

民間參與興建暨營運臺北文化體育園區  
大型室內體育館投資執行計畫書  
變 1 定稿版

第三冊 財務及營運技術



遠雄巨蛋事業股份有限公司

中華民國一百一十一年十一月十四日

第 參 冊 財 務 及 營 運 技 術 部 份  
目 錄

投 資 執 行 計 畫 書 章 節	頁 碼
第五章・財務計畫	
5.1 財務效益評估	5-1
5.1.1 財務基本假設與參數說明	5-1
5.1.2 建設經費預估	5-3
5.1.3 營運收支預估	5-6
5.1.4 折舊與攤銷費用分析	5-20
5.1.5 重增置成本分析	5-20
5.1.6 財務效益分析	5-21
5.1.7 償債能力分析	5-22
5.1.8 預估財務比率分析	5-24
5.1.9 預估財務報表	5-27
5.1.10 分年現金流量分析	5-36
5.1.11 風險及敏感性分析	5-36
5.1.12 土地租金支付計畫	5-40
5.1.13 營收分潤計畫	5-40
5.2 資金籌措計畫	5-41
5.2.1 股本籌措	5-41
5.2.2 融資計畫	5-42
5.2.3 金融機構融資意願書及金融機構評估意見	5-44
第六章・營運計畫	
6.1 經營管理方式及作業項目說明	6-1
6.1.1 經營理念－台北市民的休閒育樂中心	6-1
6.1.2 經營管理方式	6-1
6.1.3 經營項目說明	6-1
6.1.4 經營收費標準	6-2
6.2 經營管理組織與業務項目說明	6-2
6.2.1 董事會	6-3
6.2.2 總經理	6-3

投資執行計畫書章節	頁碼
6.2.3 巨蛋管理處	6-3
6.2.4 體育館營運部	6-3
6.2.5 飯店營運部(附屬事業)	6-4
6.2.6 租賃服務部(附屬事業)	6-4
6.2.7 物業管理部	6-4
6.3 活動計畫	6-4
6.3.1 大型室內體育館活動計畫擬定策略	6-4
6.3.2 大型室內體育館活動類型初步規劃	6-5
6.3.3 餐飲活動	6-7
6.4 防災及緊急應變計畫	6-8
6.4.1 成立防災應變小組	6-8
6.4.2 消防防護計畫	6-8
6.4.3 地震應變計畫	6-8
6.4.4 防颱整備計畫	6-9
6.4.5 人流管制計畫	6-9
6.4.6 突發事件應變計畫	6-9
6.4.7 疏散演練計畫	6-10
6.4.8 週邊交通疏導及指揮計畫	6-10
6.5 資產及設施或設備維護計畫	6-10
6.5.1 設備維護期程	6-10
6.5.2 建築物維護保養計畫	6-11
6.6 安全維護計畫	6-12
6.6.1 建物結構安全管理維護系統	6-12
6.6.2 防火安全維護系統	6-13
6.7 行銷計畫	6-14
6.7.1 目標	6-14
6.7.2 招商對象	6-14
6.7.3 招商執行計畫	6-15
6.8 人力資源管理計畫	6-16
6.8.1 招募與配置計畫	6-16
6.8.2 員工訓練計畫	6-16
6.8.3 編製工作人員作業手冊	6-17

投資執行計畫書章節	頁碼
6.9 服務管理計畫	6-17
6.9.1 大型室內體育館使用管理辦法之擬定	6-17
6.9.2 附屬事業管理辦法之擬定	6-18
6.9.3 停車場管理辦法之擬定	6-19
6.9.4 公共開放空間管理辦法之擬定	6-19
6.9.5 公共交通設施管理辦法之擬定	6-19
6.10 各項服務設施收費費率	6-19
6.10.1 場租收入	6-19
6.10.2 包廂出租收入	6-20
6.10.3 媒體轉播費用收入	6-20
6.10.4 廣告出租收入	6-20
6.11 營運分包計畫	6-20
6.11.1 保全警衛	6-20
6.11.2 資產及設施或設備之維護	6-20
6.11.3 清潔維護	6-21
6.11.4 景觀維護	6-21
6.11.5 停車場經營管理	6-21
6.11.6 廣告推廣業務	6-21
6.11.7 活動零售業務	6-21
6.11.8 臨時性人力派遣業務	6-21
6.11.9 票券銷售業務	6-21
6.12 回饋計畫	6-22
6.12.1 契約回饋計畫（依契約規定辦理）	6-22
6.12.2 新增回饋計畫	6-23
6.12.3 回饋計畫補充說明	6-23
6.13 大型室內體育館之命名	6-24
第七章·風險管理與保險計畫	
7.1 風險管理規劃重點	7-1
7.1.1 風險管理原則	7-1
7.1.2 風險管理目標	7-1
7.1.3 本案風險管理流程圖	7-2

投資執行計畫書章節	頁碼
7.2 風險預防、減輕、移轉策略	7-4
7.2.1 整體管理策略	7-4
7.2.2 風險管理	7-4
7.2.3 危險管理技術	7-4
7.2.4 興建及營運期間風險分析	7-5
7.2.5 營運期間之風險	7-7
7.2.6 主要保險項目	7-8
7.3 保險計畫程序	7-19
7.3.1 要保	7-19
7.3.2 價格、條件之協商	7-19
7.4 自留及除外不保項目之損失承擔方法	7-19
7.4.1 風險自留項目	7-29
7.4.2 除外不保項目之損失承擔方式	7-29
第八章·移轉計畫	
8.1 興建營運期限屆滿時之移轉計畫	8-1
8.1.1 移轉標的	8-1
8.1.2 營運資產移轉計畫及契約	8-1
8.1.3 移轉程序	8-1
8.1.4 移轉時及其後之權利義務	8-2
8.2 興建營運期限屆滿前之移轉及返還計畫	8-3
8.2.1 移轉發生之原因	8-3
8.2.2 移轉標的	8-3
8.2.3 移轉程序	8-3
8.2.4 移轉時及其後之權利義務	8-3
第九章·附屬事業開發計畫	
9.1 開發期程與整體定位	9-1
9.1.1 開發期程	9-1
9.1.2 整體規劃定位	9-1
9.2 初步規劃構想	9-2
9.2.1 購物廣場 (Retail & Mall) 與 文化城 (影城)	9-4



## 第五章 財務計畫

### 5.1 財務效益評估

#### 5.1.1 財務基本假設與參數說明

由於計畫之財務評估係建立於預測之基礎上，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估之結果及規劃方向。本案在財務可行性分析時所設定之主要基本假設與參數務求穩健，並能符合實際情況；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際開發營運時之狀況計算調整之。相關假設如表 5.1 所示。

表 5.1 主要基本假設與參數設定

基本假設與參數設定	說 明
基期	本財務計畫各項報酬率之評估以民國 95 年 10 月為基期。
估價基準	本案工程估價基準為民國（下同）111 年，租金評估基準為 112 年。
評估年期	<p>本案已於 109 年 7 月取得建照之變更核准、109 年 8 月復工，預估將於 112 年 3 月底取得使照，並依裝修進度分區啟動營運，其中大型室內體育館與停車場預計自 112 年 6 月試營運；辦公大樓預計自 113 年 5 月進駐；1 樓沿街巨蛋商鋪預計自 113 年 5 月營運；文化城預計於 113 年 7 月開幕；地下層巨蛋商鋪及購物廣場預計於 113 年 11 月開幕；旅館則於 114 年 6 月開幕。</p> <p>本案營運期限原訂為 145 年 10 月 2 日，經營運年限展延仲裁判定及協調委員會之協調合意，已展延營運期限至 151 年 3 月 7 日，營運期自 112 年 6 月 1 日起迄 151 年 3 月 7 日止，共計約 38.8 年。</p>
通貨膨脹率	本案營運期限為 38.8 年，參照行政院主計總處公布之 71 年 9 月～111 年 8 月共 40 年期的消費者物價指數年增率之平均值為 1.48%，本案之通貨膨脹率以 1.5% 為基準，各事業體再依事業營運特性個別調整。
加權平均資金成本率	<p>本案加權平均資金成本率 (WACC) 計算公式為：</p> $WACC = Wd * Kd * (1 - t) + Wc * Kc$ <p>其中 Wd：舉債部分權數，Kd：平均借款利率 t：所得稅率，Wc：自有資金權數 Kc：股東權益報酬率</p> <p>依據本案目前設定相關條件，初步估算</p> $WACC = 35.6\% \times 2.95\% \times (1 - 20\%) + 64.4\% \times 3.275\% = 2.95\%$
股東預期報酬率	以 3.275% 估算。

基本假設與參數設定	說 明
融資期間及條件	<p>建設期間資金需求以自有資金優先動用，本案向銀行(團)舉借 15 年期借款，額度新臺幣(下同) 151 億元，期間自首次動用日 101 年 4 月起算 15 年，到期日為 116 年 4 月，寬限期 4 年。</p> <p>另於特許期間之履約保證，包括興建期 3 億元及營運期 1 億元，一併委由銀行(團)開立履約保證函。</p> <p>本案於 109 年取得銀行(團)之同意，寬限還本期限至 111 年 10 月止，自 111 年 10 月迄 116 年 1 月按季攤還合計 49% 本金，餘 51% 本金於到期時一次於 116 年 4 月還本。於取得使照後，本案將與銀行(團)進行聯貸條件的重新議訂，增貸工程保留款 12 億元、營運週轉金 7 億元及旅館裝修工程款融資 22 億元；旅館裝修工程款融資預計於裝修完成後，以本息均等攤還方式償還；工程保留款週轉金併同原貸款未還本金餘額，展延為十年期貸款，自 112 年起寬限還本 3 年，41% 本金於寬限期結束後按季攤還，餘額 59% 本金則到期時一次清償。</p>
資本結構	<p>興建期資金來源之銀行貸款與自有資金比率，依據目前假設條件估算約為 35.6%：64.4%。</p>
融資利率	<p>興建期利率以 2.95% 估列，營運期利率以 2.5% 估列。於特許期間之履約保證，包括興建期 3 億元及營運期 1 億元，一併委由銀行(團)開立履約保證函。其保證費率估算興建期以 1.37% 計收、營運期以 1.12% 計收。</p>
利息資本化	<p>本案將 104 年 5 月受勒令停工前及 109 年 8 月復工後之興建期間利息及財務費用予以資本化，停工期間各年之利息則列為當期費用。</p>
折舊及攤提	<p>本案折舊及攤提均採直線法攤銷不加計殘值，其中主建築工程、工程管理工程及間接工程等部分以本案營運年限 38.8 年為折舊年限，機械設備工程以 25 年為折舊年限，室內體育館、辦公大樓、巨蛋文化城、旅館及停車場之裝修工程以 10 年為折舊年限，另旅館營運面裝修則以 10 年為折舊年限。</p>
所得稅率	<p>依最新稅法，本案假設各年營利事業所得稅率為 20%。</p>

基本假設與參數設定	說明
房屋稅	依臺北市政府 108 年 12 月修正發布之「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」重新估算現值。修訂停車場依現值課徵 2% 之稅率，其餘事業之房屋稅依現值課徵 3% 之稅率；另依「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」修訂殘值率為 29.80%，折舊率調升為 1.17%；並依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」之說明，停車場之房屋街路等級調整率一律按 100% 計算，地上權房屋之房屋街路等級調整率自 106 年 7 月 1 日起，按其原街路等級調整率調降 2 級（即 20%）。
土地租金	土地租金係以公告地價 1% 估列，參照 98-111 年每兩年成長率約 8.4%，並考量 105 年曾一次性調高公告地價，故假設每兩年成長率為 6%。
營業稅	營業稅以 5% 估列，並假設以進銷項互抵。
法定公積及股利	假設前一年度保留盈餘於彌補累積虧損並提列法定公積以及發放董、監事酬勞後，在帳上有足夠現金，並符合融資機構財務條件要求下，於次年度全數發放現金股利，以避免未分配盈餘課徵 5% 之營利事業所得稅。
員工紅利及董、監事酬勞	前一年度於盈餘彌補累積虧損並提列法定公積後，以 3% 發放員工紅利及董、監事酬勞。

註：上表之財務基本假設係依據興建營運契約及政府相關財務規範，並考量近年之物價水準進行研擬。惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際開發營運時之狀況計算調整之。

### 5.1.2 建設經費預估

本案之施工由具大型室內體育館興建實績之日本大林組擔任顧問，而遠雄集團旗下遠雄建設、遠東建設、遠雄營造等企業於國內各類建案實績豐碩，為領導業者之一，且工程品質及成本控制具堅強之實力。整體總建設金額概估為 41,372,969 仟元，其中包括主建築工程費用 23,938,643 仟元、機電設備工程費用(含戶外 LED 廣告建置成本)8,461,512 仟元、裝修工程費用 5,713,421 仟元、工程管理工程費用 1,586,190 仟元、間接費用 1,673,203 仟元。若就個別事業之建設經費而言，體育館(含巨蛋商鋪)建設費用為 16,113,353 仟元、購物廣場建設費用為 6,555,574 仟元、文化城建設費用為 1,930,992 仟元、旅館建設費用為 7,628,756 仟元、辦公大樓建設費用為 2,969,437 仟元、停車場建設費用為 6,174,857 仟元。有關興建期各年度費用支出情形請參見表 5.2、5.3 及圖 5.1、5.2。

表 5.2 各項建設費用分年支出情形

單位：仟元

項目/年度	95	96	97	98	99	100	101
主建物	-	-	-	-	-	75,257	2,352,888
機電	-	-	-	-	-	-	-
裝修	-	-	-	-	-	-	-
工程管理費	36,198	191,154	65,299	39,818	-	19,979	105,054
間接費用	5,370	56,152	19,536	-	40,734	222,168	109,294
合計	41,569	247,306	84,835	39,818	40,734	317,405	2,567,236

項目/年度	102	103	104	105	106	107	108
主建物	2,583,524	3,221,412	3,417,754	956,452	633,572	535,291	676,207
機電	9,383	1,118,476	1,186,646	332,081	219,977	185,853	234,779
裝修	-	324,773	344,568	96,427	63,875	53,966	68,173
工程管理費	109,618	213,453	226,463	63,375	41,981	35,469	44,806
間接費用	9,660	225,162	238,886	66,852	44,284	37,414	47,264
合計	2,712,184	5,103,277	5,414,317	1,515,186	1,003,688	847,994	1,071,229

項目/年度	109	110	111	112	113	114	115	合計
主建物	626,193	1,431,701	2,103,335	3,591,907	606,603	617,009	509,539	23,938,643
機電	217,415	497,088	2,460,951	1,247,112	210,613	364,226	176,912	8,461,512
裝修	63,131	144,340	717,313	1,187,125	1,711,156	887,205	51,370	5,713,421
工程管理費	41,492	94,865	(95,676)	238,002	40,194	40,883	33,762	1,586,190
間接費用	43,768	100,069	34,391	251,058	42,399	43,126	35,614	1,673,203
合計	991,999	2,268,063	5,220,313	6,515,204	2,610,964	1,952,450	807,198	41,372,969

註1：上表成本不含興建期融資成本、興建期地租與生財器具。

註2：上表之成本估算係依據前述規劃方案內容及開發時程，且參考111年之營建物價水準進行推估；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，或工程發包狀況及廠商付款條件之不同，則將依據實際開發時之狀況計算調整之。

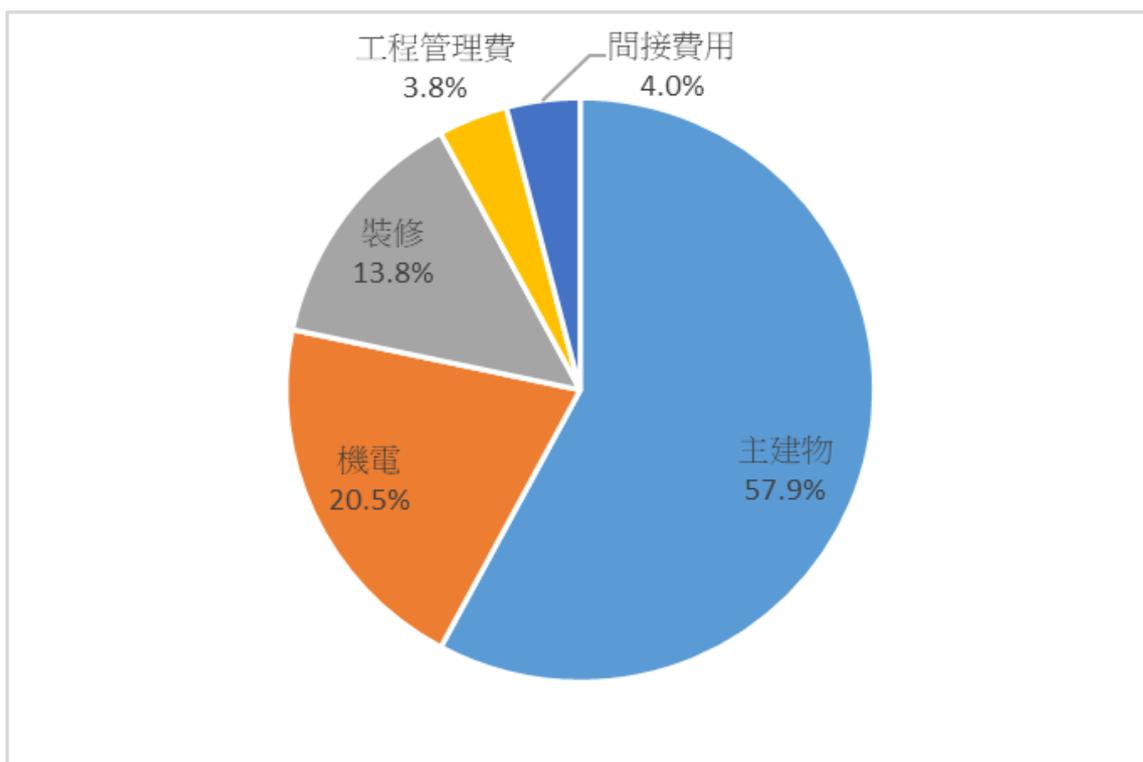


圖 5.1 本案各項建設經費比例圖

表 5.3 各項事業建設費用分年支出情形

單位：仟元

項目/年度	95	96	97	98	99	100	101
體育館	15,860	94,354	32,367	15,192	15,541	121,099	979,473
巨蛋商舖	1,638	9,747	3,344	1,569	1,605	12,510	101,183
購物廣場	7,186	42,751	14,665	6,883	7,042	54,868	443,787
文化城	2,117	12,593	4,320	2,027	2,074	16,162	130,721
旅館	4,745	28,229	9,684	4,545	4,650	36,230	293,040
辦公大樓	3,255	19,365	6,643	3,118	3,190	24,853	201,019
地下停車場	6,768	40,268	13,813	6,483	6,633	51,682	418,014
<b>合計</b>	<b>41,569</b>	<b>247,306</b>	<b>84,835</b>	<b>39,818</b>	<b>40,734</b>	<b>317,405</b>	<b>2,567,236</b>

項目/年度	102	103	104	105	106	107	108
體育館	1,034,775	1,947,044	2,065,714	578,086	382,935	323,534	408,704
巨蛋商舖	106,896	201,137	213,397	59,719	39,559	33,422	42,221
購物廣場	468,843	882,181	935,949	261,923	173,503	146,589	185,179
文化城	138,101	259,853	275,691	77,151	51,107	43,179	54,546
旅館	309,585	582,519	618,023	172,952	114,567	96,795	122,276
辦公大樓	212,369	399,596	423,951	118,642	78,591	66,399	83,879
地下停車場	441,615	830,948	881,593	246,712	163,427	138,076	174,424
<b>合計</b>	<b>2,712,184</b>	<b>5,103,277</b>	<b>5,414,317</b>	<b>1,515,186</b>	<b>1,003,688</b>	<b>847,994</b>	<b>1,071,229</b>

項目/年度	109	110	111	112	113	114	115	合計
體育館	378,476	865,330	1,991,696	2,170,973	366,635	522,925	307,969	14,618,680
巨蛋商舖	39,098	89,392	205,750	224,270	37,875	38,525	31,814	1,494,673
購物廣場	171,482	392,070	902,412	983,640	166,118	168,967	139,537	6,555,574
文化城	50,511	115,487	265,812	289,738	48,931	49,771	41,102	1,930,992
旅館	113,233	258,890	595,878	1,474,514	1,759,690	936,572	92,138	7,628,756
辦公大樓	77,675	177,593	408,760	445,553	75,245	76,536	63,205	2,969,437
地下停車場	161,524	369,300	850,004	926,515	156,470	159,155	131,433	6,174,857
<b>合計</b>	<b>991,999</b>	<b>2,268,063</b>	<b>5,220,313</b>	<b>6,515,204</b>	<b>2,610,964</b>	<b>1,952,450</b>	<b>807,198</b>	<b>41,372,969</b>

註1：上表成本不含興建期融資成本、興建期地租與生財器具。

註2：上表之成本估算係依據前述規劃方案內容及開發時程，且參考民國111年之營建物價水準進行推估；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，或工程發包狀況及廠商付款條件之不同，則將依據實際開發時之狀況計算調整之。

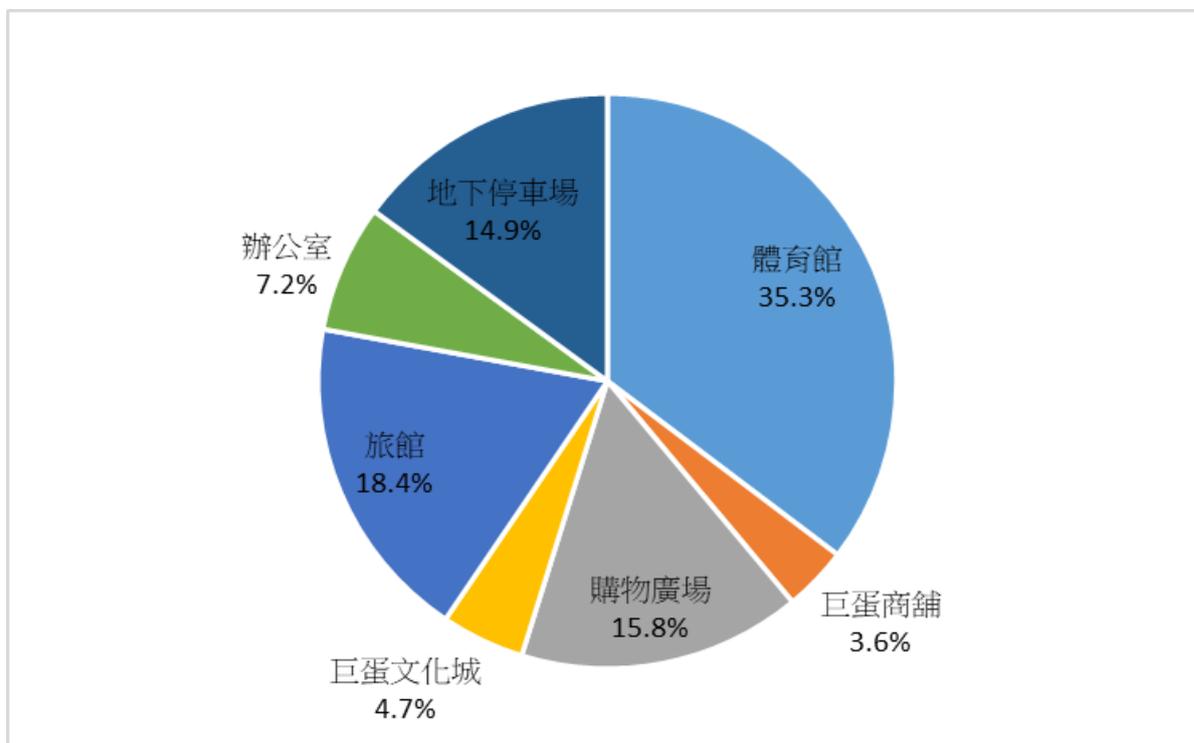


圖 5.2 本案各事業建設經費比例圖

### 5.1.3 營運收支預估

#### 5.1.3.1 營運收入預估

本公司除經營大型室內體育館、1樓沿街及地下層巨蛋商鋪外，尚包括附屬事業如旅館經營、辦公大樓、文化城、購物廣場及停車場出租（以下統稱各事業）等。

各事業營運方式及開始營運日預估時程如下：

事業	營運方式 (註1及2)	預估開始 營運日	啟動營運說明
大型室內體育館	自營	112年6月	第一場賽事或活動日
一樓沿街巨蛋商鋪	包租	113年5月	一樓沿街商鋪 第一家承租戶營業日
地下層巨蛋商鋪	包租	113年11月	商場開幕日
購物廣場	包租	113年11月	商場開幕日
旅館	委託品牌 經營管理	114年6月	旅館開幕日
辦公大樓	出租	113年5月	第一家承租戶營業日
文化城	包租	113年7月	影城開幕日
停車場	包租	112年6月	第一場賽事或活動日

註1：所列營運方式之定義如下：

- (1) 自營係指遠雄巨蛋公司自行經營管理及營運；
- (2) 包租係出租予單一承租人，再由該承租人進行招商、營運、行銷及管理；
- (3) 委託品牌經營管理係引進品牌代為經營管理，營運主體仍屬遠雄巨蛋公司自營；
- (4) 出租係遠雄巨蛋公司招商後，依戶別出租，承租人可能為一人或多人。

註2：上開營運方式係現況規劃，營運期間仍可能視當時之商業潮流、經濟情勢或招商變動等因素，變更營運方式或修訂經營之商業條件。

各事業之營業收入內容及相關假設如下：

#### 1.大型室內體育館：

本案大型室內體育館係以供多功能使用為目的，就收入面而言，除有體育、音樂、展覽等各項大型活動之場地出租收入外，由前述活動產生之場內販賣、包廂、廣告收入及巨蛋商鋪租金收入等，以下將分別就前述項目提出各項收入假設；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際營運時之狀況計算調整之，各項收入內容分別說明如下：

(1) 場地出租收入：

巨蛋體育館預計 112 年 3 月取得使用執照，112 年 6 月開始試營運，因大型活動籌備須有 1~2 年前置作業期，因此首年安排檔期尚無法包含大型活動，營業收入預估約為次年之 40-50%。

A. 運動競技類活動：

營運第 2~4 年預計棒球與各類運動賽事或體育活動等使用約 30 場/年，例如國際棒球賽（諸如經典賽、12 強賽、世界盃、冬季聯盟等）、各類國內外明星賽及總冠軍賽等；其他練習賽或非棒球類之推廣性體育活動等約 10 場。因以國際賽為主，國際賽中有台灣代表隊伍之賽事可能有三萬名以上觀眾的機會、部分無台灣代表隊伍之賽事則觀眾可能僅有數千人，故預估平均單場觀眾人數以 20,000 人計；假設以票房 10% 計算場地租金收入，平均票價約為 1,500 元（112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之票價），預估營收以 30 場/年估算；其他練習賽或非棒球類之推廣性體育活動等因票價較低或觀眾較少，暫不列入營收估算。

營運第 5 年起，預估有主場球隊進駐或爭取提高各類中小型運動賽事在本場地舉辦，因國內賽事平均票價與平均觀眾數均較國際賽事低，因此，預估運動賽事提高至 45 場/年，平均票價下降，假設平均票價為 1,200 元（112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之票價），平均單場觀眾人數預估以 12,000 人計。其他練習賽或非棒球類之推廣性體育活動等約 10 場，因票價較低或觀眾較少，暫不列入營收估算。

B. 演唱會、音樂會及其他表演：

本館尚可作為大型演唱會、音樂會、舞蹈表演、戲劇表演、大型魔術表演、馬戲表演及其他各種大型表演之用。

營運第 2~4 年預估外野場地演出場次為每年 14 場（包含表演天數 1 天、進出場佈置 4 天），假設平均單場觀眾人數為 12,000 人，以平均每張票 2,500 元計算（112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之票價），抽票箱收入之 10%，進出場租金假設以 60 萬元/天計算。預估內野及全場地演出場次為每年 8 場（包含表演天數 1 天、進出場佈置 6 天），假設平均單場觀眾人數

為 38,000 人，以平均每張票 2,800 元計算，(112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之票價)，抽票箱收入之 10%，進出場租金假設以 80 萬元/天計算。

營運第 5 年起，因預估有主場球隊進駐或增加其他運動賽事及體育活動，球季或相關活動期間排擠其他用途使用場次，預估外野場地演出場次由每年 14 場降為 10 場，每張票價以 2,500 元計算；內野及全場地演出預估由每年 8 場增加為 10 場，每張票價以 3,000 元計算(112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之票價)。

C. 年會、法會及大型活動：

本館尚可作為各社會及宗教團體舉辦年會、法會等大型活動之用，預估營運第 2~4 年為每年 2 場、營運第 5 年起為每年 3 場(包含活動天數 1 天、進退場 3 天)，由於本館為國內最大之室內場地，與其他體育館及台北小巨蛋市場均有所區隔，比較其他場地之收費，本館平均每場活動場租假設以 200 萬元/天計算、進出場租金假設以 80 萬元/天計算(112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之租金)之場地租金。

D. 展覽活動：

本館與「台北世貿中心」相距不遠，且可機動調整為適合各類商業展覽之場地，預估第 2 年起 1 年承接 6 場展覽，一場展期為 4 天，再加上前後共 3 天之進出場時間，假設一場展覽共為 7 天，本館平均每場活動場租假設以 200 萬元/天計算、進出場租金假設以 80 萬元/天計算(112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率每五年調整各年度之租金)。

本案室內體育館除前述各營運項目外，依本案契約之約定，本公司將視每年活動計畫，保留予臺北市政府每年 10 日之場地免費使用權，得免支付場地使用費；但其餘因舉辦活動所需之各項設備、使用器材租借費、水、電、電訊等相關支出，仍應按場地管理維護收費標準計價。

(2) 場內販賣收入：

於棒球及各項球類比賽進行中，場內將可出售飲料、食品及紀念品等，本部分假設平均有 35% 之觀眾購買，購買金額預估為 200 元；演唱會則較少飲食，預估購買率為 5%，平均購買單價為 100 元。展覽類預估購買率為 20%，平均購買單價為 100 元。本公司將抽取購買金額之 20% 作為場內販賣收入。以上購買率與單價依 112 年度之物價水準與市場現況，再依通貨膨脹率調整。

(3) 包廂出租收入：

本室內體育館預估設計有約 36 間包廂，室內將提供空調、沙發座椅、冰箱、電視螢幕等設備，營造高品質之觀賞空間，可作為企業招待客戶或員工、家庭聚會兼顧欣賞棒球及各項比賽之用。每間包廂依活動不同，設定不同租金，體育競技類活動之外野包廂每場次收費 25,000 元、內野包廂每場次收費 30,000 元；演唱會類活動之包廂每場次收費 25,000 元、內野包廂每場次收費 30,000 元；展覽類活動之內外野包廂每場次收費 10,000 元（112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率調整各年度之收費）。

假設營運第 2~4 年體育競技類活動包廂出租率約 40%，第 5 年起約為 50%；演唱會類活動包廂出租率約 40%；營運第 2~4 年展覽活動類包廂出租率約 33%，第 5 年起約為 50%。

(4) 廣告收入：

本館室內、室外、通道均可規劃平面、立體看板及大型螢幕，作為各類廣告之用，大型電視螢幕可同時播放館內比賽及活動實況；另本案規劃 114 年於影城棟、商場棟、巨蛋棟外申請設置大型 LED 廣告，以增加廣告收入。預估 113 年因應體育館啟動優惠室內廣告收入約 266 萬元、戶外廣告收入約 1,000 萬元；114 年各項廣告收入為館內廣告 330 萬元/年、戶外廣告 1,300 萬元/年；若新增戶外 LED 廣告，則收入約 6,900 萬元/年。

(5) 轉播及錄影收入：

預估體育賽事轉播收入每場次 5 萬（112 年度之物價水準，再依通貨膨脹率調整各年度之收入），營運第 2~4 年每年約 30 場，第 5 年起每年 45 場；預估演唱活動錄影收入每場次 5 萬元，第 2~4 年預估每年 22 場，第 5 年起每年 20 場。

2. 一樓沿街及地下層巨蛋商鋪出租收入：

本館周圍約有 5,418 坪之巨蛋商鋪，將提供餐廳、店鋪進駐，可滿足舉行活動時，龐大之用餐、購物需求。採包租予單一商場經營業者招商、營運、行銷及管理，預估月租金包括底租及依市況估算櫃位營收淨坪效所計算的抽成租金，淨坪效係以櫃內的營業面積估算，再以預估之登記坪數換算平均每坪約為 1,750 元，預計於每六年按與經營業者議定的條件調漲月租金及抽成率。

3. 購物廣場出租收入：

本館周圍約有 34,353 坪之商業空間，將提供國際精品、日用百貨、主題餐廳及美食街進駐，可滿足舉行活動時，龐大之用餐需求，同時提供巨蛋文化城購物人潮各類之餐飲服務。採包租予單一商場經營業者招商、營運、行銷及管理，預估月租金包括底租及依市況估算櫃位營收淨坪效所計算的抽成租金，淨坪效係以櫃內的營業面積估算，再以預估之登記坪數換算平均每坪約為 2,200 元，預計按與經營業者議定的條件於每三年調漲月租金、每六年調漲抽成率。

4. 旅館：

本案旅館面積 19,685 坪，於興建期設定以一般旅館類別籌設，位於基地東側，扣除公設區域後，營業面積約 12,600 坪。然本案鄰近信義計畫區，週邊已有台北君悅大飯店、台北 W 飯店、台北寒舍艾美酒店等多間五星酒店，並將有其他業者陸續引進如柏悅酒店、四季酒店等知名品牌，使本區成為台北國際五星酒店品牌最大的聚落，又考量未來體育館將舉辦眾多國際體育賽事、演唱會等，將有大量接待海內外貴賓之需要，故將規劃引進能與周邊五星酒店相當之國際品牌，並以符合國際五星酒店規格之軟硬體進行規劃，藉此滿足市場需求。後續預計於營運五年後，視實際經營需求另行評估是否申請為觀光旅館。

本案之旅館共有 401 間客房，客房營業面積約 5,100 坪，約佔總營業面積之 40%，其餘為公共空間 5,550 坪及後場空間 1,950 坪。於公共空間另規劃包括 6 間主題餐廳與酒吧、合計可容納千人之大型宴會與會議空間、以及健身房、游泳池等附屬設施以符合旅館主要目標

客層為國際商務旅客、國內外團體旅客，及配合巨蛋舉辦項活動所吸引就近之住宿需求。

近 5 年臺北市國際觀光旅館住房率介於 70%~75%，平均房價則介於 4,500~4,800 元/房/日，國際觀光旅館之客房收入比例穩定維持在總營業收入約 40%；其中與本案定位較接近之國際觀光旅館如台北君悅大飯店、台北 W 飯店、台北寒舍艾美酒店，108 年（考量 109 年受到疫情影響，不列入參考範圍）之平均房價分別為 6,334 元、8,783 元、8,998 元，住房率則分別為 72.82%、83.47%、81.86%。

表 5.4 與本案相近之北市國際觀光飯店 108 年度平均房價及住房率

	台北君悅大飯店	台北 W 飯店	台北寒舍艾美酒店
客房數(間)	856	405	160
平均房價(元/間)	6,334	8,783	8,998
住房率(%)	72.82%	83.47%	81.86%

資料來源:交通部觀光局

考量本案區域特性與周邊國際酒店分布及營運狀況，本案旅館營運預估區分為三大階段，分別說明如下：

(1) 114 年 6 月至 118 年

參酌本案周邊酒店近年營業狀況及本旅館市場定位，預估 114 年（第一年）住房率為 53%、115 年為 63%、116 年為 73%，往後逐年攀升至 118 年（第五年）突破 80%。平均房價部分前三年則分別為 7,800 元、8,125 元及 8,360 元，後續於第五年突破 9,000 元後維持相對穩定的營運狀況。而客房營收佔總體營收之比例亦從第一年 37%、第二年 40%，再逐步提升至第五年的 42%。

(2) 119 年至 133 年

119 年（營運第六年）起進入相對穩定營運期，營收整體呈現緩步向上之趨勢，住房率約略維持在 78-82% 的區間，平均房價則從 9,000 元逐漸成長至 10,000 元的水準，客房營收則落於 40-42% 之間。而其中考量維持旅館競爭力之需求，規劃於 124 年（營業滿十年）及 129 年（營業滿十五年）後啟動局部整修（部分餐廳或設施進行改裝或家具及設備的汰換），進而於改裝期間影響客房及餐

