

第四章 財務計畫

大溪、慈湖、石門水庫風景線是桃園市東南地區重要的觀光旅遊線，國內外遊客眾多，近年更因開放陸客觀光，使得遊客量激增。桃園市政府為積極服務遊客，提供遊客更便捷之遊逛交通，除景點觀光公車、台灣好行慈湖線與自行車系統整合外，特別積極推動主題景點與陸客自由行套裝旅遊行程，希望能藉由公共運輸工具、自行車、親切民情與多元文化之特色，帶動桃園市遊憩系統之再發展機會，並串連起石門水庫、慈湖陵寢、大溪老街、石門秘境、三坑子、石門山、龍潭大池與三林觀光茶園等觀光聚落，擴大桃園市山線之遊憩體驗價值。

本計畫欲興辦之主題國際觀光飯店開發，其內涵屬國際觀光飯店（並附屬推展棒球運動主題展館）之觀光服務事業，計畫模擬開發之設施包含多功能花園主題國際級觀光飯店（食、宿）設施與棒球名人堂主題展場設施（含棒球體驗學習中心）等。配合北側兄弟棒球場園區、周邊自行車道與鄰近桃園國際機場等共構區位優勢，建立一處國際級觀光飯店服務基地。本基地發展花園與棒球主題國際觀光飯店除提供區域住宿設施服務外，針對區域定點度假需求所需之餐飲、休閒活動、棒球俱樂部教學體驗空間與開放棒球名人堂展示館及戶外花園空間提供整合性服務，藉由不同功能整合，為桃園市山線（龍潭-湖光水色客家風情主題）重新建置透過結合運動、客家生活聚落、水庫風景與觀光茶園景觀之觀光魅力焦點，而相關設施建置則在完成計畫審查後，將以整體開發方式經營。相關設施用地已依法分割並取得所有權，因此本章將針對未來投資計畫包括：投資資金需求、投資年期規劃、集資方式與未來營運預估條件；並針對未來營運後 15 年可能之營運情形模擬預期計畫財務狀況，並編制成財務報表提出說明如後。

第一節 資金需求

計畫基地未來經營概念，是整合目前石門水庫～大溪慈湖風景線觀光據點、高科技產業走廊（包括竹科及其北部）與中正國際機場國際旅客來台觀光與大桃園市飯店利用需求，進行整體活動行銷與餐、宿服務經營，基於產業

需求與主題目的，依據過去投資經驗針對本計畫基地開發，規劃相關資金需求，包括：

1. 直接工程成本：可分整地工程、建築工程、雜項工程、設備、景觀及服務工程、機電管線工程等興建支出。
2. 間接工程成本；包含工程行政管理費、工程監造費及管理顧問費包含基地相關資料蒐集、規劃、設計分析、工程監造及總顧問作業之勞務諮詢費用等。

相關投資資金需求初步評估總彙計算如表 4-1 總開發投資預算表（以民國 104 年市場價格預估）：

表 4-1 總開發投資預算表 (千元)

項 目	投 資 金 額					
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	總價
壹、觀光旅館部分						
一、土地(以公告現值計算)	83,000	8,000				
二、原建物拆除清運費		4,000				4,000
三、建築工程			327,461	421,022	187,121	935,604
四、旅宿部門裝潢工程			9,933	24,823	14,899	49,655
五、旅宿部門設備採購				19,129	8,198	27,327
六、餐廳與廚房投資				39,747	9,937	49,684
七、機械及設備			3,820	8,941		12,761
八、其他(開發顧問及軟體投資)			54,038	54,038	27,019	135,094
九、公共設施(雜照)工程		6,367				6,367
十、休閒空間設備投資				33,110	8,277	41,387
十一、花園景觀工程				17,510		17,510
十二、開辦營運費用準備					31,559	31,559
貳、名人堂博物館部分						
一、建築工程			67,838	113,063	45,225	226,126
二、裝潢工程				21,224	5,306	26,530
三、設備與展品採購				17,079		17,079
四、互動展示設備				17,079	4,270	21,349
投資總額	83,000	10,367	463,090	786,764	341,811	1,685,032

註：本計畫費用單價係以民國 104 年市場價格為準，同時假設每年營建成本上漲率為 2.0%；每年通貨膨脹率為 2.2%，故各年期費用以 104 年價格乘以複利計算。

