.08%	12.87%	12.44%	12.21%	11.73%	11.22%
	權利金占營業 收入比率	11.40%	11.90%	12.90%	13.40%	14.40%	15.40%
	固定權利金占 權利金比率	36.31%	34.78%	32.09%	30.89%	28.75%	26.88%
	自償能力	106.31%	105.87%	104.99%	104.56%	103.70%	102.87%
	計畫修正內部 報酬率	10.37%	10.21%	9.88%	9.71%	9.35%	8.98%
6,500,000	股權修正內部 報酬率	13.31%	13.11%	12.69%	12.47%	12.01%	11.52%
	權利金占營業 收入比率	10.85%	11.35%	12.35%	12.85%	13.85%	14.85%
	固定權利金占 權利金比率	33.07%	31.61%	29.05%	27.92%	25.91%	24.16%
	自償能力	106.56%	106.12%	105.24%	104.80%	103.95%	103.10%
	計畫修正內部 報酬率	10.46%	10.30%	9.97%	9.81%	9.46%	9.09%
6,000,000	股權修正內部 報酬率	13.43%	13.23%	12.81%	12.59%	12.14%	11.66%
	權利金占營業 收入比率	10.58%	11.08%	12.08%	12.58%	13.58%	14.58%
	固定權利金占 權利金比率	31.32%	29.91%	27.43%	26.34%	24.40%	22.73%
5,500,000	自償能力	106.82%	106.37%	105.49%	105.05%	104.19%	103.34%
3,300,000	計畫修正內部	10.55%	10.39%	10.07%	9.90%	9.56%	9.19%

固定權利金 (元/年)	變動權利金最 低費率	7.00%	7.50%	8.50%	9%	10%	11%
	報酬率						
	股權修正內部 報酬率	13.54%	13.34%	12.93%	12.72%	12.27%	11.80%
	權利金占營業 收入比率	10.30%	10.80%	11.80%	12.30%	13.30%	14.30%
	固定權利金占 權利金比率	29.48%	28.12%	25.73%	24.69%	22.83%	21.23%

(二) 方案二(評估期間 18年)

表 8.12-4 方案二(評估期間 18 年)權利金敏感性分析

固定權利金 (元/年)	變動權利金最 低費率	6.00%	6.50%	7.50%	9%	10%	11%
	自償能力	105.40%	104.99%	104.17%	102.96%	102.17%	101.40%
	計畫修正內部 報酬率	9.81%	9.65%	9.34%	8.83%	8.47%	8.09%
8,500,000	股權修正內部 報酬率	12.51%	12.30%	11.88%	11.19%	10.69%	10.16%
	權利金占營業 收入比率	12.36%	12.36%	12.36%	12.36%	12.36%	12.36%
	固定權利金占 權利金比率	42.81%	41.07%	37.99%	34.14%	31.98%	30.08%
	自償能力	105.91%	105.49%	104.66%	103.44%	102.64%	101.86%
	計畫修正內部 報酬率	9.99%	9.84%	9.53%	9.04%	8.69%	8.32%
7,500,000	股權修正內部 報酬率	12.75%	12.55%	12.14%	11.47%	11.00%	10.49%
	權利金占營業 收入比率	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%
	固定權利金占 權利金比率	39.78%	38.08%	35.09%	31.39%	29.33%	27.52%
	自償能力	106.42%	106.00%	105.16%	103.93%	103.12%	102.33%
	計畫修正內部 報酬率	10.17%	10.02%	9.72%	9.24%	8.90%	8.55%
6,500,000	股權修正內部 報酬率	12.98%	12.79%	12.39%	11.75%	11.29%	10.80%
	權利金占營業 收入比率	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%	11.24%
	固定權利金占 權利金比率	36.40%	34.77%	31.90%	28.39%	26.45%	24.76%
6,000,000	自償能力	106.68%	106.25%	105.41%	104.17%	103.36%	102.57%

固定權利金 (元/年)	變動權利金最 低費率	6.00%	6.50%	7.50%	9%	10%	11%
	計畫修正內部 報酬率	10.26%	10.11%	9.81%	9.34%	9.00%	8.65%
	股權修正內部 報酬率	13.09%	12.91%	12.51%	11.88%	11.43%	10.95%
	權利金占營業 收入比率	10.96%	10.96%	10.96%	10.96%	10.96%	14.45%
	固定權利金占 權利金比率	34.57%	32.97%	30.19%	26.79%	24.92%	23.30%
	自償能力	106.94%	106.51%	105.66%	104.42%	103.61%	102.81%
	計畫修正內部 報酬率	10.35%	10.20%	9.90%	9.44%	9.11%	8.76%
5,500,000	股權修正內部 報酬率	13.21%	13.02%	12.63%	12.01%	11.57%	11.10%
	權利金占營業 收入比率	10.68%	10.68%	10.68%	10.68%	10.68%	10.68%
	固定權利金占 權利金比率	32.63%	31.08%	28.39%	25.12%	23.33%	21.78%

由表 8.12-3 與表 8.12-4 係於營業收入符合預期時之權利金敏感性,由修正內部報酬率之變動顯示權利金往上調整一定幅度內報酬率仍可高於加權平均資金成本率及自有資金要求報酬率,顯示權利金金額與費率設定有調整空間,然考量民間機構面臨營運不如預期之風險及機關之權益,爰就方案一(評估期間 20年)再測試若營業收入較預期減少 5%時之權利金敏感性如8.12-5。

表 8.12-5 方案一(評估年期 20年)多變數權利金敏感性分析

固定權利金	營業收入變動			-5	%		
(元/年)	變動權利金最 低費率	7.00%	7.50%	8.50%	9%	10%	11%
	自償能力	102.94%	102.53%	101.71%	101.31%	100.51%	99.73%
	計畫修正內部 報酬率	8.93%	8.74%	8.36%	8.15%	7.73%	7.28%
8,500,000	股權修正內部 報酬率	11.44%	11.20%	10.68%	10.41%	9.82%	9.19%
	權利金占營業 收入比率	12.11%	12.61%	13.61%	14.11%	15.11%	16.11%
	固定權利金占 權利金比率	40.78%	39.16%	36.29%	35.00%	32.69%	30.66%
7,500,000	自償能力	103.44%	103.03%	102.20%	101.79%	100.99%	100.20%

固定權利金	營業收入變動			-5°	0/0		
(元/年)	變動權利金最 低費率	7.00%	7.50%	8.50%	9%	10%	11%
	計畫修正內部 報酬率	9.14%	8.96%	8.59%	8.40%	7.99%	7.55%
	股權修正內部 報酬率	11.73%	11.49%	11.00%	10.73%	10.18%	9.58%
	權利金占營業 收入比率	11.53%	12.03%	13.03%	13.53%	14.53%	15.53%
	固定權利金占 權利金比率	37.80%	36.23%	33.45%	32.21%	29.99%	28.06%
	自償能力	103.95%	103.53%	102.69%	102.28%	101.47%	100.67%
	計畫修正內部 報酬率	9.35%	9.18%	8.82%	8.63%	8.23%	7.82%
6,500,000	股權修正內部 報酬率	12.01%	11.78%	11.30%	11.05%	10.52%	9.95%
	權利金占營業 收入比率	10.95%	11.45%	12.45%	12.95%	13.95%	14.95%
	固定權利金占 權利金比率	34.49%	32.99%	30.34%	29.17%	27.08%	25.27%
	自償能力	104.21%	103.78%	102.94%	102.53%	101.71%	100.91%
	計畫修正內部 報酬率	9.46%	9.28%	8.93%	8.74%	8.36%	7.95%
6,000,000	股權修正內部 報酬率	12.14%	11.92%	11.45%	11.20%	10.68%	10.12%
	權利金占營業 收入比率	10.66%	11.16%	12.16%	12.66%	13.66%	14.66%
	固定權利金占 權利金比率	32.71%	31.24%	28.67%	27.54%	25.53%	23.78%
	自償能力	104.46%	104.04%	103.19%	102.78%	101.95%	101.15%
	計畫修正內部 報酬率	9.56%	9.39%	9.04%	8.85%	8.47%	8.07%
5,500,000	股權修正內部 報酬率	12.27%	12.05%	11.59%	11.35%	10.84%	10.30%
	權利金占營業 收入比率	10.37%	10.87%	11.87%	12.37%	13.37%	14.37%
	固定權利金占 權利金比率	30.82%	29.41%	26.93%	25.84%	23.91%	22.24%

因土地租金約占營業收入之 1.33%,如前述權利金額度與費率 有調整空間,爰擬於權利金加計土地租金約占營業收入之 12% 至 15%範圍內擇定權利金費率,又參考表 8.12-3 方案一(評估年 期20年)權利金敏感性分析與表8.12-5方案一(評估年期20年)多變數權利金敏感性分析結果,顯示於民間機構營業收入較預期減少5%時,若固定權利金由6,500,000元/年調整至7,500,000元/年、變動權利金最低費率由8.5%調整為9%至11%時,仍可維持完全自償之情形,然若變動權利金最低費率調高至11%則權利金占營業收入比率達15.53%,再加計土地租金則將近17%,若固定權利金與變動權利金最低費率分別調整為7,500,000元與9%,於營業收入較預期減少5%時,則土地租金加計權利金占營業收入比率約15%,顯示可滿足兼顧民間機構之營運不如預期風險與機關權益之考量,故建議以方案一契約年期20年、固定權利金7,500,000元/年、變動權利金最低費率9%為擇定方案,擇定方案之預計財務報表請參閱附件九。

8.13 替代方案

經由前開分析結果顯示各方案於財務面皆具備民間投資之財務可行性,故無需研提替代方案。

8.14 機關收益分析

本案建物係林業保育署於 110 年 12 月價購,不含營業稅、契稅等稅 費購買金額為 757,766,146 元,經計算擇定方案預計於 20 年契約期 間收取權利金合計 461,300,472 元,可達建物購置成本之 60.88%; 機關支出之地價稅以納入民間機構營運範圍之雲檜段 353 地號及雲 檜段 356 地號計算之預計地價乘算地價稅率 1%估算(不含雲檜段 372 地號與 393 地號),預計每年地價稅負擔約 777,771 元/年至 954,403 元間,房屋稅參考和解資料 10 年房屋稅總額計算平均每年約 1,665,380 元,暫不考量房屋稅隨折舊遞減之影響,則每年機關支出 將介於 2,443,151 元/年至 2,619,783 元/年間。據此,若以機關淨收益 計算,則可達建物購置成本之 60.24%,契約年期占建物剩餘耐用年 數之 57.14%。

表 8.14-1 擇定方案機關收支

單位:新臺幣元

							王 师 / 0
	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年
機關收入							
土地租金	2,206,143	2,206,143	2,223,354	2,223,354	2,240,877	2,240,877	2,258,861
固定權利金	0	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
變動權利金	0	14,326,653	14,484,524	14,645,515	14,806,341	14,968,327	15,633,091
收入合計	2,206,143	24,032,796	24,207,878	24,368,869	24,547,218	24,709,204	25,391,952
機關支出							
地價稅	777,771	777,771	795,701	795,701	813,957	813,957	832,693
房屋稅	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380
支出合計	2,443,151	2,443,151	2,461,081	2,461,081	2,479,337	2,479,337	2,498,073
機關淨收入(支出)	(237,008)	21,589,645	21,746,797	21,907,788	22,067,881	22,229,867	22,893,879

	120年	121年	122年	123年	124年	125年	126年
機關收入							
土地租金	2,258,861	2,277,254	2,277,254	2,296,033	2,296,033	2,315,272	2,315,272
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
變動權利金	15,804,175	15,976,880	16,174,412	16,377,603	17,203,956	17,416,006	17,632,504
收入合計	25,563,036	25,754,134	25,951,666	26,173,636	26,999,989	27,231,278	27,447,776
機關支出							
地價稅	832,693	851,854	851,854	871,418	871,418	891,461	891,461
房屋稅	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380
支出合計	2,498,073	2,517,234	2,517,234	2,536,798	2,536,798	2,556,841	2,556,841
機關淨收入(支出)	23,064,963	23,236,900	23,434,432	23,636,838	24,463,191	24,674,437	24,890,935

	127年	128年	129年	130年	131年	132年	合計
機關收入							
土地租金	2,334,992	2,334,992	2,355,100	2,355,100	2,375,688	2,375,688	45,767,148
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	142,500,000
變動權利金	17,849,576	18,068,837	18,979,800	19,250,660	19,526,287	19,675,325	318,800,472
收入合計	27,684,568	27,903,829	28,834,900	29,105,760	29,401,975	29,551,013	507,067,620
機關支出							
地價稅	912,006	912,006	932,954	932,954	954,403	954,403	17,268,436
房屋稅	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	1,665,380	33,307,600
支出合計	2,577,386	2,577,386	2,598,334	2,598,334	2,619,783	2,619,783	50,576,036
機關淨收入(支出)	25,107,182	25,326,443	26,236,566	26,507,426	26,782,192	26,931,230	456,491,584

8.15 小結

本案於前述收支假設基礎下,初步評估若契約期間 20 年或 18 年,皆具備民間投資之財務可行性,因方案一(評估期間 20 年)與方案二(評估期間 18 年)之投資金額相同且房價水準亦相同,考量對潛在投資人之誘因,方案一(評估期間 20 年)將優先於方案二(評估期間 18 年),若以機關收益而言,方案一(評估期間 20 年)亦優於方案二(評估期間 18 年),故建議優先採行契約年期為 20 年之方案一。

在權利金部分,因方案一(評估期間 20 年)與方案二(評估期間 18 年)之基本方案權利金占營業收入比率分別達 12.35%與 11.43%,考量潛在投資人之期望與提升投資誘因、機關回收部分投資成本前提下,敏感性分析結果顯示權利金有調整空間,於納入營業收入不若預期及不同權利金費率因素進行敏感性分析後,顯示固定權利金與變動權利金最低費率分別由 6,500,000 元及 8.5%調整為 7,500,000 元與 9%,於營業收入較預期減少 5%,土地租金加計權利金占營業收入比率約 15%,顯示可滿足兼顧民間機構之營運不如預期風險與機關權益之考量,建議以契約期間 20 年、固定權利金 7,500,000 元/年、變動權利金最低費率 9%為擇定方案,擇定方案之財務效益如表 8.15-1 所示。

表 8.15-1 擇定方案財務效益彙總表

	計算結果	比較標準
自償能力@7.1702%	104.07%	
計畫淨現值(元) @7.1702%	78,391,838	NPV>0
計畫修正內部報酬率	9.51%	MIRR>加權平均資金成本率
股權淨現值(元)@8%	88,215,159	NPV>0
股權修正內部報酬率	12.21%	MIRR>自有資金要求報酬率
計畫回收年期(年)	6.91	一儿左告仁孙在儿左告
股權回收年期(年)	5.24	回收年期短於評估年期
折現計畫回收年期(年)	10.35	回收年期短於評估年期
折現股權回收年期(年)	6.69	口权干规观尔哥伯干规

第九章 綜合評估

9.1 市場可行性綜合評估

本案整體委託營運標的之目標客層與定位,配合上位計畫,觀光政 策及基地資源特色等因素,後續可朝特色飯店發展,且已有潛在投 資人表達對本案之投資意願,具有市場可行性。

9.2 技術可行性綜合評估

本案除外觀及裝修有老舊及損壞之情況外,結構部分及設備概況尚屬完整,外觀及裝修部分可針對老舊或損壞部分進行修繕與汰換。 設備部分則依後續營運管理之需求,調整現有設備或自行換新即可。綜前述,本案重新裝修並營運之可行性,於技術工程面尚屬可行。

9.3 法律可行性綜合評估

本案擬適用促參法委託民間機構參與興建營運,於法律面上應屬可行,且無違目的事業法令及其他相關法令規定,且考量公共建設類別因素,建議本案以農業及資源循環再利用設施推動。惟因本案係住宿設施,應於營運開始日即取得本案住宿設施之旅館業登記證,官特予注意。

9.4 土地取得可行性

本案用地所有權人皆為中華民國,管理機關為林業保育署,並無用地取得之疑慮。

9.5 環境影響評估

本案用地經查詢非屬山坡地亦非特定水土保持區,且係既有建物委託營運,未涉及新建、開發行為,故無需辦理環境影響評估;於裝修之施工期間,將對基地與周邊環境造成短期些微負面影響,於採行適當因應措施後將可減低其影響,包括採用節約能源與能源效率提升設備與建材;於營運期間除持續採用節能減碳設備外,並且定期清運廢棄物,以減低影響。

9.6 財務可行性綜合評估

本案於無論係方案一評估年期20年或方案二評估年期18年,依前

述兩方案相同之收支假設基礎(含期初投資金額及房價定位)下,皆具備民間投資之財務可行性,且方案一評估期間 20 年將優先於方案二評估期間 18 年,考量投資誘因與機關收益,建議優先採行方案一契約期間 20 年推動本案,且權利金架構建議採固定權利金與變動權利金並行之方式;復考量民間機構於營運期間面臨營收不如預期之風險,故透過權利金敏感性分析檢視可兼顧民間機構營運風險與機關權益之權利金費率與民間機構預計財務效益,經分析於具備民間投資之財務可行性下,建議以契約期間 20 年、固定權利金 7,500,000元/年、變動權利金最低費率 9%計收,做為擇定方案。

9.7 小結

經評估委託民間營運並未影響本案之公共建設目的,且可達成提供 公共建設服務品質之目的,復綜據前揭市場可行性、技術可行性、 法律可行性、土地取得可行性、環境影響評估、財務可行性分析結 果,本案具備依促參法民間參與之可行性。

第十章 公聽會提出之建議或反對意見

10.1 公聽會通知與辦理

本案公聽會於112年2月10日下午2時假阿里山林業村嘉義製材所 手編教室辦理,相關作業與辦理過程如表 10.1-1,公聽會照片請參 閱表10.1-2。。

表 10.1-1 公聽會相關作業與辦理過程說明

日期	作業事項
112/1/11	討論公聽會預計辦理日期
112/1/18	確定公聽會辦理日期及顧問團隊提送公聽會計
	畫
112/1/30	完成公聽會簡報
112/1/31	寄送公聽會通知函
112/2/10	公聽會辦理
112/3/22	公告公聽會會議紀錄







圖 10.1-1 公聽會會議紀錄公告

10.2 公聽會意見

公聽會會議記錄請參閱附件九,與會人員及專家學者之意見,有關 交通影響、回饋措施等建議,後續將納入招商文件,請申請人於投 資計畫書說明降低交通影響之措施、敦親睦鄰方案,並於營運績效 評估項目標準納入相關事項,以追蹤民間機構相關規劃之落實情形。

10.3 公聽會意見參採情形

公聽會主要意見主要集中於北門車站飯店開始營運後對交通與環境之衝擊、在地就業機會之提供與敦親睦鄰回饋,並且期望於合理風

險分攤下, 覓得可充分連結周邊場域之投資人, 茲摘要彙整意見參採情形如表 10.3-1。

表 10.3-1 公聽會意見參採情形

	表 10.3-1 公總會	心 20 34 月 10
項次	意見與建議	参採説明
1	 招商成功將對交通、環境、衛生、噪音造成影響,希望提醒廠商注意。 飯店營運後將對交通狀況產生衝擊,停車位數量有限下,應有相關規劃。 飯店發展更好一定會對交通產生衝擊,希望衝擊可以降到最低。 交通問題改善建議:用接駁的方式改善。 	 有關交通、環境衛生、噪音等衝擊 因應方式與在地回饋作業方式,將 請投資人於投資計畫書說明,納入 甄審作業。 林鐵處已於周邊增設停車場,並提 醒廠商於業務開發時考量交通面 的影響。
2	 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育訓練,以協助落實在地居民聘用。 廠商得標後應回饋當地里民。 	1. 在地居民聘用僅可提請廠商盡可 能提供適合之職務,或廠商與第三 方之契約盡量納入在地居民聘 用,且後續亦將透過營運績效評估 檢視在地聘用落實情形,難以要求 廠商提供教育訓練。 2. 投資契約中將規劃敦親睦鄰措 施,以回饋當地居民。
3	基地周邊有多處深具嘉林業歷史之景點,更可透過林鐵連結阿里山森林由遊樂區及嘉義車站附近景點,於後續進行招商時,期許能廣納意見,並募得一能充分規劃將上開場域充分連結之投資人。	期望本案可以是一個 hub(中心),遊客可以此為起點連結周邊的景點安排遊程,同時為合理分攤不可抗力風險,將於投資契約中規劃相關機制。
4	旅遊市場要強調這是唯一一個國家 級的景觀,這個區域的文化資產都可 以列入未來飯店的定位,推動主題式 行程將具有相當的吸引力,展現文化 多樣性特色。	將納入招商說明、產品定位供潛在投 資人參考。

第十一章 其他事項

11.1 建議後續辦理方式及期程

本計畫於可行性評估確認具備民間參與可行性後,將依促參法第 6 條之 1 第 1 項規定續行辦理先期規劃,於可行性評估及先期規劃獲 農業部核定及授權辦理招商作業後,續辦招商準備作業、成立甄審 會、公告招商、甄審與評決、議約及簽約等作業,初步規劃辦理期 程如表 11.1-1。

11.2 促参法規定之其他事項

依促參法施行細則第29條第3項規定,可行性評估報告應邀請相關領域人士審查,並於辦理公告徵求民間參與前,公開於主辦機關資訊網路,期間不少於10天。本案可行性評估報告建議於獲農業部核定後,併同先期計畫書公告機關網路。

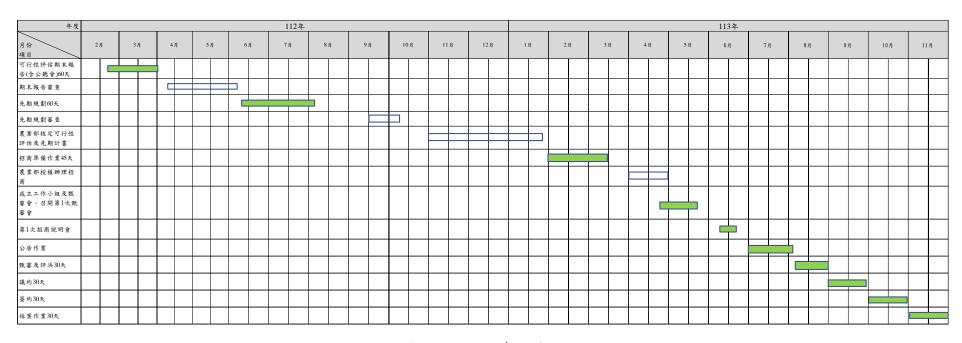


表 11.1-1 後續作業預計期程

土地謄本 附件一

土地登記第一類謄本(地號全部) 嘉義市雲檜段 0353-0000地號

列印時間:民國110年12月01日08時17分

謄本種類碼:Q8BECE7!A84,可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄中與地政事務所主任林建伸本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發嘉義市電謄字第175460號列印人員:吳佩蘭

資料管轄機關:嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

********** 土地標示部 **********

登記日期:民國108年12月01日 登記原因: 面 積: ****2,640.09平方公尺 使用分區:(空白) 使用地類別: 民國110年01日 公告土地現值: ***22,000元/平方公尺 地上建物建號: 零槍段 00132-000 其他登記事項:(權狀註記事項)雲槍段132建號之建築基地地號 重測前: 檜段一小段0001-0023地號 登記原因:地籍圖重測

使用地類別: (空白)

****** 土地所有權部 **********

登記原因:接管

其他登記事項: (空日) ※注意: 一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第 20條及第29條規定辦理。 二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅揭穩數機關核算者為依據。

臺中市中興地政事務所謄本用紙

110.05,300:000 58.

土地登記第一類謄本(地號全部) 嘉義市雲檜段 0356-0000地號

列印時間:民國110年12月01日08時17分

頁次:1

謄本種類碼:Q8BEGE7!A84,可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢曆本申請紀錄中與地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發嘉義市電謄字第175460號 列印人員:吳佩蘭 中與地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員 嘉義市電謄字第175460號 列印人員: 資料管轄機關:嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

******* ***********

土地標示部

登記原因:地籍圖重測

使用地類別: (空白)

***** 土地所有權部 *********

其他登記事項: (空白)

集他登記事項。(至日) ※注意: 一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第 20條及第29條規定辦理。 二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅規穩徵機關核算者為依據。

登記原因:分割轉載



臺中市中興地政事務所謄本用線54

110 05 300,000 #

- 2 -

土地登記第一類謄本(地號全部) 嘉義市雲檜段 0372-0000地號

列印時間:民國110年12月01日08時17分

頁次:1

登記原因:分割轉載

謄本種類碼:Q8BEGE7!A84,可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄 中興地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 嘉義市電謄字第175460號 列印人員:吳佩蘭

************* 土地標示部 ***************

登記原因:地籍圖重測

使用地類別: (空白)

登記日期:民國108年12月01日 登記原因:面積:******160.70平方公尺使用分區:(空白) 使用地類別:民國110年01月 公告土地現值:***22,000元/平方公尺地上建物建號:緊檜段 00132-000 其他登記事項:(權狀註記事項)雲檜段132建號之建築基地地號重測前:檜段二小段0004-0002地號

**** 土地所有權部 ***********

集他登記事項·(至日) 《本謄本列印完畢》 ※注意:一、本曆本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第 20條及第29條規定辦理。 二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅揭復徵機關核算者為依據。

配件多屬章



臺中市中興地政事務所謄本用紙54

土地登記第一類謄本(地號全部) 嘉義市雲檜段 0393-0000地號

列印時間:民國110年12月01日08時17分

頁次:1

謄本種類碼:Q8BBGE7!A84・可至https://epaper.land.moi.gov.tw查詢謄本申請紀錄中與地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發 更美中報酬空第178460號 列印人員:吳佩蘭 福华强级等,VODOUGT 1804 - 1至111198.77epaper 1 adu 1107 2507 1 W 宣 的语本中语词 中與地政事務所 主 任 林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員 嘉義市電謄字第175460號 列印人員: 資料管轄機關:嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關:臺中市中興地政事務所

********** 土地標示部

登記原因:地籍圖重測

登記原因:分割轉載

使用地類別: (空白)

******** 土地所有權部 *********

〈本謄本列印完畢〉 ※注意: 一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第 20條及第29條規定辦理。 二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅揭稽徵機關核算者為依據。

臺中市中興地政事務所謄本用紙

110.05.300,000 %

附件二 建物謄本

建物登記第二類謄本(建號全部) 嘉義市雲檜段 00132-000建號

列印時間:民國110年12月20日10時52分

頁次:1

本謄本係網路申領之電子謄本,由楊茂喜自行列印 謄本種類碼:FJ72DS*CTJM,可至https://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性 嘉義市地政事務所 主 任 王樹穩 嘉義市電謄字第185483號

資料管轄機關:嘉義市嘉義市地政事務所 謄本核發機關:嘉義市嘉義市地政事務所

********** ********** 建物標示部

登記原因:地籍圖重測

登記日期: 民國108年12月01日 登記原因: 地籍圖重達 建物門牌: 忠孝路 3 0 6 號 建物坐落地號: 雲檜段 0353-0000 0356-0000 0372-0000 0393-0000 主要用途: 防空避難室兼停車空間,車站(候車區、展覽區、門廳、辦公室、門 原文餐廳、旅館、樓梯間、機械室、水箱、旅館後場區、店舖)等用

總面積: *21,199.38平方公尺 層次面積: **3,500.83平方公尺 **2,988.24平方公尺 **2,086.95平方公尺 **1,773.10平方公尺 **1,773.10平万公尺 **1,774.31平方公尺 **1,698.01平方公尺 **1,698.01平方公尺 **5,362.97平方公尺

面積: ****543.00平方公尺 附屬建物用途:陽台

其他登記事項:使用執照字號:B97嘉市府工使字第213號 (權狀註記事項)建築基地地號/雲檜段353、356、372、393地

登記原因《和解移轉

重測前: 檜段一小段01816-000建號

(0001)登記次序:0002 登記日期:民國110年12月20日 原因發生日期:民國110年07月29日 所有權人:中華民國 統一編號:0000000158

統一編號: 0000000138 住 址:(空白) 管 理 者:行政院農業委員會林務局 統一編號: 03726702 住 址:台北市杭州南路一段2號



附件三 建物使用執照

嘉義	市政	府使用却	执照	В 97	府工建字第0982110502號 嘉市府工使字第0000213號
	姓 名	宏都阿里山國門	祭開發股份有限公司	負責人:陳弘	毅 .
起造人	住 址	嘉義市中山路2	85之1號3樓		
	姓 名	曾永信			
設計人	事務所	名 稱 曾永信頭	建築師事務所		
承选人	姓 名	涂昌惠	廠商名稱	俐達營造工程	E有限公司
監造人	姓 名	曾永信	事務所名稱	曾永信建築師	事務所
alle 48 + 1, mm	地 址	嘉義市東區檜村	寸里21都忠孝路306	统	
建築地點	地 號	嘉義市檜段一	小段1-23地號 等4筆	(详如附表)	
建造類別	新建		構造種類 銅	筋混凝土構造	
使用分區	車站用地				
			峻准予給照使用 股份有限公司負責	LE	請假
	發	照 日 期	4	10 V	校 好 李 公 鳳
		國98年11月			211

	騎樓		* * *			騎相		*		**(道路)退縮;	ė	9. 3 n
建築物 總樓地板 其他面 積		21	185. 1	l m	基地面積	19	他	89	973. 7	7 m²	保	留 地		* *
194	合計	21	185. 1	l m		숨	+8+			70				8983 n
\$		땀		đa –		積		及		用		途		(m')
建築要項	各月	青面積	面積 各層用途						 更項	各	骨面積		各月	· · · · · · · · · · · · · ·
地下001層	53	19. 54	防空遊 - A2車	事章期 後場區)	(4622, (697, 5		七上005	后	17	51, 43	A2車×	占(旅行	館)	
地上001層	34'	79, 27	A2車3	店(候車 . 辨公)	區.展生	览匠 ()	門廳	±±00€	· 是	1	679. 4	A2車以	5(旅台	館)
地上002層	31	15, 72	A2.≢	站(餐	鹿)		j	也上007	層	1679. 4		A2車站(樓梯間,機械室,水箱)		
夾層002層	31	6. 22	A2卓	站(餐	鹿)	1	1	以下空间	á			1-10/		714
也上003層	209	93. 98	A2車	車站(旅館)								助	1000	
也上004層	175	0. 15	A2車	站(旅	館)							- 4	OF 20	P 58
層棟戶數	地上	7層	地下1	層 1 村	2棟	16		工程達	價	新台	台幣		129, 5	545,000 元
法定空地 面 積					5389	. 8 n	ń	昇降設	備					* * *
to do made ob	法定		4	622, 0	3 m	建	T		容			建		
防空避難室面 積	地上			*	* *	蔽	38.	73 %	積	170	. 75 %	物		34. 02 m
	地下		40	622. 0	3 m	牵			率	- 2		高度		
	法定	室內	地上	*	* *	自設	室户	地上		* *	* 獎 勵		地上	* * *
停車輌數	停車輛		地下	10	1 輌	毎 年 年		地下	*	* *	18.	室內	地下	* * *
	數	室外		-	2 輔	新數	室夕	+		1 #	新數	室外		* * *
建造執照字	三號	A 97	嘉市	府工姓	*執字	第00	0021	385						