飲收入並造成約 10% 營收的下滑。而改裝完成後次年，則預估將回到原有的成長曲線，並於 132 年達到營業高峰，總營收預期可達 30 餘億元。

### (3) 134 年至 BOT 合約期滿

參考各國際品牌酒店經營經驗，營業滿二十年後將因硬體老化、營運品牌更迭等因素使營運表現產生下滑的趨勢。故本案預估將於 134 年（營業滿二十年）啟動旅館大型改裝計畫（包含客房、餐飲、附屬設施等全面更新）及品牌續約或換約之洽談，預期耗時兩年完成。期間因施工造成總營收相對於前階段營運高點約有 33% 的衰退幅度，使營收減少至約 20 億元，並於整改後緩步回升至住房率 80% 及平均房價 10,000 元，總營收約 28 億元的水平。而其後為維持旅館競爭力，亦規劃於 144 年（大型整改後第十年；即旅館營運第三十一年）進行局部整修，期間亦有約 10% 的營收波動並於改裝完成後回歸既有的成長，直至 BOT 合約期滿。

### 5. 辦公大樓出租：

本案規劃 11,874 坪之辦公大樓，搭配捷運板南線國父紀念館站及市民大道光復南路匝道方便之交通，以營造優質之辦公大樓環境。依本公司與五大商仲訪談結論，本案雖位於信義區內，但與信義計畫區內之辦公大樓相比，地理位置不屬同級產品，建議以台北市 A 辦做為租金參考。

據高力國際、世邦魏理仕、戴德梁行、仲量聯行等四家國際商仲提供之 111 年第一季季報資料顯示，台北市 A 辦成交金額為 2,790 元/坪/月（四家名目租金之平均），因為空置率持續下滑，預估租金在短期內仍會微幅上揚；112 年辦公都更潮及新供給量釋出市場後，台北市租金將面臨較大的波動或盤整。此外，辦公室之出租依商業習慣，另提供有裝潢期及免租期。

綜上，本案以前述台北市 A 辦租金成交行情為基礎，以 3,000 元/坪作為成交目標，首次招租，對租客提供平均約 6 個月的裝潢免租期，作為本案第一個五年的平均成交行情（名目租金），在 IFRS 基礎下，係以扣除裝潢免租期折算之淨租金作為各月營收入帳。

預計辦公大樓於 113 年 5 月開始啟動營運、並於 115 年出租率達 100%。租戶合約期限約為 5 年，首次招租期內租金原則不調漲，第一次預估於 118 年換約，依市場慣例在滿租後首次換約時再一次依通貨膨脹率調漲租金，後續年度則每年依通貨膨脹率調整各年度之租金。

出租率部分，除合約期滿之異動將使出租率略為下滑外，辦公大樓自 114 年起預訂每 10 年進行重增置，期間因施工會部分影響租戶辦公，亦將使出租率略為下滑；預估每 5 年屆滿之續約期，出租率將由滿租下滑至 97%，每 10 年屆滿之重增置期，出租率將下滑至 90%。

#### 6.文化城出租：

本案之巨蛋文化城規劃總樓地板面積約為 6,336 坪，分為 2 樓至 5 樓影廳區約為 4,835 坪及 1 樓加上 6 樓商場區約為 1,502 坪兩部分。地下商場尚可直接連通捷運板南線國父紀念館站，不論體育館各類活動舉辦時或無活動時，均可帶來可觀之人潮。影廳區採包租予單一影城經營業者，考量目前可能潛在承租業者之租金負擔能力，預估月租金含抽成估算平均每坪為 1,220 元/坪；商場區採包租予單一商場經營業者招商、營運、行銷及管理，預估月租金包括底租及依市況估算櫃位營收淨坪效所計算的抽成租金，淨坪效係以櫃內的營業面積估算，再以預估之登記坪數換算平均每坪約為 1,430 元，預計於每六年按與經營業者議定的條件調漲月租金及抽成率。

#### 7.停車場出租：

本案之停車場係規劃供室內體育館及旅館、商場、辦公室、各項設施所需之停車需求，於本案地下五樓規劃有 57 個大客車停車位、2,136 個汽車停車位、56 個一般卸貨車位及 3,800 個機車停車位，其中除 62 個車位係獨立僅供室內體育館辦理活動時之廠商或球員進出之停車使用，包括在室內體育館場地出租收入之範圍內、不另收費外，本案將 166 個車位留供辦公室月租型客戶及飯店專用，剩餘 57 個大客車停車、1,908 個汽車停車位、56 個一般卸貨車位及 3,800 個機車停車位則採包租予單一停車場經營業者經營，預計提供各設施員工、辦公室、旅館長住型客戶所需，及提供室內體育館活動、購物人潮、旅館住宿及餐飲等臨時停車需求。

包租予單一停車場經營業者之停車場出租收入，以經營業者經營之營業額抽成為主，參考附近停車場月租市價，乘計平均出租率，並扣除經營業者須自行負擔約佔該經營業者收入五成之經營成本，包括停車場內、外場域及周邊 500 公尺內交通設施之設備維護費用及人事等成本，預估於第 4 年各事業均全部啟動營運後，可向辦公室月租型客戶、飯店客戶及停車場經營業者收取之營收抽成租金合計每月總租金收入，約當為以汽車(含卸貨車)車位 3,800 元/個、機車車位 250 元/個及大客車 10,000 元/個估算 100% 出租率後之租金收入。

因本案各事業為分階段營運，第 1、第 2 及第 3 年之停車場經營業者營業額，則預估為第 4 年各事業均全部啟動營運後之營業額之 8%、39% 及 87%。

另依本案興建營運契約之約定，針對里民提供部分優惠停車，預估提供 10% 停車位予週邊里民，其優惠標準依本停車場收費標準打八折計收。

#### 8. 購物廣場、巨蛋商舖及文化城的出租規劃：

本案之購物廣場、巨蛋商舖及文化城出租規劃，前 100 年核定之投資執行計畫書係以營業面積合計 38,721 坪為計價基礎，預計月租金平均為新台幣 2,500 元/坪；本案依 112 年之租金評估基準重新估算後，改採含公設之登記坪數合計約 46,107 坪進行包租規劃，面積較前 100 年核定之投資執行計畫書營業面積約增加 19% 公設區域。

其中文化城 2 樓至 5 樓影廳區約 4,835 坪登記面積規劃包租予單一影城經營業者，考量目前業者付租能力，預估月租金含抽成估算平均每坪為 1,220 元/坪；其餘 41,272 坪登記面積規劃包租予單一商場經營業者招商、營運、行銷及管理，預估月租金包括底租及依市況估算櫃位營收淨坪效所計算的抽成租金，淨坪效係以櫃內的營業面積估算，再以預估之登記坪數換算平均約為 1,430~2,200 元/坪，另依議定年期條件調漲月租金及抽成率。

依照前述各項假設所計算各年度各事業之預估營業收入，請參見表 5.6 所示。

表 5.6 各年度各事業之預估事業收入

單位：仟元

項目/年度	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
<b>體育館</b>	108,668	373,986	483,038	530,004	699,849	756,648	772,286	882,902	883,245	883,594	944,752	966,715	967,087	967,465
<b>巨蛋商鋪</b>	-	42,972	114,900	116,319	117,769	118,443	119,123	119,811	131,705	132,406	133,114	141,529	142,251	142,981
一樓沿街巨蛋商鋪	-	28,629	38,249	38,722	39,204	39,429	39,655	39,884	43,843	44,077	44,312	47,114	47,354	47,597
地下層巨蛋商鋪	-	14,343	76,651	77,597	78,565	79,014	79,468	79,927	87,861	88,329	88,801	94,415	94,897	95,384
<b>購物廣場</b>	-	177,008	923,025	940,549	958,651	1,008,851	1,028,167	1,048,121	1,165,234	1,179,429	1,193,936	1,318,763	1,325,651	1,332,607
<b>文化城</b>	-	43,080	93,829	104,104	106,702	109,530	111,321	112,701	115,834	118,087	119,526	123,057	124,533	125,590
<b>旅館</b>	-	-	935,276	1,854,367	2,152,071	2,310,304	2,485,956	2,573,771	2,640,140	2,711,015	2,784,965	2,669,023	2,515,014	2,746,498
<b>辦公大樓</b>	-	71,149	327,206	460,012	460,012	490,833	513,604	521,308	521,308	529,128	537,065	528,767	497,968	505,437
<b>地下停車場</b>	8,640	42,750	94,268	108,361	108,361	113,864	113,864	113,864	113,864	113,864	119,643	119,643	119,643	119,643
<b>合計</b>	<b>117,308</b>	<b>750,945</b>	<b>2,971,542</b>	<b>4,113,716</b>	<b>4,603,414</b>	<b>4,877,652</b>	<b>5,121,552</b>	<b>5,364,774</b>	<b>5,571,330</b>	<b>5,667,522</b>	<b>5,833,001</b>	<b>5,867,498</b>	<b>5,692,147</b>	<b>5,940,221</b>
項目/年度	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139
<b>體育館</b>	967,848	1,024,198	1,024,593	1,024,993	1,025,400	1,025,813	1,092,711	1,126,803	1,127,449	1,128,105	1,128,771	1,195,946	1,196,632	1,197,328
<b>巨蛋商鋪</b>	156,418	157,162	157,913	158,672	159,439	160,214	165,996	166,786	169,287	171,827	174,404	177,020	179,676	182,371
一樓沿街巨蛋商鋪	52,070	52,318	52,568	52,821	53,076	53,334	55,259	55,522	56,354	57,200	58,058	58,929	59,812	60,710
地下層巨蛋商鋪	104,347	104,844	105,345	105,852	106,363	106,880	110,737	111,264	112,933	114,627	116,347	118,092	119,863	121,661
<b>購物廣場</b>	1,454,633	1,461,729	1,468,897	1,521,136	1,528,447	1,535,832	1,588,290	1,595,823	1,607,235	1,668,084	1,679,841	1,691,775	1,756,059	1,768,353
<b>文化城</b>	128,723	130,636	131,272	132,412	133,492	134,145	134,751	136,713	138,298	139,901	141,524	143,167	144,829	146,512
<b>旅館</b>	2,808,312	2,850,436	2,820,537	2,709,384	2,958,759	3,025,349	3,070,730	2,554,026	1,937,960	2,266,748	2,493,115	2,608,755	2,681,284	2,772,003
<b>辦公大樓</b>	513,019	520,714	512,669	536,452	544,499	552,667	560,957	552,290	520,121	586,580	595,379	604,310	594,973	622,575
<b>地下停車場</b>	119,643	125,711	125,711	125,711	125,711	125,711	132,082	132,082	132,082	132,082	132,082	138,772	138,772	138,772
<b>合計</b>	<b>6,148,595</b>	<b>6,270,586</b>	<b>6,241,591</b>	<b>6,208,762</b>	<b>6,475,747</b>	<b>6,559,730</b>	<b>6,745,516</b>	<b>6,264,523</b>	<b>5,632,433</b>	<b>6,093,328</b>	<b>6,345,117</b>	<b>6,559,745</b>	<b>6,692,225</b>	<b>6,827,914</b>
項目/年度	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	合計	
<b>體育館</b>	1,198,035	1,198,752	1,271,119	1,281,991	1,282,893	1,283,808	1,284,738	1,362,856	1,363,813	1,365,569	1,366,567	247,289	40,014,258	
<b>巨蛋商鋪</b>	185,106	187,883	190,701	193,562	196,465	199,412	202,403	205,439	208,521	211,649	214,823	59,244	6,165,714	
一樓沿街巨蛋商鋪	61,620	62,545	63,483	64,435	65,402	66,383	67,378	68,389	69,415	70,456	71,513	13,166	2,060,282	
地下層巨蛋商鋪	123,486	125,338	127,218	129,127	131,063	133,029	135,025	137,050	139,106	141,193	143,310	46,079	4,105,433	
<b>購物廣場</b>	1,780,832	1,848,748	1,861,603	1,874,652	1,946,406	1,959,849	1,973,494	2,049,305	2,063,362	2,077,631	2,092,113	382,139	57,836,259	
<b>文化城</b>	148,215	149,938	151,682	153,448	155,234	157,043	158,873	160,726	162,601	164,498	166,419	30,538	5,083,484	
<b>旅館</b>	2,827,978	2,858,320	2,890,138	2,856,339	2,687,592	2,939,422	2,963,402	2,963,402	2,979,831	2,794,380	3,024,760	546,943	98,268,307	
<b>辦公大樓</b>	631,914	641,392	651,013	640,955	603,621	680,750	690,962	701,326	690,491	722,524	733,362	135,014	21,243,029	
<b>地下停車場</b>	138,772	138,772	145,797	145,797	145,797	145,797	145,797	153,172	153,172	153,172	153,172	27,697	4,882,113	
<b>合計</b>	<b>6,910,852</b>	<b>7,023,805</b>	<b>7,162,053</b>	<b>7,146,743</b>	<b>7,018,008</b>	<b>7,366,082</b>	<b>7,419,668</b>	<b>7,596,226</b>	<b>7,621,791</b>	<b>7,489,423</b>	<b>7,751,216</b>	<b>1,428,864</b>	<b>233,493,164</b>	

註：上表之營業收入預估係依據興建營運契約及政府相關財務規範，並考量近年之物價水準進行研擬。惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際營運時之狀況計算調整之。

### 5.1.3.2 營運支出預估

以下將就預估各事業營業成本費用提出各項假設說明；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際營運時之狀況計算調整之。有關本案各事業營業成本費用之內容及相關假設如下：

#### 1.大型室內體育館及附屬設施：

本案大型室內體育館及附屬設施之支出面包括人事費用、水電及照明費用、保全費用、清潔費用、維護保養費用及推銷費用等，相關假設說明如下：

##### (1) 人事費用：

為使本體育館經營順暢，111年正職人力需求預估約74人，112年起預估正職人力需求預估約83人。（前述人力包含董事長、總經理、幕僚主管、營運主管、物業主管），依營運狀況發予年度獎金及員工酬勞，預估每人年薪至少14個月，預計人事費用合計約為9,135萬（依112年度市場薪資水準）。

##### (2) 水電及照明費用：

為維持本體育館日常照明、空調之電力及用水需求，預估約為1.11億元/年（112年度之物價水準）。

##### (3) 保全、清潔費用：

有關本體育館日常營運之保全需求，將委託外部保全公司負責；另體育館內、外日常之清潔所需，將委託外部專業清潔公司負責；總計預估全年保全、清潔費用約為12,500仟元/年（112年度之物價水準）。

##### (4) 修繕費用：

由於大型室內體育館建築之特殊性，於頻繁舉辦活動之下，相關耗材需求高，且維護成本將隨使用時間拉長而稍有增加，故假設維護修繕費用占建設成本約1.5%（尚須經營運期調整）。

(5) 推銷及交際費用：

有關本體育館所屬設施之推銷工作，將委託外部專業廣告公司負責，其所需之推銷費用將以營業收入之 1.5% 計算。

2. 巨蛋店舖招商費用：

於巨蛋店舖經營方面，直接出租予單一相關業者經營，因此營業費用主要為人事、管理及保險費用等。

3. 購物廣場出租：

於購物廣場經營方面，直接出租予單一相關業者經營，因此營業費用主要為人事、管理及保險費用等。

4. 旅館：

考量國內國際級觀光旅館之成本結構、臺北市飯店業之特性，並依專業經營業者估算，本案旅館包含客房成本、餐飲成本、其他成本，以及人事、營運用品、廣宣、修繕、水電能源、總務及品牌獎勵金等營業費用，總計占營業收入約 70%。

5. 辦公大樓出租：

本案之辦公室以出租為主，營業費用包括依辦公大樓面積估算應分攤的水電、管理及保險費用，依招租單位人事組織約 2~3 人之人力成本估算的人事費用，依續約期程估算之契約公證費，隨使用年限提列營業收入約 0.5~2.0% 作為小公區域之年度維護費用，及依續約期程提列營業收入約 0.3~1.0% 作為仲介推銷費用等。

6. 文化城出租：

於巨蛋文化城經營方面，影廳區及商場區分別直接出租予單一相關業者經營；因此，管理費用主要為人事、管理及保險費用等。

7. 停車場出租：

於停車場經營方面，直接出租予單一業者經營；因此，管理費用主要為人事、管理及保險費用等。

8.房屋稅及土地租金：

依照前述各項假設，另加計房屋稅及土地租金列入營業費用，房屋稅依「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定辦理。

9.物業管理費用：

本案各事業另依面積估算應分攤的管理費列入營業費用，作為公設區域之維護與管理。

本案依據「公寓大廈管理條例」第 29 條設置「公寓大廈管理負責人」，設置管理費與公共基金專款專用帳戶，由該帳戶支付公設區域費用，使用用途包括如下：

- (1) 日常一般事務管理；
- (2) 建築物及基地之維護與修繕事項；
- (3) 建築物附屬設施設備之檢查與修護事項；
- (4) 清潔及環境衛生之維持事項；
- (5) 環境安全防災管理事項等。

本案另規劃委託專業物業管理公司，協助「公寓大廈管理負責人」管理該專戶的收支及上開各項作業的執行。

依照前述各項假設所計算各年度各事業之預估營業成本及費用（不包含房屋稅、土地租金及折舊費用），請參見表 5.7 所示。

表5.7 各年度各事業之預估營業成本費用

單位：仟元

項目/年度	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
體育館	45,000	401,174	418,153	433,036	435,718	457,519	460,544	481,326	511,459	512,862	514,291	517,569	536,354	537,861
巨蛋商舖	-	16,757	14,335	2,336	2,308	2,280	2,252	2,224	2,196	2,168	2,140	2,112	2,084	2,056
購物廣場	-	150,675	180,392	14,569	14,485	14,401	14,319	14,236	14,154	14,073	13,993	13,913	13,834	13,755
文化城	-	77,893	11,455	3,017	2,981	2,945	2,909	2,873	2,837	2,800	2,764	2,728	2,692	2,656
旅館	-	64,413	64,270	749,569	1,469,921	1,603,389	1,670,335	1,759,537	1,803,318	1,840,940	1,881,536	1,924,116	1,857,613	1,795,288
辦公大樓	-	37,968	65,031	45,592	9,552	9,536	9,521	12,860	10,060	10,059	12,459	12,526	15,540	22,731
地下停車場	-	18,880	18,899	18,921	18,944	18,970	18,997	19,027	19,059	19,093	19,130	19,169	19,210	19,253
<b>合計</b>	<b>45,000</b>	<b>767,760</b>	<b>772,536</b>	<b>1,267,039</b>	<b>1,953,909</b>	<b>2,109,040</b>	<b>2,178,876</b>	<b>2,292,082</b>	<b>2,363,083</b>	<b>2,401,997</b>	<b>2,446,312</b>	<b>2,492,132</b>	<b>2,447,326</b>	<b>2,393,600</b>
項目/年度	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138
體育館	539,394	540,953	544,220	563,780	565,424	567,096	568,798	572,523	594,626	596,424	598,253	600,114	604,001	626,752
巨蛋商舖	2,028	2,000	1,972	1,944	1,916	1,888	1,860	1,832	1,804	1,776	1,748	1,720	1,692	1,664
購物廣場	13,677	13,600	13,524	13,448	13,373	13,298	13,225	13,152	13,079	13,008	12,937	12,867	12,798	12,730
文化城	2,620	2,584	2,547	2,511	2,475	2,439	2,403	2,367	2,330	2,294	2,258	2,222	2,186	2,150
旅館	1,914,601	1,940,085	1,961,022	1,946,002	1,891,971	2,020,516	2,047,980	2,070,546	1,759,937	1,464,053	1,632,379	1,742,707	1,782,486	1,812,559
辦公大樓	12,507	12,545	12,313	14,293	12,456	12,814	12,968	18,624	20,357	24,938	18,797	19,283	19,547	22,952
地下停車場	19,299	19,347	19,398	19,451	19,507	19,565	19,626	19,690	19,756	19,825	19,897	19,971	20,048	20,129
<b>合計</b>	<b>2,504,126</b>	<b>2,531,114</b>	<b>2,554,996</b>	<b>2,561,430</b>	<b>2,507,121</b>	<b>2,637,616</b>	<b>2,666,859</b>	<b>2,698,733</b>	<b>2,411,890</b>	<b>2,122,318</b>	<b>2,286,268</b>	<b>2,398,884</b>	<b>2,442,758</b>	<b>2,498,936</b>
項目/年度	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	合計
體育館	628,710	630,701	632,726	636,935	661,770	663,904	666,075	668,282	672,842	675,124	677,445	679,893	123,413	22,363,045
巨蛋商舖	1,636	1,608	1,580	1,552	1,524	1,496	1,468	1,440	1,412	1,384	1,356	1,328	239	99,111
購物廣場	12,662	12,596	12,530	12,465	12,401	12,338	12,275	12,214	12,153	12,094	12,035	11,978	3,607	822,866
文化城	2,114	2,077	2,041	2,005	1,969	1,933	1,897	1,861	1,824	1,788	1,752	1,716	309	177,222
旅館	1,847,594	1,872,768	1,893,154	1,914,549	1,912,549	1,843,682	1,957,989	1,963,582	1,963,439	1,961,640	1,887,844	1,998,588	361,384	67,849,855
辦公大樓	19,515	19,703	19,895	20,434	24,168	32,338	20,701	20,912	21,127	25,362	22,052	22,237	4,000	780,270
地下停車場	20,212	20,298	20,387	20,480	20,575	20,674	20,776	20,881	20,989	21,101	21,216	21,334	3,897	775,880
<b>合計</b>	<b>2,532,443</b>	<b>2,559,751</b>	<b>2,582,314</b>	<b>2,608,420</b>	<b>2,634,955</b>	<b>2,576,364</b>	<b>2,681,181</b>	<b>2,689,172</b>	<b>2,693,788</b>	<b>2,698,493</b>	<b>2,623,700</b>	<b>2,737,074</b>	<b>496,850</b>	<b>92,868,249</b>

註1：上表成本不含房屋稅、土地租金及營利事業所得稅，上表之營業成本預估係依據興建營運契約及政府相關財務規範，並考量近年之物價水準進行研擬。惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際營運時之狀況計算調整之。

註2：初期購物廣場、文化城及旅館雖尚未營運，但已取得使用執照，故仍估列相關建物保險費用。

### 5.1.4 折舊與攤銷費用分析

本案之各項工程與設備以直線法估算折舊，其折舊年限以各項設備之耐用年限與本案許可年限孰低計算各年之折舊與攤提。因此，主建築工程部分係以38.8年為折舊年限，機電設備工程、裝修工程部分相關折舊年限請參見表5.8所示；另工程管理、間接費、資本化利息等均以許可年限38.8年為折舊年限，上述各項目之折舊均不加計殘值。

表5.8 各事業各項設備折舊年數及比率

項目	機電設備折舊年限	裝修折舊年限
體育館(含巨蛋商鋪)	25	10
購物廣場	25	10
旅館	25	10
旅館營運裝修	-	10
戶外LED廣告	25	-
辦公室	25	10
巨蛋文化城	25	10
停車場	25	10

註：上表之財務基本假設係依據興建營運契約及政府相關財務規範，並考量近年之物價水準進行研擬；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，則將依據實際開發營運時之狀況計算調整之。

### 5.1.5 重增置成本分析

各項工程與設備於耐用期屆滿之當年，以期初投資金額調整通貨膨脹率，依所需重增置比率等額重增置。其中機電設備工程及裝修工程均將自各事業全部啟動營運的114年起算，於營運期間124年、134年、144年進行裝修重增置，及於139年進行機電重增置，有關重增置比率、重增置間隔年數均依各項設備之使用年限及特性進行規劃，請參見表5.9。

表5.9 各事業各項設備重增置年數及比率

項目	機電設備		裝修	
	重增置比率	重增置年期	重增置比率	重增置年期
體育館(含巨蛋商鋪)	15%	25	10%	10
購物廣場	15%	25	10%	10
旅館	30%	25	20%	10
旅館營運裝修	-	-	10%	10
戶外LED廣告	20%	25	-	-
辦公室	15%	25	10%	10
巨蛋文化城	15%	25	10%	10
停車場	100%	25	100%	10

註：\*重增置比率=重增置投資金額/期初投資金額。上表之建築項目重置比率係參考各產品之經驗值而訂，惟未來本案將視各建築項目於營運期實際需要重置之成本進行計算。

### 5.1.6 財務效益分析

依前述之財務規劃基本假設參數進行財務試算，預估財務報表請參見5.1.9節，另相關財務效益分析說明如下：

#### 1.內部報酬率分析(Internal Rate of Return，IRR)

所謂內部報酬率係指一個能使計畫或股東投資之預期各年現金流入現值和，等於預期各年現金流出現值和之折現率，也是衡量資金投入回報率的重要指標。

經試算後，設算本案之計畫內部報酬率為3.22%、本案之股東投資內部報酬率為3.28%。

#### 2.淨現值分析(Net Present Value，NPV)

淨現值係計算計畫或股東投資未來回收可超過計畫資金成本及股東投資要求報酬率之金額，經試算後：

本案之計畫淨現值為新台幣2,064,445仟元。

本案之股東投資淨現值為新台幣22,722仟元。

由於本案計畫及股東之淨現值均大於0，顯示以股東投資及整體計畫之角度而言，本案係屬可行。

#### 3.名目回收年期分析(Nominal Payback Period)

所謂名目回收年期係指預期能自計畫之淨現金流量回收該計畫或股東投資總額所需之年數。本案經試算後：

本案之計畫名目回收年期為許可年第38年。

本案之股東投資名目回收年期為許可年第40年。

茲將上述各項財務效益指標彙總於表5.10。

#### 4.自償能力分析(Self-Liquidating Ratio)

自償能力係指營運評估年期內建設計畫與經營附屬事業各年現金淨流入現值總和，除以興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總和之比例。其公式如下：

$(\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}) \div (\text{計畫評估年期內各年現金流$

出現值總額)

分年現金流量需考慮時間價值，均以折現率折為現值後加總；由於上述公式考慮的是稅前現金流量，故折現率亦應以稅前的加權平均資金成本(WACC) 2.95%為之。

經上述公式計算本案自償能力為102.66%，高於100%，顯示本案具完全自償能力。茲將上述各項財務效益指標彙總於表5.10。

表5.10 財務效益指標彙總

財務效益指標		效益值
稅後	計畫淨現值	新台幣2,064,445仟元
	計畫內部報酬率	3.22%
	計畫名目回收年期	許可年 第38年
	股東投資淨現值	新台幣22,722仟元
	股東投資內部報酬率	3.28%
	股東投資名目回收年期	許可年 第40年
稅前	自償率	102.66%

### 5.1.7 償債能力分析

根據上述各項財務效益設算結果，分析本案之償債能力及財務結構如下：

#### 1. 本金利息保障倍數(Debt Service Coverage Ratio, DSCR)：

本金利息保障倍數係用以衡量本案營運期間各年產生之現金流量能否償付當期到期之利息、財務費用及中長期債務本金之指標，其公式為：

$$\text{本金利息保障倍數} = \frac{\text{當期之稅後淨利} + \text{折舊及攤銷} + \text{利息及財務費用}}{\text{當期償還之中長期債務本金} + \text{利息及財務費用}}$$

除民國122年預計一次償還未償本金外，本案於115年後，銀行長期借款還款期間之稅後本金利息保障倍數介於1.18至2.08間，顯示本案營運所產生之現金流量可涵蓋銀行長期借款之本金與利息。

#### 2. 利息保障倍數(Time Interest Earned, TIE)：

利息保障倍數係用以衡量本案於營運期間各年息前稅前盈餘能否償

付當期之利息及財務費用之指標，公式為：

$$\text{利息保障倍數} = (\text{息前稅前淨利}) \div (\text{當期之利息及財務費用})$$

除民國115年以前因仍有工程保留款支付及尚處於營運初期外，本案之利息保障倍數隨銀行借款餘額因逐年還款而上升，於116年後介於1.33至4.35間。

本案若特定年期有營運淨收益無法完全償付融資償還的本金與利息時，本公司將由前期現金餘額或藉由股東增資方式，確保本案融資如期償還。

表5.11 融資還款期間償債能力指標彙總

<b>年期</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>117</b>	<b>118</b>
<b>本金利息保障倍數 DSCR</b>	1.18	1.43	1.43	1.42
<b>利息保障倍數 TIE</b>	0.53	1.33	1.78	2.27
<b>年期</b>	<b>119</b>	<b>120</b>	<b>121</b>	<b>122</b>
<b>本金利息保障倍數 DSCR</b>	1.31	2.00	2.08	0.37
<b>利息保障倍數 TIE</b>	3.04	3.86	4.35	11.10

### 5.1.8 預估財務比率分析

#### 1. 負債比率(Debt Ratio)：

負債比率係用以衡量企業舉債經營之情形，並作為財務結構穩健與否之指標，其公式為：

$$\text{負債比率} = \text{總負債} \div \text{股東權益}$$

理論上負債比率愈高顯示借款人財務結構愈脆弱，就銀行融資實務而言，融資金融機構對營運期間負債比率一般要求不高於200%。

本案之負債比率於興建期因陸續舉借長期借款而提高，113年底負債比率為87.4%，而於營運期開始還款及增資後，負債比率呈現逐年下降之趨勢，至120年底已降至50%以下，且各年度均在200%以內，可符合融資金融機構的一般要求。

#### 2. 稅前淨利率(Pre-tax Rate of Net Income)：

稅前淨利率係用以衡量企業營業收入可產生獲利之情形，並作為獲利能力之指標，其公式為：

$$\text{稅前淨利率} = \text{稅前淨利} \div \text{營業收入}$$

本案之稅前淨利率於融資期間因利息費用負擔而受到影響，然於銀行借款餘額逐年下降後，稅前淨利率呈現逐年上升之趨勢。

#### 3. 股東權益報酬率(Return on Equity)：

股東權益報酬率係每單位股東權益可產生之稅後淨利，並作為股東投資獲利之指標，其公式為：

$$\text{股東權益報酬率} = \text{稅後淨利} \div \text{股東權益}$$

本案之股東權益報酬率於營運期後隨獲利能力提升而增加，於銀行借款全數還款後，各年度之股東權益報酬率大致可維持於4%至6%之間。

#### 4.營業利益率

營業利益(營業毛利減營業費用)除以營業收入之比率,顯示企業在其營業項目,每1元營業收入扣除營業成本與費用後所能剩下之金額,其公式為:

$$\text{營業利益率} = (\text{營業利益} / \text{營業收入}) \times 100\%$$

一般而言,此項評估指標越高表示投資計畫獲利能力越好,本案營業利益率由營運初期逐年提昇至期末達到40%左右。

#### 5.純益率 (Profit Margin)

前述營業利益率忽略了稅賦對投資計畫所造成之效果。因此,為了解投資計畫於稅後真正之獲利能力,乃改以扣除稅賦後之稅後純益與營業收入之比率作為評估指標。一般而言,此項指標越高,表示經營獲利能力越高。其公式為:

$$\text{純益率} = (\text{稅後純益} / \text{營業收入}) \times 100\%$$

經計算結果,除了於營運前幾年因提列重置費用,使得純益率約在落10%左右外,其他各年純益率皆能大於20%,且逐年提高。

#### 6.資產報酬率 (Return on Total Assets ,ROA)

所謂資產報酬率就是稅後純益與資產總額之比值。所謂資產總額乃指購置不動產所需花費之金額,其中包含因購置不動產所需貸款之金額。藉由資產報酬率之分析,可以反映出每一元資產所創造之利潤。一般而言,資產報酬率會比稅後權益報酬率來得低,此乃因為財務槓桿之效果,其公式為:

$$\text{資產報酬率} = (\text{稅後純益} / \text{資產總額}) \times 100\%$$

以本案為例,由於營運前期需支出利息費用及清償本金,因此營運前期資產報酬率偏低,但隨著貸款逐漸清償完畢,整體資產報酬率將逐年提昇至4%~6%左右。

有關本案各年度之各主要財務比率請參見表5.12。

表5.12 主要財務比率彙總

項目/年度	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
負債比率(Debt Ratio)	87.4%	86.2%	80.1%	74.2%	69.2%	61.4%	53.9%	47.0%	42.1%	10.1%
稅前淨利率(Pre-tax Rate of NI)	-311.4%	-22.2%	-5.3%	3.2%	6.7%	9.6%	13.1%	16.2%	17.2%	21.7%
股東權益報酬率(ROE)	-10.0%	-2.9%	-1.0%	0.6%	1.4%	2.1%	2.9%	3.6%	3.7%	4.4%
營業利益率	-254.9%	-6.6%	6.1%	12.8%	15.2%	17.1%	19.5%	21.8%	22.4%	23.8%
純益率	-311.4%	-22.2%	-5.3%	3.2%	6.7%	9.6%	13.1%	16.2%	17.2%	21.7%
資產投資報酬率(ROA)	-5.3%	-1.6%	-0.5%	0.4%	0.8%	1.3%	1.9%	2.4%	2.6%	4.0%
項目/年度	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
負債比率(Debt Ratio)	10.5%	9.4%	9.8%	8.7%	9.1%	8.4%	8.9%	8.2%	8.7%	7.9%
稅前淨利率(Pre-tax Rate of NI)	23.7%	22.4%	29.2%	31.3%	32.1%	31.8%	32.3%	33.1%	33.4%	34.9%
股東權益報酬率(ROE)	4.4%	3.3%	4.3%	4.5%	4.6%	4.5%	4.5%	4.8%	4.8%	5.2%
營業利益率	25.0%	23.8%	30.5%	32.5%	33.4%	33.1%	33.5%	34.3%	34.6%	36.0%
純益率	22.5%	17.9%	23.4%	25.0%	25.7%	25.5%	25.8%	26.5%	26.8%	27.9%
資產投資報酬率(ROA)	3.9%	3.0%	3.9%	4.1%	4.2%	4.1%	4.1%	4.4%	4.5%	4.8%
項目/年度	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
負債比率(Debt Ratio)	8.4%	7.6%	8.0%	7.2%	7.5%	6.7%	6.9%	6.0%	6.2%	5.3%
稅前淨利率(Pre-tax Rate of NI)	34.4%	32.4%	34.4%	35.3%	36.7%	37.2%	37.8%	38.0%	38.6%	39.5%
股東權益報酬率(ROE)	4.7%	4.0%	4.5%	4.8%	5.1%	5.2%	5.4%	5.4%	5.6%	5.8%
營業利益率	35.6%	33.7%	35.6%	36.4%	37.7%	38.2%	38.8%	38.9%	39.4%	40.2%
純益率	27.5%	25.9%	27.5%	28.3%	29.3%	29.8%	30.3%	30.4%	30.9%	31.6%
資產投資報酬率(ROA)	4.3%	3.7%	4.2%	4.5%	4.8%	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%	5.5%
項目/年度	143	144	145	146	147	148	149	150	151	
負債比率(Debt Ratio)	5.3%	4.4%	4.3%	3.4%	3.1%	2.3%	1.7%	0.9%	0.0%	
稅前淨利率(Pre-tax Rate of NI)	38.9%	38.8%	38.6%	39.1%	40.4%	40.7%	40.5%	41.2%	42.1%	
股東權益報酬率(ROE)	5.6%	5.5%	5.7%	5.7%	6.0%	6.0%	5.8%	6.1%	1.2%	
營業利益率	39.6%	39.4%	39.2%	39.5%	40.7%	40.9%	40.7%	41.3%	42.2%	
純益率	31.1%	31.0%	30.9%	31.3%	32.3%	32.5%	32.4%	33.0%	33.7%	
資產投資報酬率(ROA)	5.3%	5.2%	5.4%	5.5%	5.8%	5.9%	5.7%	6.0%	1.2%	