本計畫預估未來分年投資需求，分別為民國 104 年土地購置、經營規劃、地用變更、籌備資金準備；民國 105~107 年為觀光旅館與全區附屬設施籌建與資金準備；而民國 108 年開幕營運與支付籌建經費尾款。考量營運資金需求準備，5 年內預估資金需求總計約為 16 億 8 仟萬元（1,685,032,000 元）。相關經費分類與分期經費需求預估說明如下：

一、觀光旅館興建投資費用預估

因應目前市場之條件與需求，並考量投資效益，計畫在住宿設施投資上優先投資 128 間房（分佈於 3 樓至 7 樓）之觀光飯店開發，開發內容依據建築規劃模擬包括：地下一、二樓（包括 310 席停車位、梯間走道、後房機電與污水處理、設備儲藏室、中央廚房（含食材倉儲）、行政辦公、員工休憩，並含地下一樓小吃廣場，共計 15,880 m²；約 4,802 坪）；一樓（迎賓廣場、大廳櫃台、梯廳走道、紀念品店）、景觀餐廳挑空（含中式（葷、素）、日式各一處）、西餐廳（含輕食咖啡廳）與會議室（可彈性開放為宴會廳使用）共計 5,790 m²；約 1,751 坪）；二樓（屬挑高夾層，多為辦公室、儲藏室與機電空間共計 1,265 m²；382 坪）；三樓（26 間客房、商務中心、圖書室、休閒運動中心、與會議廳設備空間、員工宿舍等共計 2,748 m²；約 831 坪）四~六樓 97 間客房、後勤整理與梯廳、走道空間、機電、冷氣機房空間共計 5,791 m²；約 1,751 坪）、七樓（5 間 VIP 花園客房、頂樓 Lounge 空間、屋頂機電室、梯廳、水塔共計 882 m²；約 267 坪等），整體建物總建築面積 9,784 坪，預估投資年期為民國 105~107 年，依相關成本假設估計約為 11.72 億元（加計通膨為 12.81 億元），其中包括：

（一）觀光旅館營建成本

計畫假設建物營建成本平均每坪 9.0 萬元，依據估價方法（單位工程法）評估說明如下。

表 4-2 觀光旅館營建成本預算分析表 (仟元)

項目	單價（每坪）	項目	單價（每坪）
1. 建築工程（含簡易裝修）	56.0	2. 電器照明冷氣風管工程	9.3
3. 給、排水工程	6.0	4. 消防工程	5.1
5. 外水電工程	0.6	6. 電梯工程	3.5
7. 智慧型資訊設備工程	5.5	8. 營建管理費用	4.0

以此假設（民國 104 年工程預算成本）推估，本計畫旅館營建工程因涉及地下室開挖，故依據目前營建工程發包行情以每坪 9.0 萬元計算。總計建築興闢成本費用為 8 億 8,164 萬元。其項目規模之成本見表 4-2 說明。另外假設有關於營建工程資產，營運後假設每年更新維護比例，其費用約占原興建成本 0.2%。

（二）旅宿室內裝潢成本

本計畫假設房間裝潢費用住宿、大廳、服務空間、休閒設施等平均分攤一般客房每間房間裝潢費用為 36 元萬，樓頂 VIP 房每間房間裝潢費用為 45 元萬（104 年價格）；故室內裝潢投資需求為 4,680 萬元，營運後假設每 5 年更新裝潢，費用約占 12%。

（三）旅宿營運設備採購成本

本項成本包括旅館房間設備購置（假設 20 萬/每房），故客房室內設備投資需求為 2,560 萬元。另外營運後假設旅館房間設備每 5 年更新部分重置，其費用約占建置成本 15%。

（四）餐飲室內裝潢成本

本計畫假設餐飲部門潢費用包含：景觀餐廳挑空（含中式（葷、素）、日式各 1 處）、西餐廳（含輕食咖啡廳）與會議室（可彈性開放為宴會廳使用）、特色小吃廣場（名人堂地下室 B1）等平均分攤每坪裝潢費用為 3.3 萬元（104 年價格）；故室內裝潢投資需求為 1,800 萬元，營運後假設每 5 年更新裝潢，費用約占 12%。