B 97 嘉市府工徒字第0000213號 地號表:
1. 檢段一小段1-23地號
4. 檢段二小段4-2地號
停車空間: 設置類別
機械
平面
平面 本附表共 1 頁(第 1 頁) 2. 檜段一小段3-1地號 3. 檜段二小段2-9地號 单位分類 檢討類別 室內/外 地上/下地上地上地上 小型車 小型車 小型車 法定 注定 自設 辆數 面積(m) 室外室外 101 2 1 0 かは事項: 中面 小型車 自設 室外 地上 地上 地下一層(室内法定停車)101輛(第一層(室外法定停車)2輛,(室外自設停車)1輛,共104輛。 2.法定機車:地下一層(室内)213輛(第一層(室外)99輛,共312輛。 3.法定自行車:第一層(室外)64輛。 4.於開工中報時避雷針採用,ESE避雷針,竣工時改爲INTEREPTOR避雷針。 以下空白 0

嘉義市政府 使用執照附表

附件四 財產清冊

111111111111111111111111111111111111111	<u> </u>			
設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
A21房屋及建築	A01房屋-營業用房屋	建築物成本	1	式
A21房屋及建築	B01房屋附屬-裝璜	裝璜及裝修工程	1	式
A31機器設備	A01音響設備	宴會廳視聽音響系統設備	1	式
A31機器設備	A01音響設備	西餐廳音響系統設備	1	式
A31機器設備	A01音響設備	嘉星廳視聽音響系統設備	1	式
A31機器設備	A01音響設備	嘉星廳音響系統設備	1	式
A31機器設備	A02燈光設備	宴會廳燈光系統設備	1	式
A31機器設備	A02燈光設備	嘉星廳燈光系統設備	1	式
A61:辦公設備		辨公桌	3	張
A61:辦公設備		沙發三人座	1	張
A61:辦公設備		沙發單人座	1	張
A61:辦公設備		沙發單人座	1	張
A61:辦公設備		沙發二人座	1	張
A61:辦公設備		茶几(大)	1	張
A61:辦公設備		茶几(小)	1	張
A61:辦公設備		茶几(小)	1	張
A61:辦公設備		茶几(小玻璃面)	1	張
A61:辦公設備		三層活動櫃	3	張
A61:辦公設備		三層活動櫃	1	張
A61:辦公設備		公文櫃	4	張
A61:辦公設備		公文櫃	1	張
A61:辦公設備		公文櫃	10	張
A61:辦公設備		辨公桌屏風	8	張
A61:辦公設備		總機櫃檯	1	張
A61辦公設備	A01大型會議桌	大型會議桌 W1600*d800*H740	1	張
7 7 2. 32177		木製		***
A61辦公設備	A02折疊會議桌	摺疊會議桌-7樓辦公室	6	張
7,1		W1800*D600*H740		
A61辦公設備	B02辦公桌	辦公平桌W120	6	張
		W1200*D700*H740 LP8-014-127		
A61辦公設備	B02辦公桌	辦公桌W120(OA)	4	張
		W1200*D700*H740		
		LP8-067-127KB		
A61辦公設備	B02辦公桌	辦公平桌W140(OA)	1	張
		W1400*D700*H740		
		LP8-068-147KB		
A61辦公設備	B06L型辦公桌	L型辦公桌 W1400*D700*H740	4	張
A61辦公設備	B06L型辦公桌	L型辦公桌 W1600*D700*H740	1	張
A61辦公設備	B07L型辦公桌	洽談桌	1	張

設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
A61辦公設備	B08L型辦公桌	辦公椅(高背有扶手)	6	張
		W620*D598*H1095		
A61辦公設備	B09L型辦公桌	辦公椅(一般有扶手)	13	張
		W680*D630*H860		
A61辨公設備	B10L型辦公桌	辦公椅(一般無扶手)	3	張
		W490*D630*H860		
A61辨公設備	B11L型辦公桌	折合椅 W465*D525*H775	24	張
A61辦公設備	B12L型辦公桌	洽談椅 W550*D535*H745	4	張
A61辨公設備	B13L型辦公桌	高活動櫃 W394*D536*H656	4	式
A61辨公設備	B14L型辦公桌	鋼製公文櫃-鐵拉門	4	式
		W900*D450*H740		
A61辨公設備	B15L型辦公桌	鋼製公文櫃-玻璃加框	15	式
		W900*D450*H1062		
A61辨公設備	B16L型辦公桌	鋼製抽屜櫃-二小二大	1	式
		W900*D450*H1062		
A61辦公設備	B17L型辦公桌	系統櫃-總經理室	1	式
A61辦公設備	B18L型辦公桌	屏風 H1000*W450*T24	49	式
A61辦公設備	B19L型辦公桌	屏風主桌板 W1200*D700*H740	16	片
A61辦公設備	B20L型辦公桌	白板 W1500*H900 (1F聯合.總經 理室)	2	片
A61辦公設備	B21L型辦公桌	白板 W2100*H1200 (B1F-會議室 &訓練教室)	1	片
A61辦公設備	B22L型辦公桌	衣架-白鐵吊衣桿 W3000	1	式
A61辦公設備	B23L型辦公桌	衣架-移動式 W1500	3	式
A61辦公設備	B24L型辦公桌	工作檯 W1800*D750*H740	1	 式
1101)* A 1X 1A	2212年/4 4 7	— [[] [[] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [1	
A44:電腦通訊設備		電腦主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		訂票系統主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		訂票系統主機伺服器	1	台
A44:電腦通訊設備		印表機 HP-D2560	1	台
A44:電腦通訊設備		印表機-HP-P1505N	1	台
A44:電腦通訊設備		印表機-FS820	1	台
A44:電腦通訊設備		印表機-HP2605	1	台
A44:電腦通訊設備		筆記型電腦	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機-分機681	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機(不含螢幕)	1	台
A44:電腦通訊設備		電腦主機-陳副總	1	台
A44:電腦通訊設備		液晶螢幕	1	台
A44:電腦通訊設備		液晶螢幕	1	台

設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
A44:電腦通訊設備		液晶螢幕-陳副總	1	台
A44:電腦通訊設備		液晶螢幕	1	台
A44:電腦通訊設備		收銀機	1	台
A44:電腦通訊設備		UPS不斷電系統	2	台
A44:電腦通訊設備		UPS不斷電系統	7	台
A44:電腦通訊設備		UPS不斷電系統	3	台
A44:電腦通訊設備		SERVE2003版.Terminal系統	1	台
A44:電腦通訊設備		VISTA+OFFICE2007正版軟體	5	套
A44:電腦通訊設備		人事薪資管理系統	1	台
A44:電腦通訊設備		監視系統	1	台
A44電腦通訊設備	A02網路交換器設備	網路骨幹核心交換器 HP	2	台
		ProCurve Switch 5406zl		
A44電腦通訊設備	A02網路交換器設備	高速網路交換器 HP ProCurve	4	台
		Switch 2510G-24		
A44電腦通訊設備	A03無線網路設備	無線網路認證閘道器 HP	1	台
		ProCurve MSM710 Access		
		Controller		
A44電腦通訊設備	A03無線網路設備	無線網路基地台 HP ProCurve	10	台
		MSM310 US Access Point		
A44電腦通訊設備	B01主機-Server主機	Oracal資料庫 IBM System x3650	1	台
		M2		
A44電腦通訊設備	B01主機-Server主機	飯店管理系統 IBM System x3650	1	台
		M2		
A44電腦通訊設備	B01主機-Server主機	商業套裝軟體伺服器 IBM	1	台
		System x3650 M2		
A44電腦通訊設備	B01主機-Server主機	IBM X3250m2 AD Server	2	台
A44電腦通訊設備	C01雷射印表機	黑白雷射印表機 EPSON	2	台
		AcuLaser M2010D		
A44電腦通訊設備	C02點陣印表機	點矩陣印表機 EPSON LQ-300+	1	台
A44電腦通訊設備	C02點陣印表機	對帳單印表機 EPSON	3	台
		TM-U220B (可自動截刀)		
A44電腦通訊設備	C03廚房印表機	廚房印表機 EPSON TM-U230	3	台
A44電腦通訊設備	C04發票印表機	發票機 EPSON RP-U420	4	台
A44電腦通訊設備	D01筆記型電腦	HP dm3-1119TX 筆記型電腦	1	台
A44電腦通訊設備	D01筆記型電腦	HP dm3-1119TX 筆記型電腦	1	台
A44電腦通訊設備	D03Thin client主機	Thin client (含主機、鍵盤、滑鼠)	25	組
A44電腦通訊設備	D06電腦螢幕	電腦螢幕	50	台
A44電腦通訊設備	E01其他資訊-POS機	POS機飛捷科技POS460 Series	4	台
A44電腦通訊設備	E02其他資訊-磁帶機	外接式DDS 5 磁帶機,容量72GB	1	台
A41水電設備	A01主體水電工程	水電工程	1	式
A41水電設備	A02消防器材及設備	消防工程	1	式
A41水電設備	B02中央系統冷暖機	空調工程	1	式

設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
A72機具設備	B60製冰機	製冰機220lbs(含槽)+愛惠浦過濾 器 I2000(3F茶水間)	1	組
A71營業器具	A01家具-床頭櫃	床頭櫃 W450*D450*H550(精緻. 豪華客房)	260	式
A71營業器具	A01家具-床頭櫃	床頭櫃 W450*D450*H550(花園 套房)	2	式
A71營業器具	A01家具-床頭櫃	床座+床屏-花園套房	1	式
A71營業器具	A03家具-床尾几	床尾几 W2000*D600*H650(花園 套房)	5	式
A71營業器具	A04家具-彈簧床	彈簧床-護背型150*200*52cm	198	式
A71營業器具	A04家具-彈簧床	彈簧床-護背型200*200*52cm	32	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發 W890*D970*H810(豪華客房)	18	式
A71營業器具	A11家具-沙發	2+1雙人沙發 W1500*D950*H810 (花園套房)	1	式
A71營業器具	A11家具-沙發	2+1單人沙發 W890*D950*H810 (花園套房)	1	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發-TA/TB W720*D730*H920	14	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發S1-1F等候區 W890*D950*H810 (1F等候區)	1	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發S2-1F等候區 W900*D900*H810 (1F等候區)	2	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發(W890*D970*H810)525 房型	18	式
A71營業器具	A11家具-沙發	四人沙發S5(一樓大廳)	2	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發(W700*D750*H800)客 房	18	式
A71營業器具	A11家具-沙發	單人椅 W500*D490*H860 (精緻. 豪華客房)	130	張
A71營業器具	A11家具-沙發	單人椅 W500*D490*H860(花園 套房)	1	張
	A11家具-沙發	單人椅S4-1F商務中心	2	張
A71營業器具	A11家具-沙發	單人沙發850cm	9	張
A71營業器具	A11家具-沙發	雙人沙發180cm	4	張
A71營業器具	A11家具-沙發	雙人沙發210cm	1	張
A71營業器具	A11家具-沙發	三人沙發270cm	1	張
A71營業器具	A13茶几	茶几 直徑500*H550(花園套房)	1	式
A71營業器具	A13茶几	茶几 W1200*D600*H400 (花園套房)	1	式
A71營業器具	A13茶几	茶几 W1600*D500*H850 (花園套房)	1	式

設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
A71營業器具	A13茶几	小茶几 直徑500*H600 (1F等候	6	式
		區)		
A71營業器具	A13茶几	小茶几 橢圓形	3	式
		W1400*D700*H450 (1F等候區)		
A71營業器具	A13茶几	小茶几 W550*D550*H600 (2F前	6	式
		室)		
A71營業器具	A13茶几	方型茶几	4	張
A71營業器具	A13茶几	長茶几	2	張
A71營業器具	A13茶几	圓形茶几	12	張
A71營業器具	A21家具-書桌	橢圓書桌 W1500*D750*H750(豪華客房)	7	張
A71營業器具	A21家具-書桌	書桌 W1500*D700*H700(花園套房)	1	張
A71營業器具	A21家具-書桌	圓桌(D700*H700)(商務中心)	2	張
A71營業器具	A23家具-收銀檯	收銀檯-2F餐廳	1	式
A71營業器具	A31家具mini BAR	mini BAR W2400*D600*H750 (精	130	式
2 /// 22 //	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	緻.豪華客房)		•
A71營業器具	A31家具mini BAR	mini BAR W2400*D600*H750 (花	1	式
		園套房)		
A71營業器具	A32家具-行李架	行李架 W850*D500*H400 (精緻.	130	張
		豪華客房)		
A71營業器具	A33家具-保險箱	保險箱(客房) 寬43*深35.5*高23	122	個
A71營業器具	A33家具-保險箱	保險箱(客房) 寬35*深35*高23	9	個
A71營業器具	A34家具-檯燈	床頭檯燈 W360*D350*H620 (322 客房)	4	式
A71營業器具	A34家具-檯燈	床頭檯燈 W420*D200*H540(同 601-L3)	130	式
A71營業器具	A34家具-檯燈	工作檯燈 H310*W930	7	式
A71營業器具	A34家具-檯燈	書桌燈 W400*D400*H650 (322客房.1F等候區))	5	式
	A34家具-檯燈	立燈 W450*D450*H1700(同 601-L2)	7	式
A71營業器具	A34家具-檯燈	立燈 W470*D470*H1750	2	式
A71營業器具	A34家具-檯燈	茶几檯燈	8	盞
A71營業器具	A51家具-冰箱	冰箱(客房用)XC-40	128	台
A71營業器具	A52家具-電視	液晶電視32+視訊盒	109	台
A71營業器具	A52家具-電視	液晶電視37+視訊盒	24	台
A71營業器具	A52家具-電視	液晶電視42+視訊盒	5	台
A71營業器具	A61端景桌	端景桌(各尺寸)	9	張
A71營業器具	A62事務機櫃	事務機櫃(W550*D500*H850)(商	1	張
		務中心)		
A71營業器具	N00餐廳圓桌	110cm-圓桌(2F餐廳)	12	張
A71營業器具	N00餐廳圓桌	雞尾酒圓桌 60cm	6	張

設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
A71營業器具	N05方桌類	90*90cm 方桌 (2F餐廳)	12	張
A71營業器具	N05方桌類	150*90cm 長方桌 (情人雅座)	6	張
A71營業器具	N40收納用車	活動餐車(單口爐) 106*48*H88cm	2	台
A71營業器具	N40收納用車	廚房用不鏽鋼推車	3	台
H01遞延品-客房類	A01床裙	床裙(小床)-咖啡色	220	條
		150*200*29cm		
H01遞延品-客房類	A01床裙	床裙(大床)-咖啡色	35	條
		200*200*29cm		
H01遞延品-客房類	A11羽毛被	羽毛被(小床)-米白色 210*210cm	191	條
		70羽絨		
H01遞延品-客房類	A11羽毛被	羽毛被(大床)-米白色 260*210cm	26	條
		71羽絨		
H01遞延品-客房類	A21羽毛枕	羽毛枕頭-乳白色 49*72cm	455	個
H01遞延品-客房類	A22乳膠枕	乳膠枕頭-乳白色 48*72cm	449	個
H01遞延品-客房類	A31保潔墊	保潔墊-白色 150*200cm	191	條
H01遞延品-客房類	A31保潔墊	保潔墊-白色 200*200cm	26	條
H01遞延品-客房類	A31保潔墊	保潔墊(併床)-白色300*200cm	36	條
H02遞延品-餐飲類	C09秀盤	秀盤-藍暗紋 Bone China24 CM藍	150	個
		暗紋Royal Porcelain		
H02遞延品-餐飲類	C09秀盤	秀盤-紅小花 Bone China24 CM紅	150	個
TIOO IS as as he he he	122 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	小花Royal Porcelain	4	<i>t</i>
H02遞延品-餐飲類	I23宴會廳自助餐檯	宴會廳自助餐檯 90*52*105cm	4	個
475 H /1 xq /H	10177 5 - 42	77.50.00	1	12
A75其他設備	A01弱電工程	弱電工程	1	式
A75其他設備	A01弱電工程	電信交換機設備工程	1	式
A75其他設備	B01廚房設備工程	廚房工程	1	式
A75其他設備	C01電梯	電梯-1號機15人7停(客梯-殘)	1	式
A75其他設備	C01電梯	電梯-2號機15人7停(客梯)	1	式
A75其他設備	C01電梯	電梯-3號機20人7停(客貨梯)	1	式
A75其他設備	C02菜梯	菜梯(HF-SC-100-20MS)-2F廚房用	2	式
A75其他設備	C02菜梯	菜梯-1號機(含乘場操作盤.門框+	1	台
ing it is a m	Gooth W	車廂側板.地板+鐵架)	4	,
A75其他設備	C02菜梯	菜梯-2號機(含乘場操作盤.門框+	1	台
		車廂側板.地板+鐵架)		
F01 + 4 次文 叶外口	A 0.1 上 伍 III IIL	1 4	2	L=
F01其他資產-陳飾品		油畫	206	幅
F01其他資產-陳飾品		三連畫(450*700mm 油畫布輸出)	396	幅
F01其他資產-陳飾品	A02掛畫	直幅畫掛(600*1300mm 油畫布輸出)	8	幅
F01其他資產-陳飾品	A02藝術品	戶外藝術品-麗星	1	式
F01其他資產-陳飾品	A02藝術品	戶外藝術品-祥和門	1	式

設備大分類	設備中分類	財產名稱	數量	單位
F01其他資產-陳飾品	A02藝術品	裝置藝術-櫻花協奏曲	1	式
F09其他資產-其他	A01招牌	飯店外觀立體字-正面	1	式
F09其他資產-其他	A02看板	多媒體數位看板		
C51無形-電腦軟體	A01Server作業系統	WinSvrStd 2008R2 SNGL OLP NL	7	套
C51無形-電腦軟體	A01Server作業系統	WinSvrCAL 2008 SNGL OLP NL	35	人數
		UsrCAL		
C51無形-電腦軟體	D01Terminal連線授	Terminal 連線授權	40	人數
	權	WinRmtDsktpSrvcsCAL 2008		
		SNGL OLP NL UsrCAL		
C51無形-電腦軟體	E01Office辨公軟體	OfficeStd 2007 SNGL OLP NL	20	人數
C51無形-電腦軟體	F01解壓縮軟體	WINRAR 壓縮軟體	6	套
C51無形-電腦軟體	G01防毒軟體	卡巴斯基防毒軟體 (伺服器版)	6	套
C51無形-電腦軟體	G01防毒軟體	卡巴斯基防毒軟體 (PC 版)	4	套
C51無形-電腦軟體	H01旅館專用軟體	飯店電腦系統買賣合約書		
C51無形-電腦軟體	H01旅館專用軟體	飯店數位化中央監控系統工程		

附件五 雲林縣及臺南市主要遊憩據點最近 10 年遊客人數

114 11 —	711/1/WE = 17 1 - 7	○ . ○ 1/2/1	= -pe : _ = =	1	- **						
縣市	觀光遊憩區	101 年度	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
臺南市	七股鹽山	729,640	736,917	704,328	679,594	590,204	846,614	623,694	629,927	525,385	448,351
臺南市	北門遊客中心	185,145	204,854	968,893	1,276,517	718,900	308,301	310,324	383,225	316,176	283,313
臺南市	井仔腳瓦盤鹽田	-	221,565	183,125	184,508	103,052	168,656	244,187	262,613	194,049	196,803
臺南市	馬沙溝濱海遊憩區	-	-	87,938	83,134	46,043	14,574	-	-	22,046	8,432
臺南市	曾文水庫	237,008	255,000	240,848	142,974	168,844	298,891	254,494	1	300,423	275,798
臺南市	烏山頭水庫風景區	166,701	201,591	274,742	236,324	226,113	296,401	249,137	238,928	304,527	168,514
臺南市	關子嶺溫泉區	220,317	652,945	793,090	871,629	1,415,402	1,310,145	1,178,385	1,180,373	964,632	1,068,872
臺南市	虎頭埤風景區	371,136	371,559	357,042	312,138	321,615	393,540	343,928	323,201	377,122	273,397
臺南市	南元休閒農場	135,989	131,091	114,662	98,396	123,758	131,011	123,480	89,367	62,492	53,616
臺南市	走馬瀨農場	394,003	875,326	508,292	329,469	354,665	358,818	285,943	302,378	204,977	130,705
臺南市	延平郡王祠	311,159	257,405	257,439	214,682	142,036	145,715	162,662	92,317	37,441	285,170
臺南市	赤嵌樓	1,054,854	1,002,202	1,022,600	843,243	763,087	816,835	707,301	665,323	391,575	39,097
臺南市	臺南孔子廟	217,150	248,136	266,293	249,444	205,613	241,851	228,355	51,019	-	199,618
臺南市	祀典武廟	746,296	713,115	746,729	607,112	534,163	571,787	495,111	465,728	274,104	228,137
臺南市	大天后宮	666,328	625,214	1,209,154	689,534	610,468	653,469	565,842	532,257	313,261	803,993
臺南市	安平小鎮	-	1,922,398	1,939,897	1,662,165	1,512,311	1,647,499	1,454,017	1,419,887	1,018,145	23,924
臺南市	臺灣鹽博物館	110,479	96,037	69,286	44,768	47,061	55,941	42,742	37,508	39,181	-
臺南市	國立臺灣歷史博物館	-	-	420,869	300,312	391,206	481,481	475,657	468,270	99,355	350,134
臺南市	奇美博物館	-	-	-	-	-	-	903,254	928,599	766,205	549,449
臺南市	南鯤鯓代天府	9,085,860	9,371,650	10,696,400	10,155,450	9,773,500	9,925,000	9,778,700	9,796,600	6,626,000	2,141,300
臺南市	麻豆代天府	4,234,965	4,580,817	4,609,955	4,332,659	4,073,805	4,438,383	4,511,644	4,139,869	1,681,957	1,170,842
臺南市	尖山埤江南渡假村	223,030	206,331	360,120	286,950	338,609	339,130	301,543	284,549	236,631	161,139
臺南市	烏樹林休閒園區	112,341	107,512	103,018	84,879	83,379	94,082	84,566	77,719	46,880	59,257
臺南市	頑皮世界	191,462	190,057	203,011	135,823	128,217	168,520	166,893	170,987	380,939	315,679
臺南市	五妃廟	54,325	65,328	70,603	63,722	56,290	54,297	64,510	66,839	21,760	-
雲林縣	北港朝天宮	7,051,600	6,162,400	6,161,900	6,316,760	6,081,000	6,231,250	4,938,700	5,811,100	7,439,150	6,778,700
雲林縣	臺塑六輕阿媽公園	3,847	8,462	7,910	7,869	11,475	11,664	15,991	17,493	2,080	-
雲林縣	古坑綠色隧道	-	-	-	-	-	-	-	1,260,000	1,258,000	863,500
雲林縣	劍湖山世界	1,154,586	1,140,235	1,121,634	1,123,954	1,000,515	1,000,647	927,462	1,001,523	784,545	547,007
雲林縣	草嶺	418,980	277,000	220,040	275,040	271,260	152,640	427,080	658,300	710,000	491,250

附件六 投資意願調查對象及回覆情形

單位	實收資本額(億元)	飯店/旅館營運經 驗	投資意願	契約年期	預計投資 規模(億元)	預計裝修期間	權利金機制	市場定位及 行銷策略	住宿設施價格定位 (元)	政府協助 事項/其他 建議
夏都國際開發(股)	11.15	夏都沙灘酒店、夏 都城旅	有	30	0.5	12個月	+租金佔 營收10% 以內	團散比 50%:50%	雙人房2,800 四人房3,800	林鐵通車 至阿里山 站
富軒投資 (股) 霖雲國際開	0.21	阿里山英迪格酒店	有	15	0.8~1.5	12~18	固定+營	適合全年齡層、 部分場地委外管 理(如大型宴會	雙人房 4,000~8,000 四人房	規劃團體 候車區、遊 覽車停車
林芸國原用 發(股)	5.00					個月	理	廳、伴手禮商店)		見半行半
華泰大飯店 集團 (華泰大飯店 企業(股))	8.50	華泰王子大飯店、 華泰瑞舍、華泰瑞 苑、Hotel Quote Taipei、Hotel Proverbs Taipei	無	20+10	-	-	-	結合小火車包裝 主題行程	雙人房6,300 四人房8,900	調整宴會 廳為 美享 區、共 寒 廳、親 。 遊 戲 區 。 遊 島 。 題 。 題 。 題 。 題 。 題 。 題 。 題 。 題 。 題 。
雄獅旅行社 (股)	7.65		有	20	5	24個月	固定+營 運	團散比 60%:40%	雙人房3,800 四人房4,300	-
福泰飯店集 團 (福泰國際旅 館管理顧問 (股))	2.36	彰化福泰商務飯 店、桔子商旅、礁 溪山形閣溫泉飯 店、綠園公寓	有	15	0.2	12個月		團散比 60%:40%		
中科大飯店 (股)	0.24	中科大飯店	無	-	-	-	-	-	-	-
暖板凳文化	0.03	-	有	10	0.5~0.8	12個月	營運權利	文創旅館	雙人房3,600	-

單位	實收資本額(億元)	飯店/旅館營運經 驗	投資意願	契約年期	預計投資 規模(億元)	預計裝修期間	權利金機制	市場定位及 行銷策略	住宿設施價格定位 (元)	政府協助 事項/其他 建議
志業(股)							金分級距 計算		四人房6,000	
希爾頓(股)	0.34	海灣藝術酒店	無	-	-	-	-	-	-	-
松泰資產管 理(股)	4.00		無	-	-	-	-	-	-	-
蝴蝶谷實業 (股)	1.60	蝴蝶谷温泉渡假村	無	-	-	-	-	-	-	-
派帝娜實業 (股)	6.73		無	-	-	-	-	-	-	-
諸羅驛站商 務旅館(股)	1.60	嘉義智選假日酒店								
湯悅溫泉會 館 (湯悅開發有 限公司)	0.65	泰安湯悅溫泉會館								
嘉禾玉山國 際大飯店 (嘉禾玉山國 際大飯店有 限公司)	0.25	玉山國際大飯店、 香湖國際大飯店	無	20	2.5	12個月	-	中上及頂級客群	雙人房3,000 四人房4,500	市場供過於求
新悅花園酒 店(股)	0.30	新悅酒店	有	20	1.6	10個月	-	團散比 70%:30%	雙人房4,800 四人房5,800	旅館登記 證取得
高橋國際 (股)	0.24	高橋商務旅館 Hotel Hi	有	20	0.3	12個月	房間數不 多、餐廳	-	雙人房2,980 四人房4,980	-

單位	實收資本額(億元)		投資意願	契約年期	預計投資 規模(億元)	預計裝修期間	權利金機制	市場定位及 行銷策略	住宿設施價格定位 (元)	政府協助 事項/其他 建議
							經營不 易,權利 金不宜太 高			
晶華國際酒 店(股)	12.74	台北晶華酒店、捷 絲旅、晶泉丰旅、 晶英酒店	焦	20						
承億文旅	5.53	承億建設、酒店、 文旅	有	20				應整合在地文 化、論述 文化價 值		
力麗觀光	2.88	宜蘭威斯汀、馬告 生態園區、日月潭 哲園飯店								
喜獅開發有 限公司	0.28	薩維思酒店								

檢測報告

客戶名·: 林務局-阿里山麗星北門旅館~

檢測項目 :: 揚 給水系統→

檢測地點·:嘉義市東區共和路 428 號↩

檢驗日期::111年12月09日↩

廣·源·水·電·行•

統編:87991231---

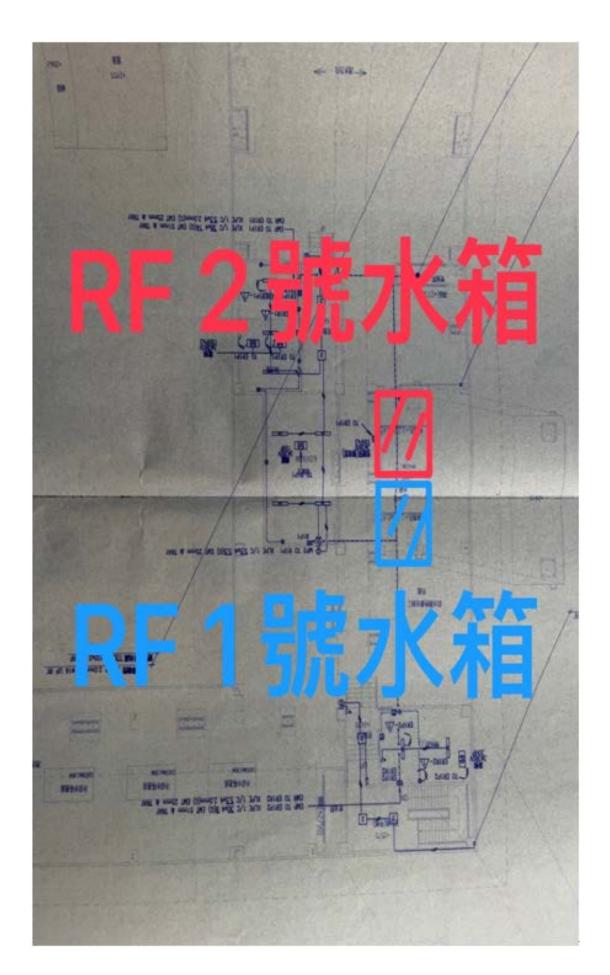
傳真:052856061 電話:052857860

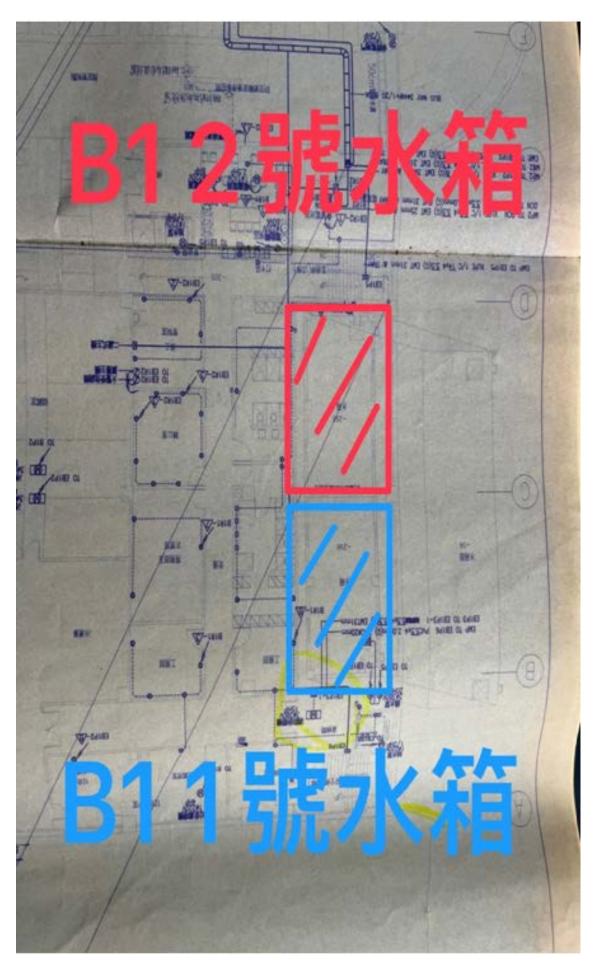
通訊地址:600 嘉義市育人路 381 巷 76-1 號~

林務局-阿里山麗星北門飯店揚.給水系統檢測。

序↩ 檢測項目↩ 設備₽ 備註↩ ___← 1F 肖來水 正常₽ 14】 自來水錶↩ ø 正常₽ 24】進水管路↩ 二⑷ B1 地下一樓水箱↩ ø 1₽ 水箱進水浮球₽ 正常₽ ø 2₽ 水箱液位控制探棒₽ 正常₽ 34 1號水箱至2號水箱連通管閥門↩ 正常₽ ø 44 1號水箱管閥門4 正常₽ 54 1號揚水泵4 正常₽ ø 647 1.號揚水泵閥門↩ 正常₽ ø 74 2.號池溢水管閥門← 正常₽ 84】2.號揚水泵↩ 正常₽ ø 94 2號揚水泵閥門4 正常₽ 三科 EP1P5… PANEL 自動控制額科 Ð ø 14 一次側電壓4 正常₽ ø 24 外部指示燈4 正常₽ ø 34 按鈕及切換開關₽ 正常₽ 44 液位控制器₽ 正常₽ 1.號機揚水泵變頻器↩ 正常₽ 5₽ 正常₽ 64 2 號機揚水泵變頻器₽ 抽水泵↩ 異常↩ 未裝設₽ 7₽

序↩	檢測項目₽	設備₽	備註₽
四中	RF 樓頂水箱₽	4	4
1€	水箱液位控制探棒₽	正常↩	٩
24 [□]	1號水箱進水閥門↩	正常₽	ę.
34□	1號水箱溢水閥門↩	異常₽	to.
4₽	2 號水箱進水閥門↩	正常₽	Ð
54□	2號水箱溢水閥門↩	異常₽	Ð
64□	1號至池2號池連通管閥門↩	異常₽	t
7 ₽	總給水管閥門₽	異常₽	ţ.
8€	1號給水閥門↩	正常₽	٩
9₽	1號給水泵↩	異常₽	Ð
10↔	2 號給水泵閥門↩	正常₽	47
11↔	2 號給水泵↩	異常₽	4J
12∻	3 號給水泵閥門↩	正常₽	47
13↔	3 號給水泵↩	異常₽	4
14↔	各樓層.系統給水分路閥門₽	正常₽	42
五。	RF 給水泵自動控制箱₽	ت	٩
1€	一次側電壓₽	正常₽	47
24 ³	外部指示燈↩	正常↩	Ð
3₽	按鈕及切換開關↩	正常↩	P
44 ³	1號給水泵變頻器↩	正常↩	÷.
540	2 號給水泵變頻器↩	正常↩	ţ.
64□	3 號給水泵變頻器₽	正常₽	ę.