註：因營運期將於151年3月7日屆滿，該年度之股東權益報酬率ROE及資產投資報酬率ROA非完整年度，故低於151年預估數值。

### 5.1.9 預估財務報表

表5.13 資產負債表

單位：仟元

民國	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
<b>資產</b>																			
流動資產																			
現金及約當現金	210,222	301,205	1,330	1,894	1,854	5,363	8,903	7,847	5,326	5,945	7,974	9,834	11,951	9,742	9,393	12,925	4,220,246	2,010,283	1,566,290
金融資產-受益憑證	350,942	-	206,659	123,447	12,253	265,146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產-其他	90,277	94,820	99,276	90,783	90,054	90,088	55,345	586,378	2,980,130	1,324,438	1,032,939	1,861,487	2,237,802	2,286,662	1,797,016	2,806,463	-	-	-
其他流動資產及應收帳款				560	-	3,509	-	307	53,722	24,344	4,955	7,085	8,412	5,858	24,902	35,721	-	-	-
預付款項	3,141	5,502	6,008	7,396	7,607	13,617	179,077	330,911	344,379	26,596	28,930	30,907	32,088	39,002	41,200	76,725	-	-	-
非流動資產																			
未完工程	44,955	308,632	374,815	458,977	563,915	996,711	4,229,596	7,401,357	13,456,751	19,277,289	20,269,500	21,188,975	22,117,906	22,913,919	24,104,333	27,301,929	7,535,943	15,134,996	-
生財器具與建築物	-	-	-	95	95	95	305	776	776	973	973	204	204	439	439	469	24,907,900	24,907,900	42,667,896
使用權資產(淨額)														2,186,092	2,320,525	2,307,806	2,466,867	2,213,323	2,432,520
其他非流動資產	197	197	197	371	371	49,046	21,791	16,390	7,633	8,530	8,709	8,812	8,740	19,445	18,450	22,677	22,643	22,643	22,643
成本																			
減：累積折舊	-	-	-	1	17	33	64	185	315	375	562	147	196	58,880	117,013	174,299	469	1,173,071	2,649,728
減：累積減損	-	-	-	-	245,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>資產總額</b>	<b>699,735</b>	<b>710,356</b>	<b>688,284</b>	<b>683,523</b>	<b>431,132</b>	<b>1,423,540</b>	<b>4,494,955</b>	<b>8,343,781</b>	<b>16,848,402</b>	<b>20,667,740</b>	<b>21,353,416</b>	<b>23,107,157</b>	<b>24,416,906</b>	<b>27,402,280</b>	<b>28,199,245</b>	<b>32,390,416</b>	<b>39,153,130</b>	<b>43,116,073</b>	<b>44,039,621</b>
<b>負債及股東權益</b>																			
流動負債																			
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341,250	455,000	455,000	455,000	728,000	-	200,535	253,315	-	-
應付帳款	13,424	23,951	2,382	4,562	7,740	62,532	599,255	978,769	1,662,731	1,822,208	1,300,592	1,218,859	1,297,344	1,022,455	1,169,926	1,890,242	1,753,995	2,926,092	2,943,587
租賃負債-流動														33,935	33,116	33,386			
其他流動負債	-	-	-	533	-	-	-	-	128	238	692	449	426	24	101	101			
非流動負債																			
長期借款	-	-	-	-	-	-	1,950,000	3,000,000	6,370,000	8,758,750	8,303,750	7,848,750	7,393,750	6,665,750	7,024,377	9,808,236	12,159,120	13,209,120	15,009,120
其他非流動負債	-	300	-	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃負債-非流動														2,119,052	2,222,133	2,176,621	2,568,843	2,340,303	2,585,172
負債總計	13,424	24,251	2,382	5,255	7,740	62,532	2,549,255	3,978,769	8,032,859	10,922,446	10,060,034	9,523,058	9,146,520	10,569,215	10,449,653	14,109,120	16,735,273	18,475,515	20,537,880
股東權益																			
自有資金	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	1,400,000	2,000,000	4,500,000	9,037,000	10,225,000	12,225,000	14,925,000	17,125,000	19,125,000	20,325,000	21,225,000	25,975,000	30,825,000	32,025,000
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保留盈餘	-13,690	-13,895	-14,097	-21,733	-276,608	-38,992	-54,300	-134,987	-221,457	-479,706	-931,618	-1,340,901	-1,854,614	-2,291,935	-2,575,408	-2,943,704	-3,557,143	-6,184,442	-8,523,259
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>699,735</b>	<b>710,356</b>	<b>688,284</b>	<b>683,523</b>	<b>431,132</b>	<b>1,423,540</b>	<b>4,494,955</b>	<b>8,343,781</b>	<b>16,848,402</b>	<b>20,667,740</b>	<b>21,353,416</b>	<b>23,107,157</b>	<b>24,416,906</b>	<b>27,402,280</b>	<b>28,199,245</b>	<b>32,390,416</b>	<b>39,153,130</b>	<b>43,116,073</b>	<b>44,039,621</b>

# 臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

單位：仟元

民國	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
<b>資產</b>																			
流動資產																			
現金及約當現金	1,750,252	1,233,211	1,840,968	2,490,959	3,171,560	3,748,106	5,082,929	6,492,539	2,876,865	5,689,729	7,094,829	9,658,884	12,363,332	14,556,873	15,901,195	17,272,757	18,759,379	20,176,313	21,684,866
金融資產-受益憑證	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產-其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流動資產及應收帳款																			
預付款項																			
非流動資產																			
未完工程																			
生財器具與建築物	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	42,667,896	43,773,859	43,773,859	43,773,859	43,773,859	43,773,859	43,773,859	43,773,859	43,773,859	43,773,859
使用權資產(淨額)	2,230,462	2,453,757	2,243,662	2,470,116	2,251,938	2,480,412	2,254,160	2,483,286	2,249,032	2,477,177	2,235,072	2,460,304	2,210,586	2,430,630	2,173,644	2,385,830	2,122,046	2,323,261	2,053,291
其他非流動資產																			
成本																			
減：累積折舊	4,126,384	5,603,040	7,079,696	8,556,352	10,033,009	11,509,665	12,986,321	14,462,977	15,939,633	17,416,289	18,892,946	20,040,704	21,188,463	22,336,221	23,483,980	24,631,738	25,779,497	26,927,255	28,075,014
減：累積減損																			
<b>資產總額</b>	<b>42,522,226</b>	<b>40,751,824</b>	<b>39,672,829</b>	<b>39,072,618</b>	<b>38,058,385</b>	<b>37,386,749</b>	<b>37,018,664</b>	<b>37,180,744</b>	<b>31,854,159</b>	<b>33,418,513</b>	<b>34,210,814</b>	<b>35,852,343</b>	<b>37,159,314</b>	<b>38,425,140</b>	<b>38,364,718</b>	<b>38,800,709</b>	<b>38,875,787</b>	<b>39,346,178</b>	<b>39,437,002</b>
<b>負債及股東權益</b>																			
流動負債																			
一年內到期之長期負債	1,052,012	1,052,012	1,185,603	1,319,194	1,630,959	1,068,730	1,068,730	7,881,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付帳款	1,012,765	265,868	279,504	289,068	298,119	303,653	306,514	309,824	313,260	309,143	304,283	313,111	314,977	316,585	316,738	311,830	322,322	324,376	326,650
租賃負債-流動																			
其他流動負債																			
非流動負債																			
長期借款	15,207,108	14,155,096	12,969,493	11,650,299	10,019,340	8,950,610	7,881,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流動負債																			
租賃負債-非流動	2,407,727	2,656,247	2,470,184	2,721,210	2,526,264	2,778,415	2,574,334	2,825,957	2,612,509	2,861,639	2,638,618	2,882,934	2,650,164	2,886,937	2,644,283	2,870,318	2,617,690	2,829,265	2,566,631
負債總計	19,679,612	18,129,222	16,904,784	15,979,771	14,474,682	13,101,408	11,831,458	11,017,662	2,925,769	3,170,782	2,942,901	3,196,045	2,965,142	3,203,522	2,961,021	3,182,148	2,940,012	3,153,641	2,893,280
股東權益																			
自有資金	32,025,000	32,025,000	32,025,000	32,025,000	32,025,000	32,025,000	32,025,000	32,025,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000
法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,930	228,104	387,017	547,234	718,826	894,301
保留盈餘	-9,182,385	-9,402,399	-9,256,954	-8,932,153	-8,441,297	-7,739,659	-6,837,794	-5,861,918	-4,596,609	-3,277,269	-2,257,087	-868,702	669,172	1,629,689	1,650,593	1,706,543	1,863,541	1,948,711	2,124,421
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>42,522,226</b>	<b>40,751,824</b>	<b>39,672,829</b>	<b>39,072,618</b>	<b>38,058,385</b>	<b>37,386,749</b>	<b>37,018,664</b>	<b>37,180,744</b>	<b>31,854,159</b>	<b>33,418,513</b>	<b>34,210,814</b>	<b>35,852,343</b>	<b>37,159,314</b>	<b>38,425,140</b>	<b>38,364,718</b>	<b>38,800,709</b>	<b>38,875,787</b>	<b>39,346,178</b>	<b>39,437,002</b>

# 臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

單位：仟元

民國	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151
<b>資產</b>																			
流動資產																			
現金及約當現金	22,895,864	22,692,886	24,274,497	25,776,175	27,298,378	28,770,994	26,627,852	28,097,290	29,599,722	31,136,175	32,544,787	32,437,640	34,079,450	35,666,731	37,339,125	38,915,579	40,404,135	42,071,983	40,295,156
金融資產-受益憑證																			
金融資產-其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流動資產及應收帳款																			
預付款項																			
非流動資產																			
未完工程																			
生財器具與建築物	43,773,859	45,057,375	45,057,375	45,057,375	45,057,375	45,057,375	48,685,344	48,685,344	48,685,344	48,685,344	48,685,344	50,174,916	50,174,916	50,174,916	50,174,916	50,174,916	50,174,916	50,174,916	50,174,916
使用權資產(淨額)	2,239,910	1,964,536	2,132,358	1,852,555	1,996,722	1,713,688	1,828,595	1,543,790	1,622,986	1,338,167	1,374,244	1,091,511	1,075,971	797,818	720,935	450,309	300,972	41,338	-
其他非流動資產																			
成本																			
減：累積折舊	29,222,773	30,370,531	31,536,045	32,701,559	33,867,072	35,032,586	36,198,100	37,385,898	38,573,697	39,761,495	40,949,293	42,137,092	43,437,538	44,737,983	46,038,429	47,338,875	48,639,321	49,939,767	50,174,916
減：累積減損																			
<b>資產總額</b>	<b>39,686,861</b>	<b>39,344,266</b>	<b>39,928,185</b>	<b>39,984,545</b>	<b>40,485,402</b>	<b>40,509,471</b>	<b>40,943,691</b>	<b>40,940,526</b>	<b>41,334,356</b>	<b>41,398,191</b>	<b>41,655,081</b>	<b>41,566,975</b>	<b>41,892,798</b>	<b>41,901,481</b>	<b>42,196,548</b>	<b>42,201,928</b>	<b>42,240,702</b>	<b>42,348,470</b>	<b>40,295,156</b>
<b>負債及股東權益</b>																			
流動負債																			
一年內到期之長期負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應付帳款	302,364	277,850	291,130	300,132	303,405	307,704	310,114	312,007	313,504	315,297	317,126	311,861	320,213	320,496	320,498	320,507	313,892	322,957	-
租賃負債-流動																			
其他流動負債																			
非流動負債																			
長期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他非流動負債																			
租賃負債-非流動	2,759,418	2,486,812	2,655,797	2,373,338	2,512,726	2,220,623	2,323,732	2,022,310	2,081,451	1,771,163	1,777,508	1,458,961	1,402,383	1,076,360	945,270	612,759	393,906	56,131	-
負債總計	3,061,781	2,764,662	2,946,927	2,673,469	2,816,131	2,528,327	2,633,846	2,334,316	2,394,956	2,086,461	2,094,634	1,770,821	1,722,596	1,396,856	1,265,768	933,266	707,798	379,088	-
股東權益																			
自有資金	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000	33,525,000
法定盈餘公積	1,082,609	1,255,138	1,401,208	1,568,893	1,748,264	1,940,674	2,139,835	2,346,573	2,556,692	2,773,444	2,999,902	3,222,472	3,440,346	3,667,955	3,900,099	4,145,377	4,393,293	4,636,148	4,968,511
保留盈餘	2,017,470	1,799,465	2,055,049	2,217,183	2,396,007	2,515,470	2,645,010	2,734,636	2,857,708	3,013,286	3,035,545	3,048,682	3,204,856	3,311,670	3,505,680	3,598,285	3,614,611	3,808,235	1,801,645
<b>負債及股東權益總額</b>	<b>39,686,861</b>	<b>39,344,266</b>	<b>39,928,185</b>	<b>39,984,545</b>	<b>40,485,402</b>	<b>40,509,471</b>	<b>40,943,691</b>	<b>40,940,526</b>	<b>41,334,356</b>	<b>41,398,191</b>	<b>41,655,081</b>	<b>41,566,975</b>	<b>41,892,798</b>	<b>41,901,481</b>	<b>42,196,548</b>	<b>42,201,928</b>	<b>42,240,702</b>	<b>42,348,470</b>	<b>40,295,156</b>

表5.14 損益表

單位：仟元	民國	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
<b>一、營業收入</b>																				
體育館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108,668	373,986
巨蛋商舖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,972
購物廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,008
文化城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,080
旅館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
辦公大樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,149
地下停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,750
<b>小計</b>																			<b>117,308</b>	<b>750,945</b>
<b>二、營業成本及費用</b>																				
<b>(一)營業成本與費用</b>																				
體育館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000	1,118,174	1,123,321
巨蛋商舖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,000	401,174	418,153
購物廣場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,675	180,392
文化城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,893	11,455
旅館	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,413	64,270
辦公大樓	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37,968	65,031
地下停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,880	18,899
房屋稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340,498	336,515
光復南路車行地下道租金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,829
捷運國父紀念館站連通權利金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,383
營收分潤費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	704	4,506
<b>(二)開辦費</b>	15,554	6,682	3,991	6,362	7,934	7,157	11,702	72,365	79,459	115,752	179,550	155,735	117,742	12,700	30,317	31,737	433,824			
<b>(三)聯業主辦費</b>							2,352	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393	3,393
<b>(四)折舊及攤銷費用</b>	-	-	-	1	16	16	30	122	129	129	129	129	791	58,619	58,133	57,192	58,256	1,230,572	1,538,296	
<b>小計</b>	<b>15,554</b>	<b>6,682</b>	<b>3,991</b>	<b>6,363</b>	<b>7,950</b>	<b>7,173</b>	<b>14,084</b>	<b>75,880</b>	<b>82,982</b>	<b>119,275</b>	<b>183,073</b>	<b>159,258</b>	<b>121,926</b>	<b>74,712</b>	<b>91,844</b>	<b>92,323</b>	<b>540,474</b>	<b>2,352,140</b>	<b>2,665,010</b>	
<b>營業利益</b>	<b>(15,554)</b>	<b>(6,682)</b>	<b>(3,991)</b>	<b>(6,363)</b>	<b>(7,950)</b>	<b>(7,173)</b>	<b>(14,084)</b>	<b>(75,880)</b>	<b>(82,982)</b>	<b>(119,275)</b>	<b>(183,073)</b>	<b>(159,258)</b>	<b>(121,926)</b>	<b>(74,712)</b>	<b>(91,844)</b>	<b>(92,323)</b>	<b>(540,474)</b>	<b>(2,234,832)</b>	<b>(1,914,065)</b>	
<b>營業外收入</b>																				
利息及其他收入	1,289	6,432	6,145	491	279	614	1,442	856	1,549	13,043	949	5,724	1,355	2,920	5,147	1,456	-	-	-	-
金融資產評價利益	942	2,448	59	639	196	2,076	429	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資產減損回升	-	-	-	-	-	245,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>營業外支出</b>																				
利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147,050	264,824	250,789	237,453	285,557	196,646	68,284	68,005	390,497	422,782	
其他支出	367	2,403	2,415	2,402	2,400	2,900	3,095	5,663	4,912	4,968	4,964	4,960	155,689	79,973	130	209,146	4,960	1,970	1,970	
資產減損	-	-	-	-	245,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>營業外收益</b>	<b>1,864</b>	<b>6,477</b>	<b>3,789</b>	<b>(1,272)</b>	<b>(246,926)</b>	<b>244,790</b>	<b>(1,224)</b>	<b>(4,807)</b>	<b>(3,363)</b>	<b>(138,974)</b>	<b>(268,839)</b>	<b>(250,025)</b>	<b>(391,787)</b>	<b>(362,610)</b>	<b>(191,629)</b>	<b>(275,974)</b>	<b>(72,965)</b>	<b>(392,467)</b>	<b>(424,752)</b>	
<b>稅前淨利</b>	<b>(13,690)</b>	<b>(205)</b>	<b>(203)</b>	<b>(7,635)</b>	<b>(254,876)</b>	<b>237,617</b>	<b>(15,309)</b>	<b>(80,687)</b>	<b>(86,345)</b>	<b>(258,249)</b>	<b>(451,912)</b>	<b>(409,283)</b>	<b>(513,713)</b>	<b>(437,322)</b>	<b>(283,472)</b>	<b>(368,296)</b>	<b>(613,439)</b>	<b>(2,627,298)</b>	<b>(2,338,817)</b>	
應納營所稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>稅後淨利</b>	<b>(13,690)</b>	<b>(205)</b>	<b>(203)</b>	<b>(7,635)</b>	<b>(254,876)</b>	<b>237,617</b>	<b>(15,309)</b>	<b>(80,687)</b>	<b>(86,345)</b>	<b>(258,249)</b>	<b>(451,912)</b>	<b>(409,283)</b>	<b>(513,713)</b>	<b>(437,322)</b>	<b>(283,472)</b>	<b>(368,296)</b>	<b>(613,439)</b>	<b>(2,627,298)</b>	<b>(2,338,817)</b>	

# 臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

單位：仟元	民國	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
<b>一、營業收入</b>																				
體育館		483,038	530,004	699,849	756,648	772,286	882,902	883,245	883,594	944,752	966,715	967,087	967,465	967,848	1,024,198	1,024,593	1,024,993	1,025,400	1,025,813	1,092,711
巨蛋商舖		114,900	116,319	117,769	118,443	119,123	119,811	131,705	132,406	133,114	141,529	142,251	142,981	156,418	157,162	157,913	158,672	159,439	160,214	165,996
購物廣場		923,025	940,549	958,651	1,008,851	1,028,167	1,048,121	1,165,234	1,179,429	1,193,936	1,318,763	1,325,651	1,332,607	1,454,633	1,461,729	1,468,897	1,521,136	1,528,447	1,535,832	1,588,290
文化城		93,829	104,104	106,702	109,530	111,321	112,701	115,834	118,087	119,526	123,057	124,533	125,590	128,723	130,636	131,272	132,412	133,492	134,145	134,751
旅館		935,276	1,854,367	2,152,071	2,310,304	2,485,956	2,573,771	2,640,140	2,711,015	2,784,965	2,669,023	2,515,014	2,746,498	2,808,312	2,850,436	2,820,537	2,709,384	2,958,759	3,025,349	3,070,730
辦公大樓		327,206	460,012	460,012	460,012	490,833	513,604	521,308	529,128	537,065	528,767	497,968	505,437	513,019	520,714	512,669	536,452	544,499	552,667	560,957
地下停車場		94,268	108,361	108,361	113,864	113,864	113,864	113,864	113,864	119,643	119,643	119,643	119,643	119,643	125,711	125,711	125,711	125,711	125,711	132,082
<b>小計</b>		<b>2,971,542</b>	<b>4,113,716</b>	<b>4,603,414</b>	<b>4,877,652</b>	<b>5,121,552</b>	<b>5,364,774</b>	<b>5,571,330</b>	<b>5,667,522</b>	<b>5,833,001</b>	<b>5,867,498</b>	<b>5,692,147</b>	<b>5,940,221</b>	<b>6,148,595</b>	<b>6,270,586</b>	<b>6,241,591</b>	<b>6,208,762</b>	<b>6,475,747</b>	<b>6,559,730</b>	<b>6,745,516</b>
<b>二、營業成本及費用</b>																				
<b>(一)營業成本與費用</b>																				
體育館		433,036	435,718	457,519	460,544	481,326	511,459	512,862	514,291	517,569	536,354	537,861	539,394	540,953	544,220	563,780	565,424	567,096	568,798	572,523
巨蛋商舖		2,336	2,308	2,280	2,252	2,224	2,196	2,168	2,140	2,112	2,084	2,056	2,028	2,000	1,972	1,944	1,916	1,888	1,860	1,832
購物廣場		14,569	14,485	14,401	14,319	14,236	14,154	14,073	13,993	13,913	13,834	13,755	13,677	13,600	13,524	13,448	13,373	13,298	13,225	13,152
文化城		3,017	2,981	2,945	2,909	2,873	2,837	2,800	2,764	2,728	2,692	2,656	2,620	2,584	2,547	2,511	2,475	2,439	2,403	2,367
旅館		749,569	1,469,921	1,603,389	1,670,335	1,759,537	1,803,318	1,840,940	1,881,536	1,924,116	1,857,613	1,795,288	1,914,601	1,940,085	1,961,022	1,946,002	1,891,971	2,020,516	2,047,980	2,070,546
辦公大樓		45,592	9,552	9,536	9,521	12,860	10,060	10,059	12,459	12,526	15,540	22,731	12,507	12,545	12,313	14,293	12,456	12,814	12,968	18,624
地下停車場		18,921	18,944	18,970	18,997	19,027	19,059	19,093	19,130	19,169	19,210	19,253	19,299	19,347	19,398	19,451	19,507	19,565	19,626	19,690
房屋稅		332,531	328,547	324,563	369,502	364,910	360,318	355,726	351,135	346,543	341,951	337,359	332,767	328,176	323,584	318,992	314,400	309,808	305,217	300,625
光復南路車行地下道租金		4,059	4,302	4,302	4,560	4,834	4,834	5,124	5,431	5,431	5,431	5,431	5,757	5,757	6,103	6,469	6,469	6,469	6,857	6,857
捷運國父紀念館站連通權利金		5,706	6,048	6,048	6,411	6,411	6,796	6,796	7,204	7,204	7,636	7,636	8,094	8,094	8,580	8,580	9,094	9,094	9,640	9,640
營收分潤費用		17,829	24,682	27,620	29,266	30,729	32,189	33,428	34,005	34,998	35,205	34,153	35,641	36,892	37,624	37,450	37,253	38,854	39,358	40,473
<b>(二)開辦費</b>																				
<b>(三)聯業主辦費</b>																				
<b>(四)折舊及攤銷費用</b>																				
小計		3,168,853	3,863,170	4,014,903	4,135,239	4,245,317	4,318,553	4,354,114	4,400,229	4,442,451	4,399,561	4,340,190	4,125,546	4,149,193	4,176,620	4,178,288	4,127,223	4,254,728	4,288,598	4,316,995
<b>營業利益</b>		<b>(197,311)</b>	<b>250,546</b>	<b>588,511</b>	<b>742,412</b>	<b>876,235</b>	<b>1,046,221</b>	<b>1,217,216</b>	<b>1,267,293</b>	<b>1,390,551</b>	<b>1,467,937</b>	<b>1,351,956</b>	<b>1,814,675</b>	<b>1,999,402</b>	<b>2,093,966</b>	<b>2,063,303</b>	<b>2,081,539</b>	<b>2,221,020</b>	<b>2,271,132</b>	<b>2,428,521</b>
<b>營業外收入</b>																				
利息及其他收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產評價利益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資產減損回升		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>營業外支出</b>																				
利息支出		459,846	468,590	441,097	416,491	384,259	343,463	314,231	290,297	124,122	77,508	75,609	78,073	75,940	78,168	75,771	77,702	75,009	76,571	73,546
其他支出		1,970	1,970	1,970	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
資產減損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>營業外收益</b>		<b>(461,816)</b>	<b>(470,560)</b>	<b>(443,067)</b>	<b>(417,611)</b>	<b>(385,379)</b>	<b>(344,583)</b>	<b>(315,351)</b>	<b>(291,417)</b>	<b>(125,242)</b>	<b>(78,628)</b>	<b>(76,729)</b>	<b>(79,193)</b>	<b>(77,060)</b>	<b>(79,288)</b>	<b>(76,891)</b>	<b>(78,822)</b>	<b>(76,129)</b>	<b>(77,691)</b>	<b>(74,666)</b>
<b>稅前淨利</b>		<b>(659,126)</b>	<b>(220,013)</b>	<b>145,444</b>	<b>324,802</b>	<b>490,856</b>	<b>701,638</b>	<b>901,865</b>	<b>975,876</b>	<b>1,265,308</b>	<b>1,389,309</b>	<b>1,275,228</b>	<b>1,735,482</b>	<b>1,922,343</b>	<b>2,014,678</b>	<b>1,986,412</b>	<b>2,002,717</b>	<b>2,144,891</b>	<b>2,193,441</b>	<b>2,353,855</b>
應納營所稅		-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,969	255,046	347,096	384,469	402,936	397,282	400,543	428,978	438,688	470,771
<b>稅後淨利</b>		<b>(659,126)</b>	<b>(220,013)</b>	<b>145,444</b>	<b>324,802</b>	<b>490,856</b>	<b>701,638</b>	<b>901,865</b>	<b>975,876</b>	<b>1,265,308</b>	<b>1,319,340</b>	<b>1,020,182</b>	<b>1,388,385</b>	<b>1,537,874</b>	<b>1,611,742</b>	<b>1,589,130</b>	<b>1,602,173</b>	<b>1,715,912</b>	<b>1,754,753</b>	<b>1,883,084</b>

# 臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

單位：仟元	民國	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151
<b>一、營業收入</b>																				
體育館		1,126,803	1,127,449	1,128,105	1,128,771	1,195,946	1,196,632	1,197,328	1,198,035	1,198,752	1,271,119	1,281,991	1,282,893	1,283,808	1,284,738	1,362,856	1,363,813	1,365,569	1,366,567	247,289
巨蛋商舖		166,786	169,287	171,827	174,404	177,020	179,676	182,371	185,106	187,883	190,701	193,562	196,465	199,412	202,403	205,439	208,521	211,649	214,823	59,244
購物廣場		1,595,823	1,607,235	1,668,084	1,679,841	1,691,775	1,756,059	1,768,353	1,780,832	1,848,748	1,861,603	1,874,652	1,946,406	1,959,849	1,973,494	2,049,305	2,063,362	2,077,631	2,092,113	382,139
文化城		136,713	138,298	139,901	141,524	143,167	144,829	146,512	148,215	149,938	151,682	153,448	155,234	157,043	158,873	160,726	162,601	164,498	166,419	30,538
旅館		2,554,026	1,937,960	2,266,748	2,493,115	2,608,755	2,681,284	2,772,003	2,827,978	2,858,320	2,890,138	2,856,339	2,687,592	2,939,422	2,963,402	2,963,402	2,979,831	2,794,380	3,024,760	546,943
辦公大樓		552,290	520,121	586,580	595,379	604,310	594,973	622,575	631,914	641,392	651,013	640,955	603,621	680,750	690,962	701,326	690,491	722,524	733,362	135,014
地下停車場		132,082	132,082	132,082	132,082	138,772	138,772	138,772	138,772	138,772	145,797	145,797	145,797	145,797	145,797	153,172	153,172	153,172	153,172	27,697
<b>小計</b>		<b>6,264,523</b>	<b>5,632,433</b>	<b>6,093,328</b>	<b>6,345,117</b>	<b>6,559,745</b>	<b>6,692,225</b>	<b>6,827,914</b>	<b>6,910,852</b>	<b>7,023,805</b>	<b>7,162,053</b>	<b>7,146,743</b>	<b>7,018,008</b>	<b>7,366,082</b>	<b>7,419,668</b>	<b>7,596,226</b>	<b>7,621,791</b>	<b>7,489,423</b>	<b>7,751,216</b>	<b>1,428,864</b>
<b>二、營業成本及費用</b>																				
<b>(一)營業成本與費用</b>																				
體育館		594,626	596,424	598,253	600,114	604,001	626,752	628,710	630,701	632,726	636,935	661,770	663,904	666,075	668,282	672,842	675,124	677,445	679,893	123,413
巨蛋商舖		1,804	1,776	1,748	1,720	1,692	1,664	1,636	1,608	1,580	1,552	1,524	1,496	1,468	1,440	1,412	1,384	1,356	1,328	239
購物廣場		13,079	13,008	12,937	12,867	12,798	12,730	12,662	12,596	12,530	12,465	12,401	12,338	12,275	12,214	12,153	12,094	12,035	11,978	3,607
文化城		2,330	2,294	2,258	2,222	2,186	2,150	2,114	2,077	2,041	2,005	1,969	1,933	1,897	1,861	1,824	1,788	1,752	1,716	309
旅館		1,759,937	1,464,053	1,632,379	1,742,707	1,782,486	1,812,559	1,847,594	1,872,768	1,893,154	1,914,549	1,912,549	1,843,682	1,957,989	1,963,582	1,963,439	1,961,640	1,887,844	1,998,588	361,384
辦公大樓		20,357	24,938	18,797	19,283	19,547	22,952	19,515	19,703	19,895	20,434	24,168	32,338	20,701	20,912	21,127	25,362	22,052	22,237	4,000
地下停車場		19,756	19,825	19,897	19,971	20,048	20,129	20,212	20,298	20,387	20,480	20,575	20,674	20,776	20,881	20,989	21,101	21,216	21,334	3,897
房屋稅		296,033	291,441	286,850	282,258	277,666	273,074	268,482	263,891	259,299	254,707	250,115	245,523	240,932	236,340	231,748	227,156	222,564	217,973	39,264
光復南路車行地下道租金		7,268	7,268	7,705	7,705	8,167	8,167	8,657	8,657	9,176	9,176	9,727	9,727	10,310	10,310	10,929	10,929	11,585	11,585	2,220
捷運國父紀念館站連通權利金		10,218	10,218	10,831	10,831	11,481	11,481	12,170	12,170	12,900	12,900	13,674	13,674	14,495	14,495	15,365	15,365	16,287	16,287	3,122
營收分潤費用		37,587	33,795	36,560	38,071	39,358	40,153	40,967	41,465	42,143	42,972	42,880	42,108	44,196	44,518	45,577	45,731	44,937	46,507	8,573
<b>(二)開辦費</b>																				
<b>(三)聯貸主辦費</b>																				
<b>(四)折舊及攤銷費用</b>																				
小計		4,032,132	3,734,176	3,924,323	4,033,857	4,085,578	4,137,959	4,179,801	4,225,300	4,257,111	4,279,455	4,315,614	4,251,659	4,482,175	4,485,896	4,503,898	4,504,165	4,442,386	4,552,739	826,517
<b>營業利益</b>		<b>2,232,390</b>	<b>1,898,257</b>	<b>2,169,005</b>	<b>2,311,260</b>	<b>2,474,167</b>	<b>2,554,267</b>	<b>2,648,112</b>	<b>2,685,551</b>	<b>2,766,694</b>	<b>2,882,598</b>	<b>2,831,129</b>	<b>2,766,350</b>	<b>2,883,906</b>	<b>2,933,772</b>	<b>3,092,328</b>	<b>3,117,626</b>	<b>3,047,037</b>	<b>3,198,478</b>	<b>602,348</b>
<b>營業外收入</b>																				
利息及其他收入		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產評價利益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資產減損回升		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>營業外支出</b>																				
利息支出		74,657	71,259	71,826	68,007	67,921	63,631	62,768	57,949	56,166	50,752	47,889	41,806	37,676	30,843	25,236	17,558	10,234	1,608	-
其他支出		1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
資產減損		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>營業外收益</b>		<b>(75,777)</b>	<b>(72,379)</b>	<b>(72,946)</b>	<b>(69,127)</b>	<b>(69,041)</b>	<b>(64,751)</b>	<b>(63,888)</b>	<b>(59,069)</b>	<b>(57,286)</b>	<b>(51,872)</b>	<b>(49,009)</b>	<b>(42,926)</b>	<b>(38,796)</b>	<b>(31,963)</b>	<b>(26,356)</b>	<b>(18,678)</b>	<b>(11,354)</b>	<b>(2,728)</b>	<b>(1,120)</b>
<b>稅前淨利</b>		<b>2,156,613</b>	<b>1,825,878</b>	<b>2,096,060</b>	<b>2,242,133</b>	<b>2,405,126</b>	<b>2,489,515</b>	<b>2,584,224</b>	<b>2,626,483</b>	<b>2,709,408</b>	<b>2,830,726</b>	<b>2,782,120</b>	<b>2,723,423</b>	<b>2,845,110</b>	<b>2,901,809</b>	<b>3,065,972</b>	<b>3,098,947</b>	<b>3,035,683</b>	<b>3,195,749</b>	<b>601,228</b>
應納營所稅		431,323	365,176	419,212	448,427	481,025	497,903	516,845	525,297	541,882	566,145	556,424	544,685	569,022	580,362	613,194	619,789	607,137	639,150	120,246
<b>稅後淨利</b>		<b>1,725,290</b>	<b>1,460,702</b>	<b>1,676,848</b>	<b>1,793,706</b>	<b>1,924,100</b>	<b>1,991,612</b>	<b>2,067,379</b>	<b>2,101,186</b>	<b>2,167,526</b>	<b>2,264,581</b>	<b>2,225,696</b>	<b>2,178,739</b>	<b>2,276,088</b>	<b>2,321,447</b>	<b>2,452,778</b>	<b>2,479,158</b>	<b>2,428,547</b>	<b>2,556,599</b>	<b>480,982</b>

臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

表5.15 現金流量表

單位：仟元

開發年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
民國	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113		
<b>營業性現金流量</b>																					
營業性現金流入																					
體育館																		108,668	373,986		
巨蛋商場																			42,972		
購物廣場																			177,008		
文化城																			43,080		
旅館																					
辦公大樓																			71,149		
地下停車場																		8,640	42,750		
利息及其他收入	1,289	6,432	6,145	491	279	614	1,442	856	1,549	13,043	949	5,724	1,355	2,920	5,147	1,456					
<b>合計</b>	<b>1,289</b>	<b>6,432</b>	<b>6,145</b>	<b>491</b>	<b>279</b>	<b>614</b>	<b>1,442</b>	<b>856</b>	<b>1,549</b>	<b>13,043</b>	<b>949</b>	<b>5,724</b>	<b>1,355</b>	<b>2,920</b>	<b>5,147</b>	<b>1,456</b>			<b>117,308</b>	<b>750,945</b>	
營業性現金流出																					
體育館																		37,500	414,998	459,643	
巨蛋商場																			23,237	23,037	
購物廣場																			246,170	294,525	
文化城																			92,478	39,737	
旅館																			121,145	131,300	
辦公大樓																			69,507	100,227	
地下停車場																			55,869	60,515	
其他支出	367	2,403	2,415	2,402	2,400	2,900	3,095	5,663	4,912	4,968	4,964	4,960	155,689	79,973	130	209,146	4,960	1,970	1,970	1,970	
租賃負債-利息費用																				67,061	70,054
租賃負債-本金償還																				32,966	35,967
光復南路車行地下道租金																				3,829	4,059
捷運國父紀念館站連通權利金																				5,383	5,706
營收分潤費用																				704	4,506
營業事業所得稅																					
<b>合計</b>	<b>367</b>	<b>2,403</b>	<b>2,415</b>	<b>2,402</b>	<b>2,400</b>	<b>2,900</b>	<b>3,095</b>	<b>5,663</b>	<b>4,912</b>	<b>4,968</b>	<b>4,964</b>	<b>4,960</b>	<b>155,689</b>	<b>174,644</b>	<b>96,867</b>	<b>309,779</b>	<b>142,776</b>	<b>1,135,317</b>	<b>1,231,245</b>		
<b>營業性淨現金流量小計</b>	<b>922</b>	<b>4,029</b>	<b>3,730</b>	<b>(1,911)</b>	<b>(2,122)</b>	<b>(2,286)</b>	<b>(1,654)</b>	<b>(4,807)</b>	<b>(3,363)</b>	<b>8,076</b>	<b>(4,015)</b>	<b>764</b>	<b>(154,334)</b>	<b>(171,724)</b>	<b>(91,719)</b>	<b>(308,323)</b>	<b>(142,776)</b>	<b>(1,018,008)</b>	<b>(480,300)</b>		
<b>投資性現金流量</b>																					
投資性現金流出																					
營建成本	41,569	247,306	84,835	39,818	40,734	317,405	2,567,236	2,712,184	5,103,277	5,414,317	1,515,186	1,003,688	847,994	1,071,229	991,999	2,268,063	5,220,313	5,690,204	960,964		
旅館營運裝修																				825,000	
戶外LED廣告																					
興建期地租	-	-	-	42,627	61,849	61,849	61,849			292											
生財器具及其他	-	-	-	95					471												
利息資本化	-	-	-						210												
金融資產-受益憑證	350,000	353,390	206,600	83,850	111,390	250,816	265,575		82,959	137,373	129,461										
受限制銀行存款及其他金融資產	90,000																				
非流動資產/存出(人)保證金	197	300	300	13	160	1,168	210	3,893			897										
聯貸主辦費						50,900															
開辦費用	8,934	19,429	11,869	1,178	6,565	12,067	193,012	215,609	271,756	110,867	164,016	160,987	126,860	20,530	127,191	61,783					
重增置成本																					
<b>合計</b>	<b>490,701</b>	<b>(86,954)</b>	<b>303,605</b>	<b>(2,475)</b>	<b>(2,081)</b>	<b>694,205</b>	<b>2,544,806</b>	<b>3,546,249</b>	<b>7,906,157</b>	<b>3,778,407</b>	<b>1,387,881</b>	<b>1,993,115</b>	<b>1,351,097</b>	<b>1,151,559</b>	<b>704,776</b>	<b>3,569,145</b>	<b>2,785,588</b>	<b>6,515,204</b>	<b>2,610,964</b>		
<b>投資性淨現金流量合計</b>	<b>(490,701)</b>	<b>86,954</b>	<b>(303,605)</b>	<b>2,475</b>	<b>2,081</b>	<b>(694,205)</b>	<b>(2,544,806)</b>	<b>(3,546,249)</b>	<b>(7,906,157)</b>	<b>(3,778,407)</b>	<b>(1,387,881)</b>	<b>(1,993,115)</b>	<b>(1,351,097)</b>	<b>(1,151,559)</b>	<b>(704,776)</b>	<b>(3,569,145)</b>	<b>(2,785,588)</b>	<b>(6,515,204)</b>	<b>(2,610,964)</b>		
<b>財務性現金流量</b>																					
財務性現金流入																					
自有資金	700,000	-	-	-	-	700,000	600,000	2,500,000	4,537,000	1,188,000	2,000,000	2,700,000	2,200,000	2,000,000	1,200,000	900,000	4,750,000	4,850,000	1,200,000		
長期貸款及週轉金							1,950,000	1,050,000	3,370,000	2,730,000					380,000	2,981,000	2,639,000	500,000	700,000		
旅館裝修借款																		550,000	1,100,000		
<b>合計</b>	<b>700,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>700,000</b>	<b>2,550,000</b>	<b>3,550,000</b>	<b>7,907,000</b>	<b>3,918,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,700,000</b>	<b>2,200,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>1,580,000</b>	<b>3,881,000</b>	<b>7,389,000</b>	<b>5,900,000</b>	<b>3,000,000</b>		
財務性現金流出																					
長期貸款及週轉金本金償還											341,250	455,000	455,000	455,000	728,000		253,315	253,315	-		
長期貸款利息費用										147,050	264,824	250,789	237,453	223,926	55,854			316,561	325,228		
旅館裝修借款本金償還																			6,875		
旅館裝修借款利息償還																			27,500		
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>147,050</b>	<b>606,074</b>	<b>705,789</b>	<b>692,453</b>	<b>678,926</b>	<b>783,854</b>	<b>-</b>	<b>253,315</b>	<b>576,751</b>	<b>352,728</b>		
<b>財務性淨現金流量合計</b>	<b>700,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>700,000</b>	<b>2,550,000</b>	<b>3,550,000</b>	<b>7,907,000</b>	<b>3,770,950</b>	<b>1,393,926</b>	<b>1,994,211</b>	<b>1,507,547</b>	<b>1,321,074</b>	<b>796,146</b>	<b>3,881,000</b>	<b>7,135,685</b>	<b>5,323,249</b>	<b>2,647,272</b>		
<b>稅後權益現金流量</b>	<b>(700,000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(700,000)</b>	<b>(600,000)</b>	<b>(2,500,000)</b>	<b>(4,537,000)</b>	<b>(1,188,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(2,700,000)</b>	<b>(2,200,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(1,200,000)</b>	<b>(900,000)</b>	<b>(4,750,000)</b>	<b>(4,850,000)</b>	<b>(1,200,000)</b>		
<b>累積稅後權益現金流量</b>	<b>(700,000)</b>	<b>(700,000)</b>	<b>(700,000)</b>	<b>(700,000)</b>	<b>(700,000)</b>	<b>(1,400,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(4,500,000)</b>	<b>(9,037,000)</b>	<b>(10,225,000)</b>	<b>(12,225,000)</b>	<b>(14,925,000)</b>	<b>(17,125,000)</b>	<b>(19,125,000)</b>	<b>(20,325,000)</b>	<b>(21,225,000)</b>	<b>(25,975,000)</b>	<b>(30,825,000)</b>	<b>(32,025,000)</b>		
<b>稅後計畫現金流量</b>	<b>(489,778)</b>	<b>90,983</b>	<b>(299,875)</b>	<b>564</b>	<b>(41)</b>	<b>(696,491)</b>	<b>(2,523,414)</b>	<b>(3,468,097)</b>	<b>(7,772,148)</b>	<b>(3,640,871)</b>	<b>(1,391,896)</b>	<b>(1,992,350)</b>	<b>(1,505,430)</b>	<b>(1,323,283)</b>	<b>(720,269)</b>	<b>(3,632,020)</b>	<b>(2,556,593)</b>	<b>(7,533,213)</b>	<b>(3,091,264)</b>		
<b>累計稅後計畫現金流量</b>	<b>(489,778)</b>	<b>(398,795)</b>	<b>(698,670)</b>	<b>(698,106)</b>	<b>(698,146)</b>	<b>(1,394,637)</b>	<b>(3,918,052)</b>	<b>(7,386,149)</b>	<b>(15,158,297)</b>	<b>(18,799,168)</b>	<b>(20,191,064)</b>	<b>(22,183,415)</b>	<b>(23,688,845)</b>	<b>(25,012,128)</b>	<b>(25,732,397)</b>	<b>(29,364,418)</b>	<b>(31,921,010)</b>	<b>(39,454,223)</b>	<b>(42,545,487)</b>		

# 臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

單位：仟元

開發年	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
民國	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	
<b>營業性現金流量</b>																				
<b>營業性現金流入</b>																				
體育館	483,038	530,004	699,849	756,648	772,286	882,902	883,245	883,594	944,752	966,715	967,087	967,465	967,848	1,024,198	1,024,593	1,024,993	1,025,400	1,025,813	1,092,711	
巨蛋商舖	114,900	116,319	117,769	118,443	119,123	119,811	131,705	132,406	133,114	141,529	142,251	142,981	156,418	157,162	157,913	158,672	159,439	160,214	165,996	
購物廣場	923,025	940,549	958,651	1,008,851	1,028,167	1,048,121	1,165,234	1,179,429	1,193,936	1,318,763	1,325,651	1,332,607	1,454,633	1,461,729	1,468,897	1,521,136	1,528,447	1,535,832	1,588,290	
文化城	93,829	104,104	106,702	109,530	111,321	112,701	115,834	118,087	119,526	123,057	124,533	125,590	128,723	130,636	131,272	132,412	133,492	134,145	134,751	
旅館	935,276	1,854,367	2,152,071	2,310,304	2,485,956	2,573,771	2,640,140	2,711,015	2,784,965	2,669,023	2,515,014	2,746,498	2,808,312	2,850,436	2,820,537	2,709,384	2,958,759	3,025,349	3,070,730	
辦公大樓	327,206	460,012	460,012	490,833	513,604	521,308	529,128	537,065	528,767	497,968	505,437	513,019	520,714	512,669	536,452	544,499	552,667	560,957	560,957	
地下停車場	94,268	108,361	108,361	113,864	113,864	113,864	113,864	113,864	119,643	119,643	119,643	119,643	119,643	125,711	125,711	125,711	125,711	125,711	132,082	
利息及其他收入																				
<b>合計</b>	<b>2,971,542</b>	<b>4,113,716</b>	<b>4,603,414</b>	<b>4,877,652</b>	<b>5,121,552</b>	<b>5,364,774</b>	<b>5,571,330</b>	<b>5,667,522</b>	<b>5,833,001</b>	<b>5,867,498</b>	<b>5,692,147</b>	<b>5,940,221</b>	<b>6,148,595</b>	<b>6,270,586</b>	<b>6,241,591</b>	<b>6,208,762</b>	<b>6,475,747</b>	<b>6,559,730</b>	<b>6,745,516</b>	
<b>營業性現金流出</b>																				
體育館	474,193	477,385	497,085	538,597	560,329	588,669	591,451	591,863	593,972	610,450	612,382	612,897	613,440	615,549	632,737	634,859	635,514	636,198	638,740	
巨蛋商舖	11,735	10,609	10,480	17,767	18,221	17,992	17,763	17,534	17,305	17,076	16,847	16,618	16,388	16,159	15,930	15,701	15,472	15,243	15,014	
購物廣場	143,618	128,343	126,880	125,418	123,957	122,496	121,036	119,576	118,117	116,658	115,201	113,744	112,287	110,832	109,377	107,922	106,469	105,016	103,564	
文化城	26,197	25,192	24,886	24,581	24,276	23,971	23,666	23,361	23,056	22,750	22,445	22,140	21,835	21,530	21,225	20,919	20,614	20,309	20,004	
旅館	758,686	1,475,324	1,656,907	1,728,604	1,815,158	1,861,932	1,899,275	1,938,830	1,980,452	1,922,247	1,858,781	1,962,165	1,994,675	2,015,199	2,002,383	1,950,809	2,063,347	2,098,442	2,120,624	
辦公大樓	84,220	49,121	45,660	45,202	47,819	45,087	44,410	46,167	45,986	48,311	54,711	45,496	44,235	43,583	44,936	42,974	42,706	42,434	47,188	
地下停車場	60,044	59,575	59,108	58,644	58,181	57,721	57,263	56,807	56,353	55,902	55,453	55,006	54,562	54,120	53,681	53,245	52,810	52,379	51,950	
其他支出	1,970	1,970	1,970	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	
租賃負債-利息費用	68,993	71,974	70,782	73,728	72,389	75,271	73,767	76,551	74,861	77,508	75,609	78,073	75,940	78,168	75,771	77,702	75,009	76,571	73,546	
租賃負債-本金償還	37,028	40,407	41,599	45,396	46,735	51,001	52,505	57,297	58,988	64,371	66,270	72,319	74,452	81,247	83,644	91,278	93,971	102,548	105,573	
光復南路車行地下道租金	4,059	4,302	4,302	4,560	4,560	4,834	4,834	5,124	5,124	5,431	5,431	5,757	6,103	6,103	6,469	6,469	6,857	6,857	6,857	
捷運國父紀念館站連通權利金	5,706	6,048	6,048	6,411	6,411	6,796	6,796	7,204	7,204	7,636	7,636	8,094	8,094	8,580	8,580	9,094	9,094	9,640	9,640	
營收分期費用	17,829	24,682	27,620	29,266	30,729	32,189	33,428	34,005	34,998	35,205	34,153	35,641	36,892	37,624	37,450	37,253	38,854	39,358	40,473	
盤利事業所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,969	255,046	347,096	384,469	402,936	397,282	400,543	428,978	438,688	470,771	
<b>合計</b>	<b>1,694,277</b>	<b>2,374,933</b>	<b>2,573,330</b>	<b>2,699,295</b>	<b>2,809,886</b>	<b>2,889,078</b>	<b>2,927,313</b>	<b>2,975,437</b>	<b>3,017,533</b>	<b>3,054,634</b>	<b>3,181,083</b>	<b>3,376,166</b>	<b>3,444,147</b>	<b>3,492,749</b>	<b>3,490,218</b>	<b>3,449,889</b>	<b>3,590,428</b>	<b>3,644,804</b>	<b>3,705,064</b>	
<b>營業性淨現金流量小計</b>	<b>1,277,265</b>	<b>1,738,784</b>	<b>2,030,084</b>	<b>2,178,356</b>	<b>2,311,665</b>	<b>2,475,696</b>	<b>2,644,017</b>	<b>2,692,085</b>	<b>2,815,468</b>	<b>2,812,864</b>	<b>2,511,063</b>	<b>2,564,054</b>	<b>2,704,448</b>	<b>2,777,837</b>	<b>2,751,373</b>	<b>2,758,873</b>	<b>2,885,319</b>	<b>2,914,926</b>	<b>3,040,452</b>	
<b>投資性現金流量</b>																				
<b>投資性現金流出</b>																				
營建成本	977,450	807,198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
旅館營建裝修	825,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
戶外LED廣告	150,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
生財器具及其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
利息資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
金融資產-受益憑證	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
受限制銀行存款及其他金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
非流動資產/存出(人)保證金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
聯貸主辦費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
開辦費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
重增置成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,105,963	-	-	-	-	-	-	-	
<b>合計</b>	<b>1,952,450</b>	<b>807,198</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1,105,963</b>	-	-	-	-	-	-	-	
<b>投資性淨現金流量合計</b>	<b>(1,952,450)</b>	<b>(807,198)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(1,105,963)</b>	-	-	-	-	-	-	-	
<b>財務性現金流量</b>																				
<b>財務性現金流入</b>																				
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
長期貸款及週轉金	700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
旅館裝修借款	550,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>合計</b>	<b>1,250,000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>1,500,000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>財務性現金流出</b>																				
長期貸款及週轉金本金償還	-	534,365	534,365	667,956	801,547	1,501,547	1,068,730	1,068,730	7,881,881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
長期貸款利息費用	342,728	346,468	333,109	318,498	300,546	267,383	240,464	213,746	49,262	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
旅館裝修借款本金償還	517,647	517,647	517,647	517,647	517,647	517,647	517,647	517,647	129,412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
旅館裝修借款利息償還	48,125	50,147	37,206	24,265	11,324	809	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>合計</b>	<b>390,853</b>	<b>1,448,627</b>	<b>1,422,327</b>	<b>1,528,365</b>	<b>1,631,064</b>	<b>1,899,150</b>	<b>1,309,194</b>	<b>1,282,476</b>	<b>7,931,143</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>財務性淨現金流量合計</b>	<b>859,147</b>	<b>(1,448,627)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>稅後權益現金流量</b>	-	-	607,757	649,991	680,601	576,546	1,334,824	1,409,610	(3,615,674)	2,812,864	1,405,100	2,564,054	2,704,448	2,777,837	2,751,373	2,758,873	2,885,319	2,914,926	3,040,452	
<b>累積稅後權益現金流量</b>	<b>(32,025,000)</b>	<b>(32,025,000)</b>	<b>(31,417,243)</b>	<b>(30,767,252)</b>	<b>(30,086,651)</b>	<b>(29,510,105)</b>	<b>(28,175,281)</b>	<b>(26,765,672)</b>	<b>(30,381,346)</b>	<b>(27,568,482)</b>	<b>(26,163,382)</b>	<b>(23,599,327)</b>	<b>(20,894,879)</b>	<b>(18,117,042)</b>	<b>(15,365,669)</b>	<b>(12,606,796)</b>	<b>(9,721,477)</b>	<b>(6,806,551)</b>	<b>(3,766,099)</b>	
<b>稅後計畫現金流量</b>	<b>(675,185)</b>	<b>931,586</b>	<b>2,030,084</b>	<b>2,178,356</b>	<b>2,311,665</b>	<b>2,475,696</b>	<b>2,644,017</b>	<b>2,692</b>												

# 臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案

單位：仟元

開發年	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
民國	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151
<b>營業性現金流量</b>																			
<b>營業性現金流入</b>																			
體育館	1,126,803	1,127,449	1,128,105	1,128,771	1,195,946	1,196,632	1,197,328	1,198,035	1,198,752	1,271,119	1,281,991	1,282,893	1,283,808	1,284,738	1,362,856	1,363,813	1,365,569	1,366,567	247,289
巨蛋商舖	166,786	169,287	171,827	174,404	177,020	179,676	182,371	185,106	187,883	190,701	193,562	196,465	199,412	202,403	205,439	208,521	211,649	214,823	59,244
購物廣場	1,595,823	1,607,235	1,668,084	1,679,841	1,691,775	1,756,059	1,768,353	1,780,832	1,848,748	1,861,603	1,874,652	1,946,406	1,959,849	1,973,494	2,049,305	2,063,362	2,077,631	2,092,113	382,139
文化城	136,713	138,298	139,901	141,524	143,167	144,829	146,512	148,215	149,938	151,682	153,448	155,234	157,043	158,873	160,726	162,601	164,498	166,419	30,538
旅館	2,554,026	1,937,960	2,266,748	2,493,115	2,608,755	2,681,284	2,772,003	2,827,978	2,858,320	2,890,138	2,856,339	2,687,592	2,939,422	2,963,402	2,963,402	2,979,831	2,794,380	3,024,760	546,943
辦公大樓	552,290	520,121	586,580	604,310	594,973	622,575	631,914	641,392	651,013	640,955	603,621	680,750	690,962	701,326	690,491	722,524	690,491	733,362	135,014
地下停車場	132,082	132,082	132,082	132,082	138,772	138,772	138,772	138,772	138,772	145,797	145,797	145,797	145,797	145,797	153,172	153,172	153,172	153,172	27,697
利息及其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>6,264,523</b>	<b>5,632,433</b>	<b>6,093,328</b>	<b>6,345,117</b>	<b>6,559,745</b>	<b>6,692,225</b>	<b>6,827,914</b>	<b>6,910,852</b>	<b>7,023,805</b>	<b>7,162,053</b>	<b>7,146,743</b>	<b>7,018,008</b>	<b>7,366,082</b>	<b>7,419,668</b>	<b>7,596,226</b>	<b>7,621,791</b>	<b>7,489,423</b>	<b>7,751,216</b>	<b>1,428,864</b>
<b>營業性現金流出</b>																			
體育館	658,297	660,772	661,584	662,427	665,130	685,295	687,970	688,944	689,952	692,963	715,064	718,076	719,229	720,418	723,767	725,224	726,526	727,949	192,764
巨蛋商舖	14,785	14,556	14,327	14,098	13,869	13,640	13,411	13,182	12,953	12,724	12,495	12,266	12,037	11,808	11,579	11,350	11,121	10,892	2,865
購物廣場	102,112	100,662	99,212	97,763	96,314	94,867	93,420	91,974	90,529	89,085	87,642	86,199	84,758	83,317	81,878	80,439	79,001	77,564	21,854
文化城	19,699	19,394	19,089	18,783	18,478	18,173	17,868	17,563	17,258	16,952	16,647	16,342	16,037	15,732	15,427	15,122	14,816	14,511	3,817
旅館	1,836,987	1,539,084	1,667,932	1,782,301	1,827,166	1,857,255	1,891,085	1,916,287	1,936,280	1,956,798	1,955,955	1,891,868	1,990,118	2,003,978	2,003,520	2,001,066	1,932,478	2,027,051	537,846
辦公大樓	48,805	52,706	47,015	46,506	46,346	49,046	45,736	45,180	44,928	44,995	48,020	55,377	44,948	43,729	43,501	46,958	43,833	43,284	11,393
地下停車場	51,524	51,100	50,680	50,262	49,847	49,434	49,025	48,619	48,216	47,816	47,419	47,025	46,634	46,247	45,863	45,482	45,104	44,731	11,831
其他支出	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120	1,120
租賃負債-利息費用	74,657	71,259	71,826	68,007	67,921	63,631	62,768	57,949	56,166	50,752	47,889	44,806	37,676	30,843	25,236	17,558	10,234	1,608	-
租賃負債-本金償還	115,209	118,607	129,433	133,251	145,413	149,702	163,366	168,185	183,535	188,950	206,195	212,278	231,652	238,486	260,253	267,930	292,384	301,009	56,131
光復南路車行地下道租金	7,268	7,268	7,705	7,705	8,167	8,167	8,657	8,657	9,176	9,176	9,727	9,727	10,310	10,310	10,929	10,929	11,585	11,585	2,220
捷運國父紀念館站連通權租金	10,218	10,218	10,831	10,831	11,481	11,481	12,170	12,170	12,900	13,674	13,674	14,495	14,495	15,365	15,365	16,287	16,287	16,287	3,122
營收分潤費用	37,587	33,795	36,560	38,071	39,358	40,153	40,967	41,465	42,143	42,972	42,880	42,108	44,196	44,518	45,577	45,731	44,937	46,507	8,573
營利事業所得稅	431,323	365,176	419,212	448,427	481,025	497,903	516,845	525,297	541,882	566,145	556,424	544,685	569,022	580,362	613,194	619,789	607,137	639,150	120,246
<b>合計</b>	<b>3,409,592</b>	<b>3,045,716</b>	<b>3,236,524</b>	<b>3,379,551</b>	<b>3,471,636</b>	<b>3,539,869</b>	<b>3,604,409</b>	<b>3,636,591</b>	<b>3,687,038</b>	<b>3,733,350</b>	<b>3,761,152</b>	<b>3,692,551</b>	<b>3,822,233</b>	<b>3,845,362</b>	<b>3,897,208</b>	<b>3,904,062</b>	<b>3,836,562</b>	<b>3,963,247</b>	<b>973,779</b>
<b>營業性淨現金流量小計</b>	<b>2,854,930</b>	<b>2,586,716</b>	<b>2,856,804</b>	<b>2,965,566</b>	<b>3,088,109</b>	<b>3,152,356</b>	<b>3,223,505</b>	<b>3,274,260</b>	<b>3,336,767</b>	<b>3,428,703</b>	<b>3,385,591</b>	<b>3,325,457</b>	<b>3,543,849</b>	<b>3,574,305</b>	<b>3,699,018</b>	<b>3,717,728</b>	<b>3,652,861</b>	<b>3,787,969</b>	<b>455,085</b>
<b>投資性現金流量</b>																			
<b>投資性現金流出</b>																			
營建成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅館營建裝修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
戶外LED廣告	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
興建期地租	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
生財器具及其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融資產-受益憑證	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
受限制銀行存款及其他金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非流動資產/存出(人)保證金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
聯貸主辦費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開辦費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重增置成本	-	1,283,515	-	-	-	-	3,627,969	-	-	-	-	1,489,572	-	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>1,283,515</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,627,969</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,489,572</b>	<b>-</b>						
<b>投資性淨現金流量合計</b>	<b>-</b>	<b>(1,283,515)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,627,969)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,489,572)</b>	<b>-</b>						
<b>財務性現金流量</b>																			
<b>財務性現金流入</b>																			
自有資金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款及週轉金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅館裝修借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>財務性現金流出</b>																			
長期貸款及週轉金本金償還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期貸款利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅館裝修借款本金償還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅館裝修借款利息償還	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>財務性淨現金流量合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>稅後權益現金流量</b>																			
稅後權益現金流量	2,854,930	1,303,201	2,856,804	2,965,566	3,088,109	3,152,356	(404,464)	3,274,260	3,336,767	3,428,703	3,385,591	1,835,885	3,543,849	3,574,305	3,699,018	3,717,728	3,652,861	3,787,969	455,085
累積稅後權益現金流量	(911,169)	392,032	3,248,836	6,214,402	9,302,511	12,454,867	12,050,402	15,324,663	18,661,430	22,090,133	25,475,724	27,311,610	30,855,4						

### 5.1.10 分年現金流量分析

本案於興建期加計建設經費及利息資本化等，預估將投入超過400億元，由圖5.3財務特性曲線之負債餘額曲線可知，債務餘額於114年度達到最高，隨後進入營運期後，營運所產生之淨現金流入可供償還銀行借款之本息，於134年股權投資之資金完全回收。

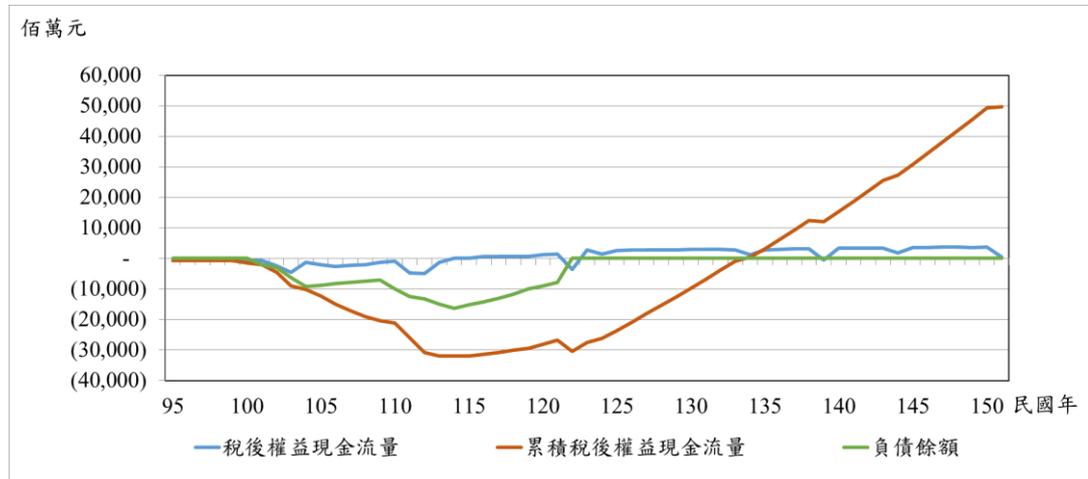


圖5.3 本案之財務特性曲線

### 5.1.11 風險及敏感性分析

前述財務分析之結果係基於眾多假設條件下之預估，為有效管控上述各項假設之潛在變數與影響，有必要進行敏感性分析，以瞭解風險程度，而敏感性分析之目的在於找出對本案影響最大之變數，以瞭解各變數之變動對投資效益之衝擊。於此，針對建設成本、營業收入、營業成本及費用、室內體育館營業收入、室內體育館營業成本及費用、通貨膨脹率、融資利率及公告地價上漲率進行上下波動20%之敏感性分析；再由前述敏感性分析，針對影響本案投資效益較為顯著前3大敏感性因子，即建設成本、營業收入、營業成本及費用，再進行雙變數與多變數之敏感性交叉分析，以瞭解各財務因子對本案價值之敏感程度，及最樂觀、保守情境下之財務效益。

(1) 建設成本

倘建設成本較原預估發生變化，則本案之財務效益會隨之變化。由於成本超支時，資本化利息費用將隨之上升，使總成本以更大幅度增加；然而，如營收仍維持不變，將使投資效益下降。反之，若總開發成本較原預估為低時，投資效益則呈現上升。舉例言之，倘總開發成本上升 10%，則股東內部報酬率將由原先之 3.28% 降至 3.03%；然若總開發成本較預估降低 10%，則股東內部報酬率可上升至 3.55%。

(2) 營業收入

若營運期間室內體育館及附屬設施、旅館、巨蛋文化城、辦公室及停車場等設施之收入因各種原因導致較原預估為低，則將導致營運現金流量不足以提供股東足夠之報酬率。若本案整體營業收入較原預估減少 10%，則股東內部報酬率將降至 2.69%；反之，若整體營業收入增加 10%，則股東內部報酬率將上升至 3.79%。

(3) 營業成本及費用

營運期間倘營業成本及費用超出原預估值，則將影響本案之財務效益。若營運成本及費用均較原預估增加 10%，則股東內部報酬率將降至 2.93%；反之，若營運成本及費用減少 10%，則股東內部報酬率上升至 3.60%。

(4) 室內體育館營業收入

由於本案體育館為國內規模最大之室內體育館，且特別以棒球使用為設計，倘若體育館營業收入較原預估減少 10%，則股東內部報酬率將降至 3.03%，顯示對財務效益之影響並不大；反之，若體育館營業收入較預期增加 10%，則股東內部報酬率可上升至 3.51%。

(5) 室內體育館營業成本及費用

營運期間倘體育館之營業成本及費用超出原預估值，則使財務效益小幅下滑。舉例而言，若體育館營業成本及費用較原預估增加 10%，則股東內部報酬率將僅小幅下滑至 3.22%；反之，若營運成本及費用減少 10%，則股東內部報酬率則上升至 3.34%。

(6) 通貨膨脹率

倘於本案營運期間通貨膨脹率上漲超過預期，假設可全數轉嫁，則營業收入及成本與費用將同步上揚；然因借款並未同步增加，將使財務效益反向增加。倘通貨膨脹率較原預估上升 10%，則股東內部報酬率將微幅變動至 3.27%；反之，若通貨膨脹率較原預估減少 10%，則股東內部報酬率為 3.29%。

(7) 融資利率

融資利率變動對本案報酬率影響有限，主要係本案融資金額約僅占總開發成本約 35.6%，且部分融資本金已於前期償還，故相關融資利率的變動影響較為輕微。

經上述各項敏感性因子試算結果顯示，倘若發生建設成本超支、營業收入減少、營業成本及費用增加、融資利率上升、營運期通貨膨脹率降低及公告地價上漲，則股東內部報酬率均受到影響，其中又以營業收入及建設成本之變動對投資效益之影響性最為顯著。有關各項敏感性因子變動對財務效益之影響請參見圖 5.4 及表 5.16。

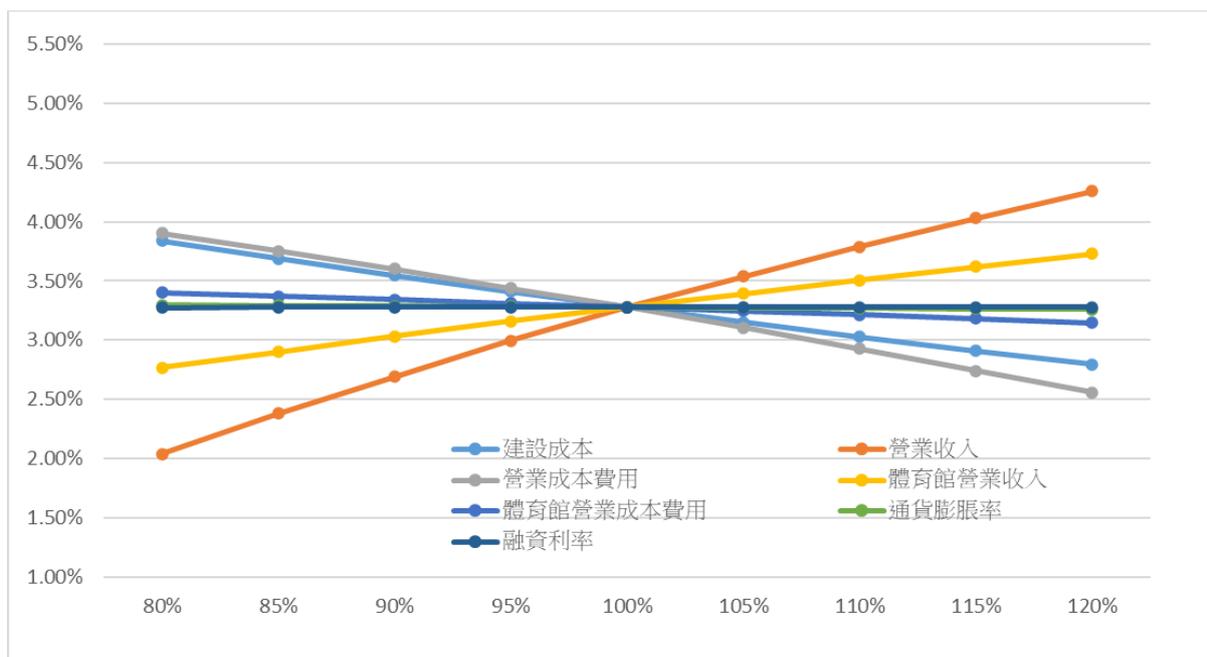


圖5.4 各項敏感性因子對股東內部報酬率之影響

表5.16 敏感性分析彙整表

變動比率	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
建設成本	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	3.31%	3.28%	3.26%	3.24%	3.22%	3.20%	3.18%	3.15%	3.13%
Equity IRR	3.84%	3.69%	3.55%	3.41%	3.28%	3.15%	3.03%	2.91%	2.79%
營業收入	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	2.09%	2.40%	2.68%	2.96%	3.22%	3.46%	3.69%	3.91%	4.12%
Equity IRR	2.04%	2.38%	2.69%	2.99%	3.28%	3.54%	3.79%	4.03%	4.26%
營業成本費用	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	3.80%	3.66%	3.52%	3.37%	3.22%	3.06%	2.89%	2.72%	2.56%
Equity IRR	3.90%	3.75%	3.60%	3.44%	3.28%	3.11%	2.93%	2.74%	2.56%
體育館營業收入	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	2.75%	2.87%	2.99%	3.11%	3.22%	3.33%	3.43%	3.54%	3.64%
Equity IRR	2.77%	2.90%	3.03%	3.16%	3.28%	3.39%	3.51%	3.62%	3.73%
體育館營業成本費用	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	3.34%	3.31%	3.28%	3.25%	3.22%	3.19%	3.16%	3.12%	3.09%
Equity IRR	3.40%	3.37%	3.34%	3.31%	3.28%	3.25%	3.22%	3.18%	3.15%
通貨膨脹率	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	3.24%	3.23%	3.23%	3.22%	3.22%	3.22%	3.21%	3.21%	3.20%
Equity IRR	3.30%	3.29%	3.29%	3.28%	3.28%	3.27%	3.27%	3.26%	3.26%
融資利率	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Project IRR	3.21%	3.22%	3.22%	3.22%	3.22%	3.22%	3.22%	3.22%	3.23%
Equity IRR	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%	3.28%

### 5.1.12 土地租金支付計畫

根據「設定地上權契約」3.1節約定，本案之土地租金以當年度公告地價年息1%計收，公告地價自105年起已修訂為每2年評定公告一次。自本案98年度之公告地價為56.84億元、111年公告地價為95.46億元，漲幅為1.7倍；惟105年一次性調高公告地價，續於107年校正，並減緩109年調幅，111年則調漲約4.8%，故剔除105年至109年之影響數，參酌95~103年每3年之公告地價漲幅，修定假設未來公告地價為每兩年漲幅6.0%。

108年因首次適用國際財務報導準則第16號「租賃」，將本案地上權契約等租約，估列地上權資產並等額認列租賃負債，再分別依該準則規定，於後續BOT契約期間內，分期攤銷。自108年起迄本案營運期結束止，預估地上權租金合計約77億元，於現金流量表上，合計列入「租賃負債-利息費用」約27億元及「租賃負債-本金償還」約50億元；於損益表上，合計列入「利息費用」約27億元及「折舊及攤銷費用-使用權資產」約50億元。

### 5.1.13 營收分潤計畫

1. 本案之財務效益已低於投標時之股東要求報酬率，依興建營運契約第12條約定「本計畫無營運權利金」，本案亦無「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7點所列得檢討及調整情形，故權利金不宜任意調整。
2. 考量本案之公益及社會責任，遠雄巨蛋公司另與臺北市政府議定第二次變更協議書，同意於營運期間提供營業收入分潤予臺北市政府。營業收入分潤含括計畫營收分潤及超額營收分潤，其計收方式如下：
  - (1) 計畫營收分潤：按「當年度預估營業收入總額」之0.6%計收。
  - (2) 超額營收分潤：「當年度實際營業收入總額」逾「當年度預估營業收入總額」時，始按下列機制分級計收：
    - A. 「當年度實際營業收入總額」未逾「當年度預估營業收入總額之120%」部分：按「當年度實際營業收入總額」與「當年度預估營業收入總額」差額之1.0%計收。
    - B. 「當年度實際營業收入總額」逾「當年度預估營業收入總額之

120%」部分：按「當年度實際營業收入總額」與「當年度預估營業收入總額之120%」差額之1.6%計收。

「當年度預估營業收入總額」係依遠雄巨蛋公司送經臺北市政府核定變更之最新版投資執行計畫書，自臺北市大型室內體育館、各附屬事業（含文化城、商場、旅館、辦公大樓、地下停車場等）開始營運日起之當年度各別預估營業收入加總計算；開始營運首年之各別預估營業收入按其實際營運月數（未滿1月者，以1月計）占上開最新版投資執行計畫書所載營運月數之比例核算。開始營運日除原契約另有約定者外，為遠雄巨蛋公司各別提報臺北市政府備查文件所載開始營運之日。