（五）餐飲部門營運設備採購成本

本項成本包括：景觀餐廳挑空（含中式（葷、素）、日式、西式自助餐（含輕食咖啡廳）各一處）、特色小吃廣場（名人堂地下室 B1）、輕食咖啡廳與會議室設備購置預估為 415 萬元，各式廚房設備建置為 2,450 萬元，故餐飲部門設備投資需求為 2,865 萬元。另外營運後假設廚房設備每 10 年更新部分重置，其費用約占建置成本 10%；餐飲部門設備每 5 年更新部分重置，其費用約占建置成本 30%。

(六) 其他建置費用

包括旅館其他附屬空間與營運空間設備、戶外休閒與運動設備及本案開發相關配合工程如整地工程、聯外道路與區內防災動線工程、基礎管線與排水工程、戶外景觀工程、污水處理設備與顧問開辦費用，相關項目投資經費估列如表 4-3 所示。

表 4-3 其他建置項目成本預算分析表

項目	數量	預算成本 (仟元)	備註
1. 迎賓廣場、附屬營業空間裝修與停車場工程	1 式	18,000	營運後假設每 5 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 5%。
2. 污水處理與中水管線工程	1 式	4,000	營運後假設每年更新維護比例，其費用約占原興建成本 2%。
3. 機電、鍋爐設備、冷氣設備工程	1 式	8,000	營運後假設每年更新維護比例，其費用約占原興建成本 2%。
4. 休閒娛樂活動設備投資	1 式 (健身房、三溫暖與 SPA)	18,000	營運後假設每 5 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 12%。
5. 四季主題花園與戶外照明工程	1.5 公頃	15,000	營運後假設每年更新維護比例，其費用約占原興建成本 5%。
6. 公共接駁車輛整備	1 式 3,000		營運後假設每 10 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 20%。
7. 智慧省水噴灌設備工程	1.3 公頃	1,500	營運後假設每年更新維護比例，其費用約占原興建成本 5%。
小計		67,500	

(七) 開發顧問與規劃、設計、監造費用

以上述工程經費總計 6.5% 預估，合算計約新台幣 10,405 萬元。

二、棒球名人堂博物館興建投資費用預估

計畫在棒球名人堂館投資開發內容依據建築規劃模擬包括地下二樓停車場、機電設施 (約計 1,760 m²; 約 532 坪)、一樓 (迎賓門廳與戶外地景平台共計 530 m²; 約 160 坪)、三樓 (階梯環形劇場、文創商場、輕食咖啡、後勤整理與梯廳、廁所、走道空間共計 1,100 m²; 約 333 坪)、四樓 (互動體驗區與庫房、梯廳、廁所、走道空間共計 1,140 m²; 約 345 坪)、五樓 (棒

球教室、辦公室、會議室、文物展覽空間、梯廳、廁所、走道空間共計 1,140 m²；約 345 坪)、6 樓(棒球名人堂展區、戶外花園空間、服務台廁所、梯廳共計 850 m²；約 257 坪等)，整體建物總建築面積 1,972 坪，預估投資年期為民國 107~109 年，依相關成本假設估計約為 2.95 億元(加計通膨為 3.12 億元)，其中包括：

(一) 棒球名人堂博物館營建成本

計畫假設棒球名人堂館建物營建成本平均每坪 10.8 萬元，依據估價方法(單位工程法)評估說明如下。

表 4-4 名人堂館營建成本預算分析表 (仟元)

項目	單價(每坪)	項目	單價(每坪)
1. 建築工程(含簡易裝修)	72.0	2. 電器照明冷氣風管工程	9.3
3. 給、排水工程	6.0	4. 消防工程	6.9
5. 外水電工程	0.6	6. 電梯工程	3.5
7. 智慧型資訊設備工程	5.5	8. 營建管理費用	4.2

以此假設(民國 104 年工程預算成本)推估，本計畫棒球名人堂館營建工程因涉及地下室開挖與外部圓形造型，故依據目前營建工程發包行情以每坪 10.8 萬元計算。總計建築興闢成本費用為 2 億 1,308 萬元。其項目規模之成本見表 4-4 說明。另外假設有關於營建工程資產，營運後假設每年更新維護比例，其費用約占原興建成本 0.2%。