1. 異常項目:-RF·1 號水箱溢水閥門(四-3)-----



備註:閥門生鏽無法正常啟閉₽

2. 異常項目: RF-2 號水箱溢水閥門(四-5)-----



備註:閥門生鏞無法正常敗閉↩

3. 異常項目: RF-1 號水箱 2 號水箱連通管閥門(四-6)---



備註:閥門生鏽無法正常敗閉↩

4. 異常項目:: RF 總給水閥門(四-7)·······



備註:馬達無法正常用轉₽



備註:馬達無法正常用轉₽

6. 異常項目: RF-2 號給水泵(四-11)-----



備註:馬達無法正常用轉₽

7. 異常項目: · RF·3 號給水泵(四-13)··········



備註:馬達無法正常用轉₽

附件八 預計財務報表 方案一(評估期間 20 年) 預計損益表(1/3)

						1 125 /	列至
	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
客房收入	0	109,149,333	110,238,096	111,348,381	112,457,525	113,574,667	118,159,246
餐飲收入	0	43,659,733	44,095,238	44,539,352	44,983,010	45,429,867	47,263,698
其他營業收入	0	5,457,467	5,511,905	5,567,419	5,622,876	5,678,733	5,907,962
營業收入合計	0	158,266,533	159,845,239	161,455,152	163,063,411	164,683,267	171,330,906
客房成本	0	6,548,960	6,614,286	6,680,903	6,747,452	6,814,480	7,089,555
食材成本	0	15,280,907	15,433,333	15,588,773	15,744,054	15,900,453	16,542,294
其他營業成本	0	1,637,240	1,653,572	1,670,226	1,686,863	1,703,620	1,772,389
用人費用	5,866,739	46,004,852	46,694,925	47,395,349	48,106,279	48,827,873	49,560,291
土地租金	2,206,143	2,206,143	2,223,354	2,223,354	2,240,877	2,240,877	2,258,861
郵電費	0	500,689	508,200	515,823	523,560	531,413	539,385
水電瓦斯費	0	7,913,327	7,992,262	8,072,758	8,153,171	8,234,163	8,566,545
修繕費	0	1,582,665	1,598,452	1,614,552	1,630,634	1,646,833	1,713,309
廣告費	812,000	3,090,675	3,137,035	3,184,091	3,231,852	3,280,330	3,329,535
被品清潔整燙費	0	5,841,376	5,928,996	6,017,931	6,108,200	6,199,823	6,292,821
保險費	1,515,532	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
佣金支出	0	2,373,998	2,397,679	2,421,827	2,445,951	2,470,249	2,569,964
雜項購置	0	3,165,331	3,196,905	3,229,103	3,261,268	3,293,665	3,426,618
其他費用	0	12,661,323	12,787,619	12,916,412	13,045,073	13,174,661	13,706,472
開辦費	1,000,000	0	0	0	0	0	0
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
折舊費用	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417
固定權利金	0	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
變動權利金	0	13,535,321	13,685,298	13,838,239	13,991,024	14,144,910	14,776,436
營業成本及費用合計	11,564,166	146,007,422	147,516,530	149,033,955	150,580,872	152,127,965	155,209,090
營業利益	(11,564,166)	12,259,111	12,328,709	12,421,197	12,482,539	12,555,302	16,121,816
利息收入	0	12,990	131,796	197,805	244,632	277,333	276,039
利息費用	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
營業外收支合計	0	(2,097,824)	(1,697,576)	(1,350,125)	(1,021,856)	(707,713)	(427,566)
稅前淨利	(11,564,166)	10,161,287	10,631,133	11,071,072	11,460,683	11,847,589	15,694,250
所得稅	0	2,032,257	2,126,227	2,214,214	2,292,137	2,369,518	3,138,850
稅後淨利	(11,564,166)	8,129,030	8,504,906	8,856,858	9,168,546	9,478,071	12,555,400

方案一(評估期間 20 年) 預計損益表(2/3)

	T		T			単位・	新室幣九
	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
客房收入	119,339,136	120,530,208	121,735,602	122,954,141	127,909,783	129,181,448	130,479,787
餐飲收入	47,735,654	48,212,083	48,694,241	49,181,656	51,163,913	51,672,579	52,191,915
其他營業收入	5,966,957	6,026,510	6,086,780	6,147,707	6,395,489	6,459,072	6,523,989
營業收入合計	173,041,747	174,768,801	176,516,623	178,283,504	185,469,185	187,313,099	189,195,691
客房成本	7,160,348	7,231,812	7,304,136	7,377,248	7,674,587	7,750,887	7,828,787
食材成本	16,707,479	16,874,229	17,042,984	17,213,580	17,907,370	18,085,403	18,267,170
其他營業成本	1,790,087	1,807,953	1,826,034	1,844,312	1,918,647	1,937,722	1,957,197
用人費用	50,303,695	51,058,251	51,824,125	52,601,486	53,390,509	54,191,366	55,004,237
土地租金	2,258,861	2,277,254	2,277,254	2,296,033	2,296,033	2,315,272	2,315,272
郵電費	547,475	555,688	564,023	572,483	581,070	589,786	598,633
水電瓦斯費	8,652,087	8,738,440	8,825,831	8,914,175	9,273,459	9,365,655	9,459,785
修繕費	1,730,417	1,747,688	1,765,166	1,782,835	1,854,692	1,873,131	1,891,957
廣告費	3,379,478	3,430,170	3,481,622	3,533,847	3,586,855	3,640,657	3,695,267
被品清潔整燙費	6,387,213	6,483,021	6,580,266	6,678,970	6,779,155	6,880,842	6,984,055
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
佣金支出	2,595,626	2,621,532	2,647,749	2,674,253	2,782,038	2,809,696	2,837,935
雜項購置	3,460,835	3,495,376	3,530,332	3,565,670	3,709,384	3,746,262	3,783,914
其他費用	13,843,340	13,981,504	14,121,330	14,262,680	14,837,535	14,985,048	15,135,655
開辦費	0	0	0	0	0	0	0
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
折舊費用	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
變動權利金	14,938,966	15,103,036	15,291,829	15,486,185	16,276,610	16,479,441	16,686,526
營業成本及費用合計	156,820,523	158,470,568	159,128,545	160,849,619	159,926,458	161,709,682	163,504,903
營業利益	16,221,224	16,298,233	17,388,078	17,433,885	25,542,727	25,603,417	25,690,788
利息收入	322,874	354,727	349,498	423,353	213,702	296,670	346,317
利息費用	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
營業外收支合計	(99,289)	214,006	349,498	423,353	213,702	296,670	346,317
稅前淨利	16,121,935	16,512,239	17,737,576	17,857,238	25,756,429	25,900,087	26,037,105
所得稅	3,224,387	3,302,448	3,547,515	3,571,448	5,151,286	5,180,017	5,207,421
稅後淨利	12,897,548	13,209,791	14,190,061	14,285,790	20,605,143	20,720,070	20,829,684
	•		•			•	

方案一(評估期間20年) 預計損益表(3/3)

						-	甲型・利室で	サノし
	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	131 年度	132 年度	合計	%
客房收入	131,781,563	133,096,472	138,466,411	139,850,115	141,258,172	142,019,542	2,373,529,628	68.97%
餐飲收入	52,712,625	53,238,589	55,386,564	55,940,046	56,503,269	56,807,817	949,411,849	27.59%
其他營業收入	6,589,078	6,654,824	6,923,321	6,992,506	7,062,909	7,100,977	118,676,481	3.45%
營業收入合計	191,083,266	192,989,885	200,776,296	202,782,667	204,824,350	205,928,336	3,441,617,958	100.00%
客房成本	7,906,894	7,985,788	8,307,985	8,391,007	8,475,490	8,521,173	142,411,778	4.14%
食材成本	18,449,419	18,633,506	19,385,297	19,579,016	19,776,144	19,882,736	332,294,147	9.66%
其他營業成本	1,976,723	1,996,447	2,076,996	2,097,752	2,118,873	2,130,293	35,602,946	1.03%
用人費用	55,829,300	56,666,740	57,516,741	58,379,492	59,255,185	60,144,012	1,008,621,447	29.31%
土地租金	2,334,992	2,334,992	2,355,100	2,355,100	2,375,688	2,375,688	45,767,148	1.33%
郵電費	607,613	616,727	625,978	635,368	644,898	654,572	10,913,384	0.32%
水電瓦斯費	9,554,163	9,649,494	10,038,815	10,139,133	10,241,218	10,296,417	172,080,898	5.00%
修繕費	1,910,833	1,929,899	2,007,763	2,027,827	2,048,244	2,059,283	34,416,180	1.00%
廣告費	3,750,696	3,806,957	3,864,061	3,922,022	3,980,852	4,040,565	68,178,567	1.98%
被品清潔整燙費	7,088,816	7,195,148	7,303,075	7,412,621	7,523,811	7,636,668	127,322,808	3.70%
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	36,445,999	1.06%
佣金支出	2,866,249	2,894,848	3,011,644	3,041,740	3,072,365	3,088,925	51,624,268	1.50%
雜項購置	3,821,665	3,859,798	4,015,526	4,055,653	4,096,487	4,118,567	68,832,359	2.00%
其他費用	15,286,661	15,439,191	16,062,104	16,222,613	16,385,948	16,474,267	275,329,436	8.00%
開辦費	0	0	0	0	0	0	1,000,000	0.03%
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	3,275,040	0.10%
折舊費用	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226	230,187,254	6.69%
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	123,500,000	3.59%
變動權利金	16,894,159	17,103,887	17,975,918	18,236,747	18,502,166	18,645,684	301,592,383	8.76%
營業成本及費用合計	165,336,697	167,171,936	171,980,517	175,627,521	177,628,798	179,200,273	3,069,396,041	89.18%
營業利益	25,746,569	25,817,949	28,795,779	27,155,146	27,195,552	26,728,063	372,221,917	10.82%
利息收入	395,990	445,584	461,162	489,637	542,064	601,682	6,383,855	0.19%
利息費用	0	0	0	0	0	0	(9,006,139)	-0.26%
營業外收支合計	395,990	445,584	461,162	489,637	542,064	601,682	(2,622,284)	-0.08%
稅前淨利	26,142,559	26,263,533	29,256,941	27,644,783	27,737,616	27,329,745	369,599,633	10.74%
所得稅	5,228,512	5,252,707	5,851,388	5,528,957	5,547,523	5,465,949	76,232,761	2.22%
稅後淨利	20,914,047	21,010,826	23,405,553	22,115,826	22,190,093	21,863,796	293,366,872	8.52%
L	ı	1	1	1	1	1	1	

方案一(評估期間 20 年) 預計現金流量表(1/3)

						単位・新	至市儿
	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
營業活動							
稅前淨利	(11,564,166)	10,161,287	10,631,133	11,071,072	11,460,683	11,847,589	15,694,250
折舊	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417
利息收入	0	(12,990)	(131,796)	(197,805)	(244,632)	(277,333)	(276,039)
利息支出	0	2,110,814	1,829,372	1,547,930	1,266,488	985,046	703,605
應收帳款淨變動	0	(1,300,821)	(12,975)	(13,233)	(13,218)	(13,314)	(54,638)
存貨淨變動	0	(293,058)	(2,924)	(2,981)	(2,978)	(2,999)	(12,309)
應付帳款淨變動	0	1,794,236	17,897	18,251	18,233	18,364	75,363
其他應款淨變動	950,479	7,875,102	104,796	105,100	107,544	107,417	221,543
預收款項淨變動	0	2,093,275	20,880	21,293	21,272	21,424	87,924
本期支付所得稅	0	0	(2,032,257)	(2,126,227)	(2,214,214)	(2,292,137)	(2,369,518)
營業活動淨現金流入(出)	(10,613,687)	37,590,262	25,586,543	25,585,817	25,561,595	25,556,474	28,632,598
投資活動							
收取之利息	0	12,990	131,796	197,805	244,632	277,333	276,039
購置固定資產/重置	(137,582,424)	0	0	0	0	(7,500,000)	0
投資活動淨現金流(出)入	(137,582,424)	12,990	131,796	197,805	244,632	(7,222,667)	276,039
融資活動							
現金增資	76,000,000	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
長期借款動撥	75,051,161	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	0	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
現金股利	0	0	0	(4,562,793)	(7,971,172)	(8,251,691)	(8,530,264)
融資活動淨現金流入(出)	151,051,161	(11,492,209)	(11,210,767)	(15,492,118)	(18,619,055)	(18,618,132)	(18,615,264)
本期淨現金流入(出)	2,855,050	26,111,043	14,507,572	10,291,504	7,187,171	(284,325)	10,293,374
期初餘額	0	2,855,050	28,966,093	43,473,665	53,765,169	60,952,340	60,668,015
期末餘額	2,855,050	28,966,093	43,473,665	53,765,169	60,952,340	60,668,015	70,961,389
		-					

方案一(評估期間 20 年) 預計現金流量表(2/3)

						単位・前	室市儿
	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
營業活動							
稅前淨利	16,121,935	16,512,239	17,737,576	17,857,238	25,756,429	25,900,087	26,037,105
折舊	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316
利息收入	(322,874)	(354,727)	(349,498)	(423,353)	(213,702)	(296,670)	(346,317)
利息支出	422,163	140,721	0	0	0	0	0
應收帳款淨變動	(14,062)	(14,195)	(14,366)	(14,522)	(59,060)	(15,156)	(15,473)
存貨淨變動	(3,168)	(3,198)	(3,237)	(3,271)	(13,306)	(3,414)	(3,486)
應付帳款淨變動	19,395	19,579	19,815	20,031	81,463	20,904	21,342
其他應款淨變動	111,596	114,573	116,512	119,926	246,470	124,094	124,610
預收款項淨變動	22,628	22,842	23,117	23,370	95,039	24,388	24,900
本期支付所得稅	(3,138,850)	(3,224,387)	(3,302,448)	(3,547,515)	(3,571,448)	(5,151,286)	(5,180,017)
營業活動淨現金流入(出)	27,781,180	27,775,864	27,771,138	27,575,568	30,878,201	29,159,263	29,218,980
投資活動							
收取之利息	322,874	354,727	349,498	423,353	213,702	296,670	346,317
購置固定資產/重置	0	(8,150,000)	0	(61,304,830)	0	0	0
投資活動淨現金流(出)入	322,874	(7,795,273)	349,498	(60,881,477)	213,702	296,670	346,317
融資活動							
現金增資	0	0	0	0	0	0	0
利息支出	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
長期借款動撥	0	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	(9,381,395)	(9,381,395)	0	0	0	0	0
現金股利	(11,299,860)	(11,607,793)	(11,888,812)	(12,771,055)	(12,857,211)	(18,544,629)	(18,648,063)
融資活動淨現金流入(出)	(21,103,418)	(21,129,909)	(11,888,812)	(12,771,055)	(12,857,211)	(18,544,629)	(18,648,063)
本期淨現金流入(出)	7,000,636	(1,149,319)	16,231,824	(46,076,964)	18,234,692	10,911,305	10,917,234
期初餘額	70,961,389	77,962,024	76,812,706	93,044,530	46,967,566	65,202,258	76,113,562
期末餘額	77,962,024	76,812,706	93,044,530	46,967,566	65,202,258	76,113,562	87,030,796
				l l			

方案一(評估期間 20 年) 預計現金流量表(3/3)

					平 但	・新室幣兀
	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	131 年度	132 年度
營業活動						
稅前淨利	26,142,559	26,263,533	29,256,941	27,644,783	27,737,616	27,329,745
折舊	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226
利息收入	(395,990)	(445,584)	(461,162)	(489,637)	(542,064)	(601,682)
利息支出	0	0	0	0	0	0
應收帳款淨變動	(15,514)	(15,671)	(63,998)	(16,491)	(16,781)	(9,074)
存貨淨變動	(3,495)	(3,531)	(14,418)	(3,715)	(3,781)	(2,044)
應付帳款淨變動	21,399	21,615	88,273	22,746	23,146	12,516
其他應款淨變動	127,554	127,606	269,510	135,747	139,607	115,708
預收款項淨變動	24,966	25,217	102,985	26,537	27,004	(2,709,061)
本期支付所得稅	(5,207,421)	(5,228,512)	(5,252,707)	(5,851,388)	(5,528,957)	(5,547,523)
營業活動淨現金流入(出)	29,250,374	29,300,989	32,856,740	32,097,815	32,465,023	29,217,811
投資活動						
收取之利息	395,990	445,584	461,162	489,637	542,064	601,682
購置固定資產/重置	0	(7,500,000)	(8,150,000)	0	0	0
投資活動淨現金流(出)入	395,990	(7,054,416)	(7,688,838)	489,637	542,064	601,682
融資活動						
現金増資	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	0	0	0	0	0
長期借款動撥	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	0	0	0	0	0	0
現金股利	(18,746,716)	(18,822,642)	(18,909,743)	(21,064,998)	(19,904,243)	(19,971,084)
融資活動淨現金流入(出)	(18,746,716)	(18,822,642)	(18,909,743)	(21,064,998)	(19,904,243)	(19,971,084)
本期淨現金流入(出)	10,899,649	3,423,931	6,258,159	11,522,454	13,102,843	9,848,409
期初餘額	87,030,796	97,930,444	101,354,375	107,612,534	119,134,988	132,237,831
期末餘額	97,930,444	101,354,375	107,612,534	119,134,988	132,237,831	142,086,240

方案一(評估期間 20 年) 預計資產負債表(1/3)

						平位:	州室市儿
	113 年底	114 年底	115 年底	116 年底	117 年底	118 年底	119 年底
流動資產							
現金	2,855,050	28,966,093	43,473,665	53,765,169	60,952,340	60,668,015	70,961,389
應收帳款	0	1,300,821	1,313,796	1,327,029	1,340,247	1,353,561	1,408,199
存貨	0	293,058	295,982	298,963	301,941	304,940	317,249
流動資產小計	2,855,050	30,559,972	45,083,443	55,391,161	62,594,528	62,326,516	72,686,837
非流動資產							
特許權資產	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	145,082,424	145,082,424
累計折舊	0	(15,162,417)	(30,324,834)	(45,487,251)	(60,649,668)	(75,812,085)	(90,374,502)
非流動資產小計	137,582,424	122,420,007	107,257,590	92,095,173	76,932,756	69,270,339	54,707,922
資產總計	140,437,474	152,979,979	152,341,033	147,486,334	139,527,284	131,596,855	127,394,759
流動負債							
應付帳款	0	1,794,236	1,812,133	1,830,384	1,848,617	1,866,981	1,942,344
其他應付款	950,479	8,825,581	8,930,377	9,035,477	9,143,021	9,250,438	9,471,981
預收款項	0	2,093,275	2,114,155	2,135,448	2,156,720	2,178,144	2,266,068
本期所得稅負債	0	2,032,257	2,126,227	2,214,214	2,292,137	2,369,518	3,138,850
一年內到期長期借款	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395
流動負債小計	10,331,874	24,126,744	24,364,287	24,596,918	24,821,890	25,046,476	26,200,638
非流動負債							
長期借款	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
非流動負債小計	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
負債	76,001,640	80,415,115	71,271,263	62,122,499	52,966,076	43,809,266	35,582,033
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	0	0	0	506,977	1,392,663	2,309,518	3,257,325
未分配盈餘	(11,564,166)	(3,435,136)	5,069,770	8,856,858	9,168,546	9,478,071	12,555,400
權益	64,435,834	72,564,864	81,069,770	85,363,835	86,561,209	87,787,589	91,812,725
負債及權益	140,437,474	152,979,979	152,341,033	147,486,334	139,527,284	131,596,855	127,394,759

方案一(評估期間20年) 預計資產負債表(2/3)

						単位・新	至市儿
	120 年底	121 年底	122 年底	123 年底	124 年底	125 年底	126 年底
流動資產							
現金	77,962,024	76,812,706	93,044,530	46,967,566	65,202,258	76,113,562	87,030,796
應收帳款	1,422,261	1,436,456	1,450,822	1,465,344	1,524,404	1,539,560	1,555,033
存貨	320,417	323,615	326,852	330,123	343,429	346,843	350,329
流動資產小計	79,704,702	78,572,777	94,822,204	48,763,033	67,070,091	77,999,965	88,936,158
非流動資產							
特許權資產	145,082,424	153,232,424	153,232,424	214,537,254	214,537,254	214,537,254	214,537,254
累計折舊	(104,936,919)	(119,499,336)	(133,043,003)	(146,586,667)	(155,142,983)	(163,699,299)	(172,255,615)
非流動資產小計	40,145,505	33,733,088	20,189,421	67,950,587	59,394,271	50,837,955	42,281,639
資產總計	119,850,207	112,305,865	115,011,625	116,713,620	126,464,362	128,837,920	131,217,797
流動負債							
應付帳款	1,961,739	1,981,318	2,001,133	2,021,164	2,102,627	2,123,531	2,144,873
其他應付款	9,583,577	9,698,150	9,814,662	9,934,588	10,181,058	10,305,152	10,429,762
預收款項	2,288,696	2,311,538	2,334,655	2,358,025	2,453,064	2,477,452	2,502,352
本期所得稅負債	3,224,387	3,302,448	3,547,515	3,571,448	5,151,286	5,180,017	5,207,421
一年內到期長期 借款	9,381,395	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	26,439,794	17,293,454	17,697,965	17,885,225	19,888,035	20,086,152	20,284,408
非流動負債							
長期借款	0	0	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0	0	0
負債	26,439,794	17,293,454	17,697,965	17,885,225	19,888,035	20,086,152	20,284,408
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	4,512,865	5,802,620	7,123,599	8,542,605	9,971,184	12,031,698	14,103,705
未分配盈餘	12,897,548	13,209,791	14,190,061	14,285,790	20,605,143	20,720,070	20,829,684
權益	93,410,413	95,012,411	97,313,660	98,828,395	106,576,327	108,751,768	110,933,389
負債及權益	119,850,207	112,305,865	115,011,625	116,713,620	126,464,362	128,837,920	131,217,797

方案一(評估期間20年) 預計資產負債表(3/3)

					平位	・刑室市儿
	127 年底	128 年底	129 年底	130 年底	131 年底	132 年底
流動資產						
現金	97,930,444	101,354,375	107,612,534	119,134,988	132,237,831	142,086,240
應收帳款	1,570,547	1,586,218	1,650,216	1,666,707	1,683,488	1,692,562
存貨	353,824	357,355	371,773	375,488	379,269	381,313
流動資產小計	99,854,815	103,297,948	109,634,523	121,177,183	134,300,588	144,160,115
非流動資產						
特許權資產	214,537,254	222,037,254	230,187,254	230,187,254	230,187,254	230,187,254
累計折舊	(180,811,931)	(189,368,247)	(198,299,563)	(208,928,796)	(219,558,028)	(230,187,254)
非流動資產小計	33,725,323	32,669,007	31,887,691	21,258,458	10,629,226	0
資產總計	133,580,138	135,966,955	141,522,214	142,435,641	144,929,814	144,160,115
流動負債						
應付帳款	2,166,272	2,187,887	2,276,160	2,298,906	2,322,052	2,334,568
其他應付款	10,557,316	10,684,922	10,954,432	11,090,179	11,229,786	11,345,494
預收款項	2,527,318	2,552,535	2,655,520	2,682,057	2,709,061	0
本期所得稅負債	5,228,512	5,252,707	5,851,388	5,528,957	5,547,523	5,465,949
一年內到期長期借款	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	20,479,418	20,678,051	21,737,500	21,600,099	21,808,422	19,146,011
非流動負債						
長期借款	0	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0	0
負債	20,479,418	20,678,051	21,737,500	21,600,099	21,808,422	19,146,011
權益						
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	16,186,673	18,278,078	20,379,161	22,719,716	24,931,299	27,150,308
未分配盈餘	20,914,047	21,010,826	23,405,553	22,115,826	22,190,093	21,863,796
權益	113,100,720	115,288,904	119,784,714	120,835,542	123,121,392	125,014,104
負債及權益	133,580,138	135,966,955	141,522,214	142,435,641	144,929,814	144,160,115
						-

方案二(評估期間18年) 預計損益表(1/3)