「當年度實際營業收入總額」係指遠雄巨蛋公司依投資執行計畫書所列項目及實際營運項目編製，並經會計師查核簽證之財務報表所載臺北市大型室內體育館及各附屬事業不含營業稅之稅前全部收入，上開收入包含遠雄巨蛋公司自行經營及委託第三人或關係人經營管理所得之業務收入及分潤、權利金、租金收入、管理服務收入等，但不含遠雄巨蛋公司處分資產之利得、利息收入等屬營業外收入者。

為鼓勵遠雄巨蛋公司提倡體育運動，遠雄巨蛋公司提供場地辦理國際性、全國性、全市性、職棒等職業賽事或其他具公益性之運動賽事或體育活動時，得於各賽事（活動）舉辦日一個月內檢具相關資料，報請臺北市政府同意扣減當年度之計畫營收分潤，並於賽事（活動）結束後四個月內，將相關營業收入憑證影本送交臺北市政府審核，再由臺北市政府就場地及包廂租金、廣告看板及記分看板使用費、空調及水電使用費、其他設備及器材使用費、場地清潔費等項目不含營業稅之合計收入，按0.6%計算計畫營收分潤扣減金額。

## 5.2 資金籌措計畫

本案預估興建資金總需求為42,667,896仟元，資金來源主要為股本及銀行貸款，其中融資比例約為35.6%，係向銀行團申請聯合貸款支應。此外，尚透過銀行團於興建期提供3億元及營運期提供1億元之履約保證金予臺北市政府；因104~109年間已償還貸款約24億元，故另規劃於取得使照後增貸工程保留款12億元、營運週轉金7億元及旅館裝修工程款融資

22億元。關於本案興建資金之來源與運用請參見表5.17。

表5.17 資金來源與運用表

資金來源			資金去路			
項目	金額(仟元)	比率	項目		金額(仟元)	比率
自有資金	27,460,788	64.4%	興建成本 (41,372,969 仟元)	主建物	23,938,643	56.1%
銀行借款	15,207,108	35.6%		機電	8,461,512	19.8%
				裝修	5,713,421	13.4%
				工程管理費	1,586,190	3.7%
				間接費用	1,673,203	3.9%
			其他(生財器具、利息資本化及興建期地租)		1,294,927	3.0%
<b>合計</b>	<b>42,667,896</b>	<b>100.0%</b>	<b>合計</b>		<b>42,667,896</b>	<b>100.0%</b>

\*興建成本中不包括資本重增置支出。

### 5.2.1 股本籌措

本公司係以額定資本額20億元、實收資本額7億元辦理設立登記，符合「興建營運契約」3.4.1.2節約定，本公司登記設立之實收資本總額達7億元以上。

於興建期間，本公司依資金需求時程配合銀行融資進行增資，截至111年6月止，實收資本額為252.25億元，發起人認股數均符合「興建營運契約」14.1節約定，持股不低於實收資本額之50%；若於增資造成發起人股權比例降低時，合計發起人持股比例不低於實收資本額之40%，必要時並於合適時機引進國內外有助於本案開發之企業入股共同合作。

### 5.2.2 融資計畫

在取得銀行融資方面，透過兆豐國際商業銀行為主辦銀行籌組聯貸銀行團，向其申請長期借款151億元，期間為15年，含寬限期4年。依聯貸授信合約，興建期利率按參考利率加計1.60%，營業稅及印花稅由借款人負擔，但不得低於2.95%；營運期利率則按參考利率加碼計算，營業稅及印花稅由借款人負擔，但不得低於2.50%。營運期加碼方式為金融負債比率 $\geq 5$ 倍，加計1.33%、金融負債比率介於1~5倍，加計1.19%、金融負債比率 $< 1$ 倍，加計1.04%；參考利率為中華郵政非大額存款1年期定儲機動利率。綜合評估後，考量財務穩健保守原則，預估融資利率皆以興建期約定計算。另為滿足「興建營運契約」第10條約定，委請銀行開立履約保證函，其保證費率依聯合授信契約，興建期以1.37%計收、營運期以1.12%計收。

本案於109年取得聯貸銀行團之同意，寬限還本期限至111年10月

止，自111年10月迄116年1月按季攤還合計49%本金，餘51%本金於到期時一次於116年4月還本。

因104~109年間已償還貸款約24億元，於取得使照後，本案將與聯貸銀行團進行聯貸條件的重新議訂，增貸工程保留款12億元，併同原貸款未還本金餘額，展延為10年期貸款，自112年起寬限還本3年，41%本金於寬限期結束後按季依階梯式比例攤還，餘額59%本金則到期時一次清償。

本案旅館考量市場競爭與整體營運需求，規劃引進能與周邊五星酒店相當之國際品牌。100年投資執行計畫書原訂即為旅館自營，擬招品牌進駐經營管理，並由品牌承擔裝潢及其重置的資本支出，目前營運形態維持原訂規畫。惟因國際品牌酒店投入資金高，考量目前政治、經濟的風險以及租約不確定性，招商過程中未尋得願意包租或採帶裝潢式的經營管理的飯店業者；而本公司採自營且自負裝潢的方式雖需籌措資金裝潢，但評估本案市場區位與長遠景氣循環，應仍可創造優於純包租之回收效益。

本案旅館預估登記面積為19,685坪，扣除公設區域後，依實際裝修面積之性質，參酌委託品牌經營之該品牌歷史裝修造價，加乘近兩年之工程物價指數上漲率，並加計機電工程、廚房設備、舞台燈光及各類營業器材等，估算旅館裝修工程款預計約33億元（已包含於第5.1.2節之建設經費內），如表5.18所示：

表5.18 旅館裝修工程預算表

單位：仟元

項目	金額(仟元)	比率
設計顧問(總費用3.5%)	115,000	3.5%
客房裝修(含固定裝修及家具, 16.5萬元/坪)	841,500	25.4%
公共區域裝修(含固定裝修及家具, 13.0萬元/坪)	721,500	21.8%
後場裝修(含固定裝修及家具, 6.0萬元/坪)	117,000	3.5%
機電工程(含二次機電、空調、消防等, 6.0萬元/坪)	756,000	22.9%
設備工程(含廚房設備、舞台燈光、多媒體等)	252,000	7.6%
營業器材及其他(含資訊系統及其他生財器具)	504,000	15.2%
合計	3,307,000	100.0%

旅館裝修部分預估將向銀行融資22億元，並假設融資利率為2.5%，於裝修完成後以本息均等攤還方式，自112年起寬限還本3年，於剩餘4年內償還借款；惟實際融資額度、利率及還款條件等，將視後續與融資銀行之洽商結果為準。

本案將另向銀行申請營運週轉金7億元，假設融資利率為2.5%，自112年起循環動用，7年期滿一次還款。

有關各年度各項資金來源及投入時程如表5.19，各年度銀行借款動用及償還則請參見表5.20所示；惟未來若因工程發包狀況及廠商付款條件之不同，則股本增資金額及銀行撥款金額將依據實際狀況計算調整之。

表5.19 資金來源及投入時程表

單位：仟元

項目/年度	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106
自有資金	700,000	-	-	-	-	700,000	600,000	2,500,000	4,537,000	1,188,000	2,000,000	2,700,000
銀行融資	-	-	-	-	-	-	1,950,000	1,050,000	3,370,000	2,730,000	-	-
合計	700,000	-	-	-	-	700,000	2,550,000	3,550,000	7,907,000	3,918,000	2,000,000	2,700,000

項目/年度	107	108	109	110	111	112	113	114	115	121	122	合計
自有資金	2,200,000	2,000,000	1,200,000	900,000	4,750,000	4,850,000	1,200,000	-	-	-	1,500,000	33,525,000
銀行融資	-	-	380,000	2,981,000	2,639,000	1,050,000	1,800,000	1,250,000	-	-	-	19,200,000
合計	2,200,000	2,000,000	1,580,000	3,881,000	7,389,000	5,900,000	3,000,000	1,250,000	-	-	1,500,000	52,725,000

註：上表之假設係依據興建營運契約相關規範，並依據前述規劃方案內容及開發時程進行研擬；惟未來若因政府相關規定、物價水準變動時，或工程發包狀況及廠商付款條件之不同，則股本增資金額及銀行撥款金額將依據實際開發時之狀況計算調整之。

表5.20 銀行借款動用、償還及餘額表

單位：仟元

項目/年度	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111
新增長期借款	-	1,950,000	1,050,000	3,370,000	2,730,000	-	-	-	-	380,000	2,981,000	2,639,000
償還長期借款	-	-	-	-	-	341,250	455,000	455,000	455,000	728,000	-	253,315
長期借款餘額	-	1,950,000	3,000,000	6,370,000	9,100,000	8,758,750	8,303,750	7,848,750	7,393,750	7,045,750	10,026,750	12,412,435

項目/年度	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	合計
新增長期借款	1,050,000	1,800,000	1,250,000	-	-	-	-	-	-	-	-	19,200,000
償還長期借款	253,315	-	-	1,052,012	1,052,012	1,185,603	1,319,194	1,630,959	1,068,730	1,068,730	7,881,881	19,200,000
長期借款餘額	13,209,120	15,009,120	16,259,120	15,207,108	14,155,096	12,969,493	11,650,299	10,019,340	8,950,610	7,881,881	-	-

### 5.2.3 金融機構融資意願書及金融機構評估意見

本公司已於申請階段獲得國內辦理專案融資最具經驗的兆豐國際商業銀行（原為中國國際商業銀行）國外部出具金融機構融資意願書及金融機構評估意見。

依「興建營運契約」第13條約定，本公司已於民國98年9月29日以98遠巨字第0980096號函將「融資協議書」提送臺北市政府備查；另「融資契約」依臺北市政府府教體字第10002305400號函，本公司已提送臺北市政府備查。未來如有融資協議書及融資契約有變更時，亦將依「興建營運契約」第13條約定，提送臺北市政府備查。

## 第六章 營運計畫

### 6.1 經營管理方式及作業項目說明

#### 6.1.1 經營理念—台北市民的休閒育樂中心

本案經營目標在於滿足市民對於高品質生活的需求。據此本公司在大型室內體育館的經營理念上，秉持「休閒娛樂城、生活消費中心」之經營概念，使大型室內體育館在正式營運後，能展現高品質、多元化的生活娛樂機能，達到市政府提昇公共建設品質的目標：

##### 6.1.1.1 體育休閒娛樂城

配合大型室內體育館的現代化設施，結合運動、文化、娛樂的多元性功能，引進世界性休閒娛樂活動，塑造台北都會區的新運動娛樂中心，使體育活動更加生活化、娛樂化，拉近市民與體育館的距離，達到體育、文化、教育之目的。

##### 6.1.1.2 生活消費中心

運用鄰近捷運車站的便捷性，配合體育館的集客力，規劃食、衣、住、行、育、樂等活動空間，作為大台北地區人口的生活消費中心，讓市民親近體育設施，而使本案成為市民運動、休閒、娛樂、購物、生活的中心。

#### 6.1.2 經營管理方式

為確保大型室內體育館在經營與管理上皆能創造出最佳的經營績效，除將由本公司負責開發外，亦不排除尋求國內外專業的體育館經營管理公司合作，以顧問或技術輸出方式，負責指導所有體育館軟、硬體設施的規劃、經營與管理。

#### 6.1.3 經營項目說明

未來大型室內體育館的經營項目，大致包括如下：

##### 6.1.3.1 大型室內體育館的開發與經營管理

##### 6.1.3.2 貴賓包廂的經營與管理

##### 6.1.3.3 各種大型活動的規劃及舉辦

##### 6.1.3.4 媒體轉播及廣告的經營與管理

6.1.3.5 票務作業經營

6.1.3.6 各式餐飲/販售/主題商店的經營與管理

6.1.3.7 紀念品商店的開發與經營

6.1.3.8 附屬商業空間的開發與經營管理

6.1.4 經營收費標準

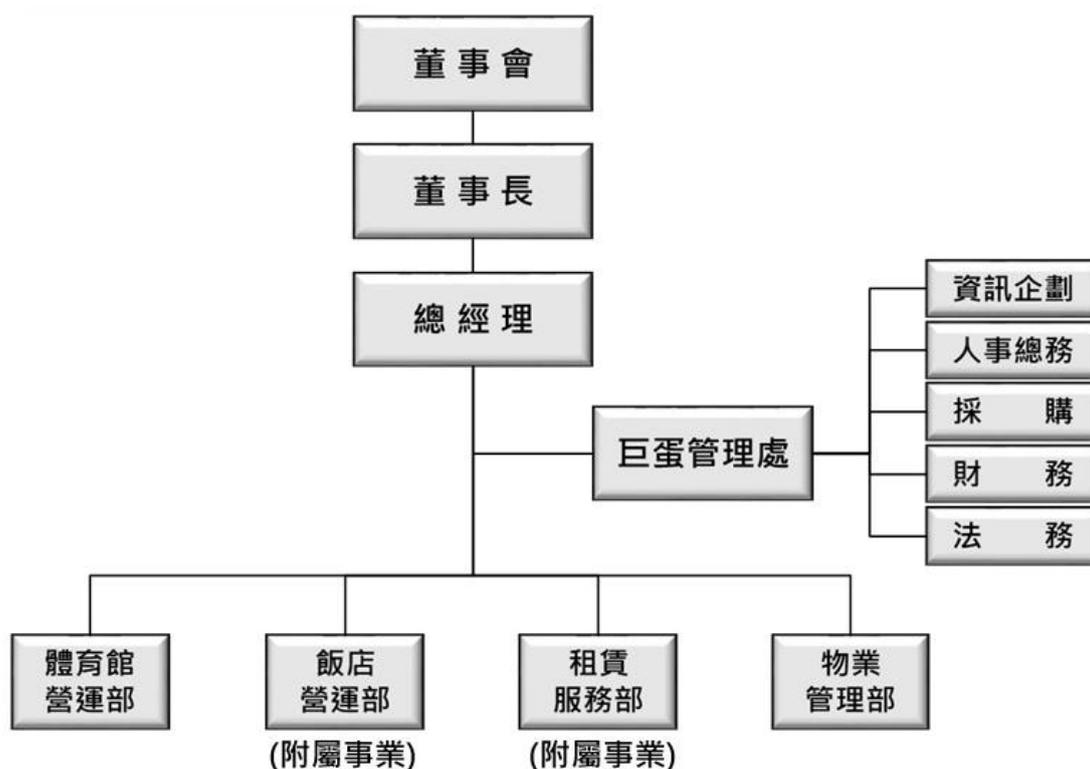
場地使用費相關標準，將依實際市場狀況、相似場館收費標準等訂定。公益時段將依照契約訂定內容執行。

6.2 經營管理組織與業務項目說明

採用精簡、高效能的組織架構，掌握核心之業務，確保組織之競爭力，考量營運績效最大化，將同步與外部專業廠商合作，以避免經營管理系統過於龐大。

由董事會推選董事長負責營運之重大決策、派任總經理負責實際經營管理，轄下依營運需求設置各功能部門，由各單位主管擔負部門之業務運作、預算控管及人員管理。

正式營運後本公司之經營管理組織架構初步規劃如下：



### 6.2.1 董事會

為本公司最高之決策單位，再由董事會選任董事長代表董事會職掌與本案經營之所有重大決策。

### 6.2.2 總經理

負責實際經營管理，統籌監督各部門之日常相關作業與活動，同時必須對董事長、董事會負責。

### 6.2.3 巨蛋管理處

轄下設置初步規劃資訊企劃、人事總務、採購、財務、法務等五項分組，職掌說明如下：

#### 6.2.3.1 資訊企劃

負責資訊系統規劃及建置、網路環境架設及維護及資安管理事宜。

#### 6.2.3.2 人事總務

負責人才甄選、培訓、員工關係及用人管理；職場安全及各項設備維護、庶務及資產管理；公文、檔案及各項行政作業執行及管理；其他行政事項支援。

#### 6.2.3.3 採購

各項物品採購、供應商管理。

#### 6.2.3.4 財務

會計與預算之規劃與管理、帳務管理、銀行往來等業務。

#### 6.2.3.5 法務

提供法律諮詢、公司訴訟事務處理、契約審閱及法律遵循監督。

### 6.2.4 體育館營運部

6.2.4.1 負責全園區內包括大型室內體育館之整體行銷活動的策略規劃、執行與績效追蹤以及整合附屬事業之宣傳計畫。

6.2.4.2. 體育館相關檔期業務管理、廣告及餐飲業務之招商管理。

6.2.4.3. 體育館相關硬體監督、前後場空間、動線及人力管理。

6.2.4.4. 體育館相關機電、展演系統、活動器材、工程結構管理。

### 6.2.5 飯店營運部(附屬事業)

飯店經營方向評估、營運飯店績效管理、與委託方共同參與日常營運管理、負責各項協調及監管工作。

### 6.2.6 租賃服務部(附屬事業)

6.2.6.1 商場經營方向評估規劃、招商業務、合作條件洽談、營運績效管理。

6.2.6.2 辦公大樓租金市場調查及訂價策略擬訂、辦公室招租/續租、通路關係管理、契約管理、租戶服務。

### 6.2.7 物業管理部

6.2.7.1 負責保全、物業維護、機電設備維修、物業清潔等工作。場地設施管理、使用規範研擬，防災與緊急應變計畫擬定與演練、安全維護計畫等。

6.2.7.2 園區各場域安全管理、清潔維護、客戶服務、各大主體、委外廠商之行政窗口、消防宣導及演練規劃。

6.2.7.3 停車場系統規劃、委外廠商管理及監督、收費及帳務系統管理、停車場巡檢、交通引導管理及使用單位停車規劃及協調。

6.2.7.4 園區之建築設施、機電設備維修保養，空調設施、電力監控、弱電電力排水、消防設施維護之廠商管理及監督、配合消防宣導及演練實施。

6.2.7.5 將依據建築法定期辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，並依據消防法定期辦理消防安全設備檢修及申報。

## 6.3 活動計畫

活動計畫依據大型室內體育館及附屬設施分別說明如下：

### 6.3.1 大型室內體育館活動計畫擬定策略

本公司參考國外大型室內體育館的經營管理經驗，瞭解成功的大型

體育館經營，必須使體育館的使用機能多元化，更需利用體育館及其附屬設施的特色與設備辦理各項活動。

初步擬定活動策略如下：

6.3.1.1 以企業經營手法從事多角化經營，維持體育館高度使用率。

6.3.1.2 展覽、藝文、慶典等活動之利用。

6.3.1.3 定位體育館機能，規劃不同活動使用所需之空間、設備及建築承載等。

6.3.1.4 與週邊附屬事業整體規劃，維持長久經營的優勢。

6.3.1.5 利用運動休閒機能結合觀光遊憩系統，使其更多元化。

### 6.3.2 大型室內體育館活動類型初步規劃

在多元化的經營策略下，本公司在大型室內體育館經營規劃上將以提供下列活動使用為主：

#### 6.3.2.1 棒球活動

##### 1. 國際棒球比賽標準場地

近年來台灣棒球選手在國外表現優異，大幅提升我國之國際形象，國際大型賽事來台舉辦的意願逐步隨之提升。然而台北市因比賽場地設施不足或不符合需求的限制下，近十年的棒球國際賽幾乎都不在台北市舉辦。本案規劃定位即是提供



具備國際水準的室內棒球場功能，預計將可提高各類國際賽事來台比賽的意願，諸如世界棒球 12 強賽、棒球經典賽、亞洲職棒大賽、U23、U18 等國際賽事，甚至引進美國職棒大聯盟明星賽、海外開幕賽或其他國際職棒球隊交流賽等，本場館將成為台灣最好的國際棒球比賽場地。已知 2023 年 8 月 U18 棒球賽將於臺灣舉辦，可能是巨蛋完工後第一個國際賽事，現正積極與棒球協會溝通賽事配合事宜。

##### 2. 職棒比賽場地首選

近年中華職棒大聯盟球團歷經多次易手，現在經營球團的企業多

有相當的實力，並致力於提升球員與球迷的觀賽體驗，引進國外職棒經營技術。近年觀眾入場人數和票房收入皆有顯著回升，顯示我國職業棒球運動人氣逐漸回籠。

未來本案大型室內體育館啟用後，利用良好的場地設備，本公司將積極配合中華職業棒球大聯盟進駐使用，初期以開幕賽、明星賽及季後總冠軍賽等為優先，並配合增加季賽場次，長期以吸引職棒球隊作為主場地使用為目標，以提供國內球迷觀眾服務品質優良的看球環境。

#### 6.3.2.2 其他體育活動

除棒球活動外，本公司在大型室內體育館的規劃上，採取多功能使用的規劃，使本場館可以彈性調整場地布設，作為其它體育活動項目使用。



#### 6.3.2.3 娛樂表演活動

近年來台灣現場娛樂事業發展快速，不論是本土藝人或國際藝人都熱衷於在台灣舉辦演唱活動。台北小巨蛋每年使用率超過 300 天，其中不乏許多可以一次開唱 3 場以上的藝人。



而許多國內外巨星，因為舞台效果華麗，需要更大型的場地以負擔高昂的製作成本，致使近年超過三萬席的大型演出諸如我國的五月天、西洋的槍與玫瑰、紅髮艾德、酷玩樂團、韓國的防彈少年團等轉往桃園使用戶外場地開唱。

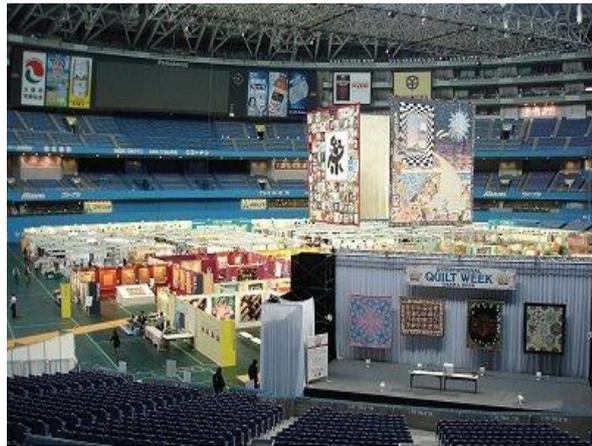


本案未來將成為北台灣唯一 4 萬觀眾席的室內體育館，場地規模符合國際演唱會之經濟規模與需求。

#### 6.3.2.4 展覽活動

從美、日大型室內體育館之經營經驗顯示，展覽活動為大型室內體育館另一項潛在使用者。本公司在場地規劃上，可使主場地提供最大約 700 個攤位予展覽活動使用，恰為國內一般民生消費展之需求規模，另可彈性區隔為 300~400 個攤位數，以提供小型展覽空間使用。

在營運規劃上，本公司將運用本案鄰近捷運站之優勢，一方面爭取民生消費展舉辦廠商定期使用本場館；另一方面，亦可配合台北世貿中心舉辦大型各式展覽的延伸展場，以提高本場館使用效益。



#### 6.3.2.5 其他活動

以大型室內體育館 4 萬席的規模將可積極開拓，包括：宗教集會、企業集會、藝文展覽等活動之舉辦，一方面提高使用率，另一方面吸引人潮為附屬事業帶來商機。

#### 6.3.2.6 運動賽事場租優惠

為了維持巨蛋體育館興建初衷，遠雄巨蛋公司除了積極與國內各職棒球隊洽商進駐成為主場；並將依市場狀況與合理性，提供運動賽事使用優惠專案，以促進運動產業發展，降低運動賽事使用巨蛋的門檻，提升巨蛋體育館的運動賽事使用率。

### 6.3.3 餐飲活動

為提供觀看球賽及表演觀眾最佳之服務環境，預計於大型室內體育館或附屬設施內設置各式主題餐廳，提供消費者可以隨時用餐休憩之場所；在大型室內體育館內無活動舉辦期間，

仍可透過部分具觀光性質的附屬設施，吸引人潮，增加大型室內體育館之收益。

#### 6.4 防災及緊急應變計畫

由於台北文化體育園區將是大型公共集會場所，完善的防災及緊急應變計畫為未來經營管理上相當重要的內控機制。

上項計畫的擬定重點在於經由監控、模擬及演練，預防重大事故發生，並於災害發生時，能在最短時間內處理控制，並使損害降至最低限度。同時，經由各類感應系統、監控設施及中控室電腦之整合管理，提升警戒周延度及安全度，有效降低安全及維護人力成本。下述之應變計畫將於試營運前函報市府。

防災及緊急應變計畫之重點包括：

##### 6.4.1 成立防災應變小組

防災應變小組的功能在擬定各項防災及應變計畫執行細節、緊急異常狀況定期模擬與演練，聯合勤務規劃執行，警、消單位聯繫與支援網絡建立，安全教育訓練；遇有意外災害發生時，除統籌應變措施的執行外，並為大型室內體育館對外之主要聯絡窗口，負責其他警勤支援服務。

##### 6.4.2 消防防護計畫

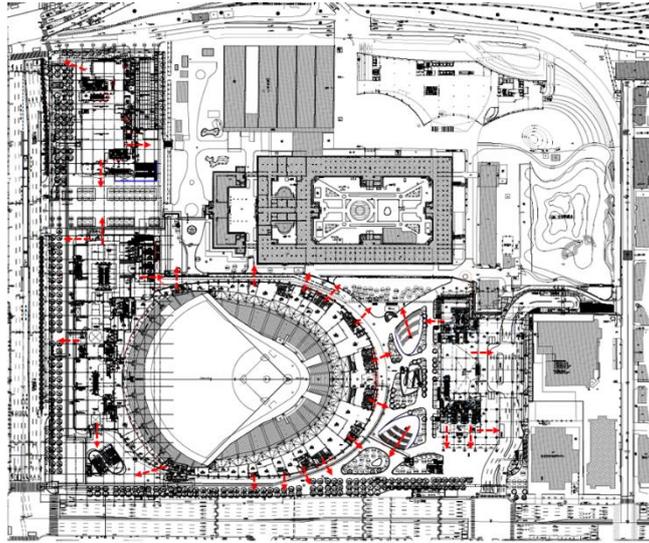
為確保觀眾及參與人員的安全，所有員工將接受消防訓練；透過適當編組及定期消防演習方式，包含防護團組訓練及演練、逃生路線規劃及演練、消防教育及滅火器具操作演練、消防設施查察及管理、消防門及逃生通道淨空管理，以及配合消防法規範之消防查核服務及改善建議，使其具備防範火災知識，熟知器材裝備使用方法。

##### 6.4.3 地震應變計畫

大型室內體育館與附屬設施以大量觀眾與民眾須於短時間內疏散完畢為應變計畫的主要原則，除在硬體方面設置清楚的避難空間方向指標外，妥善的避難逃生動線規劃更形重要，以避免觀眾與民眾集中滯留之現象。

初步規劃避難路線，看台觀眾可經由各區出入口來對外進行避難，往大型室內體育館北側、東側及南側廣場疏散；附屬設施之使用民

眾可經由各棟緊急逃生動線由室內疏散至室外空曠處。逃生平面圖如下：



#### 6.4.4 防颱整備計畫

將於大型室內體育館正式開幕前擬定防汛與防颱前中後災害預防計畫與演練，確保汛期間週邊排水暢通。

#### 6.4.5 人流管制計畫

將於大型室內體育館正式開幕前擬定室內空間人流管制計畫，先期營運階段引進人數應依環評審查結論執行；後續營運階段若有調增引進人數之需求，則由營運團隊提報環境影響差異分析資料送審。另為預防踩踏事件，將擬定安全維護計畫，除內控機制外，另向警察局、消防局、捷運公司等相關單位提出共同協助疏導交通與維護民眾安全：

1. 向警察局與消防局申請活動期間協助對救災車輛行進動線與人員疏導；
2. 向捷運公司申請國父紀念館 5 號出入口於活動預定結束時間暫時關閉或加開列車；
3. 中控室與現場相關工作人員將預先規劃各出入口疏散路線，活動期間監控人流總量與人潮分布區域；
4. 人潮密集時將使用大聲公及手電筒，配合廣播引導民眾往開闊空間與周邊道路疏散離場。

#### 6.4.6 突發事件應變計畫

對於各種可能發生之突發事件或恐怖攻擊等，為維護本場館公共安全，確保進場人員之安全並管制危險物品入場，將對進場人員實施法令許可範圍內之安全檢查步驟、方法及禁止攜入危險物品及觀眾

應配合事項等，並公告之。

突發事件發生時亦將依循通報系統立即通知園區管理中心及物管部緊急應變，並通知警察局及消防局協助處理，並迅速恢復現場秩序及正常作業。

恐怖攻擊屬本案緊急應變訓練內容之一，如面對恐怖攻擊情事，將適時採取疏散或阻絕策略。疏散係指引導民眾遠離恐怖攻擊處所，阻絕乃指限制恐怖份子在特定區域；參照法國巴黎國家體育場（Stade de France）於 2015 年遭受 ISIS 恐怖攻擊的緊急應變措施，因採阻絕策略立即關閉所有出入口，將恐怖份子阻於場館外，使約八萬觀眾免於傷亡，故本案將加強緊急應變訓練及定期演練，將恐怖攻擊列入上開計畫內。

另一般營運保險將戰爭與恐怖攻擊列為除外項目，但對於本案恐怖攻擊造成之風險及損害，會將相關保險列入投保規劃，進一步跟保險公司與國外再保公司洽談。

#### **6.4.7 疏散演練計畫**

將於大型室內體育館正式開幕前擬定各種可能緊急事件發生時之緊急疏散計畫，並於開幕前進行實際演練，使營業及服務人員均可透過訓練使其熟知逃生路線、安全設施操作及緊急狀況處理程序。

#### **6.4.8 週邊交通疏導及指揮計畫**

請詳 3-12-62 路口交通疏導計畫及 3-12-73 大眾運輸系統疏導計畫。

### **6.5 資產及設施或設備維護計畫**

#### **6.5.1 設備維護期程**

維修及保養在物業管理上是相當重要的環節，完善的維修及保養可令建築物保值，並有利於增加營運效益，因此完善的維修及保養計畫乃不可或缺。

建築物之維修及保養可分為計畫性和突發性兩類。計畫性維修及保養又可分為短期、中期及長期，不同之保養及維修是針對不同之需要，因此在安排上亦有所不同。

##### **6.5.1.1 短期性之保養及維修**

指每日或每月所進行之經常性維修及保養。這些工作是確保大樓之各樣設備能正常運作。

#### 6.5.1.2 中期性之保養及維修

指每年或半年所進行之維修保養，其作用是進行一些較大設備或大範圍的維修、保養及一些在平日不方便進行之工作，如：高壓設備每季之檢查、泵浦每年之換油、每半年之外牆清洗。

#### 6.5.1.3 長期性之保養及維修

指每三至十年或更長時間才進行之維修及保養，包括大型維修及翻新或更新整個系統。如：每五年進行一次內部粉飾及每十年更換泵浦、翻新防水層、二十年更換電梯。

### 6.5.2 建築物維護保養計畫：

#### 6.5.2.1 清潔維護保養計畫

針對建材、設備之不同，擬定所須清潔之週期，使清潔人員有所依據，方能使建築物維持整潔之形象。

#### 6.5.2.2 建材維護保養計畫

針對建築物建材，如：牆壁油漆、屋頂防水層、外牆帷幕防水條等，擬定更新時間及執行計畫。

#### 6.5.2.3 機電設備維護計畫

##### 1. 高低壓電氣設備維護管理，維護管理項目，包括：

##### A. 高壓設備

目視檢查及儀錶記錄，並配合專業公司檢測。

##### B. 低壓設備

包括低壓變電設備（公共區域照明、插座）、分電盤及其附屬管線、自動控制設備等。

##### C. 弱電設備

包括公共電視天線設備、弱電系統等。

##### 2. 空調設備維護管理

包括：離心式、往復式冰水主機、儲冰系統及其相關機組等設備操作維護；箱型、分離式主機、冷風機等設備及其附屬管線，各項系統自動控制裝置等操作維護檢查。

##### 3. 消防設備維護管理

包括：消防、廣播系統、消防栓設備、自動灑水系統、泡沫系統、滅火器等各項附屬設備之檢查、操作及維護。

#### 4.給水設備、排水設備

包括：給水加壓泵，蓄水池及污廢水泵，污廢水處理場等各項設備及附屬設備之檢查、操作、維護工作。

#### 5.中央監控設備

包括中央監視點監看、操作等工作。

#### 6.5.2.4 特殊設備保養維護計畫

包括：LED 大型電子看板系統特殊專業設備儀器等操作維護檢查工作。

#### 6.5.2.5 景觀維護保養計畫

針對園區內所種植之花草樹木，擬定除草、施肥、修剪等計畫，以使園區內能維持漂亮之景觀。

## 6.6 安全維護計畫

大型室內體育館屬於公共使用之建築物，因此對於公共安全的維護，必須符合相關法令的規定；依據台北市政府對於公共建築物安全維護的規範，大型室內體育館的安全維護計畫大致可分為二個系統：

### 6.6.1 建物結構安全管理維護系統

大型室內體育館活動因參與人員眾多、場地廣闊，安全管理實屬不易，特別需要著重事前之防災規劃、事中應變對策之擬定並預行模擬演練。經由國內外主要的公共場所災害事件可歸納建物結構安全維護應注意下列各點：

#### 6.6.1.1 建築物使用情形（如容留人數之控制）

#### 6.6.1.2 建築物防火構造及防火區劃符合規定

#### 6.6.1.3 安全門為防火門、自動關閉器維持正常運作或安全門設栓鎖

#### 6.6.1.4 安全梯間及通往安全梯間之通道無堆積雜物、堵塞、封閉或內部設置柵欄等固定構造物

#### 6.6.1.5 防火間隔、屋頂避難平台之搭蓋未妨礙逃生或做為營業場所

#### 6.6.1.6 餐飲廚房設備隔間以防火材料區劃分隔

6.6.1.7 依規定設置緊急出口之標示

6.6.1.8 直通樓梯數量及寬度依建築技術規則建築設計施工篇符合規定或經「建築物防火避難安全性能驗證」審查通過

6.6.1.9 建築物昇降設備領有使用許可證

## 6.6.2 防火安全維護系統

大型室內體育館屬於特殊性質的建築物，無論在建物樓層高度、使用功能型態上均較一般建物複雜，因此更需要一套完整的防火安全措施。

6.6.2.1 定期委託專技人員檢修消防設施

定期委託專技人員負責檢修，並將檢修結果向主管機關申報，其主要目的在於透過專技人員檢修公共場所之消防設備安全及建築結構安全，以確保公共安全。

6.6.2.2 落實防焰規制及不燃材料裝修

就預防火災發生的觀點而言，經過防焰處理後的物品，本身在接觸火源時，起火燃燒引燃時間會比一般物品更長；已經起火燃燒的防焰物品，則會延緩火焰蔓延擴大的時間，或是自行熄滅，如此將有效減少建築物的火載量，使建築物因火災而擴大延燒的機會大幅降低。據此，本建築物未來在裝修期間，將以附有防焰功能且無害人體之防焰物品為主。

6.6.2.3 配置符合法令需求的防火設施

包括：室內消防栓、自動水霧滅火設備、自動泡沫滅火設備、自動乾粉滅火設備、緊急廣播設備、滅火器、火警自動警報設備、出口標示燈、避難方向指標、緊急用電源插座、加壓送水裝置、受信總機、緊急照明設備、自動撒水設備、排煙設備、避難器具、防空避難設備等，其配置數量、位置、規格均將符合法令之規定。

6.6.2.4 確實執行防火管理制度

大型室內體育館在營運階段將指定防火管理單位，負責製作消防防護計畫書，報請消防機關核備，並依該計畫執行有關防火管理上必要業務，計畫書內容原則上將包括下列事項：

1. 自衛消防編組訓練

2.防火避難設施之自行檢查

依據排定之消防計畫定期檢查，檢查有缺失，應報告管理單位立即改善。

3.消防安全設備之維護管理

4.火災或其他災害發生時之滅火行動、通報及避難引導等

5.滅火、通報及避難訓練之實施

依據排定之消防計畫定期舉辦，並應事先通報當地消防機關。

6.防災應變之教育訓練

7.用火、用電之監督管理

8.防止縱火措施

9.場所之位置圖、逃生避難圖及平面圖

10.其他防災應呈現之必要事項

## 6.7 行銷計畫

### 6.7.1 目標

透過完整的行銷策略規劃，配合行銷活動的執行，達成下列目標：

#### 6.7.1.1 提高園區曝光度

營運初期行銷活動的重點在增加大眾的印象，提升知名度；營運穩定後行銷活動的重點在擴大市場面，維持業績成長。

#### 6.7.1.2 塑造企業形象

透過贊助公益活動、社區參與等活動，建立消費者良好的形象與認同感，進而至本園區及相關附屬事業消費。

#### 6.7.1.3 提升營業績效

透過企業品牌形象的塑造與特定目標市場的重點行銷，搭配不同的行銷活動，達成業績目標，提高場館的使用率。

### 6.7.2 招商對象

#### 6.7.2.1 體育活動主辦單位

棒球運動為本大型室內體育館主要功能之一，因此包括：中華職棒大聯盟及各職棒球隊、棒球協會與各級棒球主辦單位皆為未來的招商對象。此外，亦可透過調整場地的方式，提供其他體育協會、主辦單位舉辦非棒球類的大型室內體育競賽及集會。