(二) 室內裝潢成本

計畫假設相關展示裝修費用平均分攤每坪裝潢費用約為 1.25 萬元(104 年價格)；故室內裝潢投資需求為 2,500 萬元，營運後假設每 5 年更新裝潢，費用約占 12%。

(三) 展示與營運設備採購成本

本項成本包括行政管理家具、事務設備、展示品收購、影音家具與互動體驗展示機具，故相關設備投資需求匡列 3,600 萬元。另外營運後假設設備每 5 年更新部分重置，其費用約占建置成本 15%。

(四) 開發顧問與規劃、設計、監造費用

以建築工程經費總計 10.0% 預估，合算計約新台幣 2,100 萬元。

三、其他投資費用預估

(一) 土地與既有設施建物拆除清理成本

依據目前市場行情，相關土地成本約為 8,300 萬元，另外預估地上物拆除清理成本為 400 萬元。

(二) 整地排水與結構性公共設施

包括整地排水工程與入口、道路、綠地（保育林帶）設施：

- 入口與道路工程成本：300 萬元（營運後假設每 5 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 3%）。
- 基地排水整地（含溝渠、滯洪池建置）工程成本：150 萬元（營運後假設每 5 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 3%）。
- 緩衝綠地作業成本：100 萬元（營運後假設每 5 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 3%）。
- 外水電管線營建成本：50 萬元（營運後假設每 5 年更新維護比例，其費用約占原興建成本 10%）。

上述工程規劃、設計與監造預算成本：70 萬

(三) 開辦費

計畫預估開辦費約 3,000 萬元。

第二節 籌措方式

計畫預定 104 年底完成興辦事業籌設後即進行用地變更與觀光旅館、建築執照申請，預估 105 年中完成建築執照審查籌備建設工程發包，106 年初完成基地全區整地排水、水電基盤與道路、緩衝綠地等雜項工程籌建，預估 2 年完成興建棒球花園主題國際觀光旅館及其服務附屬場地（棒球名人堂館、四季主題花園）建置；最後民國 108 年開始試營運經營啟用，預估資金需求總計約為新台幣 16.85 億元。

計畫開發所需計畫成本約計為 16.85 億，預估融資貸款部份（假設以原土地（市價融資 70%）、加上新建工程營建成本（融資 60%）），估計可質押借貸約為 11.72 億，因此所需自籌資金約 5.2 億元（含周轉金），而自有資金來源除由股東分年將資本額增至 3.2 億元外，另外額度由股東家族以台北兄弟大飯店年度累積盈餘與股份質押方式借貸支應。以下針對股東籌資與債權融資分別說明如下：

一、股權籌資

本公司已於境內成立名人堂花園大飯店股份有限公司，公司登記於第一階段設定實收資本額為 2.11 億元（由發起人與私募股東共同認足），公司成立後配合工程時序陸續辦理增資至 3.2 億元；爾後規劃期程之投資將配合屆時公司營運成果與工程需求，再洽商股東、特定合作伙伴按協議比例辦理增資取得必要之資金來源。

二、債權融資

（一）金融機構貸款

計畫投資資金籌措方式係採洽商金融機構長期款，此為本公司與貸款金融機構間之借貸關係，將以契約載明貸款期限、利率、寬限期及償還方式，本計畫為自有資產開發個案，一般融資機構仍須要求保證人與借款單位提供擔保品方式取得融資承諾與資金。

(二) 建設工程融資

金融機構提供本公司興建期間資金融通，以承包商帶融資方式辦理，即營造商與銀行合作取得興建營造合約，銀行配合施工進度墊款予營造商，待工程完工後由本公司分期償還本息，建築融資適用於施工期間之資金籌措，優點在於營建工程與銀行融資結合，分擔公司興建時期資金與利息負擔，同時增加銀行計畫參與機會，有助於提升計畫品質與工程順利完成。

本案興建工程融資貸款部份因考慮以旅館以外資產作擔保抵押，因此按一般商業銀行融資風險原則，假設若無法以飯店興建工程資財融資，將承諾所需資本差額仍以自有資金支應。自有資金籌措方式，將由開發單位採擴大募股增資；再輔以股東借貸方式執行補足。