養飲收へ 0 43,659,733 44,095,238 44,539,352 44,983,010 45,429,867 47,263,698 其他營業收入 0 5,457,467 5,511,905 5,567,419 5,622,876 5,678,733 5,907,962							平位・7	新量幣兀
養飲收へ 0 43,659,733 44,095,238 44,539,352 44,983,010 45,429,867 47,263,698 其他營業收入 0 5,457,467 5,511,905 5,567,419 5,622,876 5,678,733 5,907,962		113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
其他音葉收入 0 5.457,467 5.511,905 5.567,419 5.622,876 5.678,733 5.907,962	客房收入	0	109,149,333	110,238,096	111,348,381	112,457,525	113,574,667	118,159,246
審集収入合計 0 158,266,533 159,845,239 161,455,152 163,063,411 164,683,267 171,330,906	餐飲收入	0	43,659,733	44,095,238	44,539,352	44,983,010	45,429,867	47,263,698
審房成本 0 6,548,960 6,614,286 6,680,903 6,747,452 6,814,480 7,089,555 食材成本 0 15,280,907 15,433,333 15,588,773 15,744,054 15,900,453 16,542,294 其他營業成本 0 1,637,240 1,653,572 1,670,226 1,686,863 1,703,620 1,772,389 用人費用 5,866,739 46,004,852 46,694,925 47,395,349 48,106,279 48,827,873 49,560,291 土地租金 2,206,143 2,206,143 2,223,354 2,223,354 2,240,877 2,240,877 2,258,861 郵電費 0 500,689 508,200 515,823 523,560 531,413 539,385 水電瓦斯費 0 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	其他營業收入	0	5,457,467	5,511,905	5,567,419	5,622,876	5,678,733	5,907,962
食材成本 0 15,280,907 15,433,333 15,588,773 15,744,054 15,900,453 16,542,294 其他營業成本 0 1,637,240 1,653,572 1,670,226 1,686,863 1,703,620 1,772,389 用人費用 5,866,739 46,004,852 46,694,925 47,395,349 48,106,279 48,827,873 49,560,291 土地租金 2,206,143 2,206,143 2,223,354 2,223,354 2,240,877 2,240,877 2,258,861 郵電費 0 500,689 508,200 515,823 523,560 531,413 539,385 水電瓦斯費 0 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 645費 0 1,582,665 1,598,452 1,614,552 1,630,634 1,646,833 1,713,309 廣告費 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 被品清潔整燙費 0 5,841,376 5,928,996 6,017,931 6,108,200 6,199,823 6,292,821 保險費 1,515,532 1,838,446 1	營業收入合計	0	158,266,533	159,845,239	161,455,152	163,063,411	164,683,267	171,330,906
其他替業成本 0 1,637,240 1,653,572 1,670,226 1,686,863 1,703,620 1,772,389 用人費用 5,866,739 46,004,852 46,694,925 47,395,349 48,106,279 48,827,873 49,560,291 土地租金 2,206,143 2,206,143 2,223,354 2,223,354 2,240,877 2,240,877 2,258,861 郵電費 0 500,689 508,200 515,823 523,560 531,413 539,385 水電瓦斯費 0 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 修繕費 0 1,582,665 1,598,452 1,614,552 1,630,634 1,646,833 1,713,309 廣告費 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 被品清潔整燙費 0 5,841,376 5,928,996 6,017,931 6,108,200 6,199,823 6,292,821 保險費 1,515,532 1,838,446	客房成本	0	6,548,960	6,614,286	6,680,903	6,747,452	6,814,480	7,089,555
用人費用 5,866,739 46,004,852 46,694,925 47,395,349 48,106,279 48,827,873 49,560,291 土地租金 2,206,143 2,226,143 2,223,354 2,223,354 2,2240,877 2,240,877 2,258,861 郵電費 0 500,689 508,200 515,823 523,560 531,413 539,385 水電瓦斯費 0 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 6 6 6 6 6 6 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 6 6 6 6 7 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 6 7 8 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 6 7 8 8 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 6 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	食材成本	0	15,280,907	15,433,333	15,588,773	15,744,054	15,900,453	16,542,294
上地租金	其他營業成本	0	1,637,240	1,653,572	1,670,226	1,686,863	1,703,620	1,772,389
郵電費 0 500,689 508,200 515,823 523,560 531,413 539,385 水電瓦斯費 0 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6 6	用人費用	5,866,739	46,004,852	46,694,925	47,395,349	48,106,279	48,827,873	49,560,291
水電瓦斯費 0 7,913,327 7,992,262 8,072,758 8,153,171 8,234,163 8,566,545 6 6 6 6 7 8 1,582,665 1,598,452 1,614,552 1,630,634 1,646,833 1,713,309 廣告費 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 被品清潔整燙費 0 5,841,376 5,928,996 6,017,931 6,108,200 6,199,823 6,292,821 6 6 6 6 6 6 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 8 7 8	土地租金	2,206,143	2,206,143	2,223,354	2,223,354	2,240,877	2,240,877	2,258,861
修繕費 0 1.582,665 1,598,452 1,614,552 1,630,634 1,646,833 1,713,309 底音費 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 被品清潔整燙費 0 5,841,376 5,928,996 6,017,931 6,108,200 6,199,823 6,292,821 (保险費 1,515,532 1,838,446 1	郵電費	0	500,689	508,200	515,823	523,560	531,413	539,385
廣告費 812,000 3,090,675 3,137,035 3,184,091 3,231,852 3,280,330 3,329,535 被品清潔整燙費 0 5,841,376 5,928,996 6,017,931 6,108,200 6,199,823 6,292,821 保險費 1,515,532 1,838,446 1,838,44	水電瓦斯費	0	7,913,327	7,992,262	8,072,758	8,153,171	8,234,163	8,566,545
被品清潔整燙費 0 5,841,376 5,928,996 6,017,931 6,108,200 6,199,823 6,292,821 保險費 1,515,532 1,838,446 13,045,073 3,261,268 3,293,665 3,426,618 其他費用 0 12,661,323 12,787,619 12,916,412 13,045,073 13,174,661 13,706,472 163,752 163,	修繕費	0	1,582,665	1,598,452	1,614,552	1,630,634	1,646,833	1,713,309
保險費 1,515,532 1,838,446 1,838,446 1,838,446 1,838,446 1,838,446 1,838,446 (佣金支出 0 2,373,998 2,397,679 2,421,827 2,445,951 2,470,249 2,569,964 雑項購置 0 3,165,331 3,196,905 3,229,103 3,261,268 3,293,665 3,426,618 其他費用 0 12,661,323 12,787,619 12,916,412 13,045,073 13,174,661 13,706,472 開辦費 1,000,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	廣告費	812,000	3,090,675	3,137,035	3,184,091	3,231,852	3,280,330	3,329,535
佣金支出 0 2,373,998 2,397,679 2,421,827 2,445,951 2,470,249 2,569,964 雜項購置 0 3,165,331 3,196,905 3,229,103 3,261,268 3,293,665 3,426,618 其他費用 0 12,661,323 12,787,619 12,916,412 13,045,073 13,174,661 13,706,472 開辦費 1,000,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	被品清潔整燙費	0	5,841,376	5,928,996	6,017,931	6,108,200	6,199,823	6,292,821
#項購置 0 3,165,331 3,196,905 3,229,103 3,261,268 3,293,665 3,426,618 其他費用 0 12,661,323 12,787,619 12,916,412 13,045,073 13,174,661 13,706,472 開辦費 1,000,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	保險費	1,515,532	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
其他費用 0 12,661,323 12,787,619 12,916,412 13,045,073 13,174,661 13,706,472 開辦費 1,000,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	佣金支出	0	2,373,998	2,397,679	2,421,827	2,445,951	2,470,249	2,569,964
開辦費 1,000,000 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	雜項購置	0	3,165,331	3,196,905	3,229,103	3,261,268	3,293,665	3,426,618
手續費163,752163,752163,752163,752163,752163,752163,752163,752折舊費用015,169,38815,169,38815,169,38815,169,38815,169,38815,169,38815,169,38814,569,388固定權利金06,500,0006,500,0006,500,0006,500,0006,500,0006,500,0006,500,000營業成本及費用合計11,564,166144,431,727145,925,049147,426,375148,957,209150,488,104153,502,752營業利益(11,564,166)13,834,80613,920,19014,028,77714,106,20214,195,16317,828,154利息收入012,990138,405210,278252,649286,019285,422利息費用0(2,110,814)(1,829,372)(1,547,930)(1,266,488)(985,046)(703,605)營業外收支合計0(2,097,824)(1,690,967)(1,337,652)(1,013,839)(699,027)(418,183)稅前淨利(11,564,166)11,736,98212,229,22312,691,12513,092,36313,496,13617,409,971所得稅02,347,3962,445,8452,538,2252,618,4732,699,2273,481,994	其他費用	0	12,661,323	12,787,619	12,916,412	13,045,073	13,174,661	13,706,472
折舊費用 0 15,169,388 15,169,388 15,169,388 15,169,388 15,169,388 14,569,388	開辦費	1,000,000	0	0	0	0	0	0
固定權利金 0 6,500,000 6,500,0	手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
變動權利金 0 11,952,655 12,086,845 12,223,688 12,360,390 12,498,078 13,063,127 营業成本及費用合計 11,564,166 144,431,727 145,925,049 147,426,375 148,957,209 150,488,104 153,502,752 营業利益 (11,564,166) 13,834,806 13,920,190 14,028,777 14,106,202 14,195,163 17,828,154 利息收入 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 利息費用 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 营業外收支合計 0 (2,097,824) (1,690,967) (1,337,652) (1,013,839) (699,027) (418,183) 税前淨利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	折舊費用	0	15,169,388	15,169,388	15,169,388	15,169,388	15,169,388	14,569,388
營業成本及費用合計 11,564,166 144,431,727 145,925,049 147,426,375 148,957,209 150,488,104 153,502,752 營業利益 (11,564,166) 13,834,806 13,920,190 14,028,777 14,106,202 14,195,163 17,828,154 利息收入 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 利息費用 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 營業外收支合計 0 (2,097,824) (1,690,967) (1,337,652) (1,013,839) (699,027) (418,183) 稅前淨利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	固定權利金	0	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
營業利益 (11,564,166) 13,834,806 13,920,190 14,028,777 14,106,202 14,195,163 17,828,154 利息收入 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 利息費用 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 营業外收支合計 0 (2,097,824) (1,690,967) (1,337,652) (1,013,839) (699,027) (418,183) 税前浄利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	變動權利金	0	11,952,655	12,086,845	12,223,688	12,360,390	12,498,078	13,063,127
利息收入 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 利息費用 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 营業外收支合計 0 (2,097,824) (1,690,967) (1,337,652) (1,013,839) (699,027) (418,183) 稅前淨利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	營業成本及費用合計	11,564,166	144,431,727	145,925,049	147,426,375	148,957,209	150,488,104	153,502,752
利息費用 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 营業外收支合計 0 (2,097,824) (1,690,967) (1,337,652) (1,013,839) (699,027) (418,183) 稅前淨利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	營業利益	(11,564,166)	13,834,806	13,920,190	14,028,777	14,106,202	14,195,163	17,828,154
營業外收支合計 0 (2,097,824) (1,690,967) (1,337,652) (1,013,839) (699,027) (418,183) 稅前淨利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	利息收入	0	12,990	138,405	210,278	252,649	286,019	285,422
税前淨利 (11,564,166) 11,736,982 12,229,223 12,691,125 13,092,363 13,496,136 17,409,971 所得税 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	利息費用	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
所得稅 0 2,347,396 2,445,845 2,538,225 2,618,473 2,699,227 3,481,994	營業外收支合計	0	(2,097,824)	(1,690,967)	(1,337,652)	(1,013,839)	(699,027)	(418,183)
	稅前淨利	(11,564,166)	11,736,982	12,229,223	12,691,125	13,092,363	13,496,136	17,409,971
稅後淨利 (11,564,166) 9,389,586 9,783,378 10,152,900 10,473,890 10,796,909 13,927,977	所得稅	0	2,347,396	2,445,845	2,538,225	2,618,473	2,699,227	3,481,994
	稅後淨利	(11,564,166)	9,389,586	9,783,378	10,152,900	10,473,890	10,796,909	13,927,977

方案二(評估期間18年) 預計損益表(2/3)

審房收入							平位•	利室市儿
接飲收へ		120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
其他營業收入 5,966,957 6,026,510 6,086,780 6,147,707 6,395,489 6,459,072 6,523,	客房收入	119,339,136	120,530,208	121,735,602	122,954,141	127,909,783	129,181,448	130,479,787
善寒收入合計 173,041,747 174,768,801 176,516,623 178,283,504 185,469,185 187,313,099 189,195,4 条房成本	餐飲收入	47,735,654	48,212,083	48,694,241	49,181,656	51,163,913	51,672,579	52,191,915
審房成本 7,160,348 7,231,812 7,304,136 7,377,248 7,674,587 7,750,887 7,828; 食材成本 16,707,479 16,874,229 17,042,984 17,213,580 17,907,370 18,085,403 18,267, 其他營業成本 1,790,087 1,807,953 1,826,034 1,844,312 1,918,647 1,937,722 1,957, 用人費用 50,303,695 51,058,251 51,824,125 52,601,486 53,390,509 54,191,366 55,004, 土地租金 2,258,861 2,277,254 2,277,254 2,296,033 2,296,033 2,315,272 2,315, 郵電費 547,475 555,688 564,023 572,483 581,070 589,786 598,4 水電瓦斯費 8,652,087 8,738,440 8,825,831 8,914,175 9,273,459 9,365,655 9,459, 後緒費 1,730,417 1,747,688 1,765,166 1,782,835 1,854,692 1,873,131 1,891,5 廣告費 3,379,478 3,430,170 3,481,622 3,533,847 3,586,855 3,640,657 3,695,5 被品清潔整遺費 6,387,213 6,483,021 6,580,266 6,678,970 6,779,155 6,880,842 6,984,4 保險費 1,838,446 1,8	其他營業收入	5,966,957	6,026,510	6,086,780	6,147,707	6,395,489	6,459,072	6,523,989
食材成本	營業收入合計	173,041,747	174,768,801	176,516,623	178,283,504	185,469,185	187,313,099	189,195,691
其他營業成本 1,790,087 1,807,953 1,826,034 1,844,312 1,918,647 1,937,722 1,957, 用人費用 50,303,695 51,058,251 51,824,125 52,601,486 53,390,509 54,191,366 55,004, 土地租金 2,258,861 2,277,254 2,277,254 2,296,033 2,296,033 2,315,272 2,315,3 郵電費 547,475 555,688 564,023 572,483 581,070 589,786 598, 水電瓦斯費 8,652,087 8,738,440 8,825,831 8,914,175 9,273,459 9,365,655 9,459, 修繕費 1,730,417 1,747,688 1,765,166 1,782,835 1,854,692 1,873,131 1,891,	客房成本	7,160,348	7,231,812	7,304,136	7,377,248	7,674,587	7,750,887	7,828,787
用人費用 50,303,695 51,058,251 51,824,125 52,601,486 53,390,509 54,191,366 55,004, 上地租金 2,258,861 2,277,254 2,277,254 2,296,033 2,296,033 2,315,272 2,315, 郵電費 547,475 555,688 564,023 572,483 581,070 589,786 598, 水電瓦斯費 8,652,087 8,738,440 8,825,831 8,914,175 9,273,459 9,365,655 9,459, 修繕費 1,730,417 1,747,688 1,765,166 1,782,835 1,854,692 1,873,131 1,891, 廣告費 3,379,478 3,430,170 3,481,622 3,533,847 3,586,855 3,640,657 3,695, 被品清潔整燙費 6,387,213 6,483,021 6,580,266 6,678,970 6,779,155 6,880,842 6,984, 保險費 1,838,446 1,	食材成本	16,707,479	16,874,229	17,042,984	17,213,580	17,907,370	18,085,403	18,267,170
上地租金	其他營業成本	1,790,087	1,807,953	1,826,034	1,844,312	1,918,647	1,937,722	1,957,197
郵電費 547,475 555,688 564,023 572,483 581,070 589,786 598,6 水電瓦斯費 8,652,087 8,738,440 8,825,831 8,914,175 9,273,459 9,365,655 9,459,6 6	用人費用	50,303,695	51,058,251	51,824,125	52,601,486	53,390,509	54,191,366	55,004,237
水電瓦斯費 8,652,087 8,738,440 8,825,831 8,914,175 9,273,459 9,365,655 9,459,686 費 1,730,417 1,747,688 1,765,166 1,782,835 1,854,692 1,873,131 1,891,1	土地租金	2,258,861	2,277,254	2,277,254	2,296,033	2,296,033	2,315,272	2,315,272
接待費	郵電費	547,475	555,688	564,023	572,483	581,070	589,786	598,633
廣告費 3,379,478 3,430,170 3,481,622 3,533,847 3,586,855 3,640,657 3,695,3 被品清潔整燙費 6,387,213 6,483,021 6,580,266 6,678,970 6,779,155 6,880,842 6,984,4 保險費 1,838,446 1,	水電瓦斯費	8,652,087	8,738,440	8,825,831	8,914,175	9,273,459	9,365,655	9,459,785
被品清潔整燙費 6,387,213 6,483,021 6,580,266 6,678,970 6,779,155 6,880,842 6,984,4 6	修繕費	1,730,417	1,747,688	1,765,166	1,782,835	1,854,692	1,873,131	1,891,957
保險費 1,838,446 1	廣告費	3,379,478	3,430,170	3,481,622	3,533,847	3,586,855	3,640,657	3,695,267
佣金支出 2,595,626 2,621,532 2,647,749 2,674,253 2,782,038 2,809,696 2,837,3 2 3,540,835 3,495,376 3,530,332 3,565,670 3,709,384 3,746,262 3,783,5 3,40	被品清潔整燙費	6,387,213	6,483,021	6,580,266	6,678,970	6,779,155	6,880,842	6,984,055
雜項購置 3,460,835 3,495,376 3,530,332 3,565,670 3,709,384 3,746,262 3,783,3 其他費用 13,843,340 13,981,504 14,121,330 14,262,680 14,837,535 14,985,048 15,135,6 開辦費 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
其他費用 13,843,340 13,981,504 14,121,330 14,262,680 14,837,535 14,985,048 15,135,6 開辦費 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	佣金支出	2,595,626	2,621,532	2,647,749	2,674,253	2,782,038	2,809,696	2,837,935
開辦費 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	雜項購置	3,460,835	3,495,376	3,530,332	3,565,670	3,709,384	3,746,262	3,783,914
手續費163,7528,563,287 <th< td=""><td>其他費用</td><td>13,843,340</td><td>13,981,504</td><td>14,121,330</td><td>14,262,680</td><td>14,837,535</td><td>14,985,048</td><td>15,135,655</td></th<>	其他費用	13,843,340	13,981,504	14,121,330	14,262,680	14,837,535	14,985,048	15,135,655
折舊費用 14,569,388 14,569,388 13,550,638 13,550,635 8,563,287 8,563,287 8,563,287	開辦費	0	0	0	0	0	0	0
固定權利金 6,500,000	手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
變動權利金 13,208,548 13,355,348 13,776,662 13,953,350 14,671,919 14,856,310 15,044,5 营業成本及費用合計 155,097,076 156,729,851 157,620,350 159,323,755 158,328,738 160,093,522 161,869,5 营業利益 17,944,671 18,038,950 18,896,273 18,959,749 27,140,447 27,219,577 27,325,7 利息收入 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,4 利息費用 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	折舊費用	14,569,388	14,569,388	13,550,638	13,550,635	8,563,287	8,563,287	8,563,287
營業成本及費用合計 155,097,076 156,729,851 157,620,350 159,323,755 158,328,738 160,093,522 161,869,9 营業利益 17,944,671 18,038,950 18,896,273 18,959,749 27,140,447 27,219,577 27,325,7 利息收入 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,6 利息費用 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000
營業利益 17,944,671 18,038,950 18,896,273 18,959,749 27,140,447 27,219,577 27,325,7 利息收入 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,0 利息費用 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 營業外收支合計 (88,994) 225,033 361,263 434,819 225,827 309,689 360,0 稅前淨利 17,855,677 18,263,983 19,257,536 19,394,568 27,366,274 27,529,266 27,685,8	變動權利金	13,208,548	13,355,348	13,776,662	13,953,350	14,671,919	14,856,310	15,044,569
利息收入 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,4 利息費用 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	營業成本及費用合計	155,097,076	156,729,851	157,620,350	159,323,755	158,328,738	160,093,522	161,869,918
利息費用 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	營業利益	17,944,671	18,038,950	18,896,273	18,959,749	27,140,447	27,219,577	27,325,773
營業外收支合計 (88,994) 225,033 361,263 434,819 225,827 309,689 360,4 税前淨利 17,855,677 18,263,983 19,257,536 19,394,568 27,366,274 27,529,266 27,685,8	利息收入	333,169	365,754	361,263	434,819	225,827	309,689	360,034
稅前淨利 17,855,677 18,263,983 19,257,536 19,394,568 27,366,274 27,529,266 27,685,3	利息費用	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
.,, ., ., ., ., ., ., ., ., ., ., .,	營業外收支合計	(88,994)	225,033	361,263	434,819	225,827	309,689	360,034
所得稅 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,853 5,537,	稅前淨利	17,855,677	18,263,983	19,257,536	19,394,568	27,366,274	27,529,266	27,685,807
	所得稅	3,571,135	3,652,797	3,851,507	3,878,914	5,473,255	5,505,853	5,537,161
稅後淨利 14,284,542 14,611,186 15,406,029 15,515,654 21,893,019 22,023,413 22,148,	稅後淨利	14,284,542	14,611,186	15,406,029	15,515,654	21,893,019	22,023,413	22,148,646

方案二(評估期間18年) 預計損益表(3/3)

			- 12	4・別室巾/		
	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	合計	%
客房收入	131,781,563	133,096,472	138,466,411	139,850,115	2,090,251,914	68.97%
餐飲收入	52,712,625	53,238,589	55,386,564	55,940,046	836,100,763	27.59%
其他營業收入	6,589,078	6,654,824	6,923,321	6,992,506	104,512,595	3.45%
營業收入合計	191,083,266	192,989,885	200,776,296	202,782,667	3,030,865,272	100.00%
客房成本	7,906,894	7,985,788	8,307,985	8,391,007	125,415,115	4.14%
食材成本	18,449,419	18,633,506	19,385,297	19,579,016	292,635,267	9.66%
其他營業成本	1,976,723	1,996,447	2,076,996	2,097,752	31,353,780	1.03%
用人費用	55,829,300	56,666,740	57,516,741	58,379,492	889,222,250	29.34%
土地租金	2,334,992	2,334,992	2,355,100	2,355,100	41,015,772	1.35%
郵電費	607,613	616,727	625,978	635,368	9,613,914	0.32%
水電瓦斯費	9,554,163	9,649,494	10,038,815	10,139,133	151,543,264	5.00%
修繕費	1,910,833	1,929,899	2,007,763	2,027,827	30,308,653	1.00%
廣告費	3,750,696	3,806,957	3,864,061	3,922,022	60,157,150	1.98%
被品清潔整燙費	7,088,816	7,195,148	7,303,075	7,412,621	112,162,329	3.70%
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	32,769,108	1.08%
佣金支出	2,866,249	2,894,848	3,011,644	3,041,740	45,462,978	1.50%
雜項購置	3,821,665	3,859,798	4,015,526	4,055,653	60,617,305	2.00%
其他費用	15,286,661	15,439,191	16,062,104	16,222,613	242,469,221	8.00%
開辦費	0	0	0	0	1,000,000	0.03%
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	2,947,536	0.10%
折舊費用	8,563,287	8,563,287	10,813,287	29,901,155	230,187,254	7.59%
固定權利金	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	110,500,000	3.65%
變動權利金	15,233,327	15,423,989	15,968,156	16,208,920	235,885,881	7.78%
營業成本及費用合計	163,682,835	165,499,008	171,854,725	192,871,617	2,705,266,776	89.26%
營業利益	27,400,431	27,490,877	28,921,571	9,911,050	325,598,496	10.74%
利息收入	410,414	460,721	477,022	507,515	5,431,990	0.18%
利息費用	0	0	0	0	(9,006,139)	-0.30%
營業外收支合計	410,414	460,721	477,022	507,515	(3,574,149)	-0.12%
稅前淨利	27,810,845	27,951,598	29,398,593	10,418,565	322,024,347	10.62%
所得稅	5,562,169	5,590,320	5,879,719	2,083,713	66,717,703	2.20%
稅後淨利	22,248,676	22,361,278	23,518,874	8,334,852	255,306,644	8.42%

方案二(評估期間 18 年) 預計現金流量表(1/3)

対音							単位・新	至市儿
税前浄利		113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
対音	營業活動							
利息收入 0 (12,990) (138,405) (210,278) (252,649) (286,019) (285,422) 利息支出 0 2,110,814 1,829,372 1,547,930 1,266,488 985,046 703,605 應收帳款淨變動 0 (1,300,821) (12,975) (13,233) (13,218) (13,314) (54,638) 存貨淨變動 0 (293,058) (2,924) (2,981) (2,978) (2,999) (12,309) 應付帳款淨變動 0 1,794,236 17,897 18,251 18,233 18,364 75,363 其他應款淨變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業素活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動 2 (137,582,424) 0 0 0 0 0 (7,500,000) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	稅前淨利	(11,564,166)	11,736,982	12,229,223	12,691,125	13,092,363	13,496,136	17,409,971
利息支出 0 2,110,814 1,829,372 1,547,930 1,266,488 985,046 703,605 應收帳款浄變動 0 (1,300,821) (12,975) (13,233) (13,218) (13,314) (54,638) 存貨浄變動 0 (293,058) (2,924) (2,981) (2,978) (2,999) (12,309) 應付帳款浄變動 0 1,794,236 17,897 18,251 18,233 18,364 75,363 其他應款浄變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動浄現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動 現金殖賃 76,000,000 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 長期借款動撥 75,051,161 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	折舊	0	15,169,388	15,169,388	15,169,388	15,169,388	15,169,388	14,569,388
應收帳款淨變動 0 (1,300,821) (12,975) (13,233) (13,218) (13,314) (54,638) 存貨淨變動 0 (293,058) (2,924) (2,981) (2,978) (2,999) (12,309) 應付帳款淨變動 0 1,794,236 17,897 18,251 18,233 18,364 75,363 其他應款淨變動 950,479 7,745,020 103,498 103,777 106,222 106,086 216,079 預收款項淨變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動 收取之利息 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 購置固定資產/重置 (137,582,424) 0 0 0 0 0 (7,500,000) 0 0 投資活動淨現金流(出)入 (137,582,424) 12,990 138,405 210,278 252,649 (7,213,981) 285,422 融資活動	利息收入	0	(12,990)	(138,405)	(210,278)	(252,649)	(286,019)	(285,422)
度貨淨變動 0 (293,058) (2,924) (2,981) (2,978) (2,999) (12,309) 應付帳款淨變動 0 1,794,236 17,897 18,251 18,233 18,364 75,363 其他應款淨變動 950,479 7,745,020 103,498 103,777 106,222 106,086 216,079 預收款項淨變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 購置固定資產/重置 (137,582,424) 0 0 0 0 0 0 (7,500,000) 0 0 0 0 (7,500,000) 0 0 0 0 (7,500,000) 0 0 0 0 0 (7,500,000) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	利息支出	0	2,110,814	1,829,372	1,547,930	1,266,488	985,046	703,605
應付帳款淨變動 950,479 7,745,020 103,498 103,777 106,222 106,086 216,079 預收款項淨變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動	應收帳款淨變動	0	(1,300,821)	(12,975)	(13,233)	(13,218)	(13,314)	(54,638)
其他應款淨變動 950,479 7,745,020 103,498 103,777 106,222 106,086 216,079 預收款項淨變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動	存貨淨變動	0	(293,058)	(2,924)	(2,981)	(2,978)	(2,999)	(12,309)
預收款項淨變動 0 2,093,275 20,880 21,293 21,272 21,424 87,924 本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動	應付帳款淨變動	0	1,794,236	17,897	18,251	18,233	18,364	75,363
本期支付所得稅 0 0 (2,347,396) (2,445,845) (2,538,225) (2,618,473) (2,699,227) 營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動 0 12,990 138,405 210,278 252,649 286,019 285,422 購置固定資產/重置 (137,582,424) 0 0 0 0 (7,213,981) 285,422 融資活動 12,990 138,405 210,278 252,649 (7,213,981) 285,422 融資活動 10 0 <td>其他應款淨變動</td> <td>950,479</td> <td>7,745,020</td> <td>103,498</td> <td>103,777</td> <td>106,222</td> <td>106,086</td> <td>216,079</td>	其他應款淨變動	950,479	7,745,020	103,498	103,777	106,222	106,086	216,079
營業活動淨現金流入(出) (10,613,687) 39,042,846 26,868,558 26,879,427 26,866,896 26,875,639 30,010,734 投資活動	預收款項淨變動	0	2,093,275	20,880	21,293	21,272	21,424	87,924
投資活動	本期支付所得稅	0	0	(2,347,396)	(2,445,845)	(2,538,225)	(2,618,473)	(2,699,227)
收取之利息	營業活動淨現金流入(出)	(10,613,687)	39,042,846	26,868,558	26,879,427	26,866,896	26,875,639	30,010,734
購置固定資産/重置 (137,582,424) 0 0 0 0 0 (7,500,000) 0 投資活動浄現金流(出)へ (137,582,424) 12,990 138,405 210,278 252,649 (7,213,981) 285,422 融資活動	投資活動							
投資活動淨現金流(出)入 (137,582,424) 12,990 138,405 210,278 252,649 (7,213,981) 285,422 融資活動 252,649 (7,213,981) 285,422 融資活動 252,649 (7,213,981) 285,422 利息支出 76,000,000 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 長期借款動撥 75,051,161 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 長期借款還款 0 (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) 現金股利 0 0 (6,847,918) (9,137,610) (9,426,501) (9,717,218) 融資活動淨現金流入(出) 151,051,161 (11,492,209) (11,210,767) (17,777,243) (19,785,493) (19,792,942) (19,802,218) 本期淨現金流入(出) 2,855,050 27,563,627 15,796,196 9,312,462 7,334,052 (131,284) 10,493,938 期初餘額 0 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102	收取之利息	0	12,990	138,405	210,278	252,649	286,019	285,422
融資活動 76,000,000 0	購置固定資產/重置	(137,582,424)	0	0	0	0	(7,500,000)	0
現金増資 76,000,000 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 長期借款動撥 75,051,161 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	投資活動淨現金流(出)入	(137,582,424)	12,990	138,405	210,278	252,649	(7,213,981)	285,422
利息支出 0 (2,110,814) (1,829,372) (1,547,930) (1,266,488) (985,046) (703,605) 長期借款動撥 75,051,161 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	融資活動							
長期借款動撥 75,051,161 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	現金增資	76,000,000	0					
長期借款還款 0 (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) (9,381,395) 現金股利 0 0 (6,847,918) (9,137,610) (9,426,501) (9,717,218) 融資活動淨現金流入(出) 151,051,161 (11,492,209) (11,210,767) (17,777,243) (19,785,493) (19,792,942) (19,802,218) 本期淨現金流入(出) 2,855,050 27,563,627 15,796,196 9,312,462 7,334,052 (131,284) 10,493,938 期初餘額 0 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102	利息支出	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
現金股利 0 0 0 (6,847,918) (9,137,610) (9,426,501) (9,717,218) 融資活動淨現金流入(出) 151,051,161 (11,492,209) (11,210,767) (17,777,243) (19,785,493) (19,792,942) (19,802,218) 本期淨現金流入(出) 2,855,050 27,563,627 15,796,196 9,312,462 7,334,052 (131,284) 10,493,938 期初餘額 0 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102	長期借款動撥	75,051,161	0	0	0	0	0	0
融資活動淨現金流入(出) 151,051,161 (11,492,209) (11,210,767) (17,777,243) (19,785,493) (19,792,942) (19,802,218) 本期淨現金流入(出) 2,855,050 27,563,627 15,796,196 9,312,462 7,334,052 (131,284) 10,493,938 期初餘額 0 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102	長期借款還款	0	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
本期淨現金流入(出) 2,855,050 27,563,627 15,796,196 9,312,462 7,334,052 (131,284) 10,493,938 期初餘額 0 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102	現金股利	0	0	0	(6,847,918)	(9,137,610)	(9,426,501)	(9,717,218)
期初餘額 0 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102	融資活動淨現金流入(出)	151,051,161	(11,492,209)	(11,210,767)	(17,777,243)	(19,785,493)	(19,792,942)	(19,802,218)
	本期淨現金流入(出)	2,855,050	27,563,627	15,796,196	9,312,462	7,334,052	(131,284)	10,493,938
期末餘額 2,855,050 30,418,677 46,214,873 55,527,335 62,861,386 62,730,102 73,224,041	期初餘額	0	2,855,050	30,418,677	46,214,873	55,527,335	62,861,386	62,730,102
	期末餘額	2,855,050	30,418,677	46,214,873	55,527,335	62,861,386	62,730,102	73,224,041

方案二(評估期間 18 年) 預計現金流量表(2/3)