#### 6.7.2.2 演藝文化事業單位

國內經常舉辦大型演藝活動的事業團體，包括演唱會、音樂劇、頒獎典禮、歌迷見面會等，均可與其接洽以作為未來體育館承租使用者。

#### 6.7.2.3 展覽舉辦單位

國內舉辦展覽單位可分為外貿協會及其他消費展舉辦單位，本公司除尋求與外貿協會合作外，亦將積極與各類消費展舉辦廠商招商，以提升大型室內體育館之使用頻率。

#### 6.7.2.4 公司企業

大型室內體育館的場地同時可提供公司企業作為聚會、園遊會的場所；包廂亦可供潛在客戶承租使用，作為企業招待貴賓、員工、會員的場所。因此，公司企業亦為未來招商對象之一。

#### 6.7.2.5 其他

包括體育館導覽等活動，結合旅行社規劃觀光路線等。

### 6.7.3 招商執行計畫

對於可能租用大型室內體育館場地之潛在使用者，視進度展開招商工作。營運階段招商工作將以個別拜訪、團體說明會之方式進行，以積極爭取潛在使用者簽訂租約。

國內地區之各項招商執行工作項目，詳細說明如下：

#### 6.7.3.1 媒體廣告

於體育館正式開幕啟用前，在各大平面、電子、戶外或網路媒體刊登必要之廣告，或以提供新聞稿、採訪等方式，製作新聞專題，達到宣傳效果。

#### 6.7.3.2 簡介/影片製作

針對大型室內體育館製作詳細的介紹手冊、影片，務求將大型室內體育館完整的呈現於未來使用者面前，以便招商執行

工作確切落實。

#### 6.7.3.3 公開發表會或招商說明會

於體育園區接近完工前，針對未來潛在租用者舉辦場地使用發表會或說明會，藉由實地場勘與直接互動，將大型室內體育館未來發展榮景與規劃內容，完整地呈現在可能使用者或承租者面前，以吸引潛在使用者規劃未來在體育館內的各項可能活動或演出。

### 6.8 人力資源管理計畫

#### 6.8.1 招募與配置計畫

為使本案於正式營運時即能提供完善滿意的服務，本公司已從遠雄企業團現有人力資源調整及對外招募兩方面進行人員配置計畫。

##### 6.8.1.1 現有人力資源調整

本公司將配合遠雄集團經營涵蓋營建、休閒娛樂、物業經營管理等領域，人力資源豐富，在興建及營運階段，將分別就其專業領域調派適當人力分階段參與本計畫。

##### 6.8.1.2 策略聯盟夥伴專業人員派駐

本公司策略聯盟夥伴包括媒體、休閒育樂等國內知名集團，未來在營運階段，將就其策略聯盟關係參與本計畫。

##### 6.8.1.3 招募

招募對象以具備相關專業經驗者優先考量，以提高服務品質。

##### 6.8.1.4 僱用弱勢團體計畫

依回饋計畫中所定在營運時所需聘請之服務人員、技工、駕駛、工友、清潔隊員、收費管理員、駐衛保全等職務，優先晉用百分之二之原住民或身心障礙者。

#### 6.8.2 員工訓練計畫

為使本案在正式營運時即能提供完善滿意的服務品質，本公司將規劃周密的員工訓練計畫，具體訓練內容說明如下：

##### 6.8.2.1 場地設備使用訓練

讓員工必須熟悉各項設備的操作、維護工作及使用規範，確保營運後各項流程之順暢。

#### 6.8.2.2 消防安全

將擬定消防防護計畫並據以實施各項防火管理事宜。

#### 6.8.2.3 營運演練

正式營運前進行營運演練，包括各項設備的試運轉、緊急狀況發生時的處理演練等，以確保營運順利。

### 6.8.3 編製工作人員作業手冊

為維持整體服務水準創造良好形象與業績，將擬定工作操作手冊，期以系統化作業流程達到營運目標。作業手冊主要內容如下：

#### 6.8.3.1 一般工作守則

#### 6.8.3.2 用電安全守則

#### 6.8.3.3 工作場所管理守則

#### 6.8.3.4 顧客抱怨處理

## 6.9 服務管理計畫

本案服務管理系統約可分為；體育館設施系統、附屬事業系統、停車場設施系統、公共開放空間系統及公共交通設施系統，各系統營運服務將擬定管理辦法，以確保服務品質。各服務系統之管理辦法擬定構想及原則說明如下：

### 6.9.1 大型室內體育館使用管理辦法之擬定

為維持大型室內體育館各進出動線之流暢，確保各項設施及系統均符合政府法令及安全要求，並使工作人員有所依循。體育館使用管理辦法之擬定將規範各項設施開放時間及使用須知，以提昇整體營運效率，減少軟硬體資源之浪費。

初步擬定該使用管理辦法共分下列部份：

#### 6.9.1.1 場地租用申請程序

首先針對租用管理辦法中的各項名詞進行定義，並說明各種活動使用範圍與相關義務；進而說明場地租用程序與應繳交文件。

#### 6.9.1.2 簽約與繳費

明訂場地各項收費標準並說明各階段繳款期程與繳款比例，若租用人因故需進行檔期變動或取消所依循的標準。

#### 6.9.1.3 票務

規範各項活動舉辦時的觀眾入場原則、票面印製資訊以及租用人票券發放與銷售的權責。

#### 6.9.1.4 活動執行規範

自場地移交後，租用人因應活動需求所進行的硬體施工，除相關法令，亦應符合租用管理辦法中的基本規範，以維護工作人員、活動參與者以及場館方的安全。各類活動進行時，活動程序、廣告露出以及相關安全管理與應變措施，亦應依照租用管理辦法要求確實執行。

### 6.9.2 附屬事業管理辦法之擬定

為維持附屬事業進出動線之流暢，將依據最新發布之中央法規、行政規則、法規命令及地方自治法規等相關規定辦理以下服務內容，確保各項設施及系統均符合政府法令及安全要求，並使工作人員有所依循。

初步擬定該管理辦法共分下列部份：

#### 6.9.2.1 總則

說明經營管理單位。

#### 6.9.2.2 餐飲管理

規定經營餐飲單位所應遵守之事項。

#### 6.9.2.3 促銷活動管理

規定促銷活動時所應遵守之事項。

#### 6.9.2.4 財務稽核

規定各承租店應受財務稽核事項。

#### 6.9.2.5 服務人員管理

規定服務人員所應遵守之事項。

#### 6.9.2.6 安全管理

規定禁止之行為及管理單位。

#### 6.9.2.7 清潔衛生管理

規定對垃圾應做之處理。

#### 6.9.2.8 水電使用管理

規定對水電使用應遵守之事項。

#### 6.9.2.9 防火防盜管理

規定各項防火、防盜注意事項及事故發生應做之處理方式。

#### 6.9.2.10 電話使用管理

規定電話申請、使用管理、維護之注意事項。

#### 6.9.2.11 門禁管制

規定開放時間及非開放時間，人員、物品進出入管制方式。

#### 6.9.2.12 其它事項

如：規定各商店位於裝潢時應遵守「裝潢管理公約」。

### 6.9.3 停車場管理辦法之擬定

本園區停車場啟用後將負責營業時間各式車輛停放及疏散作業管理，該管理辦法將就開放時間、各式車輛之行車、停車管理須知及規範、活動舉辦期間停車場內各項因應措施、停車安全責任歸屬、臨停及月租費率等規範之，並依據機關審查核定之交通影響評估報告書內容執行。請詳 3-12-50 交通管理措施及 3-12-86 相關交通疏導措施總覽。

### 6.9.4 公共開放空間管理辦法之擬定

包括：公共開放空間景觀、植栽、街道傢俱、路燈等之管理維護，以及室外廣場租借辦法、費率等事項進行規範。

### 6.9.5 公共交通設施管理辦法之擬定

將針對計程車、接駁公車、大型遊覽車進入本園區之作業進行規範，以提供完整服務之管理辦法。

## 6.10 各項服務設施收費費率

初步規劃大型室內體育館收費方式，分別說明如下（該費率為初步擬定費率，未來視實際營運狀況調整之）：

### 6.10.1 場租收入

場地租金收入為未來大型室內體育館營運時主要收入來源之一，在參考國內外類似體育場館收費方式，及兼顧營運成本考量下，初步規劃依據不同活動性質訂定場租收費方式，將於開幕前再依市場狀況檢討修正：

使用性質	收費標準
國內職棒比賽	門票收入 10-15%
國際及棒球比賽	門票收入 10-15%
演唱會、音樂會等	門票收入 10-15%
年會、法會等大型集會活動（指不售票活動）	200 萬/場
展覽活動	200 萬/場

#### 6.10.2 包廂出租收入

大型室內體育館預計規劃 36 間包廂，因應台灣市場特性，初期以單場出租為主，配合活動主辦單位規劃不同銷售方案與配套。隨著主場球隊進駐與市場成熟，亦將規劃年租方案，除了提供給各大企業承租，亦開放各主辦單位一併租用。不同租用條件方案將依市場狀況予以訂定收費標準。

#### 6.10.3 媒體轉播費用收入

區分為活動錄影費、活動轉播費用兩大類，將分別訂定相關費率以供活動主辦單位遵循。

#### 6.10.4 廣告出租收入

將依完工後各實際可用位置規劃廣告版位，再依市場狀況訂定廣告版位價格予以銷售。

### 6.11 營運分包計畫

預計將 6.11.1 至 6.11.9 之服務項目委託專業團隊執行，委外項目計畫說明如下：

#### 6.11.1 保全警衛

為確保大型室內體育館正常營業、維護觀眾及消費者安全，有關保全警衛工作將委託專業保全公司執行。

另於大型活動舉辦期間，大量人潮、車潮的動線引導及疏散，將依個案需求另行委託保全公司增派人力協助維持。

#### 6.11.2 資產及設施或設備之維護

為確保各資產設備能正常運作，除例行性管理維護作業外；屬中長期例行性之專業保養及維修，均將委託設備原廠商或專業設備維護公司依照正常之維護作業流程執行，以保持資產之正常使用狀態。

### 6.11.3 清潔維護

有關清潔維護工作將委由專業之清潔公司負責執行。

### 6.11.4 景觀維護

園區內除新建植栽景觀及公共藝術品維護外，更重要的是老樹生態的維護；因此，景觀維護工作除自身維護外，亦將委託專業景觀維護公司負責維護，以確保珍貴的老樹資產能獲得妥善的照顧。

### 6.11.5 停車場經營管理

本園區停車場採 24 小時營運，針對進場之汽車、機車、大客車、卸貨車、計程車、轉播車進行各項停車管理與管制收費系統之操作及維護作業。停車場經營將採自營或出租予停車場經營專業廠商管理。

### 6.11.6 廣告推廣業務

本案規劃多處室外燈箱廣告版位與多媒體數位看板，以及室內多媒體數位看板，將依市場實況訂定廣告刊登費用。未來若設置戶外大型 LED 廣告看板，亦將委由專業廣告公司進行整體銷售方案規劃。

### 6.11.7 活動零售業務

有關餐飲、紀念品之販賣，初步規劃委由專業廠商經營。

### 6.11.8 臨時性人力派遣業務

各類型賽事、演唱會、藝文表演、集會、展覽等活動，通常舉辦的時間短，但卻需要大量的臨時性服務人員，該部分作業需求服務人員初步規劃以外包方式，委託由人力派遣公司合作執行。

### 6.11.9 票券銷售業務

開幕初期，各售票活動票券銷售業務將配合各主辦單位委外處理，由各票務公司協助提供各類活動之票務規劃、印製、銷售、訂位、票務處理等行政作業。配合市場需求，也將規劃自建售票系統，以達到整體全方位服務之目的。

上述 6.11.1 至 6.11.9 若有興建營運契約 8.5.3 條第二款所規範之工作人員，將會要求相關專業營運分包公司依該條文辦理，視實際狀況於相同薪資條件下，優先晉用百分之二之原住民或身心障礙者。

## 6.12 回饋計畫

除依契約辦理之四項回饋計畫外，另增加設置獎學金、優惠陪伴照顧身心障礙者等措施。

### 6.12.1 契約回饋計畫（依契約規定辦理）：

#### 1. 睦鄰措施

於臺北市大型室內體育館開始營運後，乙方將提供設籍臺北市新仁、華聲、正聲里之里民以下之優惠：

##### ● 停車優惠

本園區停車場百分之十停車位提供里民定期停車優惠辦法，依本停車場公告之相關規定，憑身分證件向本停車場依序申購里民優惠月票，其優惠標準依本停車場公告之一般定期車月租收費標準打八折計收。

##### ● 健身運動館使用折扣優惠：

提供里民憑本人身分證享有臺北市大型室內運動體育館所附設之健身運動館入會費之八折優惠。

##### ● 餐飲折扣優惠：

提供里民憑身分證可享有臺北市大型室內體育館所附設部分餐飲設施之九折優惠。

#### 2. 活動推廣

● 乙方將視其活動計畫，保留予甲方每年十日之場地免費使用權。甲方應於前一年度提出其計畫使用之時間，甲方得免支付場地使用費，但其餘因舉辦活動所需之各項設備、使用器材租借費、水、電、電訊等相關支出，應按乙方所訂之場地管理維護收費標準計價。

● 乙方將於臺北市大型室內體育館未安排活動期間，以場地使用費優惠之方式，開放予臺北市各中小學申請使用體育館內設施。各中小學享有場地使用費八折優惠，其餘因舉辦活動所需之各項設備、使用器材租借費、水、電、電訊等相關支出，應按乙方所訂之場地管理維護收費標準計價。

● 新仁、華聲、正聲里里民憑身分證及臺北市中小學學生憑證可享有臺北市大型室內運動中心參觀券定價八折之優惠服務。

#### 3. 弱勢及公益團體之保障

● 乙方將於臺北市大型室內體育館開始營運後，於乙方自行舉辦活動時，每場提供活動席次的百分之五的門票，由政府立案之公益及弱勢團體自行提出申請後，贈與使用。

●優先雇用一定比率員額為原住民及心身障礙者：

乙方於興建期間將就工程契約總價在新臺幣伍佰萬元以上者，於工程契約中約定，承包商應以契約鋼筋工及模板工工資總額之百分之五，於相同薪資條件下，優先雇用原住民。

乙方營運期間將就本計畫營運所需聘請之服務人員、技工、駕駛、工友、清潔隊員、收費管理員、駐衛保全等職務，視實際狀況於相同薪資條件下，優先晉用百分之二之原住民或身心障礙者。

4. 環境維護

乙方將認養本園區與國父紀念館捷運站連通道之清潔美化工作。

### 6.12.2 新增回饋計畫

另新增下列四項回饋計畫。

1. 獎學金設置

預定設置獎學金供松山高中與光復國小學生申請，每年新台幣各25萬元，由全園區開始營運該年起至特許年限終止結束。

2. 優惠陪伴照顧身心障礙者

未來配合營運計畫辦理，陪伴照顧身心障礙之同行者票價優惠（身心障礙者，憑身心障礙手冊可購買特別專區座席，票價為該區的半價，陪同者限一名享同樣優惠）。

3. 提供免費接駁車

為快速輸運不同方向之民眾，以原交評路線為基礎原則，路線與班次日後視民眾需求彈性調整，本園區體育館營運後配合大型活動提供免費接駁車服務並函報臺北市政府，以達載客量最大化。

4. 環境維護

(1) 本案開發單位於施工期間至取得使用執照三年內，將負責辦理本案基地周邊排水系統清疏及維護管理作業。

(2) 認養本案基地周邊人行道，由開始營運該年起至特許年限終止結束。

### 6.12.3 回饋計畫補充說明

1. 補充一. 1. 睦鄰措施之停車優惠：

其中關於契約回饋計畫之停車優惠部分，原提供百分之十停車位予設籍臺北市新仁、華聲、正聲里等三里之里民享有優惠標準，每人1台汽車或1台機車為限，依本停車場收費標準打八折計收，擴大優惠除原新仁、華聲、正聲里外增加復建里、復盛里、興隆里，折數部分新仁里由原八折改為七折，其餘不變。本優惠辦法依據臺北

市公有路外立體及地下停車場里民優惠月票出售規定辦理。

2. 補充一. 3. 弱勢及公益團體之保障：

為顧及弱勢及公益團體之保障，保全、清潔或其他營運相關複委託廠商將依據營運契約 8.5.3 條第二款所規範辦理。

**6.13 大型室內體育館之命名**

本公司承諾有關命名權事宜，施工階段大型室內體育館仍以「臺北大巨蛋」為名稱，正式命名於營運前與臺北市政府完成協議。

## 第七章 風險管理與保險計畫

### 7.1 風險管理規劃重點

#### 7.1.1 風險管理原則

整合運用有限資源經由對風險的認識、衡量和分析以最少的成本達到最大安全保障的管理方法，使因風險所導致對本案可能性的損失降至最低，達到價值極大化(Value Maximization)目的。

#### 7.1.2 風險管理目標

目標有二：

- 一為損失前目標(Pre-loss Objective)
- 一為損失後目標(Post-loss Objective)。

詳細說明如下：

##### 7.1.2.1 損失前目標

1. 節省經營成本  
以科學合理手段，尋求最佳技術，獲得最大安全保障。
2. 減少憂慮心理  
透過對風險認識、衡量和控制，減低憂慮心理，使管理人員放手經營各項業務。
3. 達成社會責任  
本案發生損失整個社會亦蒙受其害，風險管理可預防此現象發生，進而達成社會責任。

##### 7.1.2.2 損失後目標

1. 維持本案持續進行  
良好風險管理，有助渡過可能難關得以永續經營。
2. 使本案得以繼續營業  
透過良好風險管理，除於損失發生後繼續運作外，尚有能 力恢復營業。
3. 使本案之收入穩定  
損失發生後之資金損失，可透過風險管理運作使損失資金回流，維持收入穩定。
4. 達成社會責任  
透過良好風險管理，損那就是失發生後得迅速恢復，具安定整個 社會之效。

### 7.1.3 本案風險管理流程圖

#### 7.1.3.1 確認議題制定風險管理政策書

1. 確認問題或機會、範圍、關聯性(社會、文化、科技)及其風險。
2. 分析利害關係人，以確認風險承受度及利害關係人態度。
3. 針對所確認議題，制定風險管理政策，俾供風險管理指導。

#### 7.1.3.2 風險評估

評估主要風險，進行環境分析，決定可關注之風險類型，包括：機關整體與所屬各作業層級。

#### 7.1.3.3 分析可能性及嚴重性

1. 決定風險發生可能性及其影響之嚴重性。
2. 實證與科學證據之支持。

#### 7.1.3.4 排列風險順序

考量風險承受度，運用現行或擬定之準則排列風險順序。

#### 7.1.3.5 設定預期目標

在既定風險順序下，決定短、長期目標及預期成果。

#### 7.1.3.6 思考替代方案

尋找確認並分析替代方案。

#### 7.1.3.7 選擇策略

1. 在成果導向下，選擇適當策略。
2. 對於較嚴重之風險或不可避免之災害，採取預防措施。

#### 7.1.3.8 執行策略及監督與評估。

擬定並執行策略監控評估，隨時視績效狀況而調整。

圖 7.1 風險管理流程圖

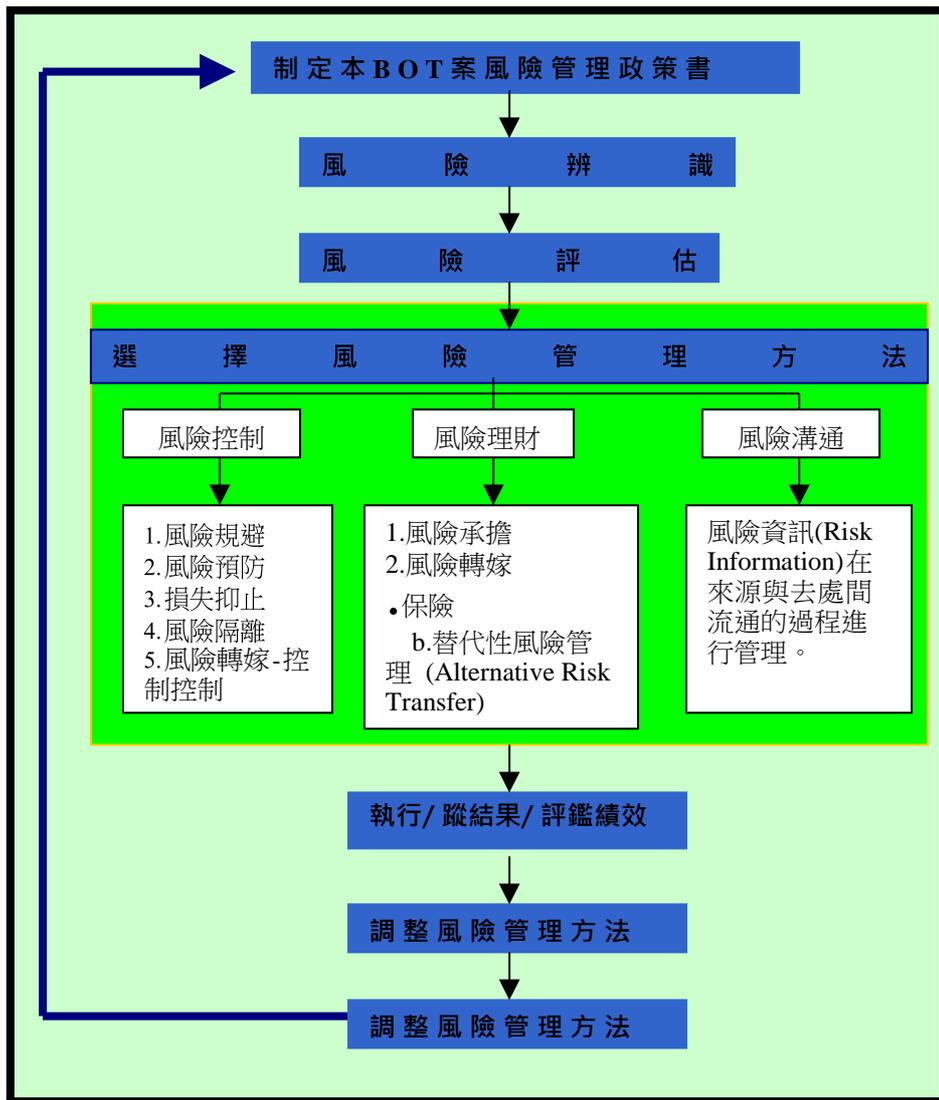


表 7.1 風險管理表

風險	發生幅度低	發生幅度中	發生幅度高
發生頻率高	需要注意管理	必須管理並監控	必須密切管理
發生頻率中	在監控下值得接受	值得管理	需要管理
發生頻率低	接受	接受風險惟需監控	管理並監控

1. 發生幅度

- 1.1 低-風險對於目標達成沒有重大的影響
- 1.2 中-風險對於目標達成可能有影響
- 1.3 高-風險對於目標達成有重大影響

2. 發生頻率

- 2.1 低-在風險的特性及現行風險管理實務下，風險不太可能發生
- 2.2 中-在風險的特性及現行風險管理實務下，風險有可能發生
- 2.3 高-無論現行風險管理實務為何，風險極可能發生

## 7.2 風險預防、減輕、移轉策略

### 7.2.1 整體管理策略

由於本案各項資產需要保護以防止損失，此種損失發生提供財務上之補償，以及減少為獲得此等保護所需之費用，危險管理為整體管理策略重要之一環。

### 7.2.2 風險管理

風險管理為專門業務，用以提供決策管理階層有關危險認識、分析、衡量及各種處理方法之適當資料，俾能憑以檢討原計畫及設計。在此管理範圍內，本案將任用合格之危險管理專家。

### 7.2.3 危險管理技術

擬採用下列各項危險管理技術，使風險可順利預防、減輕或移轉

#### 7.2.3.1 認識危險

即辨識、分析與衡量可能因偶發事故發生引起損失之危險，不論其為現在存在或以後產生，或由一次事故，或由全年合計，皆有導致鉅額損失之可能。

產險公司對凡超過新台幣 100 萬元之危險，皆應確分別予以認明。

#### 7.2.3.2 避免危險

為承擔任何損失而預期在財務上可獲得之補償，凡超過或至少大致相等可能遭受之損失。本案在契約中將避免承擔不合上述要求之危險。對於任何業務應定期評估，以決定是否有任何危險能予避免。

#### 7.2.3.3 損失預防

本案儘可能將採用損失預防策略，如其能與所需成本相稱。在採用其他處理危險技術以前將先考慮損失預防措施。

#### 7.2.3.4 危險自留

一般言之，對於列控之風險原則以投保保險控管，危險自留將視實際營運狀況評估，酌予考量設立內部或外部風險基金，本案採用危險自留技術，有下列各種情形：

1. 如全年可能發生之損失金額為數甚小，為便利計，可以正常營運費用處理。
2. 在以下各種情形時：
  - A. 損失機率(頻率)甚大，幾可確定其發生
  - B. 保險費率或其他移轉方法之費用偏高
  - C. 可能發生損失金額在本案財務負擔能力範圍內可予自留
  - D. 並不需要產險公司提供各種服務
  - E. 事故發生機率極小，即使謹慎之企業經營者亦不願負擔任何保險費

#### 7.2.3.5 非保險移轉

本案將所有交易行為與契約關係雙方可能遭受偶然損失之風險以契約方式移轉於他方。意即本案在以契約移轉危險於他方以前，將先考慮雙方承擔潛在損失之能力，控制損失之能力，以及對方及其產業所有之習慣與傳統。當達成業務上目的有兩種以上方法可以選擇時，則移轉危險之機會應予適當考慮。

#### 7.2.3.6 保險移轉

本案在下列情形時將購買保險：

1. 為法律或契約所必需
1. 當潛在損失過大，不足以安全自己保留
2. 當預期全年成本變動甚大，而保險能在可接受條件下獲得
3. 當保險能較完善或較經濟提供各項必需附屬服務，如查勘、處理賠案、法律要件及損失預防

#### 7.2.3.7 保險移轉與自留合併採用

本案將經由自負額、免責額、保險計畫等，合併採用保險移轉與自留，使小額損失得以自留，以節省成本。

### 7.2.4 興建及營運期間風險分析

本案主要量體包括：巨蛋體育館運動設施及附屬事業等二大部份。從規劃、設計至施工，經歷長期營運與維護管理，潛藏相當多的不確定性與可能風險，各階段可能面臨的可能風險如下。

#### 7.2.4.1 興建及營運期間面臨之風險

指整個計畫及營運期間皆可能發生之風險，可分為：

1. 政治法令風險
2. 利率風險
3. 匯率風險
4. 通貨膨脹風險
5. 天災人禍風險
6. 融資風險

詳細說明如下：

#### 1. 政治法令風險

包括：國內及國際政治風險。

政治風險屬於不可投保之風險，亦非民間機構所能掌握。

#### 2. 利率風險

融資利率變動對成本影響很大，而此種風險甚難做長期之控制，

最佳避險方式採用固定利率，惟以目前法令及市場情況取得固定

利率之鉅額資金恐難實現。

本企業團財力基礎雄厚，市場及財務規劃委由專業顧問公司負責，將有效控制此風險。

### 3. 匯率風險

匯率變動對興建成本、資金籌措與償債能力均有影響，在可能情況下，相關設備及機具採用國產品，可降低興建成本並方便將來長期維修；另資金的籌措可採行新台幣融通(如：國內銀行聯貸等)較安全，以降低匯兌風險。

### 4. 通貨膨脹風險

物價上漲必造成興建與營運成本增加。因應對策為公司之財務部門隨時密切注意利率、匯率變動及通貨膨脹對公司損益之影響，並即時提出相關因應措施例，如向往來金融機構爭取議減借款利率或採取直接金融策略降低借款利率以節省資金成本。

### 5. 天災人禍風險

分為天然災害及人為災害。

#### 5.1 天災指：

水災、海嘯、地震、颱風等天然災害

#### 5.2 人為災害風險指：

戰爭、暴動、罷工、恐怖活動、核災、縱火等人為破壞此等風險皆難事前控制，但在計畫的執行過程中確可能發生。上述保險又可區分為可投保與不可投保二部份，可投保部份可向產險公司購買保險轉嫁。

本案保險將由國內外評等優良之產險公司負責，透過保險機制或替代性風險管理（ART）方式將風險移轉以保障興建及營運之安全。

### 6. 融資風險

本案於100年已透過兆豐國際商業銀行為主辦銀行籌組聯貸銀行團，簽署長期借款151億元，目前配合投資執行計畫變更，將與聯貸銀行團進行聯貸條件的重新議訂，並進行增貸相關作業，依本案股東與銀行團的長久往來關係，融資風險將可有效控制。

#### 7.2.4.2 興建期間之風險

本案大型體育館興建技術性高，期間之風險可分為：

1. 規劃設計風險
2. 地下管線及構造物遷移風險
3. 建造風險

興建期間之風險說明如下：

#### 1. 規劃設計風險

民間投資參與公共建設計畫，政府通常只負責可行性評估與初步規劃，詳細的細部規劃與設計由民間機構自行負責，故優良的規劃設計團隊非常重要。

本案結合國內外世界級頂尖之專業顧問團隊，如：HOK S+V+E、大林組…等，舉凡巨蛋體育館設計施工、交通規劃、景觀設計、大地工程、結構設計、水電設計、環境工程、安全逃生等，皆有完善設計。

#### 2. 地下管線及構造物遷移風險

本案基地面積廣大，加上國內地下管線過去並沒有共同管道設置的整體規劃，加上現有管線有的年代久遠已無資料可查，爰向政府申請相關資料，以避免地下管線損傷，並規劃構造物遷移至安全地點。

#### 3. 建造風險

本案開發興建在大面積開挖時須注意內支撐工法之選擇，另須裝設安全監測儀器系統作監測。

而主要建造風險為巨蛋體育館國內過去並無施工經驗，但由於有世界級協力廠商(HOK S+V+E、大林組)參與並提供巨蛋體育館相關設計施工經驗，及一流的管理技術，工程風險克服無慮。

### 7.2.5 營運期間之風險

本案投資金額龐大，特許權期限長，因此可能發生的問題也多，如：

- 7.2.5.1 營運技術風險
- 7.2.5.2 維修風險
- 7.2.5.3 財產損失風險
- 7.2.5.4 營運收益現金流量風險

詳細說明如下：

#### 1. 營運技術風險

為減少日後因建物使用管理、設備故障或門禁管制鬆散，導致意外事故發生等問題，造成招商困擾進而損及投資利益，本案將借重外部營運團隊經驗，以其成功創新的經營理念、靈活的運營策略及完善的服務系統，以降低經營風險。

## 2. 維修風險

維修保養在建築物管理上非常重要，因此一套完善的維修及保養計畫不可或缺的。為降低此項風險，可透過營運維修合約方式，將營運維修風險移轉給負責營運維修公司，以降低營運收益。

## 3. 現金流量風險

現金流量中斷或大幅波動將危及營運現金調度。

例如：興建時期遭遇金融風暴、銀行承諾貸款縮水或無法撥下；設計建造變更導致工期延宕、成本超支，銀行不願再追加放款…等；為降低此種風險，必須非常謹慎評估財務計畫之可行性與營運現金流量。

本案另須提供 3 億元的履約保證金以擔保履約責任，在健全的財務評估、資金結構、償債計畫、資金運用及招商策略多面向運作下，相信必能維持本案之運作順暢。

## 4. 財產損失風險

因天災或人為災害等毀損滅失所產生之風險，可能導致收益短少及資本性支出增加，進而影響本計畫償債能力，而保險為風險移轉之主要重要工具，本案將和國內外聲譽優良的產險公司合作，作好風險管理規劃及保險服務，將財產損失風險所帶來的影響降至最低。

### 7.2.6 主要保險項目

擬定投保策略安排重點如下：

7.2.6.1 採「所有權人主控保險方式」(Owner Controlled Insurance Program) 投保避免保險界面銜接產生問題。

7.2.6.2 委由專業國際級具有大型運動場所保險及再保險設計經驗的國際保險經紀公司設計保單、費率、承保條件、再保險的安排，並與國內保險公司進行議價及保單簽發事宜。

7.2.6.3 非核心保險(非核心保險係指在「所有權人主控保險方式」外由承包商或次承包商所另行投保的汽車保險或僱主責任保險)由相關廠商依招商說明書內容完成契約保險條款規定投保，並加強監督控管。

#### 1. 興建階段

##### A. 工程專業責任險

對於規劃設計部分，遠雄投保專業責任保險。對直接因執行本保單所載業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，

致第三人有損失，依法應負賠償責任，而於保險單有效期間內受第三人之賠償請求，並於保險期間或延長報案期間內第三人提出賠償請求時，產險公司對被保險人負賠償之責。

B. 營造/安裝工程綜合損失險

承保工程在施工處所，於保險期間內，因突發而不可預料之意外事件所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，由產險公司對被保險人負賠償之責任。

所稱之意外事故，如：天災指係指颱風、暴風、洪水、漲水、地震地陷等天然災變，或是火災竊盜等；保險標的物主要以營造工程、臨時工程及現有既存工作物及工址上之財物，保險金額應為完成該工程所需之總工程費包括工程材料、組件、施工費用、運費、稅捐及管理費等，並應包含臨時工程之工程費及定作人提供之工程材料費，須以重置價格投保；或因工程規劃、設計或規範之錯誤或遺漏所致之毀損或滅失，賠償方式有新品重置或修復等。

C. 營造/安裝工程第三人意外責任險

被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，除約定不保事項外，產險公司對被保險人負賠償之責

D. 僱主意外責任險

約定產險公司對被保險人之受僱人於有效期間內在施工處所因執行本保險契約承保工程之職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負賠償責任而受賠償請求時，除載明不保事項外，產險公司對被保險人負賠償之責。

產險公司依前項對被保險人所負之體傷賠償責任除經另行約定者外，以超過其他社會保險之給付部分為限。所稱之「受僱人」係指在一定或不定之期限內，接受被保險人、工程承攬人或其轉包人給付之薪津工資而服勞務年滿十五歲之人而言。

E. 營建機具綜合保險

承保於營建期間所使用之營建機具，於保險期間內，因突發而不可預料之意外事件所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，產險公司對被保險人負賠償之責任。承保之主要事項如下：

- a. 火災、爆炸、閃電、電擊
  - b. 碰撞、傾覆、出軌
  - c. 航空器墜落
  - d. 颱風、旋風、颶風、暴風
  - e. 洪水、雨水、淹水
  - f. 地震、火山爆發、海嘯
  - g. 地陷、山崩、土崩、岩崩、雪崩
  - h. 竊盜、第三人之非善意行為
  - i. 操作指揮時之疏忽、技術不熟練
- 保險期間係以一年期為原則，或為配會計年度、租借期間，以及選擇危險性較高之工區調整之。

F. 鄰屋龜裂倒塌責任險

指被保險人營建承保工程，因震動、土壤擾動、土壤支撐不足、地層移動或擋土失敗，損害土地、道路、建築物或其他財物所致之賠償責任，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償請求時，除不保事項外，產險公司依保險之約定對被保險人負賠償責任。產險公司對建築物龜裂之賠償責任以其修理費用為限，建築物倒塌時，則以其損失瞬間前之實際價值為限。

G. 貨物運輸保險

承保各類型之貨物、商品等在運輸途中面臨與運輸有關之一切事變及災害所致之毀損滅失及費用，由保險人負賠償責任之保險。

貨物運輸方式可分為：

- a. 海運-船舶
- b. 空運-飛機
- c. 郵包，經由郵局或快遞運送
- d. 內陸運輸，經由火車或卡車
- e. 海陸空運輸，包括船舶、火車、卡車及飛機