第三節 計畫財務預估分析

計畫依據前述事業興辦構想與工程成本假設預估作為基礎，全區投資分 4 年時序完成，其中預估花 1.5 年時序（至 105 年 6 月）完成計畫法定地位調整與建築設計、建築執照申請；同時 105 年 12 月完成投資規劃與基地整地地基盤(含周圍景觀初步建設)工程；107 年 6 月完成名人堂花園國際觀光大飯店的建設工程，預計於民國 107 年底對外試營運服務，依相關時序本計畫擬提投資成本效益評估，針對計畫收益狀況進行模擬分析，並依前述投資與未來收益、經營成本條件，預估計畫開發完成後 15 年之投資財務狀況分析，據以評估計畫是否可行，相關結果說明如後：

一、開發期程

1. 本計畫將於取得觀光旅館興辦事業籌設許可 3 個月內申請辦理用地變更（預計民國 105 年 4 月完成）。
2. 申請國際觀光旅館許可與建築執照審議（預計民國 105 年 8 月）。
3. 發包工程施作預計民國 105 年 10 月完成，相關工程預定 107 年 8 月完工驗收。
4. 民國 108 年 1 月開始計畫正式營運。

二、財務評估

（一）財務計畫基本假設

1. 物價上漲率

依據行政院經濟建設委員會「新世紀國家建設計畫」對經濟建設指標的推估，並參考行政院主計處歷年公布的物價指數比率，以消費者物價指數年增率為其估計物價上漲率，假設物價上漲率為 2.2% 計算。另外有關營建成本上漲率，依據近 5 年政府公告營建成本物價指數記錄，本計畫假設未來 15 年之每年營建成本上漲率為 2.0%。

2. 工資上漲率

依據行政院主計處「台灣地區受雇員工每人月平均薪資」的服務業分析，過去 5 年的平均薪資上漲率為 1.36%，預估未來經營成長率受通膨因素影響成長，因此，本計畫以 1.5% 計算工資上漲率。

3. 賦稅假設

依照稅捐稽徵法之規定，在規劃、興建、營運的階段所應繳納之賦稅，原則上應包括地價稅、房屋稅、契稅及營利事業所得稅等。

(1) 地價稅、房屋稅

一般地價稅是以土地公告地價按基本稅率 1% 區列徵收地價稅。

(2) 房屋稅

依據「房屋稅條例」第 5 條規定，非住家用房屋其為營業者，課徵稅率為 3%~5%，桃園市現在以 3% 計收，本計畫將以建築興建成本的 3% 計算，再乘上 20% 修正值（預估法定房屋現值），得每年的房屋稅。

(3) 營業稅

營業稅稅率與一般事業相同，本計畫假設以每年營收 5% 計算。

(4) 營利事業所得稅

依據「所得稅辦法」第 5 條規定，營利事業所得稅率為 17%。

4. 資本結構

假設計畫融資貸款資金比例不大於總體投資 70%（依屬於資產擔保融資性質假設）進行後續計畫財務指標的評估。

5. 融資條件

(1) 貸款利率

假設貸款向商業銀行借貸，貸款利率以台銀、一銀、彰銀、華銀及合作金庫銀行等 5 家銀行之平均牌告年利率 2.83%¹，加計信用

註：¹ 民國104年5月7號中央銀行公告平均基準利率

風險利率加碼（年率 0.57%），故假設總計商業銀行資金貸款年利率為 3.4%（加計風險從寬推計）。

(2) 寬限期、還本期

依據本計畫評估興建期為 2 年，因此在這 2 年中無營收，故初步設定貸款期間寬限期為 2 年（興建期 2 年），假設寬限期間允許還息不還本，此部分價金將納入興建期間之利息資本化項目。而另外還本期為 15 年，以分年償還貸款本金方式執行。

6. 折現率

折現率的大小是影響投資決策的重要變數，關係到投資決策之良窳，通常以「加權平均資金成本」當作折現率，即將各種不同來源的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的平均成本，折現率的大小是影響投資決策的重要變數，關係到投資決策之良窳，通常以「加權平均資金成本」當作折現率，即將各種不同來源的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的平均成本。

因此，本計畫假設融資貸款 70%；而股東權益報酬率假設考量一般市場行情設定為 17.15%，本案前述假設貸款利率為 3.4%（名目利率），故本案的折現率為 7.12%。