税前浄利 17.855.677 18.263.983 19.257.536 19.394.568 27.366.274 27.529.266 27.685.807 折舊 14.569.388 14.569.388 13.550.638 13.550.635 8.563.287 8.563.287 8.563.287 利息收入 (333,169) (365.754) (361.263) (434,819) (225.827) (309,689) (360,034) 利息支出 422.163 140,721 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		単位・新室常九						7至市儿
税前浄利 17.855.677 18.263.983 19.257.536 19.394.568 27.366.274 27.529.266 27.685.807 折舊 14.569.388 14.569.388 13.550.638 13.550.635 8.563.287 8.563.287 8.563.287 利息收入 (333,169) (365.754) (361.263) (434,819) (225.827) (309,689) (360,034) 利息支出 422.163 140,721 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
新舊 14,569,388 14,569,388 13,550,638 13,550,635 8,563,287 8,563,287 8,63,287 利息收入 (333,169) (365,754) (361,263) (434,819) (225,827) (309,689) (360,034) 利息支出 422,163 140,721 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	營業活動							
利息收入	稅前淨利	17,855,677	18,263,983	19,257,536	19,394,568	27,366,274	27,529,266	27,685,807
利息支出 422,163 140,721 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	折舊	14,569,388	14,569,388	13,550,638	13,550,635	8,563,287	8,563,287	8,563,287
應收帳款淨變動	利息收入	(333,169)	(365,754)	(361,263)	(434,819)	(225,827)	(309,689)	(360,034)
存貨淨變動 (3,168) (3,198) (3,237) (3,271) (13,306) (3,414) (3,486) 應付帳款淨變動 19,395 19,579 19,815 20,031 81,463 20,904 21,342 其他應款淨變動 110,190 113,153 135,624 118,473 240,564 122,579 123,062 預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (3,481,994) (3,571,135) (3,652,797) (3,851,507) (3,878,914) (5,473,255) (5,505,853) 營業活動淨現金流入(出) 29,167,048 29,175,384 28,955,067 28,802,958 32,169,520 30,458,910 30,533,552 投資活動 收取之利息 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,034 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	利息支出	422,163	140,721	0	0	0	0	0
應付帳款淨變動 19,395 19,579 19,815 20,031 81,463 20,904 21,342 其他應款淨變動 110,190 113,153 135,624 118,473 240,564 122,579 123,062 預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (3,481,994) (3,571,135) (3,652,797) (3,851,507) (3,878,914) (5,473,255) (5,505,853) 營業活動淨現金流入(出) 29,167,048 29,175,384 28,955,067 28,802,958 32,169,520 30,458,910 30,533,552 投資活動 233,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,034 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	應收帳款淨變動	(14,062)	(14,195)	(14,366)	(14,522)	(59,060)	(15,156)	(15,473)
其他應款淨變動 110,190 113,153 135,624 118,473 240,564 122,579 123,062 預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (3,481,994) (3,571,135) (3,652,797) (3,851,507) (3,878,914) (5,473,255) (5,505,853) 營業活動淨現金流入(出) 29,167,048 29,175,384 28,955,067 28,802,958 32,169,520 30,458,910 30,533,552 投資活動 (0,8150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	存貨淨變動	(3,168)	(3,198)	(3,237)	(3,271)	(13,306)	(3,414)	(3,486)
預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (3,481,994) (3,571,135) (3,652,797) (3,851,507) (3,878,914) (5,473,255) (5,505,853) 營業活動淨現金流入(出) 29,167,048 29,175,384 28,955,067 28,802,958 32,169,520 30,458,910 30,533,552 投資活動 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	應付帳款淨變動	19,395	19,579	19,815	20,031	81,463	20,904	21,342
本期支付所得稅 (3,481,994) (3,571,135) (3,652,797) (3,851,507) (3,878,914) (5,473,255) (5,505,853) 營業活動淨現金流入(出) 29,167,048 29,175,384 28,955,067 28,802,958 32,169,520 30,458,910 30,533,552 投資活動 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,034 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 投資活動淨現金流(出)人 333,169 (7,784,246) 361,263 (60,870,011) 225,827 309,689 360,034 融資活動 0 <t< td=""><td>其他應款淨變動</td><td>110,190</td><td>113,153</td><td>135,624</td><td>118,473</td><td>240,564</td><td>122,579</td><td>123,062</td></t<>	其他應款淨變動	110,190	113,153	135,624	118,473	240,564	122,579	123,062
營業活動淨現金流入(出) 29,167,048 29,175,384 28,955,067 28,802,958 32,169,520 30,458,910 30,533,552 投資活動 收取之利息 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,034 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	預收款項淨變動	22,628	22,842	23,117	23,370	95,039	24,388	24,900
投資活動 收取之利息 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,034 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	本期支付所得稅	(3,481,994)	(3,571,135)	(3,652,797)	(3,851,507)	(3,878,914)	(5,473,255)	(5,505,853)
牧取之利息 333,169 365,754 361,263 434,819 225,827 309,689 360,034 361,263 361,	營業活動淨現金流入(出)	29,167,048	29,175,384	28,955,067	28,802,958	32,169,520	30,458,910	30,533,552
購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 投資活動淨現金流(出)入 333,169 (7,784,246) 361,263 (60,870,011) 225,827 309,689 360,034 融資活動 現金增資 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 長期借款動撥 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	投資活動							
投資活動淨現金流(出)入 333,169 (7,784,246) 361,263 (60,870,011) 225,827 309,689 360,034 融資活動 現金增資 利息支出 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	收取之利息	333,169	365,754	361,263	434,819	225,827	309,689	360,034
融資活動 現金増資 利息支出 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 長期借款動撥 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 長期借款退款 (9,381,395) 0 0 0 0 0 0 0 現金股利 (12,535,179) (12,856,088) (13,150,067) (13,865,426) (13,964,089) (19,703,717) (19,821,072) 融資活動淨現金流入(出) (22,338,738) (22,378,204) (13,150,067) (13,865,426) (13,964,089) (19,703,717) (19,821,072) 本期淨現金流入(出) 7,161,480 (987,067) 16,166,263 (45,932,479) 18,431,259 11,064,882 11,072,514 期初餘額 73,224,041 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,378	購置固定資產/重置	0	(8,150,000)	0	(61,304,830)	0	0	0
現金増資 利息支出 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	投資活動淨現金流(出)入	333,169	(7,784,246)	361,263	(60,870,011)	225,827	309,689	360,034
利息支出 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	融資活動							
長期借款動撥 0 </td <td>現金增資</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	現金增資							
長期借款還款 (9,381,395) (9,381,395) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	利息支出	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
現金股利 (12,535,179) (12,856,088) (13,150,067) (13,865,426) (13,964,089) (19,703,717) (19,821,072) 融資活動淨現金流入(出) (22,338,738) (22,378,204) (13,150,067) (13,865,426) (13,964,089) (19,703,717) (19,821,072) 本期淨現金流入(出) 7,161,480 (987,067) 16,166,263 (45,932,479) 18,431,259 11,064,882 11,072,514 期初餘額 73,224,041 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,378	長期借款動撥	0	0	0	0	0	0	0
融資活動淨現金流入(出) (22,338,738) (22,378,204) (13,150,067) (13,865,426) (13,964,089) (19,703,717) (19,821,072) 本期淨現金流入(出) 7,161,480 (987,067) 16,166,263 (45,932,479) 18,431,259 11,064,882 11,072,514 期初餘額 73,224,041 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,378	長期借款還款	(9,381,395)	(9,381,395)	0	0	0	0	0
本期淨現金流入(出) 7,161,480 (987,067) 16,166,263 (45,932,479) 18,431,259 11,064,882 11,072,514 期初餘額 73,224,041 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,378	現金股利	(12,535,179)	(12,856,088)	(13,150,067)	(13,865,426)	(13,964,089)	(19,703,717)	(19,821,072)
期初餘額 73,224,041 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,378	融資活動淨現金流入(出)	(22,338,738)	(22,378,204)	(13,150,067)	(13,865,426)	(13,964,089)	(19,703,717)	(19,821,072)
	本期淨現金流入(出)	7,161,480	(987,067)	16,166,263	(45,932,479)	18,431,259	11,064,882	11,072,514
期末餘額 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,378 90,200,892	期初餘額	73,224,041	80,385,520	79,398,454	95,564,717	49,632,238	68,063,496	79,128,378
	期末餘額	80,385,520	79,398,454	95,564,717	49,632,238	68,063,496	79,128,378	90,200,892

方案二(評估期間 18 年) 預計現金流量表(3/3)

			十世	・利室市儿
	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度
營業活動				
稅前淨利	27,810,845	27,951,598	29,398,593	10,418,565
折舊	8,563,287	8,563,287	10,813,287	29,901,155
利息收入	(410,414)	(460,721)	(477,022)	(507,515)
利息支出	0	0	0	0
應收帳款淨變動	(15,514)	(15,671)	(63,998)	(16,491)
存貨淨變動	(3,495)	(3,531)	(14,418)	(3,715)
應付帳款淨變動	21,399	21,615	88,273	22,746
其他應款淨變動	126,003	126,039	242,562	134,098
預收款項淨變動	24,966	25,217	102,985	(2,655,520)
本期支付所得稅	(5,537,161)	(5,562,169)	(5,590,320)	(5,879,719)
營業活動淨現金流入(出)	30,579,916	30,645,664	34,499,942	31,413,604
投資活動				
收取之利息	410,414	460,721	477,022	507,515
購置固定資產/重置	0	(7,500,000)	(8,150,000)	0
投資活動淨現金流(出)入	410,414	(7,039,279)	(7,672,978)	507,515
融資活動				
現金增資				
利息支出	0	0	0	0
長期借款動撥	0	0	0	0
長期借款還款	0	0	0	0
現金股利	(19,933,781)	(20,023,808)	(20,125,150)	(21,166,987)
融資活動淨現金流入(出)	(19,933,781)	(20,023,808)	(20,125,150)	(21,166,987)
本期淨現金流入(出)	11,056,548	3,582,577	6,701,815	10,754,132
期初餘額	90,200,892	101,257,441	104,840,018	111,541,832
期末餘額	101,257,441	104,840,018	111,541,832	122,295,964

方案二(評估期間 18 年) 預計資產負債表(1/3)

			ı			干证	・利室市儿
	113 年底	114 年底	115 年底	116 年底	117 年底	118 年底	119 年底
流動資產							
現金	2,855,050	30,418,677	46,214,873	55,527,335	62,861,386	62,730,102	73,224,041
應收帳款	0	1,300,821	1,313,796	1,327,029	1,340,247	1,353,561	1,408,199
存貨	0	293,058	295,982	298,963	301,941	304,940	317,249
流動資產小計	2,855,050	32,012,556	47,824,651	57,153,327	64,503,574	64,388,603	74,949,489
非流動資產							
特許權資產	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	145,082,424	145,082,424
累計折舊	0	(15,169,388)	(30,338,776)	(45,508,164)	(60,677,552)	(75,846,940)	(90,416,328)
非流動資產小計	137,582,424	122,413,036	107,243,648	92,074,260	76,904,872	69,235,484	54,666,096
資產總計	140,437,474	154,425,592	155,068,299	149,227,587	141,408,446	133,624,087	129,615,585
流動負債							
應付帳款	0	1,794,236	1,812,133	1,830,384	1,848,617	1,866,981	1,942,344
其他應付款	950,479	8,695,499	8,798,997	8,902,774	9,008,996	9,115,082	9,331,161
預收款項	0	2,093,275	2,114,155	2,135,448	2,156,720	2,178,144	2,266,068
本期所得稅負債	0	2,347,396	2,445,845	2,538,225	2,618,473	2,699,227	3,481,994
一年內到期長期借款	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395
流動負債小計	10,331,874	24,311,801	24,552,525	24,788,226	25,014,201	25,240,829	26,402,962
非流動負債							
長期借款	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
非流動負債小計	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
負債	76,001,640	80,600,172	71,459,501	62,313,807	53,158,387	44,003,619	35,784,357
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	0	0	0	760,880	1,776,170	2,823,559	3,903,250
未分配盈餘	(11,564,166)	(2,174,580)	7,608,798	10,152,900	10,473,890	10,796,909	13,927,977
權益	64,435,834	73,825,420	83,608,798	86,913,780	88,250,060	89,620,468	93,831,227
負債及權益	140,437,474	154,425,592	155,068,299	149,227,587	141,408,446	133,624,087	129,615,585

方案二(評估期間 18 年) 預計資產負債表(2/3)

應收帳款 1,422,261 1,436,456 1,450,822 1,465,344 1,524,404 1,539,56 存貨 320,417 323,615 326,852 330,123 343,429 346,84 流動資産小計 82,128,198 81,158,525 97,342,391 51,427,705 69,931,329 81,014,78 非流動資産 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214,537,254 214,537,255 累計折舊 (104,985,716) (119,555,104) (133,105,742) (146,656,377) (155,219,664) (163,782,951 非流動資産小計 40,096,708 33,677,320 20,126,682 67,880,877 59,317,590 50,754,30 資産總計 122,224,906 114,835,845 117,469,073 119,308,582 129,248,919 131,769,08 流動負債						十世	・利室市儿
現金 80,385,520 79,398,454 95,564,717 49,632,238 68,063,496 79,128,37 應收帳款 1,422,261 1,436,456 1,450,822 1,465,344 1,524,404 1,539,56 存貨 320,417 323,615 326,852 330,123 343,429 346,84 流動資産小計 82,128,198 81,158,525 97,342,391 51,427,705 69,931,329 81,014,78 非流動資産 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214,537,254 214,537,254 非流動資産小計 40,096,708 33,677,320 20,126,682 67,880,877 59,317,590 50,754,30 資産總計 122,224,906 114,835,845 117,469,073 119,308,582 129,248,919 131,769,08 流動負債 1,961,739 1,981,318 2,001,133 2,021,164 2,102,627 2,123,53 其他應付款 9,441,351 9,554,504 9,690,128 9,808,601 10,049,165 10,171,74 有效款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一车內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		120 年底	121 年底	122 年底	123 年底	124 年底	125 年底
應收帳款 1,422,261 1,436,456 1,450,822 1,465,344 1,524,404 1,539,56 存貨 320,417 323,615 326,852 330,123 343,429 346,84 流動資産小計 82,128,198 81,158,525 97,342,391 51,427,705 69,931,329 81,014,78 非流動資産 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214,537,254 214,537,255 累計折舊 (104,985,716) (119,555,104) (133,105,742) (146,656,377) (155,219,664) (163,782,951 非流動資産小計 40,096,708 33,677,320 20,126,682 67,880,877 59,317,590 50,754,30 資産總計 122,224,906 114,835,845 117,469,073 119,308,582 129,248,919 131,769,08 流動負債	流動資產						
存貨 320,417 323,615 326,852 330,123 343,429 346,84 流動資產小計 82,128,198 81,158,525 97,342,391 51,427,705 69,931,329 81,014,78 非流動資產 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214	現金	80,385,520	79,398,454	95,564,717	49,632,238	68,063,496	79,128,378
流動資産小計 82,128,198 81,158,525 97,342,391 51,427,705 69,931,329 81,014,78 非流動資産 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214,537,254 214,537,254 214,537,255 非計舊 (104,985,716) (119,555,104) (133,105,742) (146,656,377) (155,219,664) (163,782,951	應收帳款	1,422,261	1,436,456	1,450,822	1,465,344	1,524,404	1,539,560
非流動資產 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214,637,255 50,754,30 30 <td>存貨</td> <td>320,417</td> <td>323,615</td> <td>326,852</td> <td>330,123</td> <td>343,429</td> <td>346,843</td>	存貨	320,417	323,615	326,852	330,123	343,429	346,843
特許權資產 145,082,424 153,232,424 153,232,424 214,537,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,254 214,637,255 50,754,30 20,21,164 21,22,248,691 131,769,08 21,23,53 2,201,164 21,02,627 21,23,53 2,123,53 2,2453,064 2,477,45 2,344,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 2,358,025 2,453,064 2,477,45 2,477,45 2,477,45 2,477,45 </td <td>流動資產小計</td> <td>82,128,198</td> <td>81,158,525</td> <td>97,342,391</td> <td>51,427,705</td> <td>69,931,329</td> <td>81,014,781</td>	流動資產小計	82,128,198	81,158,525	97,342,391	51,427,705	69,931,329	81,014,781
累計折舊 (104,985,716) (119,555,104) (133,105,742) (146,656,377) (155,219,664) (163,782,951 非流動資産小計 40,096,708 33,677,320 20,126,682 67,880,877 59,317,590 50,754,30 資産總計 122,224,906 114,835,845 117,469,073 119,308,582 129,248,919 131,769,08 流動負債 2,001,133 2,021,164 2,102,627 2,123,53 其他應付款 9,441,351 9,554,504 9,690,128 9,808,601 10,049,165 10,171,74 預收款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	非流動資產						
非流動資產小計 40,096,708 33,677,320 20,126,682 67,880,877 59,317,590 50,754,30	特許權資產	145,082,424	153,232,424	153,232,424	214,537,254	214,537,254	214,537,254
資產總計 122,224,906 114,835,845 117,469,073 119,308,582 129,248,919 131,769,08 流動負債 應付帳款 1,961,739 1,981,318 2,001,133 2,021,164 2,102,627 2,123,53 其他應付款 9,441,351 9,554,504 9,690,128 9,808,601 10,049,165 10,171,74 預收款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	累計折舊	(104,985,716)	(119,555,104)	(133,105,742)	(146,656,377)	(155,219,664)	(163,782,951)
應付帳款 1,961,739 1,981,318 2,001,133 2,021,164 2,102,627 2,123,53 其他應付款 9,441,351 9,554,504 9,690,128 9,808,601 10,049,165 10,171,74 預收款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	非流動資產小計	40,096,708	33,677,320	20,126,682	67,880,877	59,317,590	50,754,303
應付帳款 1,961,739 1,981,318 2,001,133 2,021,164 2,102,627 2,123,53 其他應付款 9,441,351 9,554,504 9,690,128 9,808,601 10,049,165 10,171,74 預收款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	資產總計	122,224,906	114,835,845	117,469,073	119,308,582	129,248,919	131,769,084
其他應付款 9,441,351 9,554,504 9,690,128 9,808,601 10,049,165 10,171,74 預收款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	流動負債						
預收款項 2,288,696 2,311,538 2,334,655 2,358,025 2,453,064 2,477,45 本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	應付帳款	1,961,739	1,981,318	2,001,133	2,021,164	2,102,627	2,123,531
本期所得稅負債 3,571,135 3,652,797 3,851,507 3,878,914 5,473,255 5,505,85 一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 流動負債小計 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 非流動負債 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	其他應付款	9,441,351	9,554,504	9,690,128	9,808,601	10,049,165	10,171,744
一年內到期長期借款 9,381,395 0 0 0 0 0 流動負債小計 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 非流動負債 0 0 0 0 0 0 0 事流動負債小計 0 0 0 0 0 0 0 事流動負債小計 0 0 0 0 0 0 0 負債 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 權益 股本 76,000,000 76,00	預收款項	2,288,696	2,311,538	2,334,655	2,358,025	2,453,064	2,477,452
流動負債小計 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 非流動負債	本期所得稅負債	3,571,135	3,652,797	3,851,507	3,878,914	5,473,255	5,505,853
非流動負債 長期借款 0 0 0 0 0 0 非流動負債小計 0 0 0 0 0 0 負債 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 權益 股本 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 法定盈餘公積 5,296,048 6,724,502 8,185,621 9,726,224 11,277,789 13,467,09 未分配盈餘 14,284,542 14,611,186 15,406,029 15,515,654 21,893,019 22,023,41	一年內到期長期借款	9,381,395	0	0	0	0	0
長期借款 0 0 0 0 0 0 非流動負債小計 0 0 0 0 0 0 負債 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 權益 76,000,000<	流動負債小計	26,644,316	17,500,157	17,877,423	18,066,704	20,078,111	20,278,580
非流動負債小計 0 0 0 0 0 0 0 0 位 位 位 位 位 位 位 位 位 位 位	非流動負債						
負債 26,644,316 17,500,157 17,877,423 18,066,704 20,078,111 20,278,58 權益 76,000,000	長期借款	0	0	0	0	0	0
權益 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 法定盈餘公積 5,296,048 6,724,502 8,185,621 9,726,224 11,277,789 13,467,09 未分配盈餘 14,284,542 14,611,186 15,406,029 15,515,654 21,893,019 22,023,41	非流動負債小計	0	0	0	0	0	0
股本 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 76,000,000 法定盈餘公積 5,296,048 6,724,502 8,185,621 9,726,224 11,277,789 13,467,09 未分配盈餘 14,284,542 14,611,186 15,406,029 15,515,654 21,893,019 22,023,41	負債	26,644,316	17,500,157	17,877,423	18,066,704	20,078,111	20,278,580
法定盈餘公積 5,296,048 6,724,502 8,185,621 9,726,224 11,277,789 13,467,09 未分配盈餘 14,284,542 14,611,186 15,406,029 15,515,654 21,893,019 22,023,41	權益						
未分配盈餘 14,284,542 14,611,186 15,406,029 15,515,654 21,893,019 22,023,41	股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
	法定盈餘公積	5,296,048	6,724,502	8,185,621	9,726,224	11,277,789	13,467,091
權益 95,580,590 97,335,688 99,591,650 101,241,878 109,170,808 111,490,50	未分配盈餘	14,284,542	14,611,186	15,406,029	15,515,654	21,893,019	22,023,413
	權益	95,580,590	97,335,688	99,591,650	101,241,878	109,170,808	111,490,504
負債及權益 122,224,906 114,835,845 117,469,073 119,308,582 129,248,919 131,769,08	負債及權益	122,224,906	114,835,845	117,469,073	119,308,582	129,248,919	131,769,084

方案二(評估期間18年) 預計資產負債表(3/3)

			平 型	・利室市儿	
	126 年底	127 年底	128 年底	129 年底	130 年底
流動資產					
現金	90,200,892	101,257,441	104,840,018	111,541,832	122,295,964
應收帳款	1,555,033	1,570,547	1,586,218	1,650,216	1,666,707
存貨	350,329	353,824	357,355	371,773	375,488
流動資產小計	92,106,254	103,181,812	106,783,591	113,563,821	124,338,159
非流動資產					
特許權資產	214,537,254	214,537,254	222,037,254	230,187,254	230,187,254
累計折舊	(172,346,238)	(180,909,525)	(189,472,812)	(200,286,099)	(230,187,254)
非流動資產小計	42,191,016	33,627,729	32,564,442	29,901,155	0
資產總計	134,297,270	136,809,541	139,348,033	143,464,976	124,338,159
流動負債					
應付帳款	2,144,873	2,166,272	2,187,887	2,276,160	2,298,906
其他應付款	10,294,806	10,420,809	10,546,848	10,789,410	10,923,508
預收款項	2,502,352	2,527,318	2,552,535	2,655,520	0
本期所得稅負債	5,537,161	5,562,169	5,590,320	5,879,719	2,083,713
一年內到期長期借款	0	0	0	0	0
流動負債小計	20,479,192	20,676,568	20,877,590	21,600,809	15,306,127
非流動負債					
長期借款	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0
負債	20,479,192	20,676,568	20,877,590	21,600,809	15,306,127
權益					
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	15,669,432	17,884,297	20,109,165	22,345,293	24,697,180
未分配盈餘	22,148,646	22,248,676	22,361,278	23,518,874	8,334,852
權益	113,818,078	116,132,973	118,470,443	121,864,167	109,032,032
負債及權益	134,297,270	136,809,541	139,348,033	143,464,976	124,338,159

附件九 擇定方案預計財務報表

擇定方案預計損益表

						, ,-	12 11 0
	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
客房收入	0	109,149,333	110,238,096	111,348,381	112,457,525	113,574,667	118,159,246
餐飲收入	0	43,659,733	44,095,238	44,539,352	44,983,010	45,429,867	47,263,698
其他營業收入	0	5,457,467	5,511,905	5,567,419	5,622,876	5,678,733	5,907,962
營業收入合計	0	158,266,533	159,845,239	161,455,152	163,063,411	164,683,267	171,330,906
客房成本	0	6,548,960	6,614,286	6,680,903	6,747,452	6,814,480	7,089,555
食材成本	0	15,280,907	15,433,333	15,588,773	15,744,054	15,900,453	16,542,294
其他營業成本	0	1,637,240	1,653,572	1,670,226	1,686,863	1,703,620	1,772,389
用人費用	5,866,739	46,004,852	46,694,925	47,395,349	48,106,279	48,827,873	49,560,291
土地租金	2,206,143	2,206,143	2,223,354	2,223,354	2,240,877	2,240,877	2,258,861
郵電費	0	500,689	508,200	515,823	523,560	531,413	539,385
水電瓦斯費	0	7,913,327	7,992,262	8,072,758	8,153,171	8,234,163	8,566,545
修繕費	0	1,582,665	1,598,452	1,614,552	1,630,634	1,646,833	1,713,309
廣告費	812,000	3,090,675	3,137,035	3,184,091	3,231,852	3,280,330	3,329,535
被品清潔整燙費	0	5,841,376	5,928,996	6,017,931	6,108,200	6,199,823	6,292,821
保險費	1,515,532	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
佣金支出	0	2,373,998	2,397,679	2,421,827	2,445,951	2,470,249	2,569,964
雜項購置	0	3,165,331	3,196,905	3,229,103	3,261,268	3,293,665	3,426,618
其他費用	0	12,661,323	12,787,619	12,916,412	13,045,073	13,174,661	13,706,472
開辦費	1,000,000	0	0	0	0	0	0
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
折舊費用	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417
固定權利金	0	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
變動權利金	0	14,326,653	14,484,524	14,645,515	14,806,341	14,968,327	15,633,091
營業成本及費用合計	11,564,166	147,798,754	149,315,757	150,841,231	152,396,189	153,951,382	157,065,744
營業利益	(11,564,166)	10,467,779	10,529,482	10,613,921	10,667,222	10,731,885	14,265,162
利息收入	0	12,990	124,315	183,737	235,711	267,739	265,745
利息費用	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
營業外收支合計	0	(2,097,824)	(1,705,057)	(1,364,193)	(1,030,777)	(717,307)	(437,860)
稅前淨利	(11,564,166)	8,369,955	8,824,425	9,249,728	9,636,445	10,014,578	13,827,302
所得稅	0	1,673,991	1,764,885	1,849,946	1,927,289	2,002,916	2,765,460
稅後淨利	(11,564,166)	6,695,964	7,059,540	7,399,782	7,709,156	8,011,662	11,061,842
		•	•			•	•

擇定方案預計損益表(2/3)

	1		T		T	7 12	刑室市儿
	120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
客房收入	119,339,136	120,530,208	121,735,602	122,954,141	127,909,783	129,181,448	130,479,787
餐飲收入	47,735,654	48,212,083	48,694,241	49,181,656	51,163,913	51,672,579	52,191,915
其他營業收入	5,966,957	6,026,510	6,086,780	6,147,707	6,395,489	6,459,072	6,523,989
營業收入合計	173,041,747	174,768,801	176,516,623	178,283,504	185,469,185	187,313,099	189,195,691
客房成本	7,160,348	7,231,812	7,304,136	7,377,248	7,674,587	7,750,887	7,828,787
食材成本	16,707,479	16,874,229	17,042,984	17,213,580	17,907,370	18,085,403	18,267,170
其他營業成本	1,790,087	1,807,953	1,826,034	1,844,312	1,918,647	1,937,722	1,957,197
用人費用	50,303,695	51,058,251	51,824,125	52,601,486	53,390,509	54,191,366	55,004,237
土地租金	2,258,861	2,277,254	2,277,254	2,296,033	2,296,033	2,315,272	2,315,272
郵電費	547,475	555,688	564,023	572,483	581,070	589,786	598,633
水電瓦斯費	8,652,087	8,738,440	8,825,831	8,914,175	9,273,459	9,365,655	9,459,785
修繕費	1,730,417	1,747,688	1,765,166	1,782,835	1,854,692	1,873,131	1,891,957
廣告費	3,379,478	3,430,170	3,481,622	3,533,847	3,586,855	3,640,657	3,695,267
被品清潔整燙費	6,387,213	6,483,021	6,580,266	6,678,970	6,779,155	6,880,842	6,984,055
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446
佣金支出	2,595,626	2,621,532	2,647,749	2,674,253	2,782,038	2,809,696	2,837,935
雜項購置	3,460,835	3,495,376	3,530,332	3,565,670	3,709,384	3,746,262	3,783,914
其他費用	13,843,340	13,981,504	14,121,330	14,262,680	14,837,535	14,985,048	15,135,655
開辦費	0	0	0	0	0	0	0
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752
折舊費用	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000
變動權利金	15,804,175	15,976,880	16,174,412	16,377,603	17,203,956	17,416,006	17,632,504
營業成本及費用合計	158,685,732	160,344,412	161,011,128	162,741,037	161,853,804	163,646,247	165,450,882
營業利益	14,356,015	14,424,389	15,505,495	15,542,467	23,615,381	23,666,852	23,744,809
利息收入	311,770	342,904	336,952	410,081	199,701	281,822	330,719
利息費用	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
營業外收支合計	(110,393)	202,183	336,952	410,081	199,701	281,822	330,719
稅前淨利	14,245,622	14,626,572	15,842,447	15,952,548	23,815,082	23,948,674	24,075,528
所得稅	2,849,124	2,925,314	3,168,489	3,190,510	4,763,016	4,789,735	4,815,106
稅後淨利	11,396,498	11,701,258	12,673,958	12,762,038	19,052,066	19,158,939	19,260,422
	•						

擇定方案預計損益表(3/3)

							单位:新量型	かりし
	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	131 年度	132 年度	合計	%
客房收入	131,781,563	133,096,472	138,466,411	139,850,115	141,258,172	142,019,542	2,373,529,628	68.97%
餐飲收入	52,712,625	53,238,589	55,386,564	55,940,046	56,503,269	56,807,817	949,411,849	27.59%
其他營業收入	6,589,078	6,654,824	6,923,321	6,992,506	7,062,909	7,100,977	118,676,481	3.45%
營業收入合計	191,083,266	192,989,885	200,776,296	202,782,667	204,824,350	205,928,336	3,441,617,958	100.00%
客房成本	7,906,894	7,985,788	8,307,985	8,391,007	8,475,490	8,521,173	142,411,778	4.14%
食材成本	18,449,419	18,633,506	19,385,297	19,579,016	19,776,144	19,882,736	332,294,147	9.66%
其他營業成本	1,976,723	1,996,447	2,076,996	2,097,752	2,118,873	2,130,293	35,602,946	1.03%
用人費用	55,829,300	56,666,740	57,516,741	58,379,492	59,255,185	60,144,012	1,008,621,447	29.31%
土地租金	2,334,992	2,334,992	2,355,100	2,355,100	2,375,688	2,375,688	45,767,148	1.33%
郵電費	607,613	616,727	625,978	635,368	644,898	654,572	10,913,384	0.32%
水電瓦斯費	9,554,163	9,649,494	10,038,815	10,139,133	10,241,218	10,296,417	172,080,898	5.00%
修繕費	1,910,833	1,929,899	2,007,763	2,027,827	2,048,244	2,059,283	34,416,180	1.00%
廣告費	3,750,696	3,806,957	3,864,061	3,922,022	3,980,852	4,040,565	68,178,567	1.98%
被品清潔整燙費	7,088,816	7,195,148	7,303,075	7,412,621	7,523,811	7,636,668	127,322,808	3.70%
保險費	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	1,838,446	36,445,999	1.06%
佣金支出	2,866,249	2,894,848	3,011,644	3,041,740	3,072,365	3,088,925	51,624,268	1.50%
雜項購置	3,821,665	3,859,798	4,015,526	4,055,653	4,096,487	4,118,567	68,832,359	2.00%
其他費用	15,286,661	15,439,191	16,062,104	16,222,613	16,385,948	16,474,267	275,329,436	8.00%
開辦費	0	0	0	0	0	0	1,000,000	0.03%
手續費	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	163,752	3,275,040	0.10%
折舊費用	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226	230,187,254	6.69%
固定權利金	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	7,500,000	142,500,000	4.14%
變動權利金	17,849,576	18,068,837	18,979,800	19,250,660	19,526,287	19,675,325	318,800,472	9.26%
營業成本及費用合計	167,292,113	169,136,885	173,984,398	177,641,434	179,652,920	181,229,914	3,105,604,130	90.24%
營業利益	23,791,153	23,853,000	26,791,898	25,141,233	25,171,430	24,698,422	336,013,828	9.76%
利息收入	379,640	428,476	443,294	470,881	522,527	581,359	6,130,363	0.18%
利息費用	0	0	0	0	0	0	(9,006,139)	-0.26%
營業外收支合計	379,640	428,476	443,294	470,881	522,527	581,359	(2,875,776)	-0.08%
稅前淨利	24,170,793	24,281,476	27,235,192	25,612,114	25,693,957	25,279,781	333,138,052	9.68%
所得稅	4,834,159	4,856,295	5,447,038	5,122,423	5,138,791	5,055,956	68,940,443	2.00%
稅後淨利	19,336,634	19,425,181	21,788,154	20,489,691	20,555,166	20,223,825	264,197,609	7.68%
	1	l	l	l	1	1		

擇定方案預計現金流量表(1/3)