各種不同之運輸方式，均有其相對之貨物保險條款，承保各種運輸過程中所可能遭遇到之危險。承保範圍為對保險標的物因意外事故所致之毀損或滅失負賠償責任，保險期間為自保險標的物為起運而離開保險單所記載啟運之倉庫或儲存處所之時間始，經通常之運送路程，以迄運抵保險單載明之目的地交付予收貨人為止。

## 2. 營運階段

### A. 商業火災保險暨財產綜合保險

承保對象係辦公處所、商店、倉庫、公共場所等，凡是供住宅用以外之建築物、營業裝修、營業生財、貨物、機器設備等有形財產。

承保範圍係因火災、閃電雷擊等因素所致之損失，及因前項危險事故之發生，為救護保險標的物所生之施救費用，依保險契約之規定負賠償責任。因商業火災保險為不定保險，當保險事故發生時，保險標的物的實際賠償金額係按保險標的物的實際現金價值予以計算。

基本費率則依使用性質、建築物等級為基礎來計算保險費。保險費之增減財因樓高、屋頂設計、自護減費、消防設施減費，自負額優待、保險年期、特別費率優待等不同之因素而增減之。

商業火災保險可附加下列保險而成為財產綜合保險，附加項目分別為：

#### a. 爆炸險

直接因爆炸所致保險標的物之毀損或滅失。

#### b. 地震險

直接因地震或地震引起之火災所致保險標的物之毀損或滅失。

#### c. 颱風及洪水險

直接因颱風或洪水引所致保險標的物之毀損或滅失。

#### d. 罷工暴動、民眾騷擾、惡意破壞行為險

直接因任何人參加擾亂公共安寧、治安當局鎮壓擾亂、罷工、任何人故意或惡意破壞之行為所致保險標的物之毀損或滅失。

#### e. 航空器墜落、機動車輛碰撞險

直接因航空器及其墜落物或在陸地或軌道上行駛之機動車輛所致保險標的物之毀損或滅失。

#### f. 自動消防裝置滲漏險

直接因自動消防裝置意外滲漏或噴射水或其他物質或因其水源倒塌、崩潰所致保險標的物之毀損或滅失。

#### g. 竊盜險

直接因他人不法侵入置存保險標的物之處所，從事竊盜所

致保險標的物之毀損或滅失。

h. 水漬險

標的物因水槽、水管破損，或一切供水設備、蒸汽管意外滲漏，或雨水雪霜由屋頂、門窗進入屋內所致之直接損失。

i. 煙燻險

標的物因意外煙燻所致之直接損失。

j. 營業中斷險

因發生承保在內之危險事故，致保單載明之財產遭受毀損或滅失直接所引起營業中斷損失。

B. 公共意外險

本案正式營運後每天因人潮進出眾多，容易發生公共意外危險，本保險為要承保內容在保險期間內發生：

- a. 被保險人或其受僱人因經營業務行為在本保險單載明之營業處所內發生之意外事故
- b. 被保險人在營業處整建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故，導致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，產險公司對被保險人負賠償之責。包含第三人意外賠償請求辦理事宜與第三人直接請求權。

C. 僱主責任險

主承保被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，產險公司對被保險人負賠償之責。

所負之賠償責任，除保險單另有約定，以不超過勞工保險條例、公務人員保險法或軍人保險條例之給付部份為限，保險單所稱之受僱人係指在一定或不定之期間內，就受被保險人給付之薪津工資而服勞務年滿十五歲之人而言。

D. 員工誠信險

為防範不肖員工因職務之便侵占公款等不法情事而造成財務損失，而投保。主要承保公司對於被保險人所有依法應負責任或任何名義保管之財產，為任一被保證員工，在其被保證期間內，因單獨或共謀之不誠實行為所致之直接損失負賠償之責。

前項所稱「財產」包括：貨幣、票據、有價證券及有形財物在內；所稱「被保證員工」以接受被保險人聘僱、受有人事管理約束，並領有薪資者為限；所稱「不誠實行為」係指被保證員工之強盜、搶奪、竊盜、詐欺、侵佔或其他不法行為而言。

E. 鍋爐保險

為防範營運後鍋爐發生意外爆炸等情形造成損失則須投保鍋爐保險，保險標的因保險承保之鍋爐或壓力容器於正常操作中發生爆炸或壓潰所致之毀損或滅失，產險公司對被保險人負賠償責任。

保險標的所載之意外意故，致第三人受有體傷、或死亡、或第三人之財物受有毀損或滅失，依法應由被保險人負賠償責任，而受賠償之請求時，產險公司對被保險人負賠償責任。

#### F. 機械保險

保險承保保險標的物在保險單所載處所於保險期間內，因下列原因發生不可預料及突發之事故，所致之損失，需予修理或重置時，產險公司對被保險人負賠償之責。原因：

- a. 設計不當
- b. 材料、材質或尺度之缺陷
- c. 製造、裝配或安裝之缺陷
- d. 操作不良，疏忽或怠工
- e. 鍋爐缺水
- f. 物理性爆炸、電器短路、電弧或因離心作用造成之撕裂
- g. 不屬本保險契約特別載明為不保事項之任何其他原因

#### G. 電子設備保險

本案正式營運後包括操作電子系統、電腦設備可投保電子設備保險，保險範圍為保險契約所載之電子設備在所載處所，於保險期間內，因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，除約定不保事項外，產險公司對被保險人負賠償之責。保險金額應為其新品重置價格。所謂新品重置價格係指重新置換與該標的物同一廠牌、型式、規格、性能或相類似設備所需之新品價格。該項價格並應包含設備之運費、關稅、安裝費用及其他必要費用。

#### H. 現金保險

本案正式營運後每日有鉅額現金流量，針對現金遭受竊盜搶劫等風險可投保現金險，其內容為對於被保險人所有或負責管理之現金因下列保險事故所致之損失，負賠償責任：

- a. 現金運送保險  
在載明之運送途中遭受竊盜、搶奪、強盜、火災、爆炸或運送人員、運送工具發生意外事故所致之損失
- b. 庫存現金保險  
在載明之金庫或保險櫃保存中遭受竊盜、搶奪、強盜、火災、爆炸所致之損失
- c. 櫃台現金保險  
在載明之櫃台地址及範圍內遭受竊盜、搶奪、強盜、火災、爆炸所致之損失。

#### I. 完工土木工程保險

在特許經營期間內建物設施易遭受各種天然或人為災害損

壞，而營造綜合保險旨在保障工程施工過程中所可能遭遇之各種意外事故，而完工土木工程保險則是以保障工程完工後使用期間之各種風險。

保險保障範圍係採列舉式列明承保之危險，與營造或安裝工程綜合保險所採取之概括式承保方式不同，產險公司僅於列明之承保事故所致投保工程設施的毀損或滅失需予修復或重建時，對被保險人負賠償之責任。

- a. 火災、閃電、雷擊及爆炸
- b. 各型機動車輛及飛行器與其墜落物之碰撞
- c. 地震、火山爆發、海嘯
- d. 地面風速達到蒲福氏風級表(The Beaufort Scale)八級以上之風災
- e. 洪水、漲水、豪雨、異常之浪潮
- f. 土崩、地陷或土地移動
- g. 冰害
- h. 第三人之惡意破壞行為

為控制天災對於價值集中之工程可能造成之累積危險，產險公司對於像地震、火山爆發、海嘯、洪水、漲水、豪雨及風災等天然災害所造成之損失一般會訂定一最高賠償限額。完工土木工程保險保險金額必須是投保之工程設施的「新品重置價格」，即指保險金額不得低於重新建置與投保工程設施相同規格、型式之設施所需之總成本，包括材料、工資、運費等。倘保險金額低於上述應投保之金額時，其差額視為被保險人所自保，遇有賠償事故發生時，應適用低額保險比例分攤之約定。

保險為年保單方式承保，賠償保險標的遇有保險契約承保範圍內之任何毀損或滅失時，產險公司得選擇以現金給付，修復或置換等方式，依下列約定對被保險人予以賠償。但每一次意外事故任一保險標的之賠償金額由雙方約定。

表 7.2 主要保險項目投保時程及符合保險市場之承保項目說明

一、興建階段					
名稱	範圍	被保險人	保險期間	條件	投保金額
A. 工程專業責任險	直接因執行保單所載業務致第三人	瀚亞建築師事務所	自起期日至完工後兩年		總設計費用金額

	有損失，依法 負賠償責任				
B. 營造/安裝 工程綜合損 失險	工程材料、組 件、施工費 用、運費、稅 捐及管理費	1. 特許公司 2. 臺北市政 府 3. 承包商 4. 次承包商 5. 供應商 6. 特許公司 指定之其 他單位聯 名投保	自起期日至 移交證明書 簽發日後之 保固期間(12 個月)止	不同危險採 用不同自負 額	總工程費用
C. 營造/安裝 工程第三人 意外責任險	因執行工 程或履行營 建合約，造成 第三人體傷 或財物損失 應負之賠償 責任。	1. 特許公司 2. 臺北市政 府 3. 承包商 4. 次承包商 5. 供應商 6. 特許公司 指定之其 他單位聯 名投保	自起期日至 移交證明書 簽發日後之 保固期間(12 個月)止	財物損害 1 萬元，體傷及 死亡 2000 萬 元	每一個人體 傷或死亡 500 萬，每一 事故體傷或 死亡 5000 萬，每一事故 財物損害 2500 萬，保 險期間最高 責任 1 億元
D. 僱主意外 責任險	在僱傭期間 因執行承保 工程之職務 發生意外事 故遭受體傷 或死亡	1. 特許公司 2. 臺北市政 府 3. 承包商 4. 次承包商 5. 供應商 6. 特許公司 指定之其 他單位聯 名投保	自起期日至 移交證明書 簽發日後之 保固期間(12 個月)止	社會保險優 先給付或 2000 元	每一個人體 傷或死亡 500 萬，每一 事故體傷或 死亡 3000 萬，保險期間 最高責任 5000 萬元
E. 營建機具 綜合保險	工地使用之 營建機具或 其他物件營	承包商及次 承包商	自起期日至 移交證明書 簽發日後之	自負額採用 竊盜及本 體，不同機具	機具以重置 成本投保

	建機具綜合保險		保固期間(12個月)止	採用不同考量	
F. 鄰屋龜裂倒塌責任險	致施工處所或其毗鄰地區第三人建築物龜裂或倒塌，依法負賠償責任而受賠償請求	承包商及次承包商	自起期日至移交證明書簽發日後之保固期間(12個月)止	自負額依不同鄰屋採用不同考量	保險期間最高責任 5000萬
G. 貨物運輸保險	工程材料及設備(不包括承包商的施工設施)因各種可投保風險(包括戰爭、罷工、暴動及民眾抗爭所致之毀損及滅失)	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 承包商 4. 次承包商 5. 供應商 6. 特許公司指定之其他單位聯名投保	自起期日至接收證書簽發日止	每一事故自負額不低於美金 5000 元	投保金額不低於所投保貨物重置價值(包括運費及保險費)
二、營運階段					
名稱	範圍	被保險人	投保期間	條件	投保金額
A. 商業火災保險暨財產綜合保險	建築物、結構、機械、設備及用於本案現場之資產	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 聯貸銀行團 4. 特許公司指定之其他單位聯名投保	以一年為續保基礎	不同危險採用不同自負額	保險金額為計畫之重置價值或特許公司認為合理之投保基礎且經信用貸款人認可
B. 公共意外險	在保險期間內發生在營業處致意外事故導致第三人體傷、死	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 特許公司指定之其	以一年為續保基礎	不同危險採用不同自負額	依據臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法辦理

	亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時	他單位聯名投保			
C. 僱主責任險	在施工處所因執行承保工程之職務發生意外事故遭受體傷或死亡	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 承包商 4. 次承包商 5. 供應商 6. 特許公司指定之其他單位聯名投保	自起期日至移交證明書簽發日後之保固期間(12個月)止	社會保險優先給付	保險金額為特許公司認為合理之投保基礎
D. 員工誠信保險	被保證員工之強盜、搶奪、竊盜、詐欺、侵佔或其他不法行為	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 特許公司指定之其他單位聯名投保	以一年為續保基礎	每一事故10%至少5萬	保險金額為特許公司認為合理之投保基礎
E. 鍋爐保險	鍋爐或壓力容器於正常操作中發生爆炸或壓潰所致之毀損或滅失，產險公司對被保險人負賠償責任	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 聯貸銀行團 4. 特許公司指定之其他單位聯名投保	以一年為續保基礎	不同危險採用不同自負額	保險金額為計畫之重置價值或特許公司認為合理之投保基礎且經信用貸款人認可
F. 機械保險	所有機械因設計不當、材料、材質或尺	1. 特許公司 2. 臺北市政府	以一年為續保基礎	不同危險採用不同自負額	保險金額為計畫之重置價值或特許

	度之缺陷、製造、裝配或安裝缺陷等原因	3. 聯貸銀行團 4. 特許公司指定之其他單位聯名投保			公司認為合理之投保基礎且經信用貸款人認可
G. 電子設備保險	電子設備在所載處所，因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 聯貸銀行團 4. 特許公司指定之其他單位聯名投保	以一年為續保基礎	不同危險採用不同自負額	保險金額為計畫之重置價值或特許公司認為合理之投保基礎且經信用貸款人認可
H. 現金保險	針對現金遭受竊盜搶劫等風險所致之損失，負賠償責任	1. 特許公司 2. 特許公司指定之其他單位聯名投保	以一年為續保基礎	承保範圍內之任何一次損失時，被保險人應自行負擔損失金額之百分之十，最高以新台幣一百萬元為限	保險金額為特許公司認為合理之投保基礎
I. 完工土木工程保險	在特許經營期間建物設施易遭受災害損壞，包括天然災害以及人員操作、使用這些工程設施所可能發生之各種風險	1. 特許公司 2. 臺北市政府 3. 聯貸銀行團 4. 特許公司指定之其他單位聯名投保	以一年為續保基礎	不同危險採用不同自負額	保險金額為計畫之重置價值或特許公司認為合理之投保基礎且經信用貸款人認可

### 7.3 保險計畫程序

確認投保風險：

確認規劃、興建及營運階段各項可保的風險並評估投保的險種及金額。

#### 7.3.1 要保

將要投保之保險險種、金額及投保條件列明清單，邀請國際級有大運型動場所保險及再保險設計經驗之優良保險經紀人評估，確認投保可行性。

#### 7.3.2 價格、條件之協商

先由委託之保險經紀人從國外再保市場取得保險費率及承保條件，再根據再保條件選取最優之前三名產險公司進一步協商出單條件，以控制成本並獲取最完整之保障。

### 7.4 自留及除外不保項目之損失承擔方法

各險除外不保項目及自留損失承擔方式表		
險種	除外不保項目	自留損失承擔方式
營造/安裝工程 綜合損失險	1. 一般除外不保事項： 1.1 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、或強力霸佔等。 1.2 罷工、暴動、民眾騷擾。 1.3 政治團體或民眾團體之唆使或與之有關人員所為之破壞或惡意行為。 1.4 政府或治安當局之命令所為之扣押、沒收、徵用、充公或破壞。 1.5 核子反應、核子輻射或放射性污染。 1.6 被保險人或其代理人故意、重大過失。 1.7 工程之一部分或全部連續停頓逾三十日曆天。 2. 特別除外不保事項： 2.1 任何附帶損失，包括貶值、不能使用、違約金、逾期罰款、罰金以及延滯完工、撤銷合約或不履行合約之損失。 2.2 因工程規劃設計或規範之錯誤或遺漏所致之毀損或滅失。 2.3 因材料、器材之瑕疵、規格不合或工藝品質不良所需之置換修理及改良費用。但因上述原因導致承保工程其他無缺陷部分	由特許公司之自負額賠款準備金支付

	<p>之意外毀損或滅失，不在此限。</p> <p>2.4 保險標的腐蝕、氧化、銹垢、變質或其他自然耗損。</p> <p>2.5 文稿、證件、圖說、帳冊、憑證、貨幣及各種有價證券之毀損或滅失。</p> <p>2.6 任何維護或保養費用。</p> <p>2.7 清點或盤存時所發現任何保險標的之失落或短少。</p> <p>2.8 家具、衣李、辦公設備及事務機器之毀損或滅失。</p> <p>2.9 下列財物之毀損或滅失：</p> <p>2.10 各型船隻、航空器。</p> <p>2.11 領有公路行車執照車輛。但在施工處所用作施工機具，經約定並載明於保險契約者，不在此限。</p> <p>2.12 施工機具設備之機械、電子或電氣性損壞、故障、斷裂、失靈之損失。</p>	
<p>營造/安裝工程 第三人意外責任險</p>	<p>1. 因震動、土壤擾動、土壤支撐不足、地層移動或擋土失敗，損害土地、道路、建築物或其他財物所致之賠償責任。</p> <p>2. 被保險人、定作人及與承保工程有關廠商或同一施工處所內其他廠商，或上述人員之代理人、受僱人及其居住工地之家屬之體傷、死亡或疾病所致之賠償責任。 但受僱人非在施工處所執行職務且與工程之設計、施工或營建管理無關者不在此限。</p> <p>3. 被保險人、定作人與承保工程有關廠商或同一施工處所內其他廠商，或上述人員之代理人、受僱人及其居住工地家屬所有、管理或使用之財物，發生毀損或滅失之賠償責任。 但受僱人非在施工處所執行職務且與工程之設計、施工或營建管理無關者不在此限。</p> <p>4. 因所有、管理或使用下列財物所致之賠償責任：</p> <p>4.1 各型船隻、航空器、及其裝載之財物。</p>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>

	<p>4.2 領有公路行車執照之車輛及其裝載之財物。但車輛經約定投保施工機具並載明於保險契約者，不在此限。</p> <p>4.3 因損害管線、管路、線路及其有關設施所致之賠償責任。但被保險人證明施工前已取得上述設施位置圖及有關資料，並於施工中已盡相當注意者，為修理或置換受損設施所需費用不在此限。</p> <p>4.4 被保險人以契約或協議所承受之賠償責任。但縱無該項契約或協議存在，依法仍應由被保險人負賠償責任者，不在此限。</p>	
<p>僱主意外責任險</p>	<p>1. 產險公司對下列因直接或間接事項所致之賠償不負賠償責任：</p> <p>1.1 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、或強力霸占等。</p> <p>1.2 罷工、暴動、民眾騷擾。</p> <p>1.3 政治團體或民眾團體唆使或與之有關人員之惡意行為。</p> <p>1.4 核子反應、核子輻射或放射性污染。</p> <p>1.5 被保險人或其代理人故意或重大過失</p> <p>2. 產險公司對下列事項不負賠償責任：</p> <p>2.1 受僱人任何疾病或因疾病所致之死亡</p> <p>2.2 受僱人故意或非法行為所致本身之體傷或死亡。</p> <p>2.3 受僱人受酒類或藥劑影響所發生本身之體傷或死亡。</p> <p>2.4 被保險人以契約或協議所承受之賠償責任。但縱無該項契約或協議存在仍應由被保險人負賠償責任者，不在此限。</p> <p>2.5 被保險人依勞動基準法規定之賠償責任。但另有約定或依民法規定應負賠償責任者，不在此限。</p>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>
<p>營建機具綜合保險</p>	<p>1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為、或強力霸佔等。</p>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 罷工、暴動、民眾騷擾。</li> <li>3. 政治團體或民眾團體唆使或與之有關人員所為之破壞或惡意行為。</li> <li>4. 政府或治安當局命令所為之扣押、沒收、徵用、充公或破壞。</li> <li>5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。</li> <li>6. 被保險人或其代理人故意或重大過失。</li> <li>7. 保險標的物機械性或電氣性損壞、故障、斷裂、失靈，及因冷卻劑或其他流體凍結、潤滑不良、缺油或缺冷卻劑等直接所致之毀損或滅失。</li> <li>8. 可替換之零件或配件或其他按期更換之零件或配件等之毀損或滅失，但與本體同時所受之毀損或滅失不在此限。</li> <li>9. 燃料、觸媒、冷卻劑及潤滑油料之毀損或滅失。因鍋爐或壓力容器內部蒸氣或流體壓力發生爆炸及內燃機爆炸所致之毀損或滅失。</li> <li>10. 要保人或被保險人或其受僱人故意或重大疏忽將被保險標的置於臨海地區，任由海潮侵蝕所致之毀損或滅失。</li> <li>11. 除特別約定載明於保險單者外，保險標的物於運輸中所發生之毀損或滅失。</li> <li>12. 保險標的物之磨損、腐蝕、氧化、銹垢、鍋垢，變質及其他耗損。</li> <li>13. 保險標的物從事任何試驗或與保險單所載項目無關使用時發生之毀損或滅失。</li> <li>14. 除特別約定載明於保險單者外，保險標的物使用於地面之下或載浮於水上時所發生之毀損或滅失。</li> </ol>	
<p>鄰屋龜裂倒塌 責任險</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 拆除中、傾頹、或廢棄不再使用之建築物，已申請建築執照欲重建、改建之建築物，或承保工程開工前已為主管機關宣佈為危險建築物之損害所致賠償責任。</li> <li>2. 任何附帶損失，包括建築物耐用年限減少、不能使用、營業或租賃損失及搬遷費用等。</li> </ol>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>

	<p>3. 道路、園景、圍牆及屋外地坪、游泳池、水溝、管線及廣告標語牌之毀損滅失。</p> <p>4. 傢俱、營業生財、器具設備或任何其他動產之毀損滅失。</p> <p>5. 建築物於本保險生效以前所發生之龜裂或倒塌所致賠償責任。</p> <p>6. 已為政府機關徵收並計劃拆除建築物之損害所致賠償責任。</p> <p>7. 土壤或地質改良與處理費用</p>	
<p>貨物運輸保險</p>	<p>1. 得歸責於被保險人之故意不當行為。</p> <p>2. 正常滲漏、失重、失量或正常損耗。</p> <p>3. 不良或不當包裝或配置所致者（包裝包括在貨櫃或貨箱內之裝置，但以此種裝置於保險開始前已由被保險人或其僱用人完成者為限）。</p> <p>4. 保險標的物固有瑕疵或本質所致者。</p> <p>5. 得歸因於延滯所致者。</p> <p>6. 由於船舶之船東、經理人、租船人營運人財務不健全或債務糾紛所致者。</p> <p>7. 任何使用原子或核子武器或其類似之武器所致者。</p> <p>8. 船舶、船舶不適航，或貨櫃、貨箱或運輸工具不適運，且為被保險人所知情者。</p> <p>9. 兵險條款承保者。 例如：因戰爭、內戰及敵對行為所致，因捕獲、扣押、拘留、禁止等所致，因遺棄之戰爭武器所致。</p> <p>10. 罷工險條款承保者 例如：因參與罷工、停工、工潮、暴動或民眾騷擾人員引起者，因任何恐怖主義或政治動機引起者。</p>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>
<p>商業火災保險暨財產綜合保險</p>	<p>不保之危險事故及原因(一)</p> <p>一、保險標的物本身設計或規範錯誤或瑕疵，材料、器材瑕疵、規格不合，施工或工藝品質不良。</p>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>

	<p>二、保險標的物固有瑕疵、隱藏性缺陷、逐漸惡化、變質、變形或自然耗損。</p> <p>三、水電、瓦斯或燃料系統供應中斷或保險標的物所在地外接之排放系統故障。</p> <p>但損失之發生係由於緊接上述三種危險事故之另一危險事故所造成，且該發生在後之危險事故為保險契約所承保者，則產險公司僅就發生在後之危險事故所致之損失負賠償責任。</p> <p>不保之危險事故及原因(二)</p> <p>一、建築物的倒塌或龜裂。</p> <p>二、保險標的物腐蝕、生鏽、磨損、刮損或因氣溫、乾溼度的變化、外觀變化、光線所致變化或因腐壞、收縮、蒸發、失重、污染、變味、變色、菌害、蟲害。</p> <p>但直接因保險契約承保之危險事故發生所致保險標的物或置存保險標的物處所發生損失或因而導致上述二種危險事故發生所致保險標的物之損失，不在此限。</p> <p>不保之危險事故及原因(三)</p> <p>一、偷竊，但以暴力或毀壞門窗牆垣或其他安全設施，侵入置存保險標的物建築物內偷竊，不在此限。</p> <p>二、詐欺、侵占或不誠實行為</p> <p>三、消失、不明原因的短少、貨物盤點時發現的短少、資料歸檔錯誤或遺失、運送中動產短少，應供應或送達物資短少、文書或會計處理錯誤所致之短少。</p> <p>四、蒸氣設備、鍋爐、預熱氣、汽管、蒸氣或瓦斯透平、蒸汽引擎、內燃機、油壓機或水壓機及其他使用壓力之器具設備(均包括其附屬設備)本身的過熱、爆炸、壓潰、裂開、接頭滲漏、焊接不良。</p> <p>五、機械性或電氣性的當機或喪失機器設備應有之功能。</p> <p>六、當保險標的物處所為空屋或不使用，儲水</p>	
--	--	--

	<p>槽或容器或管線破裂、溢流、滲漏。</p> <p>但損失之發生係由緊接上述六種危險事故之另一危險事故所造成，且該發生在後之危險事故為保險契約所承保者，則產險公司僅就發生在後之危險事故所致之損失負賠償責任。</p> <p>不保之危險事故及原因(四)</p> <p>一、海水或河水的侵蝕。</p> <p>二、地層滑動、隆起或下陷、山崩、地質鬆動及土壤流失。</p> <p>三、建築物的正常下沉或基床下沉。</p> <p>四、置存於露天或於有開口建築物或圍牆、大門內可移動財產，因風、雨、雹、霜、雪洪水、沙土或灰塵所致之損失。</p> <p>五、冷凍凝固體或不慎流出的溶解物質。</p> <p>不保之危險事故及原因(五)</p> <p>一、要保人、被保險人或其家屬故意行為所致之損失。</p> <p>二、停工、延遲、喪失市場所致之損失或因而引起任何之間接或連帶損失。</p> <p>不保之危險事故及原因(六)</p> <p>一、戰爭、侵略、外敵行為、敵對狀態、或類似之情形(不論宣戰與否)或內戰所致之群眾騷擾。</p> <p>二、任何直接或間接為抑制、防止、鎮壓恐怖主義者行為或與其有關行動所致之任何損失、費用支出或賠償責任。</p> <p>三、1. 由政府機構行使充公、沒收、扣押或徵收之權力致保險標的喪失永久性或臨時性之占有者。</p> <p>2. 由於建築物被他人永久或臨時非法占有所致者。</p> <p>3. 因政府命令之焚毀或拆除。</p> <p>但上述二種占用前保險標的物因承保危險事故所致之損失，仍應負賠償責任。</p>	
--	--	--

	<p>不保之危險事故及原因(七)</p> <p>一、核子武器原料。</p> <p>二、因核子原料或廢料所引起之任何損失。</p> <p>三、各種放射線幅射及放射能之污染。</p> <p>四、因原子能引起之任何損失。</p>	
營運中斷保險	<p>1. 其他附帶損失(Consequential Loss)。</p> <p>2. 政府命令拆除或焚毀所增加之營業中斷損失。</p> <p>3. 受毀損之保險標的物於重建、修復或重置期間，因遭受罷工、暴動、民眾騷擾、他人之惡意破壞行為或恐怖主義份子破壞行動所增加之損失；即使附加條款已承保附加罷工、暴動、民眾騷擾、惡意破壞行為保險及恐怖主義保險時亦同。</p> <p>4. 租賃權終止、特許權失效、契約或訂貨單遭解除、取消所致之損失。但該終止、失效、解除或取消係因附加條款承保之營業中斷所致者，產險公司仍負賠償責任。</p>	由特許公司之自負額賠款準備金支付
公共意外險	<p>1. 被保險人或其受僱人或其代理人因售出或供應之商品或貨物所生之賠償責任。</p> <p>2. 被保險人在經營業務時因工作發生震動或支撐薄弱或移動，致第三人之建築物土地或其他財物受毀損滅失之賠償責任。</p> <p>3. 被保險人家屬或在執行職務之受僱人發生體傷、死亡或其財物受有損害之賠償責任。</p> <p>4. 被保險人因所有、使用或管理電梯(包括電扶梯、升降機)所致第三人體傷、死亡或第三人財物毀損滅失之賠償責任。</p> <p>5. 被保險人為住宅大樓管理單位時，於住戶或承租戶住、居所內發生意外事故所致體傷、死亡或財物受有損失。</p>	由特許公司之自負額賠款準備金支付
員工誠實保證保險	<p>1. 被保險人故意行為所致之損失。</p> <p>2. 被保證員工疏忽或過失所致之損失。</p> <p>3. 被保證員工向被保險人所為借貸或使用財產所致之損失。</p>	由特許公司之自負額賠款準備金支付

	<p>4. 點查財產不符之損失；但確係由被保證員工不法行為所致者不在此限。</p> <p>5. 承保範圍內損失結果所致之任何附帶損失。</p>	
鍋爐保險	<p>1. 凡保險標的因滲漏、腐蝕、或燃燒作用致物料耗損，零件破裂、自然耗損、裂痕、起泡、疊層及裂隙等瑕疵，蒸氣或給水管接頭之破裂或衰退，管件受熱膨出及變形，鑄鐵製造部分開裂。但上述瑕疵，破裂或衰退、膨出及變形因爆炸或壓潰所致者除外。</p> <p>2. 鍋爐、過熱器及節熱器內個別管件衰退，但爆炸或壓潰所致者除外。</p> <p>3. 因工作停止所致之損失。</p> <p>4. 因任何試驗所致之毀損，但試驗壓力未超過檢查單位所准許最高壓力者除外。</p> <p>5. 直接或間接因火災、閃電、雷擊、拋擲或墜落物、偷竊、颱風、洪水、地震、火山爆發、土地坍塌陷落及其他自然災變所致之毀損。</p> <p>6. 保險契約簽訂時要保人或被保險人已知保險標的已發生約定危險事故毀損者。</p>	由特許公司之自負額賠款準備金支付
電子設備保險	<p>1. 直接或間接因氣體、給水或電力供應不正常或中斷所致之毀損或滅失。</p> <p>2. 保險標的物磨損、腐蝕、氧化、鏽垢、變質及自然耗損。</p> <p>3. 保險標的物未發生毀損滅失，為排除一般作業障礙所生之費用。</p> <p>4. 電腦病毒。</p> <p>5. 任何維護保養費用及其置換之零件。</p> <p>6. 保險標的物製造商或供應商依法或依約應負責之毀損或滅失。</p> <p>7. 租借之保險標的物，其所有人依法或依約應負責賠償之毀損或滅失。</p> <p>8. 任何性質附帶損失及賠償責任。</p> <p>9. 消耗性或需定期更換之零組件毀損或滅失。但與本體同時受損者，不在此限。</p> <p>10. 保險標的物外觀瑕疵，如脫漆、刮痕、褪色</p>	由特許公司之自負額賠款準備金支付

	<p>等。但與本體同時受損者，不在此限。直接或間接因氣體、給水或電力供應不正常或中斷所致之毀損或滅失。</p> <p>11. 保險標的物磨損、腐蝕、氧化、鏽垢、變質及自然耗損。</p> <p>12. 保險標的物未發生毀損滅失，排除一般作業障礙所生之費用。</p> <p>13. 任何維護保養費用及其置換之零件。</p> <p>14. 保險標的物製造商或供應商依法或依約應負責之毀損或滅失。</p> <p>15. 租借之保險標的物，其所有人依法或依約應負責賠償之毀損或滅失。</p> <p>16. 任何性質附帶損失及賠償責任。</p> <p>17. 消耗性或需定期更換零組件之毀損或滅失。但與本體同時受損者，不在此限。</p> <p>18. 保險標的物外觀瑕疵，如脫漆、刮痕、褪色等。但與本體同時受損者不在此限。</p> <p>19. 直接或間接因颱風、洪水、地震、火山爆發或海嘯所致之毀損或滅失。</p> <p>20. 保險標的物置存於地下室或低於地面處所，因淹水或漲水所致之毀損或滅失。</p>	
現金保險	<p>除外責任：</p> <p>1. 因戰爭、類似戰爭、外敵行為(不論宣戰與否)、或被合法當局沒收所致之損失。</p> <p>2. 因核子分裂或輻射作用所致之損失。</p> <p>3. 因罷工、暴動、民眾騷擾所致之損失。但經書面約定加保者不在此限。</p> <p>4. 因颱風、地震、洪水或其他天然災變所致之損失。但經書面約定加保者不在此限。</p> <p>5. 被保險人或其受僱人、運送人員故意或重大過失行為所致之損失。</p> <p>6. 因被保險人之受僱人或運送人員詐欺、背信、侵佔或其他犯罪行為所致之損失。</p> <p>7. 現金因點鈔疏忽、錯誤或點查不符所致之損失。</p> <p>8. 因現金損失結果所致之附帶損失。</p>	由特許公司之自負額賠款準備金支付

<p>完工土木工程 保險</p>	<p>(一)除外責任：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 戰爭(不論宣戰與否)、類似戰爭行為或強力霸佔等。</li> <li>2. 罷工、暴動、民眾騷擾；但經約定並載明於保險契約者不在此限。</li> <li>3. 政治團體或民眾團體之唆使或與之有關人員所為之破壞或惡意行為。</li> <li>4. 政府或治安當局命令所為之扣押、沒收、徵用、充公或破壞。</li> <li>5. 核子反應、核子輻射或放射性污染。</li> <li>6. 被保險人或其代理人之故意、重大過失。</li> <li>7. 欠缺妥善維護或保養。</li> <li>8. 竊盜。</li> </ol> <p>(二)除外損失及費用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 任何附帶損失</li> <li>2. 保險標的進行維護或保養所需之費用。</li> <li>3. 營造、製造或供應等廠商依法或依約應負責之損失。</li> <li>4. 保險標的固有瑕疵、腐蝕、鏽蝕、侵蝕、剝蝕、沖蝕、磨損、變質、其他自然耗損或氣溫變化所致之收縮、膨脹等損失。</li> </ol>	<p>由特許公司之自負額賠款準備金支付</p>
----------------------	--	-------------------------

#### 7.4.1 風險自留項目

風險自留項目即為上開承保項目所載之除外不保項目，除外不保項目可分為一般除外不保及視各險種不同而定之特別除外不保事項。

#### 7.4.2 除外不保項目之損失承擔方式

特許公司可以就保險自負額部份預留一定比例準備金，以因應損失發生時自留部份風險(或以風險融資方式安排自留風險)。

但如何能讓損失之機率降至最低，風險管理之規劃、評估與執行是必要的，目前大部份之產險公司均設有風險管理或損害防阻部門可善加利用，或委託保險經紀人安排首席國際再保險公司來台指導以降低損失之頻率及幅度。另外對特定不保風險衡量經濟效率可轉向利用資本市場移轉風險。

## 第八章 移轉計畫

本案係依照「促進民間參與公共建設法」相關規定辦理，由於本案契約年限長達 50 年，未來移轉時需保留適度彈性，故本公司將依據相關法令及本案興建營運契約規定，擬定移轉計畫。

### 8.1 興建營運期限屆滿時之移轉計畫

#### 8.1.1 移轉標的

本公司將依興建營運契約第 16.2.1 條約定，於許可年限屆滿後一個月內，編列最新之大型室內體育館及附屬事業設施資產清冊，移轉予市政府。

##### 8.1.1.1 大型室內體育館

本公司所有且為繼續營運大型室內體育館之現存所有全部營運資產，包含關於大型室內體育館營運資產之相關技術及智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。

##### 8.1.1.2 附屬事業設施

本公司因開發、興建與經營附屬事業所取得之現存建物及其設備，包含其使用或操作之軟體及其他必要文件等。

#### 8.1.2 營運資產移轉計畫及契約

本公司將依興建營運契約第 16.1 條約定，於許可年限屆滿前前三年提出營運資產移轉計畫，由本公司與市政府雙方協商後訂定「營運資產移轉契約」，並於許可年限屆滿前二年完成「營運資產移轉契約」之簽訂。

#### 8.1.3 移轉程序

##### 8.1.3.1 編製移轉資產目錄

本公司將依興建營運契約第 16.3.1 條約定，於許可年限屆滿前一年依歷年提送之資產清冊資料，編製移轉資產目錄送交市政府確認。及依契約第 16.3.4 條約定，依市政府要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

##### 8.1.3.2 移轉前之營運資產總檢查

本公司將依興建營運契約第 16.3.2 條約定，於許可年限屆滿前一年，委託獨立、公正且經由市政府認可之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，且將檢查報告交予市政府備查。