民間投資計畫折現率 = 貸款比率 × 貸款利率 × (1 - 稅率) + 自有資金比率 × 股東權益報酬率

(八) 折舊與殘值

假設於營運期第 15 年（2033 年）底處分本開發案不動產，由於旅館是屬於收益性不動產，故本案擬以第 15 年的淨營運收入與資本化比率（10%）相比，可估計本案 15 年後的不動產之整體價值為 25.3 億（未來值），假設扣除 3.5 億（未來值）的預估增值稅，依據折現率 7.12%，折回目前現值約為 6 億 3 仟萬元。

另外有關折舊方式，以建物、雜項工程與相關投資設備綜合成本，假設耐用 50 年後殘餘價值 50%（因為定期皆有投入更新投資），以定額年金折舊法計算，預估每年折舊金額約為 1,563 萬元。

三、名人堂花園大飯店營運收、支假設與報酬分析

(一) 規劃方案營業收入與支出假設

計畫名人堂花園大飯店預估於民國 105 年底開始興建，預計至 107 年底興建完成進行開辦與試營運，正式營運期為民國 108 年開始（2019～2033），其營業收入依據目前交通部觀光局針對風景地區觀光旅館營運統計之平均值做為未來營運收支的假設基礎，故本計畫假設未來飯店營收大部來自餐飲服務、128 間集中式旅館客房及飯店附屬相關設施收入，相關假設條件分述如下：

1. 觀光飯店硬體設施營業收入面

計畫參考台北兄弟大飯店營收經驗值，相關客房收入占比約在 26.58%；餐飲相關收入 67.31%，其他服務收入約占 6.11%，故本案假設營收分述如下：

(1) 房間收入

- A. 指客房租金收入，但不包括服務費。依據交通部觀光局統計資料顯示，國內風景區觀光旅館於民國 104 年 1～6 月平均實收房價約為 1,969～11,705 元，平均 4,973 元；另外桃園、新竹地區觀光旅館之商務住房收費平均實收房價約為 1,616～4,391 元，平均 2,646 元，其中近年新設國際級觀光飯店的平均房價約在 3,500 元左右，華航桃園機場飯店平均房價 2,650 元，因此本案基於區位比較與設備、主題吸引力等條件比較，假設未來營運每間房間每天平均定價為 4,200 元，每年的房租上漲率以 2.2%調漲。
- B. 依交通部觀光局資料顯示，民國 103 年 1～12 月風景區的國際觀光旅館平均住用率約為 71.04%，娜路灣大酒店其住用率為 62.05%、墾丁凱薩大飯店住宿率為 89.76%、花蓮翰品酒店為 71.00%、美侖大飯店為 76.77%；另外桃園、新竹地區觀光旅館之商務住房率，尊爵天際大飯店為 78.12%、華航桃園機場飯店為 86.58%、新竹喜來登大飯店為 76.85%、新竹老爺大酒店為 68.13%、新竹國賓大飯店為 67.09%，故本案預估藉由台北兄弟大飯店經營經驗與業務效能，假設本案開發後假日（結合區域旅遊需求）住用率可達 85%；而平日可接受機場入、出境客團與其他特定（如日韓職棒冬季移訓、竹

科廠商國外顧問、客戶..等) 團體，假設住宿率為 66%，故假設全年平均住房率以 71.7% 保持穩定。

(2) 餐飲收入

指餐廳、咖啡廳及宴會廳等場所之餐飲、點心、酒類、飲料之銷售收入，但不包括服務費。本案依據建築規劃構想分別假設景觀餐廳(含中式(葷、素)、日式、西式自助餐各 1 處)、特色小吃廣場、輕食咖啡廳(西餐廳部分空間兼用)與會議室(兼宴會廳)及頂樓 Lounge 等場所之餐飲、點心、酒類、飲料之銷售收入如下(但不包括服務費)：

表 4-5 餐飲收入預估表

餐廳名稱	席位	平均使用率	全天轉換率	平均單價(元)	預估年營收(仟元)
日式餐廳	105	79%	2	450	27,355
西式自助餐	160	60%	3	500	52,440
蔬食港點	200	99%	3	500	108,100
葷食茶樓	200	112%	3	550	134,585
小吃廣場(12 攤)	210	82%	3	200	37,855
咖啡廳	60	77%	2	200	6,708
頂樓 Lounge	40	45%	2	320	4,160
會議室(平日)	4 間	40%	1	15,000	6,120
宴會廳(假日)	50 桌	70%	2	11,000	84,700
合計					462,023