						半位・利	至中儿
	113 年度	114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
營業活動							
稅前淨利	(11,564,166)	8,369,955	8,824,425	9,249,728	9,636,445	10,014,578	13,827,302
折舊	0	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	15,162,417	14,562,417
利息收入	0	(12,990)	(124,315)	(183,737)	(235,711)	(267,739)	(265,745)
利息支出	0	2,110,814	1,829,372	1,547,930	1,266,488	985,046	703,605
應收帳款淨變動	0	(1,300,821)	(12,975)	(13,233)	(13,218)	(13,314)	(54,638)
存貨淨變動	0	(293,058)	(2,924)	(2,981)	(2,978)	(2,999)	(12,309)
應付帳款淨變動	0	1,794,236	17,897	18,251	18,233	18,364	75,363
其他應款淨變動	950,479	8,022,334	105,446	105,761	108,205	108,083	224,275
預收款項淨變動	0	2,093,275	20,880	21,293	21,272	21,424	87,924
本期支付所得稅	0	0	(1,673,991)	(1,764,885)	(1,849,946)	(1,927,289)	(2,002,916)
營業活動淨現金流入(出)	(10,613,687)	35,946,162	24,146,232	24,140,544	24,111,207	24,098,571	27,145,278
投資活動							
收取之利息	0	12,990	124,315	183,737	235,711	267,739	265,745
購置固定資產/重置	(137,582,424)	0	0	0	0	(7,500,000)	0
投資活動淨現金流(出)入	(137,582,424)	12,990	124,315	183,737	235,711	(7,232,261)	265,745
融資活動							
現金增資	76,000,000	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	(2,110,814)	(1,829,372)	(1,547,930)	(1,266,488)	(985,046)	(703,605)
長期借款動撥	75,051,161	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	0	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)	(9,381,395)
現金股利	0	0	0	(1,972,204)	(6,659,804)	(6,938,240)	(7,210,496)
融資活動淨現金流入(出)	151,051,161	(11,492,209)	(11,210,767)	(12,901,529)	(17,307,688)	(17,304,681)	(17,295,496)
本期淨現金流入(出)	2,855,050	24,466,943	13,059,780	11,422,752	7,039,230	(438,370)	10,115,526
期初餘額	0	2,855,050	27,321,992	40,381,773	51,804,525	58,843,755	58,405,385
期末餘額	2,855,050	27,321,992	40,381,773	51,804,525	58,843,755	58,405,385	68,520,911
		<u> </u>					

擇定方案預計現金流量表(2/3)

和前浄利							単位・前	室市儿
和前浄利		120 年度	121 年度	122 年度	123 年度	124 年度	125 年度	126 年度
折舊	營業活動							
利息收入	稅前淨利	14,245,622	14,626,572	15,842,447	15,952,548	23,815,082	23,948,674	24,075,528
利息支出 422,163 140,721 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	折舊	14,562,417	14,562,417	13,543,667	13,543,664	8,556,316	8,556,316	8,556,316
應收帳款淨變動 (14,062) (14,195) (14,366) (14,522) (59,060) (15,156) (15,473) 存貨淨變動 (3,168) (3,198) (3,237) (3,271) (13,306) (3,414) (3,486) 應付帳款淨變動 19,395 19,579 19,815 20,031 81,463 20,904 21,342 其他應款淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (2,765,460) (2,849,124) (2,925,314) (3,168,489) (3,190,510) (4,763,016) (4,789,735) 營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動 收取之利息 311,770 342,904 336,952 410,081 199,701 281,822 330,719 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	利息收入	(311,770)	(342,904)	(336,952)	(410,081)	(199,701)	(281,822)	(330,719)
存貨淨變動 (3,168) (3,198) (3,237) (3,271) (13,306) (3,414) (3,486) 應付帳款淨變動 19,395 19,579 19,815 20,031 81,463 20,904 21,342 其他應款淨變動 112,299 115,282 117,231 120,652 249,423 124,852 125,383 預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (2,765,460) (2,849,124) (2,925,314) (3,168,489) (3,190,510) (4,763,016) (4,789,735) 營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	利息支出	422,163	140,721	0	0	0	0	0
應付帳款淨變動 19,395 19,579 19,815 20,031 81,463 20,904 21,342 其他應款淨變動 112,299 115,282 117,231 120,652 249,423 124,852 125,383 預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (2,765,460) (2,849,124) (2,925,314) (3,168,489) (3,190,510) (4,763,016) (4,789,735) 營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動	應收帳款淨變動	(14,062)	(14,195)	(14,366)	(14,522)	(59,060)	(15,156)	(15,473)
其他應款淨變動 112,299 115,282 117,231 120,652 249,423 124,852 125,383 預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (2,765,460) (2,849,124) (2,925,314) (3,168,489) (3,190,510) (4,763,016) (4,789,735) 營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動	存貨淨變動	(3,168)	(3,198)	(3,237)	(3,271)	(13,306)	(3,414)	(3,486)
預收款項淨變動 22,628 22,842 23,117 23,370 95,039 24,388 24,900 本期支付所得稅 (2,765,460) (2,849,124) (2,925,314) (3,168,489) (3,190,510) (4,763,016) (4,789,735) 營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	應付帳款淨變動	19,395	19,579	19,815	20,031	81,463	20,904	21,342
本期支付所得稅 (2,765,460) (2,849,124) (2,925,314) (3,168,489) (3,190,510) (4,763,016) (4,789,735) 營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動 311,770 342,904 336,952 410,081 199,701 281,822 330,719 購置固定資產/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 投資活動淨現金流(出)入 311,770 (7,807,096) 336,952 (60,894,749) 199,701 281,822 330,719 融資活動 0 <t< td=""><td>其他應款淨變動</td><td>112,299</td><td>115,282</td><td>117,231</td><td>120,652</td><td>249,423</td><td>124,852</td><td>125,383</td></t<>	其他應款淨變動	112,299	115,282	117,231	120,652	249,423	124,852	125,383
營業活動淨現金流入(出) 26,290,064 26,277,992 26,266,408 26,063,902 29,334,746 27,611,726 27,664,056 投資活動	預收款項淨變動	22,628	22,842	23,117	23,370	95,039	24,388	24,900
投資活動 311,770 342,904 336,952 410,081 199,701 281,822 330,719 342,500 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	本期支付所得稅	(2,765,460)	(2,849,124)	(2,925,314)	(3,168,489)	(3,190,510)	(4,763,016)	(4,789,735)
收取之利息 311,770 342,904 336,952 410,081 199,701 281,822 330,719 購置固定資産/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	營業活動淨現金流入(出)	26,290,064	26,277,992	26,266,408	26,063,902	29,334,746	27,611,726	27,664,056
購置固定資産/重置 0 (8,150,000) 0 (61,304,830) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	投資活動							
投資活動淨現金流(出)入 311,770 (7,807,096) 336,952 (60,894,749) 199,701 281,822 330,719 融資活動	收取之利息	311,770	342,904	336,952	410,081	199,701	281,822	330,719
融資活動 現金増資	購置固定資產/重置	0	(8,150,000)	0	(61,304,830)	0	0	0
現金増資 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	投資活動淨現金流(出)入	311,770	(7,807,096)	336,952	(60,894,749)	199,701	281,822	330,719
利息支出 (422,163) (140,721) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	融資活動							
長期借款動撥 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	現金增資	0	0	0	0	0	0	0
長期借款還款 (9,381,395) (9,381,395) 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	利息支出	(422,163)	(140,721)	0	0	0	0	0
現金股利 (9,955,658) (10,256,848) (10,531,132) (11,406,562) (11,485,834) (17,146,859) (17,243,045) 融資活動淨現金流入(出) (19,759,216) (19,778,965) (10,531,132) (11,406,562) (11,485,834) (17,146,859) (17,243,045) 本期淨現金流入(出) 6,842,619 (1,308,069) 16,072,228 (46,237,409) 18,048,613 10,746,689 10,751,731 期初餘額 68,520,911 75,363,530 74,055,461 90,127,689 43,890,280 61,938,893 72,685,582	長期借款動撥	0	0	0	0	0	0	0
融資活動淨現金流入(出) (19,759,216) (19,778,965) (10,531,132) (11,406,562) (11,485,834) (17,146,859) (17,243,045) 本期淨現金流入(出) 6,842,619 (1,308,069) 16,072,228 (46,237,409) 18,048,613 10,746,689 10,751,731 期初餘額 68,520,911 75,363,530 74,055,461 90,127,689 43,890,280 61,938,893 72,685,582	長期借款還款	(9,381,395)	(9,381,395)	0	0	0	0	0
本期淨現金流入(出) 6,842,619 (1,308,069) 16,072,228 (46,237,409) 18,048,613 10,746,689 10,751,731 期初餘額 68,520,911 75,363,530 74,055,461 90,127,689 43,890,280 61,938,893 72,685,582	現金股利	(9,955,658)	(10,256,848)	(10,531,132)	(11,406,562)	(11,485,834)	(17,146,859)	(17,243,045)
期初餘額 68,520,911 75,363,530 74,055,461 90,127,689 43,890,280 61,938,893 72,685,582	融資活動淨現金流入(出)	(19,759,216)	(19,778,965)	(10,531,132)	(11,406,562)	(11,485,834)	(17,146,859)	(17,243,045)
	本期淨現金流入(出)	6,842,619	(1,308,069)	16,072,228	(46,237,409)	18,048,613	10,746,689	10,751,731
期末餘額 75,363,530 74,055,461 90,127,689 43,890,280 61,938,893 72,685,582 83,437,312	期初餘額	68,520,911	75,363,530	74,055,461	90,127,689	43,890,280	61,938,893	72,685,582
	期末餘額	75,363,530	74,055,461	90,127,689	43,890,280	61,938,893	72,685,582	83,437,312

擇定方案預計現金流量表(3/3)

					- 平位	・利室市儿
	127 年度	128 年度	129 年度	130 年度	131 年度	132 年度
營業活動						
稅前淨利	24,170,793	24,281,476	27,235,192	25,612,114	25,693,957	25,279,781
折舊	8,556,316	8,556,316	8,931,316	10,629,233	10,629,233	10,629,226
利息收入	(379,640)	(428,476)	(443,294)	(470,881)	(522,527)	(581,359)
利息支出	0	0	0	0	0	0
應收帳款淨變動	(15,514)	(15,671)	(63,998)	(16,491)	(16,781)	(9,074)
存貨淨變動	(3,495)	(3,531)	(14,418)	(3,715)	(3,781)	(2,044)
應付帳款淨變動	21,399	21,615	88,273	22,746	23,146	12,516
其他應款淨變動	128,330	128,389	272,711	136,571	140,446	116,162
預收款項淨變動	24,966	25,217	102,985	26,537	27,004	(2,709,061)
本期支付所得稅	(4,815,106)	(4,834,159)	(4,856,295)	(5,447,038)	(5,122,423)	(5,138,791)
營業活動淨現金流入(出)	27,688,049	27,731,176	31,252,472	30,489,076	30,848,274	27,597,355
投資活動						
收取之利息	379,640	428,476	443,294	470,881	522,527	581,359
購置固定資產/重置	0	(7,500,000)	(8,150,000)	0	0	0
投資活動淨現金流(出)入	379,640	(7,071,524)	(7,706,706)	470,881	522,527	581,359
融資活動						
現金增資	0	0	0	0	0	0
利息支出	0	0	0	0	0	0
長期借款動撥	0	0	0	0	0	0
長期借款還款	0	0	0	0	0	0
現金股利	(17,334,380)	(17,402,971)	(17,482,663)	(19,609,339)	(18,440,722)	(18,499,649)
融資活動淨現金流入(出)	(17,334,380)	(17,402,971)	(17,482,663)	(19,609,339)	(18,440,722)	(18,499,649)
本期淨現金流入(出)	10,733,309	3,256,680	6,063,103	11,350,618	12,930,079	9,679,065
期初餘額	83,437,312	94,170,621	97,427,302	103,490,405	114,841,023	127,771,102
期末餘額	94,170,621	97,427,302	103,490,405	114,841,023	127,771,102	137,450,167

擇定方案預計資產負債表(1/3)

						単位,	新室幣兀
	113 年底	114 年底	115 年底	116 年底	117 年底	118 年底	119 年底
流動資產							
現金	2,855,050	27,321,992	40,381,773	51,804,525	58,843,755	58,405,385	68,520,911
應收帳款	0	1,300,821	1,313,796	1,327,029	1,340,247	1,353,561	1,408,199
存貨	0	293,058	295,982	298,963	301,941	304,940	317,249
流動資產小計	2,855,050	28,915,871	41,991,551	53,430,517	60,485,943	60,063,886	70,246,359
非流動資產							
特許權資產	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	137,582,424	145,082,424	145,082,424
累計折舊	0	(15,162,417)	(30,324,834)	(45,487,251)	(60,649,668)	(75,812,085)	(90,374,502)
非流動資產小計	137,582,424	122,420,007	107,257,590	92,095,173	76,932,756	69,270,339	54,707,922
資產總計	140,437,474	151,335,878	149,249,141	145,525,690	137,418,699	129,334,225	124,954,281
流動負債							
應付帳款	0	1,794,236	1,812,133	1,830,384	1,848,617	1,866,981	1,942,344
其他應付款	950,479	8,972,813	9,078,259	9,184,020	9,292,225	9,400,308	9,624,583
預收款項	0	2,093,275	2,114,155	2,135,448	2,156,720	2,178,144	2,266,068
本期所得稅負債	0	1,673,991	1,764,885	1,849,946	1,927,289	2,002,916	2,765,460
一年內到期長期借款	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395	9,381,395
流動負債小計	10,331,874	23,915,710	24,150,827	24,381,193	24,606,246	24,829,744	25,979,850
非流動負債							
長期借款	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
非流動負債小計	65,669,766	56,288,371	46,906,976	37,525,581	28,144,185	18,762,790	9,381,395
負債	76,001,640	80,204,081	71,057,803	61,906,774	52,750,432	43,592,534	35,361,245
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	0	0	0	219,134	959,112	1,730,028	2,531,194
未分配盈餘	(11,564,166)	(4,868,203)	2,191,338	7,399,782	7,709,156	8,011,662	11,061,842
權益	64,435,834	71,131,797	78,191,338	83,618,916	84,668,268	85,741,690	89,593,036
負債及權益	140,437,474	151,335,878	149,249,141	145,525,690	137,418,699	129,334,225	124,954,281

擇定方案預計資產負債表(2/3)

						単位・新	至市儿
	120 年底	121 年底	122 年底	123 年底	124 年底	125 年底	126 年底
流動資產							
現金	75,363,530	74,055,461	90,127,689	43,890,280	61,938,893	72,685,582	83,437,312
應收帳款	1,422,261	1,436,456	1,450,822	1,465,344	1,524,404	1,539,560	1,555,033
存貨	320,417	323,615	326,852	330,123	343,429	346,843	350,329
流動資產小計	77,106,208	75,815,532	91,905,363	45,685,747	63,806,726	74,571,985	85,342,674
非流動資產							
特許權資產	145,082,424	153,232,424	153,232,424	214,537,254	214,537,254	214,537,254	214,537,254
累計折舊	(104,936,919)	(119,499,336)	(133,043,003)	(146,586,667)	(155,142,983)	(163,699,299)	(172,255,615)
非流動資產小計	40,145,505	33,733,088	20,189,421	67,950,587	59,394,271	50,837,955	42,281,639
資產總計	117,251,713	109,548,620	112,094,784	113,636,334	123,200,997	125,409,940	127,624,313
流動負債							
應付帳款	1,961,739	1,981,318	2,001,133	2,021,164	2,102,627	2,123,531	2,144,873
其他應付款	9,736,882	9,852,164	9,969,395	10,090,047	10,339,470	10,464,322	10,589,705
預收款項	2,288,696	2,311,538	2,334,655	2,358,025	2,453,064	2,477,452	2,502,352
本期所得稅負債	2,849,124	2,925,314	3,168,489	3,190,510	4,763,016	4,789,735	4,815,106
一年內到期長期 借款	9,381,395	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	26,217,836	17,070,334	17,473,672	17,659,746	19,658,177	19,855,040	20,052,036
非流動負債							
長期借款	0	0	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0	0	0
負債	26,217,836	17,070,334	17,473,672	17,659,746	19,658,177	19,855,040	20,052,036
權益							
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	3,637,378	4,777,028	5,947,154	7,214,550	8,490,754	10,395,961	12,311,855
未分配盈餘	11,396,498	11,701,258	12,673,958	12,762,038	19,052,066	19,158,939	19,260,422
權益	91,033,876	92,478,286	94,621,112	95,976,588	103,542,820	105,554,900	107,572,277
負債及權益	117,251,713	109,548,620	112,094,784	113,636,334	123,200,997	125,409,940	127,624,313

擇定方案預計資產負債表(3/3)

					平 4 4	・利室市儿
	127 年底	128 年底	129 年底	130 年底	131 年底	132 年底
流動資產						
現金	94,170,621	97,427,302	103,490,405	114,841,023	127,771,102	137,450,167
應收帳款	1,570,547	1,586,218	1,650,216	1,666,707	1,683,488	1,692,562
存貨	353,824	357,355	371,773	375,488	379,269	381,313
流動資產小計	96,094,992	99,370,875	105,512,394	116,883,218	129,833,859	139,524,042
非流動資產						
特許權資產	214,537,254	222,037,254	230,187,254	230,187,254	230,187,254	230,187,254
累計折舊	(180,811,931)	(189,368,247)	(198,299,563)	(208,928,796)	(219,558,028)	(230,187,254)
非流動資產小計	33,725,323	32,669,007	31,887,691	21,258,458	10,629,226	0
資產總計	129,820,315	132,039,882	137,400,085	138,141,676	140,463,084	139,524,042
流動負債						
應付帳款	2,166,272	2,187,887	2,276,160	2,298,906	2,322,052	2,334,568
其他應付款	10,718,035	10,846,424	11,119,135	11,255,706	11,396,152	11,512,314
預收款項	2,527,318	2,552,535	2,655,520	2,682,057	2,709,061	0
本期所得稅負債	4,834,159	4,856,295	5,447,038	5,122,423	5,138,791	5,055,956
一年內到期長期借款	0	0	0	0	0	0
流動負債小計	20,245,784	20,443,141	21,497,853	21,359,092	21,566,056	18,902,838
非流動負債						
長期借款	0	0	0	0	0	0
非流動負債小計	0	0	0	0	0	0
負債	20,245,784	20,443,141	21,497,853	21,359,092	21,566,056	18,902,838
權益						
股本	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000	76,000,000
法定盈餘公積	14,237,897	16,171,560	18,114,078	20,292,893	22,341,862	24,397,379
未分配盈餘	19,336,634	19,425,181	21,788,154	20,489,691	20,555,166	20,223,825
權益	109,574,531	111,596,741	115,902,232	116,782,584	118,897,028	120,621,204
負債及權益	129,820,315	132,039,882	137,400,085	138,141,676	140,463,084	139,524,042

附件十 公聽會會議紀錄

「嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店營運移轉案」 公聽會會議紀錄

壹、會議時間:民國112年2月10日下午2時

貳、會議地點:阿里山林業村嘉義製材所手編教室

叁、會議主席:林務局李組長允中 紀錄:翁嘉駿技正

肆、出席單位及人員:詳簽到表

伍、主席致詞:略

陸、公聽會簡報:略

柒、與會單位(人員)意見(依發言順序)與回覆說明:

與會人員	意見	回覆說明
鄭光宏	1. 資料提供的圖表建議以彩色方	1. 圖表部分以後會改
議員	式呈現。	進。
	2. 請說明目前可行性評估與先期	2. 目前正辦理可行性評
	規劃作業進度,以利與會人員	估作業,可行性評估
	了解。	確定可行後將會辦理
		先期規劃。
	3. 現場的維護狀況不錯、設施設	3. 潛在投資人據了解投
	備情況良好,從去年現勘到目	資意願還是比較高
	前經過半年,大型業者目前的	的,對於本案的發展
	意願及希望機關協助之事項有	持樂觀預期態度,在
	哪些?	政府協助事項部分,
		業者反映希望可以與
		林鐵有合作,這部分
		機關已陸續討論遊程
		搭配、專案列車合作
		或策略聯盟的規劃,
		另外投資人非常在意
		裝修證照、旅館業登

記證申請作業,希望市政府可以給外子最大幫助,以協助案件順利推動與飯店順利進入營運。 4. 本案招商成功將對交通、環境衛生、環境衛生、噪音造成影響,希望提醒廠商注意。 4. 有關交通、環境衛生、環境衛生、八方武等數因應方式與在地回饋作業方式,將請設明明,入致審作業設停車場,並提醒廠商於書。已於周邊增壓廠商於不可能及民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育訓練,以協助落實在地居民
帮助,以協助案件順利推動與飯店順利進入營運。 4. 本案招商成功將對交通、環境衛生、噪音等衝擊因應方式與在地回饋作業方式,將請投資人於投資計畫書說明,納入甄審作業。林鐵處已於周邊增設停車場,並提醒廠商於業務開發時考量交通面的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育之職務,或廠商與
 4. 本案招商成功將對交通、環境衛生、噪音等衝擊因應境、衛生、噪音造成影響,希望提醒廠商注意。 4. 有關交通、環境衛生、噪音等衝擊因應方式與在地回饋作業方式,將請投資人於投資計畫書說明,納入甄審作業。林鐵處已於周邊增設停車場,並提醒廠商於業務開發時考量交通面的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育之職務,或廠商與
 4. 本案招商成功將對交通、環境衛境、衛生、噪音造成影響,希望提醒廠商注意。 4. 有關交通、環境衛生、噪音等衝擊因應方式與在地回饋作業方式,將請投資人於投資計畫書說明,納入甄審作業。林鐵處已於周邊增設停車場,並提醒廠商於業務開發時考量交通而的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教能,是否能由廠商提供相關教育之職務,或廠商與
 4. 本案招商成功將對交通、環境衛生、衛生、噪音造成影響,希望提醒廠商注意。 4. 有關交通、環境衛生、噪音等衝擊因應方式與在地回饋作業方式,將請投資人於投資計畫書說明,納入甄審作業。林鐵處已於周邊增設停車場,並提醒廠商於業務開發時考量交通面的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育之職務,或廠商與
境、衛生、噪音造成影響,希 望提醒廠商注意。 生、噪音等衝擊因應 方式與在地回饋作業 方式,將請投資人於 投資計畫書說明,納 入甄審作業。林鐵處 已於周邊增設停車 場,並提醒廠商於業 務開發時考量交通面 的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
室提醒廠商注意。 方式與在地回饋作業 方式,將請投資人於 投資計畫書說明,納 入甄審作業。林鐵處 已於周邊增設停車 場,並提醒廠商於業 務開發時考量交通而 的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 6之職務,或廠商與
方式,將請投資人於 投資計畫書說明,納 入甄審作業。林鐵處 已於周邊增設停車 場,並提醒廠商於業 務開發時考量交通面 的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
投資計畫書說明,納 入甄審作業。林鐵處 已於周邊增設停車 場,並提醒廠商於業 務開發時考量交通面 的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
入甄審作業。林鐵處已於周邊增設停車場,並提醒廠商於業務開發時考量交通面的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育之職務,或廠商與
已於周邊增設停車場,並提醒廠商於業務開發時考量交通面的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部分可能因民眾未具備相關技能,是否能由廠商提供相關教育之職務,或廠商與
場,並提醒廠商於業 務開發時考量交通面 的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
務開發時考量交通面 的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
的影響。 5. 在地回饋的部分,就業機會部 分可能因民眾未具備相關技 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
5. 在地回饋的部分,就業機會部 5. 在地居民聘用僅可提 分可能因民眾未具備相關技 請廠商盡可能提供適 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
分可能因民眾未具備相關技 請廠商盡可能提供適 能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
能,是否能由廠商提供相關教 合之職務,或廠商與
育訓練,以協助落實在地居民 第三方之契約盡量納
聘用。
後續亦將透過營運績
效評估檢是在地聘用
落實情形,難以要求
廠商提供教育訓練。
黄敏修議 1. 維修費用初步評估要1億多, 1. 目前估算的工程經費
員 是否包含裝修與設備購置? 已包含營運前的修
繕、裝修與設備購置
與汰換。

9	12 4	下的:	福加	站	35	rije.	並	番	용시	-
4.	W 4	- H-1	LELENA	400	Title 1	me.	622	-75	THE T	

- 因目前尚在可行性評估作業,依法可行性評估報告經核定後,於公告招商前將會公告於機關網站,故現階段尚無法提供量化數據供參。
- 3. 在地就業要落實
- 3. 未來於契約中會規範 在地居民的進用比例,也會再發的 人意見,於契約期間 人意見營運績效評估 檢核民間機構在地居 民進用落實之情形。

阿里山世 界遺產協 會郭盈良 理事長

- 1. 在北門車站飯店周邊還有檜意 森活村、車庫園區、阿里山林 業村(嘉義製材所),未來各園 區會有各自的廠商或由機關進 行營運或管理,希望林務局或 林鐵文資處未來針對以上所列 區域能有整體的行銷規劃,帶 動整體區域的發展
- 交通問題改善建議:用接駁的 方式改善

		義到阿里山用大空間的
		計畫爭取中長程計畫,
		在文化資產的原則下持
		續推動場域的活化與管
		理,即會有統籌管理,
		但各促參場域則由民間
		機構自行管理。
丁詠純律	北門飯店與阿里山森林鐵路北門	與阿里山森林旅遊軸
飾	車站結合,為具有獨特特色之飯	帶,我們期望本案可以
	店,尤其飯店所在位置鄰近檜意	是一個 hub(中心),遊
	森活村、製材所、車庫園區等深	客可以此為起點連結問
	具嘉義林業歷史之景點,更可透	邊的景點安排遊程,同
	過林鐵連結阿里山森林遊樂區及	時為合理分攤不可抗力
	嘉義車站附近景點(美術館、文	風險,將於投資契約中
	創園區),故於後續進行招商	規劃相關機制。
	時,期許能廣納意見,並募得一	
	能充分規劃將上開場域充分連結	
	之投資人。	
中山里歐	1. 飯店營運後將對交通狀況產生	1. 飯店為既有建物,停
陽明里長	衝擊,停車位數量有限下,應	車位數量已無法增
	有相關規劃。	加,將請投資人於投
		資計畫中妥予考量。
		2. 投資文件中將請投
		資人規劃敦親睦鄰措
	2. 廠商得標後應回饋當地里民。	施。
林森里林	飯店發展更好一定會對交通產生	謝謝里長意見。
靜賢里長	衝擊,希望衝擊可以降到最低。	
金龍文教	旅遊市場要強調這是唯一一個國	將納入招商說明、產品

基金會蔡	家級的景觀,這個區域的文化資	定位供潛在投資人參
董事長	產都可以列入未來飯店的定位,	考。
	推動主題式行程將具有相當的吸	
	引力,展現文化多樣性特色。	
嘉義市政	法規的修正有些會有溯及既往的	感謝提醒。
府	情形。	

捌、臨時動議:無

玖、散會:下午3時30分

嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店營運移轉案 公聽會簽到表

一、會議時間:112年2月10日(星期五)下午2時二、會議地點:阿里山林業村嘉義製材所手編教室

三、 主持人: 林務局森林育樂組李組長允中

四、 出(列)席單位及人員:

出(列)席單位	姓名(職稱)	簽名
立法委員王美惠辦公 室		
嘉義市政府	科员	朱雀碑
嘉義市議會	養養養養婦養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養養	京公司 新足霉 東國春
嘉義市光觀光等遊協 會		

1

大清华

出(列)席單位	姓名(職稱)	簽名
		8
阿里山世界遺產協會	初毛	初路化
A single beauty and the last at		
邱創典律師事務所	丁詠純律師	了款港
	林靜賢里長	採將賢
嘉義市林森里		
	洪義松里長	
嘉義市北門里	後世家野事	· 表世事
	徐國榮里長	
喜義市仁義里		

2

出(列)席單位	姓名(職稱)	簽名
	施欣成里長	
嘉義市太平里		
	歌陽明里長 そのできれる	
存裁市中山里	DEX THE BIRE	

市民	莽琴 幔
一种族	美女人
古藏具	林楼轩梅城
1	剪北京 条数城
	黄鹭

嘉義市阿里山林業鐵路北門車站飯店營運移轉案 公聽會簽到表

一、 會議時間:112年2月10日(星期五)下午2時

二、 會議地點:阿里山林業村嘉義製材所手編教室

三、 主持人:林務局森林育樂組李組長允中

四、 出(列)磨單位及人員:

向、四(列)命平1	LOCA .	~ V	
單位	職稱	簽到	連絡電話
	極意	李七中	
于政院農業委員		1244	
曾林務局	数1	JAK 87	
	が成立	1年 1	
行政院農業委員	事員	がまる	
會林務局阿里山 林業鐵路及文化	7-1-10	洪海南	
資產管理處	争宜	183 L2	
	零17	秦政场	
黄昭琳工程額問 有限公司團隊	3/1 23	江川和	
	李爷	7年176元	
		林品加	

附件十一 審查意見回復表

期中報告初稿審查意見回復表

委員	審查意見	廠商回覆
具藍明鑑委員	一、P.105 表 8.5-2 旺季及假日房價與平日房價(不含稅及餐)的欄位錯置。 表 8.5-3 住房收入因 114 年計算非一整年,以 115 年雙人房之住房收入說明: 平日:2,190x130x215x40%=24,484,200 假日:3,143x130x150x81%=49,643,685 合計: 74,127,885 該房型的客房餐飲收入應為: 平日:(250+350)x2/1.05x130x215x40%=12,777,143 假日:(250+350)x2/1.05x130x150x81%=18,051,429 合計:30,828,572 上述計算要討論的事項為: (一) 附件七預計損益表中 114 年客房收入應載明實際營運日,而 115 年起每年住房率僅調高 1%過於保守且未將房價調整的參數納入,整 體收入面仍有考量不足之處,因收入為其他 科目的推算基礎,所以相關報表之數據、權 利金推估應該重新計算。 (二) 115 年雙人房房客的附餐係轉為餐飲收入,佔 客房收入的比率即為: 1. 30,828,572/74,127,885=41.6% 2. 此比率還不含非住客與宴會的餐飲收入, 則 P.106 設定餐飲收入以客房收入的 30% 為目標進行估算是有誤。	感謝多年年期間期間的 114年 114年 114年 114年 114年 114年 114年 114
	二、P.67表4.3-1、P.71表4.3-2兩方案的工程經費估算與P.103表8.4-1期初經費估算表的裝修工程經費數據不同,請說明其差異。	感謝委員指教,原表 4.3-1 與表 4.3-2 之工程經費細 含營業稅但未含設備購 置,故產生差異,請參閱 P.86 及 P.90 之說明。
	三、P.74、75,除了變更使照與室裝許可申請有不確定 之期程,其他施工項目皆非屬重大工程,工期到驗 收應該不至於要拖至14.5個月,因為所有雙方的 估算到114年都可能受外在因素影響,能否再縮短 期程?	感謝委員指教,已將可同時進行之工程工期重疊,又考量缺工缺料影響,將總工期調整為12個月,請參閱第92頁圖4.4-1。

委員	審查意見	殿商回覆
	四、目前本案設定為20年OT,期滿是否有條件優先續約?是否一併納入可行性評估?	感第11条第 1 項等 1 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4 1 4
	五、P.44 設定住宿價格為 3,500 元~4,000 元係收集相關 資訊所提出之建議,這些資訊僅涵蓋過去 10 年雲 嘉南地區的旅宿業營運狀況,其中包括兩年多來的 疫情劇變,即使有查詢 111 年 11 月 3-4 日的 Google 地圖,資訊有效性仍嫌不足,主要的是缺乏對本案 基地 SWOT 分析後所應提出因應性的房價策略, 亦即應針對該飯店的優勢、特質、品牌和策略研擬 市場定位,提出有別於一般旅館之房價方案。	感謝委員指教,增列鄰近 同質性飯店差異分析並 調整 SWOT 分析及因應 策略,請參閱 P.53 至 P.59。
	六、 P.10,何謂「芳香客房」?除了總統套房,應以房型類別說明。	感謝委員指教,芳香客房 係三樓露臺建物內之客 房,其原規劃係 SPA 用途 之客房,非一般住房用之 客房,已增列文字說明請 參閱 P.10。
	七、P.101 表 8.3-1,年營運日數的假日估算可將阿里山 實館的旺季與特殊假日(如花季)列入參考,未來兩 館極有策略聯盟的機會。	感謝委員指教,未來民間 機構採第略聯盟與本 提供非阿里山遊客住 宿,故阿里山遊母子 程供,故阿里山花季 實際 民間調整仍可 民間調整仍可 民間調整仍可 房價調整仍可 房價調整 房價 業收入中。
	八、 P.106 表 8.5-4, 人事成本項的人力配置估算係滿額編制, 但飯店經營實務上會依客房住房率與餐飲來客率去調整員額, 所以推估損益時應一併調整。	感謝委員指教,已將部分 房務與餐飲人力調整為 部分工時,請參閱 P.124。

委員	審查意見	殿商回覆
	九、 P.111 表 8.6-1,建議變動權利金級距分三級,差額 加大為 20,000,000 元。	感謝委員指教,已依重新 試算之營業收入重新擬 定權利金適用之營業收 入級距,請參閱 P.129 表 8.6-1。
薛方杰委員	一、本案建物老舊,大部分看起來是漏水等的問題比較 多,外牆部分很久沒有維護,建議確認現在狀況如 何,此部分將影響未來廠商的裝修。	感謝委員指教,建築物漏水狀況皆為小範圍問題,針對重點部分施作低壓灌注防水即可;外牆狀況尚佳,僅有髒污狀況,已依現勘結果估算工程經費。
	二、建物現況與使用執照有出入,確認最後一版的使用 執照有沒有拿到,建議整理與使用執照有出入的項 目有哪些?規模如何?	感謝委員指教,經確認 後,最新版本之使用執照 與現況大致相符,僅地下 1樓停車位數量及位置與 原圖說不符。
	三、空調機電消防設備是隱蔽的,建議做試車確認是否 沒有問題。	感謝委員指教,水電及空調委員指教,水電及空間之檢測說明請多關 P.80 之說明,另經內定機技師,據表示於室內之 機拔師論上應無太大問題,建議編列修繕費用納 人工程經費中,已配合估列相關經費。
	四、房價部分與房型坪數、所在區位、景觀有關,建議評估和同樣價位的飯店間有沒有競爭性	感謝委員指教,增列鄰近 同質性飯店差異分析並 調整 SWOT 分析及因應 策略,請參閱 P.53 至 P.57。
	五、本案應具有主題性,市場上應該有稀有性,建議可以和阿里山鐵路連結在一起。	感謝委員指教,參考市場 上與本計畫相關之套裝 旅遊行程,未來可搭配嘉 義至北門飯店之林業鐵 列車接駁服務,已增列至 ST 策略。
黄時中委員	一、表 8.3-1 基本假設 (P101) 本案評估期間建議補充 裝修期及開始營運期間。如依 (P104) 客房收入 評估,本案預計自 114 年 3 月開始營運,惟如依圖 4.4-1 施工期程規劃甘特圖 (P75) 本案預計自 113 年 12 月開始進行裝修,預計至 114 年 2 月完成工成	感謝委員指教,預定進度 表中的室內裝修工程已 含內部家具及設備安裝 之時間,請參閱第91頁 圖4.4-2。

委員	審查意見	廠商回覆
	驗收,惟其施工項目似未含內部營運設備之裝設時 程。	
	二、第五章法律可行性評估:(P80)'(二)又依機關辦理促進民間參與「主辦機關規劃附屬事業之開發經營,應以提高公共建設整體計畫 <u>殘物可行性</u> 、",應為"財務可行性"。	感謝委員指正,已修正請 參閱 P.97。
	三、有關國有財產移轉予民間機構之營運資產 (P91): 既有傢俱、用品考民間機構將會全面重新購置,建 議不納入點交範圍,並由機關於點交前處分,惟未 及處分者,則先行點交予民間機構,並由民間機構 於汰換後將舊品返還予機關處分。惟先點收再返 還,此將增加民間機構之行政作業及保管責任,是 否了解民間機構之意願?	感謝委員指教,於潛在投 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對 對
	四、折現率 (P102): 自償能力折現率以第1、2年之 資金來源比例計算。計畫加權平均資金成本以全期 資金比例計算,兩者採用不同折現率,恐導致計算 結果不一致。同時折現率是多少? 五、(P103)"考量後續裝修支出, <u>請項</u> 全部置換室	感謝委員指教,已改採分 年加權平均資金成本率 計算,折現率請參閱 P.132表 8.8-1。 感謝委員指教,已修正,
	內裝修設備",應為"傾向"。 六、(P103)方案一與方案二投資成本不同,惟收入卻 預估相同,是否合理?	請參閱 P.90。 感謝委員指教,已重新調 整工程經費估算僅單一 方案。
	七、(P105) 客房收入:依假設住宿率以每年成長 1% 估算,惟表 8.5-3 114 年及 115 年住房率與住房收入 (P105)預估 114 年平日及假日住宿率分別為 40% 及 80%,惟 115 年為 40%及 81%,為何平日住宿率 無成長?	感謝委員指教,經檢視係 因小數點位數所致,已調 整為皆露至小數點第2 位,請參閱P.123表8.5-3。
	八、(P105)餐飲收入: 嘉義市旅館餐飲收入占住房收入比僅約 17%, 本案以 30%估算,是否偏樂觀?	感謝委員指教,經以 全計算 多房使用數收 之人計算,則餐飲收本 有宴會 完全 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是

委員	審查意見	廠商回覆
		地用餐,故調整餐飲收入 為住房收入之 40%。
	九、附件七 預計財務報表:各表內項目名稱有多處空 白,請補列項目名稱。	遵照辦理。
	十、預計資產負債表 (P9): 許可期滿 132 年底仍有預 收款項 (客房訂金) 1,911,991 元,似不合理。	感謝委員指教,已調整請 參閱附件八。
古庭維委員	一、報告書 p.40、41 有關 SWOT 分析部分,缺乏大型 主題樂園不一定是劣勢,可以再更深入分析。	感謝委員指教,增列鄰近 同質性飯店差異分析並 調整 SWOT 分析及因應 策略,請參閱 P.53 至 P.57。
	二、報告書 p.67 方案一工程經費估算表中,木平台拆除 運棄是 41.4 平方公尺,但拆除後變成 207 平方公尺 的原因為何?	感謝委員指教,木平台部 分已拆除並運棄,且暫無 重建之規劃。已於估算表 中移除,請參閱 P.86 表 4.3-1。
	三、簡報部分有提到國內旅遊概況,分析住宿費用增加 幅度不大,對於本案的可行性是否有幫助?	詳鄰近同質性飯店差異 分析,房價差異性與客群 定位及設施規劃息息相 關。
	四、餐飲可能是未來本案發展的一個機會,可再補充較樂觀之條件。	參考市場上與本計畫相關之套裝旅遊行程,未來可搭配主題式餐飲(國寶套餐、鐵路便當),增加本計畫營運特色。
建業法律事務所	一、本案是車站用地,公共建設類別應該可以被當作是 交通設施,例如南港車站商場並非以車站為主體, 但也是以交通設施辦理。至於農業設施,依促參法 施行細則規定須為林業產業設施住宿發展所必要之 遊客住宿、餐飲相關設施,但本案單純僅是一住宿 餐飲設施,而無林業產業設施部分,是否得屬農業 設施建議再與農業部確認。	感謝 点 音
	二、契約年期部分建議考量建物的財產壽命做規劃。	感謝委員指教,方案一與 方案二含優先定約係以 建物剩餘耐用年限為考 量進行規劃。

委員	審查意見	殿商回覆
_ , ,	三、建議本案可以考慮與森林鐵路作結合,例如開專列 等,增加本案特殊性。	感謝委員指教,已增列於 ST 策略,請參閱 P.57。
劉緒綾委員	一、第一年平均房價(以雙人房為例)為2,190元(平日),3,143元(假日),平均住房率為40%(平日), 80%(假日),與市場競爭分析結果為合理的預估, 然就住房率年成長率預估每年成長1%,至平日 70%,假日95%,是否對於平日住房率之預估過於 樂觀,惟本案營運期間僅為20年,住房率僅60%, 應屬保守·此外,如考量本案的立地條件與相關旅 遊資源,應可以再行評估較樂觀的情境。	感謝委員指教,精檢視於 目前假設下於營運第19 年平日住房率僅達 48%,故住房率假設應尚 屬保守,含假日平均年住 房率則達66.33%。因本案 重新估算後房價已高於 基地周邊之住宿設施,故 應已合理預估營業收入。 感謝委員指教,本案預計
	據主計處資料 111 年 1-9 月 CPI 單月成長率皆高於 2% (2.3~3.6%),且同期之平均營建物價指數亦為 8.9%,因此,在物價上漲率部分,建議考慮調整或 透過敏感性分析以評估相關風險,以及確認是否將 影響本案自償能力。	契約期間達 18 年或 20 年,因此宜以長期平均值 為參考,查民國 91 年至 110 年底 20 年期間之消費 者物價指數年增率平均 為 1.12%,以 111 年 11 月相較 92 年則均約 1.36%,故物價上漲率以 1.5%估算應尚屬合理。
	三、融資利率水準預估為3%,目前中華郵政一年期定存機動利率已為1.06%(111/3調整),如承辦行庫加碼2%,即超過3%之財務假設·考量升息之情形,建議調整建議考慮調整或透過敏感性分析以評估相關風險,以及確認是否將影響本案自償能力。	感謝委員指教,實務上加碼通常低於2%,故尚不會超過3%,惟因應近期利率調漲,已增列利率敏感性分析,請參閱P.137表8.12-1與P.138表
	四、方案一與方案二之工程經費金額相差近 5,000 萬元,但在施工期程尚未有差異,請評估是否合理。	感謝委員指教,已重新調整工程經費估算僅單一 方案。
	五、在財務可行性分析中,方案一與方案二的總投資金 額亦差異約為 4,800 萬元,但在財務收入方面,並 無差異,請說明考量的原因。	感謝委員指教,已重新調整工程經費估算僅單一 方案。
	六、在潛在投資人意願方面,工作計畫書列出 26 家參與 說明會,但在期中報告中,僅列出 19 家調查回覆意 見,其中7家表示有意願進行投資,請問在投資人 意願方面,於期中報告期間,是否因目前市場狀況 如通膨、升息、景氣預期而有所改變,對於本計畫 的影響為何?	感謝委員指教,於111年 12月19日邀請承億文 旅、力麗觀光、喜獅開發 有限公司參與第二次現 勘,並持續追蹤潛在投資 人意願,截至目前尚無重 大改變。

委員	審查意見	廠商回覆
只	七、投資金額除期初投資外,於重新檢視收入面、成本 面、與最低投資金額的要求外,建議可以列入期初 權利金之評估,藉以了解政府財務收益·	感謝委員指教,已增列政 府財政收益分析,請參閱 第8.14節 P.143 至 P.144。
	八、其他文字誤植: P103 "請項",應為"傾向";電"烤" 設備應為電"腦"設備; P105表 8.5-2 平日與假日實 收房價是否為錯置。	感謝委員指正,已修正。
林副局口	一、基地位於阿里山軸線,可補足阿里山住宿設施不足之缺口,建議再強調基地之地理優勢。	已補充於本案基地 SWOT 分析,請參閱 P.53。
長澔貞	二、為增加本案之效益與投資誘因,建議可先行討論政府協助事項。	感謝委員指教,已於111 年11月15日工作會議進 行討論。
	三、請補充政府財務效益分析,以協助確認本案購回建物之成本回收情形。	遵照辦理,請參閱 P.143 之 8.14 機關收益分析。
	四、本案收入評估略顯保守,建議再行檢視,另請思考評估不同年期方案之可能。	感謝委員指教,已重新檢討房價標準,並評估不同年期方案供參,請參閱第 8章。
林鐵處	一、本案宜定位為國際級特色飯店,具有林鐵之品牌效應,除可填補阿里山花季之住宿需求,可藉由提升 與阿里山林業暨鐵道景觀之鍊結,增加本案之整體 營運收入。	已補充於本案基地 SWOT 分析,請參閱 P.53。
	二、房型內裝不符合目前市場潮流,為鼓勵廠商投入更 多經費,或可考量將年限拉長。	感謝委員指教,國內 OT 案例實務上契約年限普 遍低於 20 年,本案考量 建物剩餘耐用年限、潛在 投資人意見及優先定約 年期,初步建議契約年期 以不長於國內慣例為考 量。
	三、本案是否具備採 ROT 方式推動之可能。	感謝委員指教,依工作會 議決議採OT方式推動。
	四、嘉義縣推動包括大埔美、馬稠後等產業園區,未來 亦將可能引進人潮進入本案基地,另基地旁之檜意 森活村不能明火,本案餐廳可使用明火,於餐飲服 務部分條件優於檜村,建議再補充 SWOT 分析之內 容。	感謝委員指教,已補充於 嘉義縣市發展觀光遊憩 SWOT分析、本案基地 SWOT分析,請參閱 P.53 至 P.57。
	五、該飯店 98 年 10 月竣工至今,應將消防、機電設備 需符合現有法規之改善成本列入。P10、照片「1 樓 後方木作平台」本處業已清除完竣,請刪除;P67 表 4.3.1 工程經費估算表亦請修正。	遵照辦理,請參閱 P.10、 P.86 表 4.3-1 一樓戶外、 整棟之經費估算。

委員	審查意見	廠商回覆
只	六、P63 一樓戶外地坪地磚突起多集中於廣場中間,可能是應力造成,又年代久遠,是否還找的到相同色樣之地磚,及未來會有車輛進入,現有強度是否足夠?建議由民間機構自行評估改善方案,並列入工程經費估算其成本。	遵照辦理,已規劃將一樓戶外地坪全部更新,並列入估算表中,請參閱 P.86表 4.3-1。
	七、北門車站飯店屋內既有設備超過 2,000 筆,點交前 倘由本處先行處理,恐耗費大量人力、時間等行政 成本,建議全數點交予民間機構,再由民間機構篩 選後通知本處檢視,本處需要者攜出,其餘不需要 者,因既有設備多體積龐大、笨重,不易搬運,本 處亦無場地堆置,考量處理成本,建議委由民間機 構一併清運及列入投資成本。	感會動列供營選處資入後一通選請結論,本人人用禮資報。 動類 明潛運權認 廣 ,約置時代 大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大大
	八、P120 綜合評估章節,考量未來人、車動線的規劃, 建議民間機構應有「交通影響評估」。	理。 感謝委員提醒,本報告係 可行性評估,後續將納入 先期規劃之營運規劃民 間機構應辦理事項。
	九、有關本基地 SWOT 分析,建議優勢增列:補足旅客 在阿里山森林遊樂區無足夠的優質住宿飯店需求、 由嘉義至北門飯店的林鐵列車接駁、可規劃林鐵專 開列車套裝行程。機會增列:開發阿里山特色便當、 嘉義市在地美食餐點。	感謝委員指教,已補充於本案基地 SWOT 分析,請參閱 P.53 及 P.57。
林業保育署	一、本案對林業鐵路之連結方式欠缺市場想像,至財務 推估過於保守,需積極調整,請加強林業鐵路、林 業文化與本案之連結。	感謝委員指教,已補充於 SWOT 分析及因應策 略,並重新檢討營業收入 估算,請參閱 P.53、P.57 及第8章。
育樂 組	二、機電系統未經規劃團隊測試,修繕經費需求估算偏低,宜提出較可行之檢測方案。	感謝委員指教,經派員參 與揚、給水測試,並洽詢 電機技師後調整機電、空 調、消防設施等之修繕經 費,並納入工程經費中估 算,請參閱 P.86 表 4.3-1 整棟之經費估算。

委	審查意見	廠商回覆
員	备旦总允	
	三、潛在投資人意願調查請持續追蹤,另亦請思考招商	遵照辦理。
	說明會對潛在投資人說明之方向與本案利基。	
	四、本案所屬公共建設類別,依民間參與公共建設法施	感謝委員指教,因本案無
	行細則第2條、第12條、第21條認定,均無不可,	論採交通建設或農業設
	宜由提案、解釋認定即爭議處理上之行政可行性及	施皆無重大公共建設租
	投資人可享優惠差異作為考量。	稅優惠之適用,故建議由
		行政可行性為考量,請參
		閱 P.95 之說明。
	五、請釐清宏都公司時期已完成之申請程序,俾供招商	感謝委員指教,已確認宏
	參考,如有需要市府協助者,再請林鐵處洽市府查	都公司當時並未完成旅
	明或列入議程邀請市府會商說明,俾協助本報告審	館業登記證之申請作
	查。	業,有關建物變更設計乙
		事,業已於林鐵處協助下
		取得竣工圖說,並配合更
		新第4章各樓層平面圖資
		料。
	六、本案後續朝請農業部授權林鐵處執行方向辦理,請	遵照辦理,請參閱 P.96。
	修正相關文字。	
林	P.67 工程經費預估包含 1 樓,是否會與基金已編列之預	感謝委員提醒,據林鐵處
業	算重複,請再確認。	表示基金已編列之1樓經
保		費係車站部分,故無重複
育		編列之虞。
署		
主		
計		
室		
林	有關動產之處置,建議會後另行討論。	敬悉。
業		
保		
育		
署		
秘		
書		
室		

期中報告修訂版審查意見回復表

<u> </u>	中報告修訂版審查意見回復表			
委員	審查意見	廠商回覆		
藍明鑑素	一、本案可行性評估報告之內容概能依據促參法及相關 子法之規範進行討論、引據與分析,並提出各項可 行性評估之結論與建議,其中尚有部份圖文與數據	一、感謝委員指導。		
委 員	必須斟酌修正,待修正後同意通過審查。 二、p.31-34 鄰近縣市遊憩地點的圖文太小,建議簡圖標明重要景點即可。	感謝委員指教,已調整圖 示大小,並更換嘉義市遊 憩景點地圖,請參閱第33 頁至第38頁。		
	三、p.36-41 鄰近地區住宿設施房價與住房率之圖表與標示太小,且數據交疊無法辨識,建議擇要標明。	感謝委員指教,巴調整圖 示大小,取自 google map 之標示無法更動,就 101 年至 111 年 6 月之房價變 動圖住宿率電動圖已 擇要標示房價資訊與住 房率資訊,請參閱第 41 頁與第 42 頁。		
	四、p.42 SWOT:以知性活動為主之觀光屬性不會是劣勢,而 50 歲以上及公務人員之客群更非是威脅,請提出更具體之劣勢與威脅因子分析。(如:缺乏長期計劃)	感謝委員指教屬與知性活動為主之觀光屬與門為第三之聯之之之,以知可有為第一人,以知可有為第一人,以不可以為為其,以知可,以是多數之,以是多數之之,以是多數之之,以是多數之之,以是多數之之,以是多數之之,以是一人,以是一人,以知此,以知知,以知知,以知可以,以知知,以知知,以知知,以知知,以知知,以知知,以知		
	五、p.43 SWOT:開發特色便當與嘉義在地美食餐點非機會因子,親子遊是否為主要客層也請研議,再決定是否將無遊樂設施列為劣勢;建議補增劣勢與機會之因子分析。 六、p.45-46 SWOT:基地位置為禁飛區,不能以無人機空拍;國「寶」套餐是否有筆誤?WO 策略過多於餐飲類,沒能掌握機會之發展,WT 策略也缺乏創意,各項策略應多補強。	感謝安美之 為 為 其 與 要 為 數 異 與 要 專 數 表 數 表 數 是 数 要 要 數 數 是 数 要 要 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数 数		

委員	審查意見	廠商回覆
	七、p.48 3.6 目標市場一應包含國民旅遊與生態旅遊, 因缺乏遊樂設施故親子旅遊要重新評估。產品定位 一建議將林業文化與山林生態融入產品意象。本頁 之「小結」編碼應為 3.7	感謝委員指教,因目標市 場包含國內外旅客與 子主題於之遊客。 是品定位增加產品。 於業立 於其之 於其之 於 於 於 於 等 。 以 於 之 於 之 於 之 於 之 於 之 的 之 的 之 。 於 之 的 、 之 、 , , 、 去 、 , , , 去 、 , , 去 、 , 去 、 , 去 、 , 去 、 , 去 、 , 去 、 , 去 、 , 去 , , 去 、 , 去 , , 去 , 去
	八、p.78 可預知民間機構所不繼續留用的既有房間設備包含床組、桌椅、地毯、窗簾和其他活動家具,故未來每間房間設備的購置經費應不只 100,000元。	感謝委員指教,有關室內 整修之預算編列(包含地 發清洗)已編入工程整修 整清洗)已編入工程整修 整費中包含 是 實備包含 以 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一
	九、p.103 履約保證金是依得標民間機構所提列的期初 投資經費的 10%計算,還是依概算先設定定額?	感謝委員指教,目前係先 以初估之投資金額概 算,簽約前將依投資執行 計畫書所載期初投資金 額計算。
	十、p.106 表 8.5-3 114 年的住房收入計算有誤,115 年的住房收入也有些微誤差,請依實際計算公式重新核計,並調整後續依總營業收入推算之餐飲收入、其他收入及相關營業成本及費用支估算。	感謝委員指教,已修正 114年之計算,115年起 係取整數位所造成之尾 差,請參閱P.123表 8.5-3 註。
	+一、p.108、p.114 廣告費之推估與估算後僅佔營業收入之 0.67%,以目前市場經營必得投入多元廣告與行銷通路的狀況而言似嫌過少,建議常態廣告費提高至營業收入之 2-3%且開幕前後更會有密集廣告支出。	感謝委員指教,經參考某 特色飯店之廣告費預算 約占年度營業收入區位 1%,考量本案基地區位與 周邊議調整廣告費金 頁建議調整廣告費金 額,調整後約占營業收入 之1.98%,請參閱P.131 表8.7-1。

委員	審查意見	廠商回覆
	+二、本案建物剩餘耐用年數是 35 年(p.102),還是 38 年(p.111)?關係著權利金的估算,前者估算固定權利金可能是每年 7,000,000 元,後者則為每年 6,500,000 元,請確認。	感謝 年 50 年 50 年 6 50 年 6 50 年 6 50 年 6 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50
黄時中委員	一、依意見修正後通過。 二、4.3 工程經費估算(P.74)敘述各項設備及家具購置經費初估約 36,300,000 元,加計表 4.3-1 不含營業稅之工程經費 100,156,657 元後,合計為136,346,657 元。惟檢視表 4.3-1,工程經費總計 105,255,967 元扣除營業稅 4,793,306 元後,工程經費應為 100,462,661 元。	感謝委員指導。 感謝委員指教,經檢視表 4.3-1漏未排除1樓戶外 後方雜草木清理運棄費 用,重新核算不含營業稅 之工程經費為 100,156,657元,請參閱 P.86表 4.3-1及 P.90。
	三、表 8.3-1 基本假設(P.102): (一)評估期間:方案一以 20 年估算,方案二考量優先訂約期間不長於原契約,以 18 年估算。惟本案預估剩餘耐用年數為 35 年,以 20 年估算,優先訂約期限為 15 年,亦符合促參法之規定,同時 20 年與 18 年之財務效益差異不大,分兩案評估,似無意義。 (二)土地租金費率:以地號雲檜段 353 地號與 356 地號為範圍,惟是否扣除主辦機關自行使用之部分?	(一)敬悉。 (二)感謝委員指教,353 地號與356地號尚未扣除 機關使用範圍面積約850 平方公尺,約6基地板 面積之4.01%,土地租金 已調整為扣除該面積之 樓地板面積比例計算,請 參閱P.25。
薛方	一、綜合建議,依意見修正後通過。二、內容大致完整、明確,給予肯定。	感謝委員指導。 感謝委員肯定。

委	審查意見	殿商回覆
員		
杰	三、(P.39)針對鄰近飯店比較分析,除「房價」及「客	感謝委員指教,已增列相
委	房面積」外,建議再調查分析其他飯店之內裝、房	關比較資訊,請參閱第56
員	型及服務品質及項目等條件,特別是承億文旅、新	頁表 3.3-3。
	悦花園、鉅陞及長榮文苑等目前相對較高單價之個	
	案位。相較之下,本案隔間房型面積屬中上,並結	
	合阿里山鐵路資源,相關裝修及服務水準直接牽動	
	房價、定位及財務計畫,而此亦攸關招商之投資金	
	額及報酬率,建議補充強化相關分析。	
	四、(P.75)本期中報告於此頁敘明「本案現況與使用	感謝委員指教,經查本案
	執照圖基本一致」。唯前幾次會議中提及現況與使	應無二工行為,所有與建
	用執照圖說有部分差異,請確認是否除二工外,其	築執照不符合之處均已
	他主體現況均與執照圖一致,避免產生日後營運相	於當時申請使照前變更
	關執照申請爭議。	完成。
	五、(P.75) 另因消防與裝修規則經十餘年差異。請協	感謝委員指教,本案已取
	助確認本案是否能沿用原有標準,以使預估之整修	得使用執照,且申請用途
	時程更為準確與可行。	為餐廳及旅館,若後續廠
		商無重大變更,則無需辨
		理變更使用執照;而室內
		裝修於得標後由廠商自
		行設計規劃,故須適用最
		新之室內裝修規定。
		另, 届時申請營業登記,
		須會辦五大管線並依最
		新規定檢討。
	六、請協助確認法定停車數量是否足夠,並提供相關需	感謝委員指教,經查本案
	求數據與對應設置建議。	原使用執照申請之法定
		停車位如下:汽車(室
		內)101 輛、汽車(室外)2
		輛、機車(室內)213 輛、
		機車(室外)99輛、自行車
		(室外)64 輛。經比對,現
		況僅汽車停車位數量足
		夠,機車及自行車停車位
		數量皆不足。
	七、請加強本案與林鐵車站之關係說明,並一併納入本	感謝委員指教,3.6產品
	案特色及未來營運誘因之綜合評估。	定位分析已納入本案與
		林鐵車站之關係說明及
		優勢,請參閱 P.61。
古	一、依意見修正後通過。	感謝委員指導。

委	A 4 4 A	-
員	審查意見	廠商回覆
庭維委員	二、p.43,除了鐵道營運相關內容,林鐵處近年的文化 資產調查研究成果,在「特色旅館」之命題下,可 列為「林鐵特色旅館」之優勢。然而目前旅館與車 站之間並未整合介面,例如月台雨棚完全遮擋景 觀,請評估是否為劣勢。另外也建議將「基地本身 停車位不足」列為劣勢,並於後續分析提出內外部 因應。 三、p.107,修繕費以營業收入「1%%」估算,請修正。	感謝委員指教,已納入本 案基地 SWOT 分析,請參 閱 P.53。 感謝委員指教,已修正,
建	一、依意見修正後通過。	請參閱 P.125。 感謝委員指導。
2 業法律事務所馬傲秋律	二、本有關本案公共建設類別部分,p79 結論「建議依 促參法施行細則第21條第8項及第3條第1項第 13款規定之『農業設施』辦理」,惟p82第8行又 表示「查本計畫係屬促參法第3條第1項第7款及 促參法施行細則第12條所規定之『觀光遊憩設施』」 等語,應屬有誤,請更正;另上述p79第14、15 行宜將文字修改為:「建議依本計畫依促參法施行 細則第21條第8項款及促參法第3條第1項第13 款規定之『農業設施』辦理」。	感謝委員指教,已修正, 請參閱 P.95 及 P.98。
師)	三、依促參法施行細則第28條第8款第1目:「本法第三條第一項第十三款所稱農業設施,指下列各項設施:八、經中央目的事業主管機關認定之下列各項農業設施:(一)具林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等之林業產業設施及其發展所必要之遊客住宿、餐飲相關設施。」,則本案是否需函請農業部針對本計畫公共建設類別屬農業設施為認定?又目前規劃內容較看不出此飯店具有林業生產、運銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、展示等設施或此飯店為該等事務發展所必要之關聯性,則是否能將此飯店涵攝於農業設施定義下?	感施規第循經定加文之展飲如環經農另旁車里外業謝行定13環目之工化林所相規再目業本阿站山輸生身則得之利事林推教產要設以用事認畫山為場而、係解法及,開業業廣育業之施農設業定北森日產闢報教2促農設主生、訓設遊,業施主。門林治出建關稅第第資者關運旅展其宿本源,關 飯北為木有工保第第資 者關運旅展其宿本源,關 飯北為木有工法款條條條條、、等 餐畫 須

委員	審查意見	廠商回覆
	四、建目的事業法令部分,p84 有列出「發展觀光條例」、「旅館業管理規則」、「觀光旅館業管理規則」、「觀光旅館建築及設備標準」等,但p85「(一分析。)。 建議也就本飯店依「觀光旅館業管理規則」、「說光旅館建築及設備標準」等規定是否可設置一般觀光旅館建築及設備標準」等規定是否可設置一般觀光旅館或國際觀光旅館、需依法具備哪些要件等為分析,以資完整。 五、P93 就既有家具、客房內電器用品等,初步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,初步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,初步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,初步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,初步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,初步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,和步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,和步建議不好的人工。 在、P93 就既有家具、客房內電器用品等,即於建議不可以,與其類,與其類,與其類,與其類,與其類,與其類,與其類,與其類,與其類,與其類	廣育設求須加文等林林性P.95謝分102 廣育設求須加文等林林性P.95謝分20 大樓業廣育阿設發說 生練,間合、、配產事相。 支林將運、態、森以關充 已 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一
	六、考錯字部分: p1 第 2 行「營興建暨營運契約」; p8 第 7 行「機基於」、第 10 行「宏都公司不符服契約終止」, p79 第 6 行「,因此本計畫若經經中央目的事業主管機關」, p107 表 8.5-4「修繕費」以營業收入 1%%估算」。	感謝委員指教,已修正, 請參閱 P.1、P.8、P.96 及 P.125。
劉緒綾	經審閱此期中報告修正版,顧問公司業已依審查意見修 訂完成,審查准予通過。	感謝委員指導。