(3) 觀光旅館其他收入

其項目包括洗衣收入、店舖租金收入、附屬營業收入(包括停車場之收入、自營商店之書報、香煙、土產店、手工藝品等銷售收入、服務費收入(不包括顧客犒賞之小費))。依據交通部觀光局統計資料顯示，國內風景區觀光旅館於民國 104 年 1~6 月其他營業收入占總收入比例為 9.78%(住宿收入占 58.86%)；而桃園、新竹地區觀光旅館民國 104 年 1~6 月其他營業收入占總收入比例為 12.49%(住宿收入占 43.02%)，故本計畫保守假設本案其他收入占住宿營收收入之 10.0%。

2. 棒球名人堂館收入

棒球名人堂館為公益性棒球運動主題館，其營運方式並不收取門票，但設施內容包括便利商店租金收入，紀念品販售收入與輕食咖啡廳等附屬營業收入：

- (1) 便利商店租金收入，將招商超商品牌進駐。平均年租金為 36 萬元(出租率 90%)。
- (2) 名人堂文教基金會將蒐集過去我國棒球發展相關文史資料呈現舊時棒球運動建軍與輝煌歷史歷程；並於三樓空間規劃「棒球藝坊」展售精緻文創紀念品，預估 108 年完工營運後，年遊客數約為 10.5 萬人次，假設 40%遊客購物消費每人平均 220 元。
- (3) 輕食簡餐餐廳收入，假設餐廳座位 60 席，每日營運時間上午 10 點至下午 17 點，約計全天轉換率為 3 次，假設客單價平均 160 元，預估設施使用率為 60.7%，預估全年營收為 638 萬元。

表 4-6 名人堂花園大飯店設施經營收入預估表

1. 客房收入	$120 * 4,200 * 72\% * 365$ $8(\text{vip}) * 12,000 * 50\% * 365$	14,947 萬元
2. 餐廳收入	各餐廳總和	46,202 萬元
3. 其他收入	$14,947 * 10\%$	1,495 萬元
4. 停車收入	$300 * 76\% * 1.5 * 20 * 365$	250 萬元
5. 棒球名人堂館收入	32 萬+924 萬+638 萬	1,594 萬元
小計		64,488 萬元

(104年價格)

3. 觀光飯店硬體設施營業支出面

(1) 薪資相關費用

包括職工薪資、獎金、伙食費、加班費等，本計畫依據第三章經營管理架構部門聘僱規劃，預計全職員工共計 323 人，假設平均薪資為 3.6 萬元；退休金、勞健保費、福利費另外加計平均薪資 15%，全年基本薪資為 13 個月份（含 1 各月年終獎金）。

(2) 餐飲成本

指全館餐廳有關餐飲、點心、酒類、飲料等直接原料及運雜費支出，假設占餐飲營收的 38%。

(3) 其他營業成本

包括凡不屬薪資、餐飲成本及賣店之直接成本均可列入，本計畫參考台北兄弟大飯店營收經驗，如水電燃料費用（占總支出的 6.43%）、保險費（占總支出的 1.91%）、廣告宣傳（占總支出 5.35%）、庭園維護費用（占總支出 2.5%）及其他費用（包括臨時工讀生聘僱、郵票、香菸成本、電報、電話費、律師費、會審費、清潔消毒費等，其占總支出的 11.81%），故假設本案其他營業成本占總支出 28%。

4. 名人堂博物館營業支出面

(1) 薪資相關費用

包括職工薪資、獎金、伙食費、加班費等，本計畫依據第三章經營管理架構部門聘僱規劃，預計全職員工共計 26 人，假設平均薪資為 3.6 萬元；退休金、勞健保費、福利費另外加計平均薪資 15%，全年基本薪資為 13 個月份（含 1 個月年終獎金）。