委員	審查意見	廠商回覆
委		
員		
(財		
務		
顧		
問)		
森	一、依意見修正後通過。	感謝委員指導。、
林	二、P.43 SWOT 分析請加入製材所及車庫園區所提供	遵照辦理,請參閱 P.55
育	服務功能,鄰近同性質飯店請列入兆品飯店。	表 3.3-2。
樂	成游为肥,州过内生真饭店萌列入允时饭店。 ————————————————————————————————————	衣 3.3-2 °
組	三、P.67 初步工程規劃,期末報告請加入機電可能需要	已增列相關說明,請參閱
	維修工程。	P.83 及 P.90 表 4.3-1。
主	建議本案所收之權利金及租金應以能支應林鐵處管理	敬悉。
計	及維護北門車站費用為下限,避免再增加本局林務發展	
室	及造林基金財務負擔。	
阿	有關本處審查意見第七點設備動產處理方式,建議應將	遵照辦理,請參閱附件十
里	會議結論如附件,摘要敘明於廠商回覆欄位中,餘無意	一第8頁項次七。
山	見。	
林		
業		
鐵		
路		
及		
文		
資		
管		
理		
處		

期末報告初稿審查意見回復表

 審查意見 職商回覆 一、為有效進行本案後續工作,建議確定採方案一或 為後續規劃方向。 鑑 一、禮利金收取無法符合機關之投資,建議提高固定 模相人金額度,變動權利金核計比率酌予提高,兩項權利金合計可考量為營業總收入之 15-20%。 黃 一、4.3 工程經費估算(P85)敘述本案估算工程經費含 營業稅為 100,452,967 元(不含營業稅為 100,462,661 元),惟表 4.3-1 工程經費合 100,462,661 元),惟表 4.3-1 工程經費為 100,156,657 元。 二、表 8.3-1 基本假設(P119)融資條件:預計融資期間 10 年,包含發限期 1 年及退款 9 年,惟預計資產 負債表顯示融資期間 113 年至 121 年,共 9 年 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):鄭電費以每房 3,600 元並か計物價上涨率估算,所預計損益表列示之鄭電費每年皆相同,另手續費亦每年皆相同。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8,14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支	州个	设告初稿番鱼息兒四侵衣	
明 方案二,不再兩案並存討論。 二、權利金收取無法符合機關之投資,建議提高固定權利金額度,變動權利金核計比率酌予提高,兩,項權利金合計可考量為營業總收入之 15-20%。	員	審查意見	廠商回覆
 監 大機利金牧取無法符合機關之投資,建議提高固定 機利金額度,變動權利金核計比率的予提高,両項權利金合計可考量為營業總收入之15-20%。 補充擇定方案之分析結果, 請參閱 P.142。	藍	一、 為有效進行本案後續工作,建議確定採方案一或	感謝委員,已擇定方案一作
權利金額度,變動權利金核計比率的予提高,兩項權利金合計可考量為營業總收入之 15-20%。	明	方案二,不再兩案並存討論。	為後續規劃方向。
頁 項權利金合計可考量為營業總收入之 15-20%。	鑑	二、 權利金收取無法符合機關之投資,建議提高固定	感謝委員指教,權利金方案
請參閱 P.142。 一、4.3 工程經費估算(P85)敘述本案估算工程經費含		權利金額度,變動權利金核計比率酌予提高,兩	已透過敏感性分析擇定,並
一、4.3 工程經費估算(P85)敘述本案估算工程經費含 營業稅為 10,525,967 元(不含營業稅為 100,462,661 元),惟表 4.3-1 工程經費估算表(P89) 估算含營業稅總計金額為 104,942,026 元,同時於(P89)亦故經不含營業稅之工程經費為 100,156,657 元。 二、表 8.3-1 基本假設(P119)融資條件:預計融資期間 10 年,包含寬限期 1 年及還數 9 年,惟預計資產負債表顯示融資期間自 113 年至 121 年,共 9 年。 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。對於 14 上源率14 上源率14 數 14 數	員	項權利金合計可考量為營業總收入之 15-20%。	補充擇定方案之分析結果,
時中			請參閱 P.142。
中	黄	一、4.3 工程經費估算(P85)敘述本案估算工程經費含	感謝委員指教,已重新檢視
母員	時	營業稅為 10,525,967 元(不含營業稅為	並修正,請參閱 P.86。
(P89)亦敘述不含營業稅之工程經費為 100,156,657 元。 二、表 8.3-1 基本假設(P119)融資條件:預計融資期間 10 年,包含寬限期 1 年及還款 9 年,惟預計資產 負債表顯示融資期間自 113 年至 121 年,共9 年。 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費: 以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件 入預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 費亦每年皆相同。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支 出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本 估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益表列示之變動權利金不同。 七、表 8,9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權感謝委員指教,已補充請參	中	100,462,661 元),惟表 4.3-1 工程經費估算表(P89)	
□ へ表 8.3-1 基本假設(P119)融資條件:預計融資期間 10 年,包含寬限期 1 年及還款 9 年,惟預計資產 負債表顯示融資期間自 113 年至 121 年,共 9 年。 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費: 或謝委員指教,郵電費已調以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件 八預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 整為加計物價上漲率估算,手續費維持假設無須依物價 贵亦每年皆相同。	委	估算含營業稅總計金額為 104,942,026 元,同時	
二、表 8.3-1 基本假設(P119)融資條件:預計融資期間 10 年,包含寬限期 1 年及還款 9 年,惟預計資產 負債表顯示融資期間自 113 年至 121 年,共 9 年。 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費: 以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件 八預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 費亦每年皆相同。	員	於(P89)亦敘述不含營業稅之工程經費為	
10 年,包含寬限期 1 年及還歉 9 年,惟預計資產 負債表顯示融資期間自 113 年至 121 年,共 9 年。 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費: 以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件 八預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 費亦每年皆相同。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支 出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本 估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關 不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權		100,156,657 元。	
 負債表顯示融資期間自 113 年至 121 年, 共9年。 三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費: 以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件 八預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 費亦每年皆相同。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支 出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本 估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關 不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參 		二、表 8.3-1 基本假設(P119)融資條件:預計融資期間	感謝委員指正,已修正為9
三、表 8.5-4 營業成本及費用估算基礎(P123):郵電費: 成謝委員指教,郵電費已調以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件入預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續費維持假設無須依物價費亦每年皆相同。 整為加計物價上漲率估算,手續費維持假設無須依物價上漲率調整,請參閱 P.124 及附件八、附件九預計損益表。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率(P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益表別示之變動權利金不同。 也、表 8,9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			年請參閱 P.120。
以每房 3,600 元並加計物價上漲率估算。惟附件 八預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 費亦每年皆相同。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支 出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本 估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元, 惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年 權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關 不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 表別訴委員指教,已修正誤植 之內容,請參閱 P.130。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
八預計損益表列示之郵電費每年皆相同,另手續 費亦每年皆相同。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支 出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本 估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元, 惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年 權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關 不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
費亦每年皆相同。 上漲率調整,請參閱 P.124 及附件八、附件九預計損益表。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率(P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益表列示之變動權利金與附件八預計損益表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
及附件八、附件九預計損益表。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支出地價稅為 777,771 元。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率(P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權感謝委員指教,已補充請參			
表。 四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支		費亦每年皆相同。	
四、8.6 權利金規劃(P127)敘述本案房屋稅及地價稅 每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支			
每年分別為 1,665,380 元及 900,000 元,惟表 8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支			
8.14-1 方案一機關收支(P140)列示 113 年機關支出地價稅為 777,771 元。 營運範圍之地價稅。 五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益表別示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
出地價稅為 777,771 元。			
五、8.6 權利金規劃(P127):以主辦機關取得建物成本 估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房 屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元, 惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年 權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關 不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 表列示之變動權利金不同。			
估算每年折舊金額近 2,000 萬元,加計所負擔房屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元,惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率(P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益之內容,請參閱 P.130。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權感謝委員指教,已補充請參			
屋稅及地價稅約 250 萬元,合計約 2,250 萬元, 惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年 權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關 不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 表列示之變動權利金,附件八預計損益 表列示之變動權利金,於130。		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	-,,
惟依表 8.6-2 方案一所估算之權利金,至 124 年權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 感謝委員指教,已修正誤植(P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益之內容,請參閱 P.130。表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
權利金合計方才超過 2,250 萬元,亦即主辦機關不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 感謝委員指教,已修正誤植 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 之內容,請參閱 P.130。表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			P.142 °
不但無法獲得利潤分享,還無法回收成本,建議 可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 感謝委員指教,已修正誤植 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 之內容,請參閱 P.130。 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
可再考量調整。 六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 感謝委員指教,已修正誤植 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 之內容,請參閱 P.130。 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
六、8.6-2 方案一分年權利金額度與占營業收入比率 感謝委員指教,已修正誤植 (P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 之內容,請參閱 P.130。 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			
(P129)所列示各年變動權利金與附件八預計損益 之內容,請參閱 P.130。 表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參		* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	子孙子只比如 7万十二十
表列示之變動權利金不同。 七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			-,,,
七、表 8.9-1 各方案財務效益彙總表(P133):本案加權 感謝委員指教,已補充請參			乙 內谷,萌豕阅 P.13U。
			\$ 15 E P 15 Li
半均貧金成本率多少?建議補充。 閲 P.134。			
		半均負金成本率多少!建議補充。	関 P.134。

委	審查意見	殿商回覆
員	八、表 8.9-1 各方財務效益彙總表(P133):所列各方案 財務效益是否為收取權利金後之財務效益?如 是,則其股權內部報酬率可達 12.78%及 12.48%,高於所設定之自有資金要求報酬率	感謝委員指教,已依會議結 論增加分析並擇定權利金方 案,請參閱 P142。
古庭維	8%,是則權利金似仍有加碼空間。 一、方案一、二僅兩年時間差,最終結果差異不大。 二、P55表 3.3-3在「地理優勢」之分析宜再精準。	感謝委員指教,已擇定已方 案一為後續推動方案。 感謝委員指教,已增列相關
委員	一、F33 表 3.3-3 在 地理 俊芳」之为析且丹桐平。 例如承億文旅也是「鄰近製材所、車庫園區」。 三、第十章請加入「小結」一節,整理公聽會中,被	說明,請參閱 P.55 表 3.3-3。 感謝委員指教,已增列 10.3
	提出的關鍵課題。 四、權利金似較低,請試算不同級距,並說明林業保	公聽會意見參採情形,請參 閱 P.150。 感謝委員指教,因契約期間
	育署可在第幾年「回本」	短於設備耐用年限且民間機構承擔營運風險,故機關將無法於契約期間回收購回建物之全部金額。
建業法律事務所	一、有關本案公共建設類別,如屬促參法施行細則第 21條第8項第1款「經中央目的事業主管機關認 定之下列各項農業設施:(一)具林業生產、運 銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、 展示等之林業產業設施及其發展所必要之遊客 住宿、餐飲相關設施」,請確認是否需要請農業 部書面認定?或是以預評估檢核表之通過即可 視作已經農業部認定?	感謝委員指教,本計畫於促 參預評估作業時即已將農業 設施納入公共建設項目類 別,並已獲核定,後續可行 性評估及先期計畫書亦將提 報農業部核定。
	二、承上,如本案尚須請農業部書面認定屬促參法施 行細則第21條第8項第1款之農業設施,則在 後續規劃上,宜強化關於本飯店與林業生產、運 銷、加工、推廣、生態旅遊、文化、教育訓練、 展示等之連結性,以符合該款之定義。	感謝委員指教,請參閱 P.96 之說明。
	三、有關飯店內現有動產設備,如經確認潛在投資廠 商均無使用意願者,則建議規劃為不點交,使甲 方所提供之營運資產範圍單純;至於該等動產設 備之處理,則由甲方另依國產法及其他財產法規 辦理。	感謝委員指教。
劉緒綾委	一、固定權利金的設定應考量林業保育署對於基地 和建物的相關支出費用,配合變動權利金的假 設,建議針對林業保育署的投資成本進行試算, 以利相關決策。	感謝委員指教,有關權利金 費率與建物成本回收分析請 參閱 P.144 之說明。

委員	審查意見	廠商回覆
員	二、建議用不同的方式,例如高營收比例拉高,或% 加大,以試算投資人的效益。	感謝委員指教,透過敏感性 分析分析權利金費率調整空間,請參閱 P.140 表 8.12-3。
	三、計劃自償率和內部投資報酬率,對於投資人應該 有一定吸引力,所以在權利金方案部分可以有比 較策略性的看法。	感謝委員指教,透過敏感性 分析分析權利金費率調整空間,請參閱 P.140 表 8.12-3。
林鐵處	一、建議未來民間機構須配合甲方公務使用保留客房,並以甲方所訂出差旅費住宿標準支付房間費用,以每次保留客房數百分之六(8間)為限,以 一年不超過120間為上限。	感謝委員指教,將納入招商 文件中。
	二、建議明定未來民間機構僱用嘉義縣市當地居民 比例不得低於 30%,並於招商準備作業階段納入 甄審項目。	感謝委員指教,將納入招商 文件中。
	三、P114表示因無新設停車空間,無須辦理交通影響評估,但因公聽會時當地居民及議員對於交通影響部分仍有疑慮,建議補充說明。	感謝委員指教,因本案建物之停車空間已無法調整,亦無增設空間,建議後續請申請人於投資計畫書中說明減低交通影響預計採行之措施,請參閱P.116。
	四、P118 有提及優先續約年限定為 18 年,建議於報告書內補充說明如何計算。	感謝委員指教,P.118係說明 方案一與方案二契約年期之 考量,非優先訂約期限,請 參閱 P.119表 8.3-1。
	五、報告書第 108 頁,考量既有之各項傢俱、客房內 之電器用品等皆已逾使用年限,如再點交予民間 機構徒增行政流程及後續國有財產管理工作,建 議修改如下:	感謝委員指教,依會議討論 傢俱設備將由機關先行確認 各林管處之需用情形,爰修 正文字敘述,請參閱 P.110。
	1.倒數第 4 行,議約期間由最優申請人確認擬留 用之傢俱,「點交予民間機構」修改為「機關報 廢後議價讓售予民間機構,並認列投資成本納入 契約」。	
	2.倒數 3 行,「不留用之傢俱則由機關於一定時間內進行處分。惟如機關尚有未及使用年限以居至之物品。」修改為「不留用之傢俱則由機關於實際裝修施工前處理完畢」。	

委員	審查意見	廠商回覆
	六、請針對林業保育署投資成本進行試算,至少要收 回所有成本及適度利潤,並強化無形效益之說 明。	感謝委員指教,因契約期間 短於設備耐用年限且民間機 構承擔營運風險,故機關將 無法於契約期間回收購回建 物之全部金額,成本回收情 形請參閱 P.144,有關無形效
林業保育署育樂	一、依促參法第 6-1 條規定,主辦機關辦理公聽會, 對於專家學者、地方居民及民間團體之建議或反 對意見,如不採納,應於可評報告具體說明不採 理由,建議於報告第 10 章公聽會章節補充整理 前揭資料,或可參考會議簡報,以列表方式列出 參採意見及辦理情形,與不參採意見及其理由, 以茲明確及完整。並請於報告書內增加會議紀錄	益請參閱 P.1 及 P.8 之說明。 感謝委員指教,已補充於 P.150 圖 10.1-1 及增列 10.3 公聽會意見參採情形。
組林業保育	資訊公開截圖畫面。 二、P30 標題請修正為阿里山林業暨鐵道重要文化景觀。 一、依上次審查意見有關本案係屬促進民間參與公共建設法第三條何項設施尚有疑義,建議及早確認。	感謝委員指教,請參閱 P.31。 感謝委員提醒。
署主計室	二、權利金規劃佔營業收入比率 10%左右之參考依據為何?若係參考本局其他位於高山及非市區之促參案例,與本案位於市區之市場定位、客源、營運成本等不一致,若援引比照,恐有失允當。 三、另年度所收之租金和權利金,建議仍將支應年度	感謝委員指教,已調整權利 金費率,請參閱 P.143。 敬悉。
林業保育署秘書室	林鐵處於自行營運區域所需費用納入考量。 有關北門車站飯店內部分逾使用年限動產之處置,建 議林鐵處於撰擬先期計畫、招商文件前討論合適方式 納入,以利執行。	敬悉。

農業部第一次會議審查意見回覆

	书一次曾诫畨鱼息兒回復 	一番小姐
委員	審查意見	回覆説明
農業部	1.可行性評估有關本案背景資料(如林	感謝委員指教,遵照辦理修訂各相關案
委員及	業鐵路全線通車時間、鄰近本案之其他	件之辦理進度,請參閱可行性評估報告
業務單	促參案辦理進度等),請更新。	第7頁、第14頁、第15頁及第31頁。
位意見	2. 市場可行性有關本案基地 SWOT 分	感謝委員指教,為避免與阿里山林業村
	析,將本部甫授權招商之阿里山林業村	計畫之飯店定位重疊,本案應朝特色飯
	BOT 案視為「威脅(T)」(p54), 應再思	店發展,以知名品牌為合作對象,提供
	考兩案未來發展定位如何相輔相成。	商務型旅客與觀光型旅客更好的住宿
		服務選擇,並與阿里山林業村計畫進行
		行銷策略合作,透過互惠結盟增加整體
		競爭力,降低市場重疊性,請參閱可行
		性評估報告第54頁及第59頁。
	3.有關本案民間參與方式,於法律可行	感謝委員指教,遵照辦理請參閱可行性
	性分析係採 OT 方式(p97),惟後於先期	評估報告第96頁及第97頁。
	規劃已調整為ROT方式,請確認並修	
	正。	
	4.請確認本案適用促進民間參與公共建	感謝委員指教,本案符合現行促參法施
	設法(下稱促參法)規定之設施項目,並	行細則第23條第9款規定,請參閱可
	強化其合理性說明。	行性評估報告第94頁及第95頁之說
		明。
	5.本案之執行機關是否可授權至本部所	感謝委員指教,參考其他已執行中案例
	屬四級機關,請確認。	包括墾丁賓館(本館)OT 案、檜意森活村
		案分別由林業保育署屏東分署、林業保
		育署林鐵處擔任投資契約甲方與民間
		機構簽約,已有前例,且考量林業保育
		署無法再授權,另北門飯店設施由林業
		保育署林鐵處所管,為有效執行管理,
		爰建議授權由林鐵處擔任執行機關辦
		理簽約及履約管理作業,並由林業保育
		署督導、審核該處履約管理相關事宜。
	6.財務可行性有關各項參數設定及各方	感謝委員指教,配合113年最低時薪調
	案擬定,應再檢視合理性,並強化論述	整及先期計畫書審查委員建議調整人
	說明,例如權利金費率、許可年限、營	力配置,更新人事成本;土地租金部

委員	審查意見	回覆說明
	業成本等。本案建物之機關價購投入成	分,查113年公告地價較原估算者略
	本、價購後之資產價值及其耐用年限	低,故土地租金未有低估之虞,爰不予
	等,是否納入本案相關評估考量,亦請	調整;有關許可年限、其他各項營業成
	補充說明。	本及費用經檢視尚屬合理。
		有關建物取得成本與剩餘耐用年數業
		已於評估期間、權利金估算時納入考
		量,請參閱可行性評估報告第119頁表
		8.3-1、第 129 頁權利金額度參考之說
		明、先期規劃報告第54頁表8.1-1。
	7.先期規劃有關附屬事業開放項目	感謝委員指教,依促參法施行細則第42
	(p24),僅規範符合本案基地容許使用項	條之規定,附屬事業之開發經營須具備
	目,惟本案屬車站用地,其多目標使用	「提高公共建設整體財務可行性或增
	項目尚包括辦公處所、資源回收站、銀	進公共建設服務品質或有效利用公共
	行服務、補習班等,未來民間機構是否	建設所需用地」三者之一,且附屬事業
	都可納入規劃? 建議應明確規範,避	之辦理尚需經執行機關同意始得辦
	免爭議。	理,初步建議排除資源回收站、銀行及
		保險服務、補習班、百貨商場、商店街
		及超級市場等項目,請參閱先期規劃報
		告第 24 頁。
	8.先期規劃有關優先定約之提出申請時	感謝委員指教,已將資產總檢查辦理時
	間、與資產總檢查之辦理時間等規範,	間調整,請參閱先期規劃報告第46頁
	應注意促參法相關規定,並參考財政部	及第 95 頁。
	「促進民間參與公共建設案件優先定	
	約作業指引」,再予檢視確認。	
	9.請確認本案名稱,所報各項文件應一	感謝委員提醒,本案名稱擬訂定為「嘉
	致。	義市阿里山林業鐵路北門車站飯店修
		建營運移轉案」。
外聘委	1.市場可行性對於嘉義市發展觀光遊憩	請詳可行性評估報告第58頁,SWOT
員書面	SWOT 分析,及本案基地之 SWOT,未	分析及因應策略及3.6產品定位分析說
意見-	見分析之結果論述。	明。
財務面	2. 針對產品定位分析(p61),市場區隔	請詳可行性評估報告第62頁,本案緊
	以知名品牌為合作對象,提供商務型與	鄰阿里山森林鐵路北門車站,產品定位
	觀光型旅客,惟未見需與知名品牌合作	以融入林業文化與山林生態,1樓展覽

委員	審查意見	回覆說明
~ //	之優劣評估,且目標市場不論以國際旅	區空間用以作為林業文化、生態旅遊展
	客、國內主題旅遊、親子旅遊,或產品	示及推廣之空間,店鋪空間可規劃部分
	定位,皆與目前市場同質,建議能更清	· 空間販售林業文化之相關產品,以強化
	楚設定具差異化之定位。	 與林業生產、加工、推廣、文化之連結。
	3.潛在投資廠商調查與分析,雖有附件	總計有20家潛在投資廠商參與現勘,
	六的回覆表,亦應說明調查廠商家數及	其中8家表達有投資意願,請詳可行性
	意願程度等相關分析結果,提供本案對	評估報告 3.5 潛在投資人調查與分析。
	市場廠商反饋之積極度。	
	4.表 4.3-2 設備購置經費估算表(p91)所	感謝委員指教,相關設備購置金額係參
	有項目皆以1式及總額計算,合理性上	考林業保育署相關住宿、餐飲設施之促
	較不具說服力。	参案、本案原始建置成本,並請相關專
		業人員評估及參考市價估算,敬請委員
		諒察。
	5.表 8.4-1 期初投資經費估算表(p121),	感謝委員指教,可行性評估報告表 4.3-1
	機電設備編列 950 萬,但在表 4.3-1 工	之機電 3,500,000 元主要係相關機電設
	程經費估算表(p89)為 350 萬,差異為	備之檢查與維護,表 8.4-1 之機電設備
	何? 生財器具 1,630 萬之估算基礎為	則係指表 4.3-2 之宴會廳音響系統及燈
	何?	光、客房燈具汰換與未列於表 4.3-1 之
		其他機電等檢修及汰換。生財器具
		16,300,000 元包含辦公家具、室內家
		具、餐具及房間設備,相關金額估算系
		參考類似案例並參考市價估算,詳細項
		目請參閱表 4.3-2。
	6.表 8.5-1 平日房價以 5,000 元估算	感謝委員指教,平日房價扣除餐價及營
	(p123), 若與表 3.3-2 鄰進同質性飯店房	業稅後之裸房價為 3,619 元,相較鄰近
	價比較,平均房價約3,456元,是否過	飯店並未有較高之情形,且參考投資意
	於樂觀。先期規劃(p57)亦請一併考量。	願調查潛在投資人對房價之規劃約介
		於 2,800 元~8,000 元,故判斷目前之價
		格定位應尚屬合理。
	7.財務可行性有關餐飲收入及其他營業	感謝委員指教,遵照辦理增列114年與
	收入(p122~p124)應將估算金額呈現,先	115年之收入供參,請參閱可行性評估
	期規劃(p57、p58)亦請一併補充。	第124頁及先期規劃報告第57及58頁。
	8. 先期規劃有關期初投資經費(p55),	感謝委員指教,於先期規劃報告中之第

委員	審查意見	回覆説明
	請說明估算之合理性。	55 頁表 8.1-2 期初投資經費估算表係由
		表 1.4-2 工程經費估算表推估以及表
		4.3-2 設備購置經費估算表而來,其中:
		1. 裝修工程經費為扣除機電、空調、消
		防等項目後,再加上間接工程費及稅雜
		費等。
		2. 空調及消防皆如同表 1.4-2 工程經費
		估算表所顯示。
		3. 機電 9,500,000 元主要包含相關機電
		設備之檢查與維護加上宴會廳音響系
		統及燈光、客房燈具汰換與其他機電等
		檢修。
		4. 電腦設備、生財器具、旅館專用軟體
		之估價則同表 4.3-2 設備購置經費估算
		表。
		以上為期初投資經費估算之相關依
		據,經檢視可行性評估之估算,依現況
		檢視應尚屬合理。
	9.財務可行性有關固定權利金設定為	感謝委員指教,於可行性評估報告優先
	650 萬/年,但在先期規劃為750萬/年	選定方案一(20年)之方案後,基於財務
	(p59),請說明合理性。	效益結果顯示權利金尚有調整空間,故
		再次透過敏感性分析模擬於營收不如
		預期時可能的權利金費率,於滿足完全
		自償及具投資效益之前提下,擇定定額
		權利金為750萬元及最低變動權利金費
		率為9%為擇定方案之權利金費率。補
		充於可行性評估報告第 147 頁及第 148 _
		頁。
	10.變動權利金級距1,A<=150,000,000	感謝委員指教,於可行性評估報告優先
	費率 9%,接續的級距費率為 10%。	選定方案一(20年)之方案後,再次透過
	11.5%、13.5%,與原可行性評估報告所	敏感性分析模擬可能的權利金費率,後
	列方案一、方案二皆不同,試算之基礎	擇定定額權利金為750萬元及最低變動
	為何?	權利金費率為 9%,此係擇定方案之結

委員	審查意見	回覆說明
		論。補充說明可詳可行性評估報告第
		143 頁及第 144 頁。
	11.先期規劃有關營運績效標準評估項	感謝委員指教。
	目(p87),「顧客滿意度或投訴率」建議	(1) 遵照辦理,請參閱先期規劃報告表
	改為「顧客滿意度及客訴處理機制」,	5.2-1 及 11.5-1。
	其內容說明第2項建議修改為「客訴機	(2) 原意係分別為招商文件規定之承諾
	制建立、處置及後續追蹤」。「公益及	與民間機構之額外承諾,為避免困
	回饋事項辦理情形」其內容說明第2項	擾,已整合為一項,請參閱先期規
	及第4項,均為「承諾回饋事項之辦理	劃報告表 5.2-1 及 11.5-1。
	情形」,請修正。「年度營運計畫管理」	(3) 已參考 112 年 12 月 22 日最新發布
	其內容說明第3項「營運目標預估額達	之作業指引調整為財務管理事項執
	成情形」,與「財務管理能力」之第1	行情形,請參閱表 5.2-1 及 11.5-1。
	項「營收達成率」,內容相仿;內容說	(4) 已修正,請參閱先期規劃報告第89
	明的阿拉伯數字順序有誤,請一併修	頁。
	正。	
外聘委	1.法律可行性記載規劃單位建議本案於	感謝委員指教,本案以促參法施行細則
員書面	取得農業部認定屬於「農業設施」後,	第23條第9款「農業及資源循環再利
意見-	再依促參法第3條第1項第13款規定	用設施」辦理,業將相關設施適用分析
法律面	辦理(p95),但在「小結」(p100)則說明	納入報告書,將透過農業部審議會議討
	本案屬「農業設施」。因此,本案是否	論後確認方向可行,最終將正式簽報農
	已得農業部認定屬於農業設施?如	業部核可,並取得同意授權招商。
	是,建議應修正用語,並註明農業部認	
	定之函號。	
	2.本案係授權林業保育署執行可行性評	感謝委員提醒,本案係授權林業保育署
	估及先期規劃作業(p8),惟第 5.2 節本	執行可行性評估及先期規劃作業等前
	案之主辦機關(p96)之(三)最後一行	置作業,後續簽約與履約管理擬請主辦
	「…,授權林鐵處執行之」,故本案被	機關授權林鐵處執行。已補充說明於可
	授權執行機關是「林業保育署」還是「林	行性評估報告第96頁。
	鐵處」?請確認。	
	3. 第 5.3 節適用之其他重要法令提及	感謝委員指教,機關針對報廢之公有財
	「…其餘部分於議約期間由最優申請	產,得依「各機關奉准報廢財產之變賣
	人確認擬留用之傢俱,由機關報廢後議	及估價作業程序」之相關規定
	價讓售民間機構…」(p110),請補充說	辦理議價讓售,已補充說明,請參閱可

委員	審查意見	回覆說明
	明機關得將該等報價財產直接讓售與	行性評估報告第 110 頁。
	民間機構之法令依據為何?	
	4.先期規劃第2.1節二、(一)機關效益	感謝委員提醒,已修正。
	(p20)內容條號誤植,請修正。	
	5.先期規劃有關表 9.2-1 風險分擔分析	感謝委員指教,嚴重傳染疾病風險主要
	表,規劃「嚴重傳染疾病風險」擬經由	承擔者為民間機構,次要承擔者為執行
	購買保險轉嫁,請確認目前市場上有無	機關,查現行公共意外責任險保單附加
	相關保險產品?	條款包含有傳染病除外附加條款,故刪
		除保險分攤乙項,請參閱表 9.2-1。
	6.促參法施行細則已於 112 年 12 月 28	感謝委員提醒,已按112年12月28日
	日修正發布,請檢視修正報告內有引到	修正公告之促參法施行細則規定修正
	施行細則的條號或內容(如先期規劃第	報告。
	2.2 節民間參與方式)。	
	7.財政部於 112 年 12 月 22 日以台財促	感謝委員指教,已參考最新作業指引調
	字第 11225540870 號函發布新版「機關	整,請參閱先期規劃報告表 5.2-1 及
	辦理促進民間參與公共建設案件營運	11.5-1 。
	績效評定作業指引」,請檢視修正先期	
	規劃第 5.2 節及第 11.5 節內容。	

農業部促進民間參與公共建設推動會第1次會議審查意見回覆

及东叶花之内间多兴石八龙以下的目光 I 八目 城田 三心儿口彼			
審查意見	回覆說明		
1. 修正案件名稱為「嘉義市阿里山林業鐵路北門車站	感謝委員,遵照指示修正本		
飯店修建營運移轉案」。	案案件名稱。		
2. 有關本案被授權機關 (構),經林業保育署建議授	遵照辦理。		
權該署 阿里山林業鐵路及文化資產管理處執行一			
節,請林業保育署針對本案性質、執行分工及執行			
機關 (構)之專業能力,於簽報授權時一併提出完			
整分析, 俾決定被授權機關 (構)。			
3. 本次修正報告將優先定約年期 15 年修正為 20	感謝委員指教,遵照修正請		
年,惟不符促進民間參與公共建設工作小組第 1	參閱先期規劃報告第23頁。		
次會議之初審決議,爰請維持原規劃 15年。			
4. 本案於營運期屆滿前民間機構如符合契約規定提	感謝委員提醒,遵照辦理。		
出優先定約之申請,並經評估仍有交由民間機構營			
運之必要,請林業保育署擬具相關評估報告並研訂			
繼續營運條件等資料,提報本部審查並取得授權			
後,始得與民間機構辦理新約簽訂事宜。			
5. 本案基地周邊有阿里山林業村園區及槍意森活村	感謝委員提醒,請參閱先期		
等促参案刻正執行中,為有效運用林業鐵路、森林	規劃報告第79頁有關行銷		
遊樂區及林業文化推廣等觀光資源,宜加強思考如	推廣之政府配合事項。		
何發揮綜效,以促進本案成功推動。			
			