(2) 餐飲與紀念品成本

名人堂館餐廳有關餐飲、點心、飲料等直接原料及運雜費支出，假設占該餐飲營收的 35%；有關紀念品採購直接原料及運雜費支出，假設占該紀念品營收的 55%。

(3) 其他營業成本

包括水電燃料費用、保險費、廣告宣傳及其他費用（包括電話費、律師費、清潔消毒費等），本案基於容積比例與營運時間估計，假設營業成本約為旅館營運其他營運成本 10%。

表 4-7 計畫經營支出(104 年底價格)預估表

1. 人事成本	$323 * 36,000 * 1.15 * 13$	17,384 萬元
2. 餐飲成本	$462,023,000 * 38%$	17,557 萬元
3. 其他成本	$(17,384 萬 + 17,557 萬) / 72% * 28%$	13,588 萬元
4. 名人堂營運成本	$1,322 萬 + 661 萬 + 1,442 萬$	3,425 萬元
小計		51,954 萬元

表 4-8 計畫經營年期預估損益表 (單位：仟元)

計畫年期	105	106	107	108	109	110	111	112	113
營業收入	0	0	0	700,803	715,894	731,311	747,061	763,150	779,586
營業成本		0	0	381,316	388,315	395,447	402,716	410,122	417,670
營業淨利	0	0	0	319,487	327,579	335,864	344,345	353,028	361,917
營業費用	0	0	0	151,614	154,950	158,359	161,842	165,403	169,042
地價稅	122	124	127	129	132	135	137	140	143
房屋稅				8,894	8,627	8,368	8,117	7,873	7,637
營業稅				35,040	35,795	36,566	37,353	38,158	38,979
開辦費攤提				6,312	6,312	6,312	6,312	6,312	
折舊	0	0	0	27,144	27,248	29,734	27,462	50,333	23,914
利息	0	15,941	39,853	39,853	37,772	35,621	33,396	31,096	28,718
稅前淨利	-122	-16,066	-39,980	50,501	56,744	60,770	69,725	53,713	93,483
營所稅	0	0	0	8,585	9,647	10,331	11,853	9,131	15,892
稅後淨利	-122	-16,066	-39,980	41,916	47,098	50,439	57,872	44,582	77,591
計畫年期	114	115	116	117	118	119	120	121	122
營業收入	796,377	813,530	831,053	848,954	867,242	885,923	905,008	924,505	944,422
營業成本	425,361	433,200	441,188	449,328	457,625	466,079	474,696	483,478	492,428
營業淨利	371,016	380,331	389,866	399,626	409,617	419,844	430,312	441,027	451,994
營業費用	172,761	176,562	180,446	184,416	188,473	192,619	196,857	201,188	205,614
地價稅	146	149	152	155	158	161	164	167	171
房屋稅	7,408	7,186	6,970	6,761	6,558	6,362	6,171	5,986	5,806
營業稅	39,819	40,677	41,553	42,448	43,362	44,296	45,250	46,225	47,221
開辦費攤提									
折舊	21,488	21,606	24,437	49,339	21,971	24,994	22,228	22,360	51,776
利息	26,258	23,716	21,086	18,367	15,556	12,649	9,644	6,536	3,323
稅前淨利	103,136	110,437	115,222	98,140	133,538	138,763	149,998	158,565	138,083
營所稅	17,533	18,774	19,588	16,684	22,702	23,590	25,500	26,956	23,474
稅後淨利	85,603	91,663	95,634	81,457	110,837	115,173	124,499	131,609	114,609

(二) 財務預測與投資分析

本案計畫評估基期設定民國 105 年，假設 1 年準備；2 年興建期（預計於民國 106 年至民國 107 年底），加計營運期 15 年，並將各年度預估稅前之淨現金流入金額，以 7.12%折現率加以計算，經營 15 年之計畫投資效果。

依據假設營運 15 年資產處分後之現金流量表分析計算，本計畫得出經營稅後淨現值達 321,520 仟元（詳見表 4-10 現金流量表）；計畫內部報酬率(IRR)達 11.40%，又以各年度預估稅後之淨現金流入金額計算回收年限，則在正式投資（民國 105）後第 15.68 年可回收。投資效率預測

詳如下表所示。

表 4-9 計畫投資效率（含期末資產處分）預測

項 目	效 益
股權淨現值(稅後)	新台幣 321,520 仟元
股東內部投資報酬率	11.40%
計畫自償率	102.71%
回收年限	投資後第 15.68 年