##### 8.1.3.3 各項移轉標的之移轉方式及人員之訓練計畫於「營運資產

移轉契約」中約定。

8.1.3.4 本公司與市政府在移轉程序完成前，均應繼續履行其應盡之義務。

#### 8.1.4 移轉時及其後之權利義務

8.1.4.1 本契約第 16.2 條之移轉標的如係本公司以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除市政府書面同意者外，本公司應於許可年限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予市政府或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。

8.1.4.2 本契約第 16.2 條之移轉標的如有出租、出借或設定負擔者，本公司應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經市政府書面同意保留者不在此限。

8.1.4.3 本公司應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。本公司並應將其對本契約第 16.2 條移轉標的之製造商或承包商之請求權讓與市政府或市政府指定之第三人。

8.1.4.4 本公司對其依第 16.2 條規定移轉予市政府之標的中，有關營運設施之使用、操作及對本計畫未來之繼續營運，應按標的性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對市政府或其指定之第三人提供人員之訓練，費用由雙方共同負擔。

8.1.4.5 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得第三人同意為要件者，本公司應事先取得該第三人同意。

8.1.4.6 於營運資產移轉完成且市政府有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本計畫前，本公司應依市政府之要求，為市政府之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護營運場所之安全。但市政府應於本契約屆滿前三個月內通知本公司提供前揭服務。有關因此所生之權利義務，由雙方另立書面契約規範之。但雙方如未能於本契約屆滿後四個月內訂定書面契約，則本公司得終止提供前揭服務並請求合理報酬。雙方同意前揭服務之提供及因此所生之權利義務，不影響本契約第十條履約保證之返還，且不構成履約保證金沒收之原因。

8.1.4.7 本公司應將屬其所有、持有或占有而不須移轉市政府之物品，於市政府所定之期限內將該等物品自本基地遷離，其費用由本公司負擔。如本公司於前項期限屆滿後一個月內

仍未搬離者，則視為本公司已拋棄其所有權或其他權利，市政府得逕為任何處置，並向本公司請求處置所生之一切費用。

## 8.2 興建營運期限屆滿前之移轉及返還計畫

### 8.2.1 移轉發生之原因

發生本公司與市政府雙方約定興建營運期限提前終止之原因。

### 8.2.2 移轉標的

依興建營運契約第 17.2 條約定，係指本基地內本公司因興建營運本計畫之必要而取得之現存營運資產（含興建中工程）及為維持大型室內體育館繼續營運之必要設施。

### 8.2.3 移轉程序

8.2.3.1 本公司將依興建營運契約第 17.3.1 條約定，於提前終止時起一個月內將截至終止時之資產清冊提送市政府，雙方應自市政府收受清冊時起一個月內就移轉程序及期限達成協議；如協議不成，則依爭議處理程序辦理。

8.2.3.2 本公司將依興建營運契約第 17.3.2 條約定，需鑑價之資產於資產移轉前，由本公司委託經市政府同意之獨立、公正之專業鑑價機構進行資產檢查，並做成資產鑑價報告，且將鑑價報告交予市政府備查。

### 8.2.4 移轉時及其後之權利義務

除市政府與本公司雙方另有約定外，本公司應將營運資產之一切負擔除去並依營運資產現狀移轉予市政府。但本公司應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與市政府或市政府指定之第三人。除前項規定之外，有關雙方移轉時及其後之權利義務，依其性質得準用本契約第 16.4 條之規定時，應準用之。

## 第九章 附屬事業開發計畫

### 9.1 開發期程與整體定位

#### 9.1.1 開發期程

基於建構本案完整豐富的服務機能，將藉由規劃完善且多元化的休閒旅遊、觀光住宿、商務辦公、餐飲購物等服務設施，吸引人潮並期能兼顧服務大型室內體育館之活動人潮，附屬事業部分將不考慮分期開發，係與大型室內體育館同步開發營運。

本公司初步擬定本案附屬事業之興建營運期程：

##### 9.1.1.1 興建年期

預定自 100 年 7 月起至 112 年 3 月底止。

##### 9.1.1.2 營運年期

本案預估於 112 年 3 月底取得使照，並依裝修進度分區啟動營運，其中大型室內體育館與停車場預計自 112 年 6 月試營運，營運期自 112 年 6 月 1 日起迄 151 年 3 月 7 日止，共計約 38.8 年。

附屬事業之營運期限與本計畫興建營運之許可期限相同。興建營運之許可權終止時，附屬事業之營運權併同終止。

#### 9.1.2 整體規劃定位

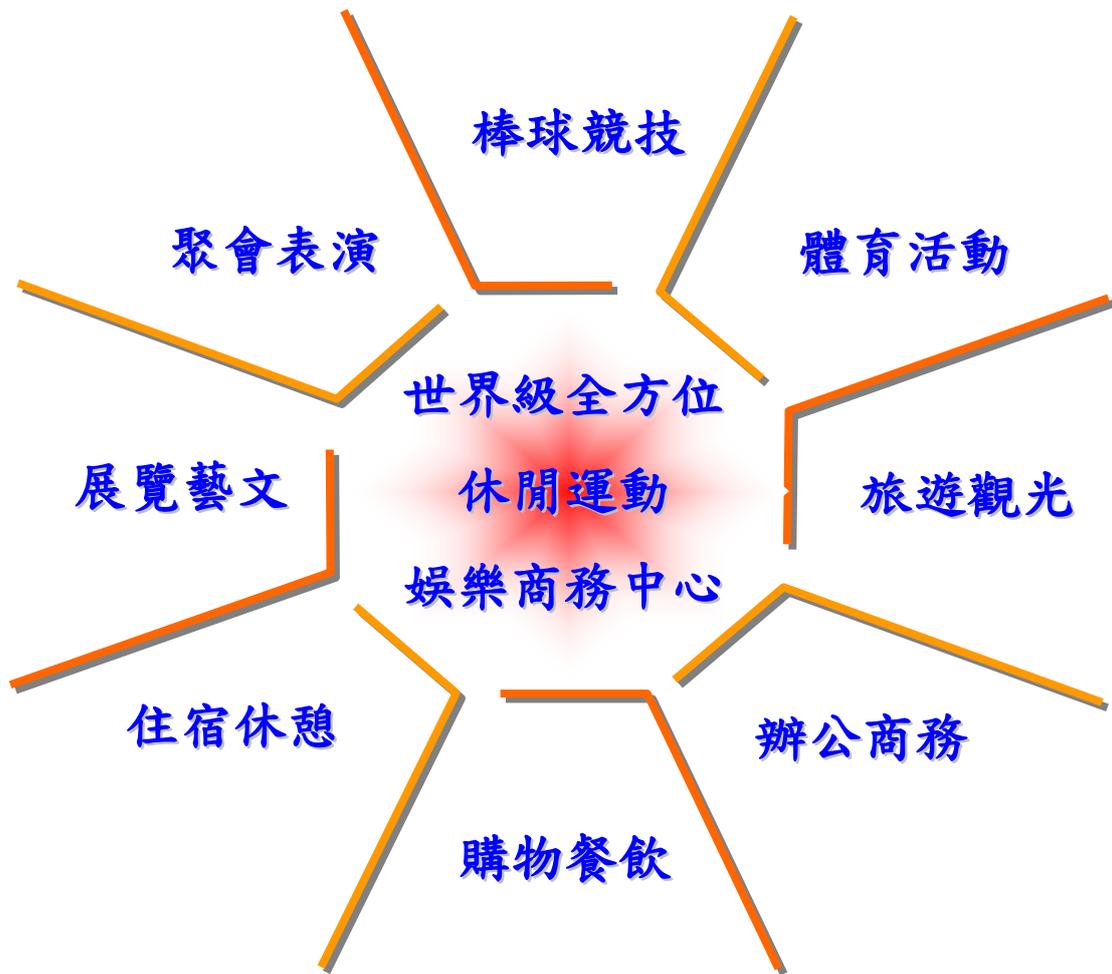
大型室內體育館之附屬事業計畫結合娛樂、購物、餐飲、觀光、商務以及住宿...等完善的生活服務機能，建構成為「世界級全方位休閒運動娛樂商務中心」，使其超越香港、新加坡、上海等地之規劃，期許成為華人世界之典範。

業態方面計畫結合旅館、商場及辦公大樓...等設施，以健全本案服務機能，故附屬事業整體發展定位為：

9.1.2.1 運用大型室內體育館地標性意義之廣告效益，創造本案成為結合運動、娛樂、購物、觀光、休閒、商務住宿等機能的「世界級全方位休閒運動娛樂商務中心」。

9.1.2.2 以運動為訴求，引進服飾、配件、餐廳、俱樂部等各類型概念店，創造本案特色。

9.1.2.3 提供多元化及完善服務機能，滿足消費者民生、娛樂、教育...等各項生活需求。

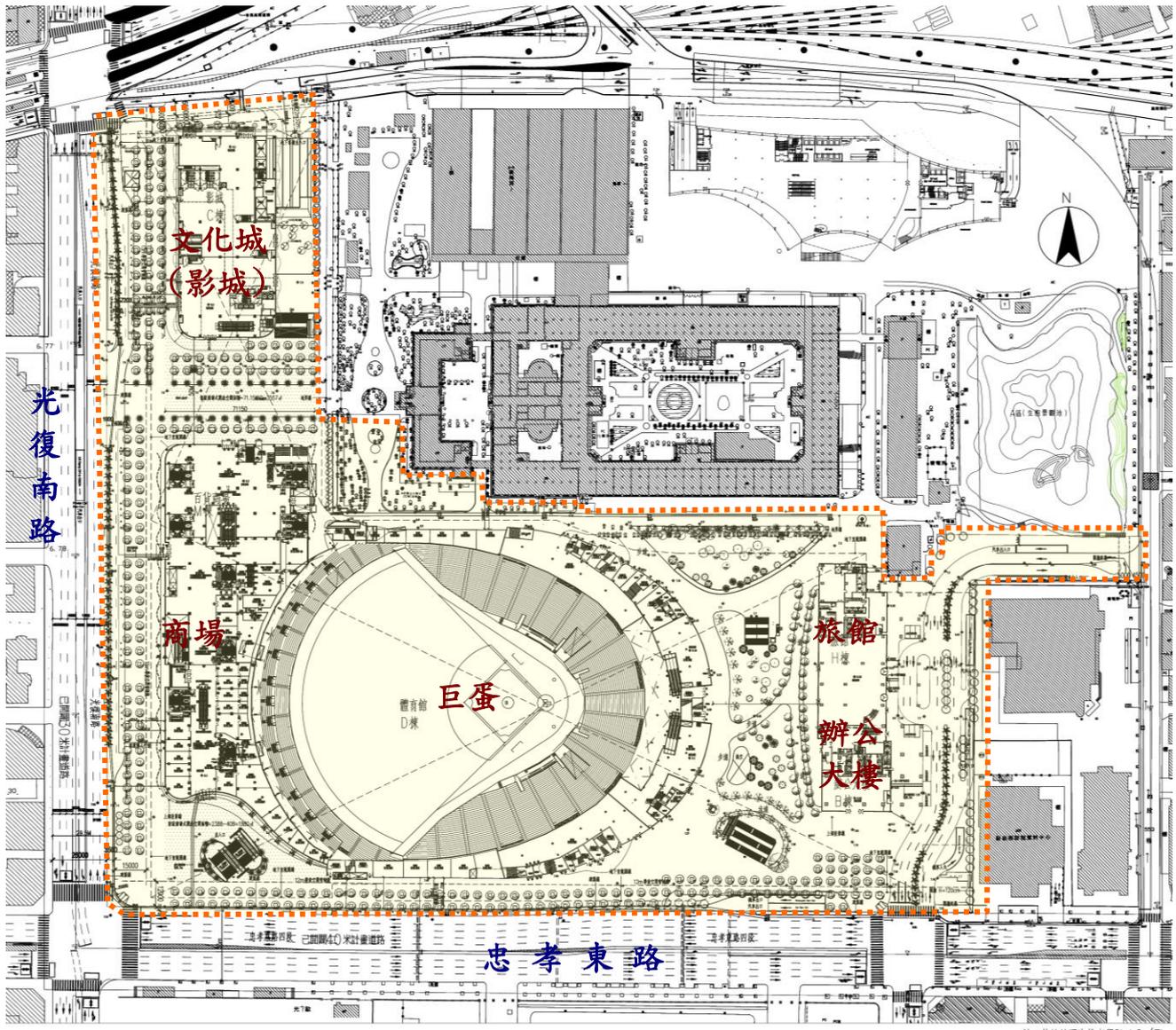


## 9.2 初步規劃構想

依據前述之整體發展定位，本公司將附屬事業分為：購物廣場、文化城(影城)、旅館、商務辦公等主要經營型態，規劃建築面積約為 10.6 萬坪（不含停車）。

同時，考量本案之基地及其週邊發展，依據商場、休閒娛樂、餐飲、旅館、辦公等各項商業設施特性，將其綜合規劃配置，以達到最佳之營運效益。本案附屬事業之發展定位、規劃內容與目標客層，分別說明如下：

規劃配置圖



## 9.2.1 購物廣場 (Retail & Mall) 與 文化城 (影城)

### 9.2.1.1 市場現況

#### 1. 購物中心的興起

根據整體經濟發展及美國、日本發展購物中心的經驗來看，當一個地區的國民所得超過 6,000 美元時，人們就會要求生活品質的提升；而國民所得超過 9,000 美元時，該地區的消費水準與購物習慣即會呈現多元化且多重目的的購物行為；同時，加上現今社會的消費者意識抬頭，消費者愈來愈注重購物空間的環境與舒適度。因此，具有購物、休閒、娛樂等多重目的即強調購物空間舒適度的大型購物中心，正符合此項需求。

#### 2. 賣場大型精緻化

在國民所得提升以及國人出國觀光普及的情形下，傳統擁擠、雜亂的賣場已無法滿足生活水準逐漸提升的台灣民眾，強調寬敞、舒適購物環境的大型購物中心也因而產生。

為迎合消費者喜好，並因應大型購物中心帶來的衝擊，傳統百貨公司也走向賣場大型精緻化，如新光三越台中店以及台南店便以不同於其他分店的規劃設計，創造出舒適的購物環境，產生百貨公司購物中心化的趨勢。

另外，由百貨業整體的發展趨勢觀之，百貨公司營業規模大型化是主要的潮流，此點可由全台百貨公司的營業績效得到證實，大型百貨公司例如新光三越信義四店、站前店、台中店、台南店、左營店、大葉高島屋等營業規模均超過萬坪以上，而各店的營業額亦位居全台百貨業的前數名。

由此可見大型賣場不僅易於聚集人潮，提高業績，並可達成經濟規模，為市場之主要潮流。

#### 3. 商品主題化

在大型百貨連鎖與購物中心的夾殺下，中小型百貨公司生存不易，紛紛改變營業形態(如，遠東百貨桃園店、統領百貨等)，以跳脫經營不易的狀況。而其他百貨商場，例如遠東 SOGO 敦南店、台中大魯閣新時代，則以市場區隔及商場主題化的規劃定位方式面對競爭，例如以仕女專門百貨、青少年專屬、運動主題、精品百貨及社區型百貨為特色，吸引特定的目標客源。

而大型百貨及購物中心為了達到市場區隔化，亦紛紛以主力店進駐的方式吸引消費者，如新光三越天母店、微風購物廣場

及美麗華購物中心等皆引進影城為主力店，Taipei 101 則以精品、Janson Market 精緻超市為主力店，遠企則以 Citysuper 為主力店。主力店的設置除了具吸引人潮的作用外，另外亦可達到市場區隔的目的。

#### 4. 強調複合機能

週休二日制度的實施，民眾對於休閒概念日漸重視，購物休閒化已成為未來零售商場的主要發展趨勢，其強調融合購物、休閒、娛樂、文化、社交、餐飲等各式業種與複合性機能；同時具備寬敞舒適的購物、娛樂空間，跳脫傳統百貨公司匆忙、緊張、擁擠的商業空間印象。

#### 5. 商圈與商圈的競爭

傳統百貨零售業屬於單店與單店的競爭，但近十年來百貨公司愈開愈多，再加上購物中心逐一開幕營運，台北市已儼然變成商圈與商圈的競爭，如東區商圈、信義商圈、西門町商圈、南西商圈、大直商圈及天母商圈的相互競爭。加上消費者對逛街購物的定義，已不再是只去一家百貨公司或購物中心，而是到可以滿足吃、喝、玩、樂與購物皆方便的商圈，此項市場的演變可由信義計畫商圈的興起而得到印證。

#### 6. 小結與建議

由以上零售市場的演變，在未來的商場將朝以下四點為規劃的方向：

- ◆ 規劃具競爭力的量體
- ◆ 主題性的商場規劃
- ◆ 大型專門店的結合
- ◆ 多元化的業種組合。

##### 9.2.1.2 開發策略

#### 1. 委由國內優良百貨廠商營運

結合國內優良百貨廠商形成所謂主力核心店的概念，將可吸引一些無法開設專門店，但可配合百貨公司以專櫃方式進駐之廠商，以便增加整體商業設施的商品豐富度與廣度，也可讓喜歡逛百貨公司的消費者到此消費購物，增加的多重選擇性。

## 2. 引進不同型態的獨立專門大店

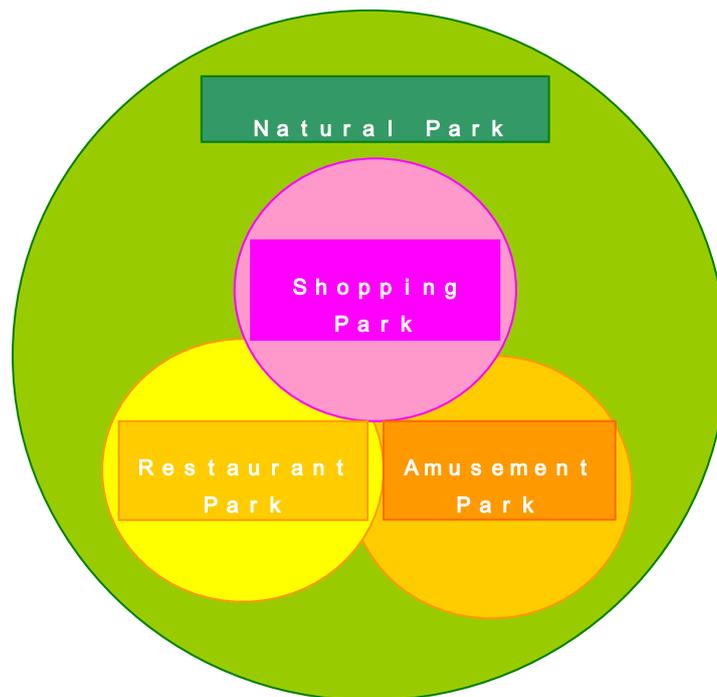
本案規劃引入各式獨立專門大店，可與忠孝購物商圈及信義計畫區串聯成帶狀購物軸帶，以延續消費購物氣息，並同時服務本案旅館住宿人口，進而創造本案之綜合效益。

## 3. 結合園區週邊古蹟藝文氣息，營造文化體育園區新形象

本案旁即為松山菸廠古蹟建築，加上周邊辦公大樓、學校之商業、文教氣息濃厚，未來本案也將引入包括影城、3C 影音複合式專賣店或結合藝文的複合式餐廳，以創造與環境融合的氛圍。

### 9.2.1.3 規劃構想

1. 打造一個融合人文、科技、環保的生活圈，一個廣域、多機能複合型商業空間，提供一個明亮快活、充滿喜悅的購物環境，讓來訪的消費者感到輕鬆舒暢，意猶未盡希望再度來訪的愉快購物經驗。



#### ◆Natural Park

文化、古蹟、藝術、自然與建築物融合為一體，一個充滿綠意水與陽光的新空間。

#### ◆Shopping Park

以全客層為對象，齊全的商品、貼心的服務與舒適的購物空間，讓您得以一次購足。

◆Restaurant Park

在商場的小吃街，各樓層的主題餐廳，皆可以享受到世界各地的美食。

◆Amusement Park

電影院、美容、運動，讓空氣中充滿歡樂，心靈得以陶冶。

2. 規劃位於基地西側(臨光復南路)之巨蛋購物廣場、餐廳及文化城，整體定位及業種茲分別說明如下：

◆購物廣場

定 位：全方位全客層之大型購物中心

主要客層：社區居民、上班族、學生與觀光客

主要價位：中高價位

◆主題餐廳

定 位：各式主題性餐廳或異國料理餐廳

主要客層：全客層

◆文化城(影城)

預計規劃廳數：暫定約 14 廳

主要客層：全客層

## 9.2.2 一般旅館 (Hotel)

### 9.2.2.1 市場現況

1. 政策推動與整體經濟環境之影響，觀光住宿需求成長可期

依交通部觀光局統計資料庫顯示，108 年度來台旅客人數約 1,186 萬人次，較 107 年度成長約 7%，其中約 71% 為觀光目的，另約 6% 為業務目的。因 109 年新冠肺炎疫情影響，旅館市場由於受到旅遊限制、活動取消，及旅遊意願下滑等影響，旅館業首當其衝。短期內住宿率會大幅下滑，旅館業開業地點連帶影

響所受衝擊的程度。若旅館位在國際旅客占比高的地方，更容易受到打擊；相反地，國內旅客開車或搭乘公眾運輸就能抵達的地方，受到的衝擊較小，反倒還可能意外受益，基地由於緊鄰國父紀念館站，且位於臺北市中心精華地區，預期仍有一定之發展優勢。

#### 2. 基地緊鄰台北市主要辦公商圈，具備潛在商務住宿需求

近幾年許多跨國企業相繼進駐信義計畫區、南港經貿園區、軟體園區及內湖科技園區等鄰近辦公商圈，包括 IBM、微軟、惠普、證期會、荷蘭銀行、安侯建業等皆已遷移至信義計畫區內，加上周邊大眾交通運輸系統便捷性高，且購物、餐飲等生活機能完善，極具開發旅館之利基。此外，考量信義計畫區已發展成為台北市的新興商業中心，再加上台北世貿中心、國際會議中心所衍生之商務住宿需求，有助於創造穩定之住宿客源。

#### 3. 緊鄰大型室內體育館，衍生體育休閒與文藝展覽活動住宿需求

台北巨蛋具有強大聚客力，可吸引可觀的外地觀光旅客與活動人潮。未來在大型室內體育館正式開幕營運後，藉由國內外體育賽事、大型演唱會、展覽、各類型集會活動、晚會等活動之舉辦，將衍生大量住宿需求，包括國內外觀光旅客、表演團體、活動參與者等。此外，由台北世貿中心營運經驗可知，近年來因其所舉辦之國際知名展覽，如電玩暨電腦多媒體展、家具展、自行車展、食品展及電子展，皆成功吸引許多國內外買主與參展廠商之湧入，並帶動台北市觀光旅館市場之整體營運表現。

### 9.2.2.2. 開發策略

#### 1. 客源差異化，規劃兼具觀光與商務需求之優質旅館設施

透過體育賽事以及音樂會、演唱會、演講、會議等大型表演活動之舉辦，引入可觀的觀光住宿客源，加上周邊鄰近辦公商圈所衍生之商務住宿需求；因此，在兼具觀光及商務不同使用需求下，將規劃旅館住宿設施，作為國內外觀光旅客、商務人士以及展覽期間買主與參展廠商之首選住宿場所。

#### 2. 適當時機引入知名旅館經營體系，建立品牌形象

依據台北市旅館統計資料顯示，平均房價且住用率較高之旅館，包括遠東香格里拉、台北君悅、寒舍艾美、W Hotel...等，皆由具品牌知名度之國際連鎖旅館經營體系負責營運管理，顯

見知名旅館品牌可提供穩定水準的服務品質，同時也為旅客選擇住宿旅館之考量要點之一。因此，本公司將視需要引進知名旅館經營系統及專業經驗負責經營管理，以開發穩定客源，並提昇國內住宿與餐飲市場之服務品質。

### 9.2.2.3 規劃主軸

旅館配置於忠孝東路辦公大樓後側，其規劃內容與目標客層說明如下：

#### 1. 規劃內容

初步規劃內容包括：

##### A. 一般客房

一般客房整體規劃定位以商務、觀光客源並重，因此設置單張 King 床、雙張 Queen 床約佔各半。



##### B. 餐飲設施

餐飲設施規劃內容包括：

###### a. 餐廳

設置各式特色餐廳及酒吧，提供住宿旅客餐飲服務外，亦供應多元化的特色料理、點心，並不定期更換主題、菜色，以滿足一般消費大眾多元的餐飲需求，進而增加未來整體營運收益。

###### b. 宴會廳

提供可彈性區隔之中式宴席之宴會空間，同時舉辦 2-3 場宴會活動，滿足一般喜宴、聚會、尾牙等用餐需求。



### C.商務設施

商務設施規劃內容包括：

#### a.會議室

提供多功能會議空間，可出租作為一般企業舉辦會議之用。

#### b.商務中心

主要服務商務人士辦公、傳真、影印、網際網路等需求，並規劃獨立交誼廳供商務人士使用。

### D.健身中心

設置健身房、室內溫水游泳池、蒸氣室、三溫暖房等空間，以滿足住宿旅客每日健身基本需求。

## 2.主要客層

A.大型室內體育館活動參賽者、參展者、表演者。

B.周邊辦公商圈衍生之商務旅客、外派高階主管。

C.國內外觀光旅客。

D.長期往返兩岸之台商人士。

## 9.2.3 辦公室 (Office)

### 9.2.3.1 市場現況

#### 1.周邊新興辦公商圈市場競爭激烈，但商機無窮

既有的忠孝辦公商圈內主要辦公大樓，包括：忠孝東路沿線的大陸大樓、聯合報大樓、華視大樓等，除此外，尚有信義計畫區內南山金融中心、台北 101 大樓等頂級辦公大樓；由於本案位於忠孝辦公商圈以及信義計畫區之間，加上北市主要辦公商圈已逐漸往東移至信義計畫區，預計將會成為近期企業關注重點，在台北市商辦佔有一席之地。

#### 2.本案衍生產業需求，有利引入相關企業進駐

本案由於計畫未來引入之商業設施眾多，因此，相關衍生產業例如活動企劃、旅遊、交通、保險或娛樂行銷業、廣告公關業、零售、貿易業等行業皆為本大樓之招租對象，除可利用通路商進行招租，亦可藉由其他營運主體洽談過程中交叉行銷。

### 9.2.3.2.開發策略

#### 1.營造優質的辦公環境，塑造高級辦公大樓形象

藉由本案擁有商業、購物、娛樂等完善機能，以及周邊國父紀念館與松山菸廠古蹟保存區所具有的文藝氣息，加上規劃寬廣的開放空間以及豐富的景觀設計，藉以營造優質的辦公環境。

園區本身知名度及不遜於信義計畫區的生活機能，對於一般企業徵才留才皆為上選，加之大樓本身提供之優質硬體設施設備，除一般體育賽事周邊產業，對於一般服務、貿易、科技業等亦非常適合。

#### 2.延續忠孝辦公商圈與信義計畫區帶狀辦公商圈

透過辦公大樓量體配置，延續忠孝辦公商圈與信義計畫區，形成帶狀辦公商圈，加上具有緊鄰捷運出入口之區位優勢，以及所營造之優質辦公環境，將有利於提昇本案辦公大樓之進駐率與租金收益。

### 9.2.3.3 規劃構想

辦公大樓擬配置於基地東南側（鄰忠孝東路側），其規劃內容與客層定位說明如下：

#### 1.規劃內容

預計總建築面積約 1.18 萬坪，共規劃 20 層樓，每標準層面積約 786 坪，其中一樓規劃為大廳、二樓挑空、三、四樓為旅館餐廳、五樓以上為辦公樓層；標準層每層分為六戶，提供租賃面積之彈性，可以有效貼近使用戶需求，吸引優質大小企業入駐。

#### 2.主要客層

本案辦公大樓未來除提供外商公司及國內企業行號作為辦公室使用外，園區內附屬事業營運單位以及園區活動之關聯產業機構，例如：中華民國棒球協會、中華職棒聯盟、銀行、媒體公關公司等之行政辦公空間亦是很好的招攬對象。同時，因為信義計畫區空置率低，完整之大面積之坪數難得，本大樓位於信義區內，亦可作為有意入住信義計畫區但囿於預算或需求坪數者之另一選擇。

### 9.3 附屬事業經營管理方式說明

附屬事業營運目標是希望藉由附屬事業的經營獲利，提高整體開發績效，達到財務平衡與合理的投資報酬。由於附屬事業之各項設施將可能規劃不同經營主體負責營運，為確保其營運不影響大型室內體育館之運作，初步擬定相關經營管理方式之原則與構想，以作為未來附屬事業經營管理規範擬定之參考。

#### 9.3.1 經營管理目標與管理單位

附屬事業設施包含：購物廣場、文化城、休閒娛樂及餐飲、旅館及辦公設施...等，本公司將以前瞻性之管理，結合運動休閒、娛樂、商業、人文精髓，將台北文化體育園區之運動、經濟、人文價值等發揮極致，達到投資開發之最大效益。

##### 9.3.1.1 經營管理目標

- 1.有效經營附屬事業，提供市民優良的休閒生活去處與消費品質，進而帶動週邊地區之發展與環境品質之提昇。
- 2.創造高品質管理之旅館空間，吸引國內外商務旅客進駐，提昇週邊地區之觀光及商務服務機能。
- 3.結合大型室內體育館之活動特色及活動計畫，創造園區內各項附屬事業之經營特色。

##### 9.3.1.2 經營管理單位

本案除大型室內體育館的經營外，尚包括購物廣場、文化城(影城)、休閒娛樂及餐飲、旅館及辦公等設施的租賃與管理。因此，本公司為提昇經營績效，必要時將針對各項附屬事業之特性，諮詢相關商業不動產經營顧問、旅館經營管理顧問、物業管理公司及相關不動產等專業機構，採行最適合之專業經營管理模式。

#### 9.3.2 經營管理組織與業務項目

##### 9.3.2.1 規劃堅強的組織架構來執行複雜的經營管理任務

台北文化體育園區為一融合運動、娛樂、文化、商業、休閒等綜合功能的環境空間；因此，本公司將成立專業的經營管

理組織，明定各職位的業務項目及工作職掌，除負責開發階段之各項業務外，亦將負責營運階段之經營管理，負責附屬事業經營管理之業務單位暫定為附屬事業營運課，組織架構參見組織圖。

#### 9.3.2.2 經營管理業務項目

本公司將採用精簡且最具高效能的組織架構，明定各職位的業務項目及工作職掌，且為避免組織系統過於龐大，必要時依功能及任務區分將部份附屬事業之管理機能採分包或委託專業機構管理方式，以取代常設性經營管理業務單位。

### 9.3.3 環境、設備、安全維護管理構想

由於園區範圍廣大，因此公共區域的環境維護管理、設備維護管理、安全維護管理等管理維護工作，均可統籌交由大型室內體育館之專業管理公司負責，而各附屬事業之室內環境、設備則由各租戶或經營管理單位自行處理，如需外包亦可交由公共區域承包商一併負責，以便統一管理，以確保環境清潔、設備正常運作及公共安全，並提供使用者最佳之使用環境。

### 9.3.4 防災及緊急應變

由於部分附屬事業設施在空間規劃上與大型室內體育館相連接，公共區域使用亦有部分重疊，因此針對防災及緊急應變規劃，在整體作業上仍須與大型室內體育館整合；在防災及緊急應變上，初步規劃各項共同執行項目如下：

#### 9.3.4.1 警勤管理

巡邏規劃與管理，崗哨執勤準則擬定與管理，緊急異常狀況模擬與演練，聯合勤務規劃執行，警、消單位聯繫與支援網絡建立，安全教育訓練，其他警勤支援服務。

#### 9.3.4.2 消防防護計畫

為確保消費者及人員安全，所有人員將接受消防訓練，使其具備防範火災知識，熟知器材裝備使用方法，透過適當編組及消防演習方式，包含：逃生路線規劃及演練、消防教育及滅火器具操作演練、消防設施查察及管理、消防門及逃生通道淨空管理，以及配合消防法規範之安全消防查核服務及改善建議強化消防相關事宜。

#### 9.3.4.3 防颱計畫

為確保颱風季節作業安全，颱風季節將進行防颱準備工作及完成防颱檢查工作，宣導防颱知識並加以訓練，使其熟悉應變處理措施，以降低天災所造成人員、設備損失，並確保颱風警報解除後可在最短期間內恢復正常運作。

#### 9.3.4.4 突發事件應變措施

對於各種可能發生之突發事件，將依循通報系統立即通知園區管理中心及物管部緊急應變，並通知警察局及消防局協助處理，並迅速恢復現場秩序及正常作業。

#### 9.3.4.5 緊急事件之疏散計畫

由於各項附屬事業與大型室內體育館屬整體開發型態，因此配合大型室內體育館正式開幕前，將擬定各種可能緊急事件發生時之緊急疏散計畫，並於開幕前進行實際演練，使各設施之服務人員熟知逃生路線、安全設施操作及緊急狀況處理程序。

#### 9.3.4.6 中控室管理

安全系統規劃與管理：包括：CCTV 監控、錄影、電梯鎖控等整合管理，以及消防系統連動規劃與管理。

### 9.3.5 行銷推廣計畫構想

台北文化體育園區為台北市第一個結合運動主題、休閒娛樂、商業活動等活動之大型開發案，因此附屬事業除可結合各項節慶、觀光、文化、民俗等主題活動外；亦可與大型室內體育館之各項活動構想相結合：

#### 9.3.5.1 購物廣場、文化城(影城)、休閒娛樂及餐飲設施

行銷計畫將依循前述附屬事業之定位、目標客層，分別訂定行銷活動計畫，以帶給消費者活力及創新之意象，同時增加集客力。

行銷推廣如：促銷活動、藝文活動發表會、歌友會等與帶動經營績效具直接關係之活動；同時有以服務社會大眾、社區及特定社團之公益性活動。商業性及公益性活動亦可區分為年度計畫、特殊行銷推廣活動及不定期行銷活動，說明如下：

1.年度計畫

暫定為農曆春節、5月母親節、8月父親節、12月聖誕節及搭配西洋情人節、端午節、中秋節、萬聖節等節日，訂定不同主題行銷活動，使得整個年度中，每個月份均有主題活動。

2.特殊性行銷推廣活動

以公益性行銷活動為主、或與大型室內體育館活動結合，舉辦球迷聚會活動或寓教於樂之兒童、青少年學習之旅活動。

3.不定期行銷推廣活動

擬由商家自行舉辦，如：歌友會、簽書會、運動用品專賣店請運動明星剪綵活動...等。

9.3.5.2 旅館

行銷推廣活動的企劃隨著產品週期、季節與市場競爭狀況而定，初步擬定行銷推廣計畫如下：

1.媒體行銷

A.廣告、DM文宣

製作精美簡介資訊置於大型室內體育館及觀光局等國內外重要旅遊服務站，提昇旅館知名度。

B.媒體廣告企劃

鎖定行銷目標於相關報章雜誌、媒體刊登廣告。

C.網站宣傳

透過國內外重要網站提供網路行銷服務。

2.活動行銷

A.結合大型室內體育館舉辦共同行銷並提供住宿優惠專案。

B.配合每年特殊節慶活動規劃住宿或餐飲宴會專案，吸引觀光客住宿或用餐。

C.配合世貿展期，提供商務旅客最佳的住宿與服務。

D.搭配旅遊同業建立行銷通路

結合航空公司、火車、租車公司提供套裝行程；或與知名網路旅行社合作，不定時推出優惠住宿方案。

E.與台北市郊觀光景點的旅館聯合行銷

聯合推廣三天兩夜住房促銷活動，如：陽明山國家公園渡假之旅、烏來溫泉之旅...等，旅客可投宿不同風格之飯店。

3.對象行銷

A.企業商務客、政府公務人員等團體行銷

針對國內外企業、財團法人、政府單位、國外在台辦事處及外籍旅客來訪頻繁的單位發送旅館資訊，並透過專人拜訪推廣，以爭取成為指定之特約旅館。

B.長期住客行銷

提供長期之住客優惠住房價格及服務。

C.國人禮遇住房專案

中華民國國民及持有居留證之外籍人士，享有住房優惠折扣。

表 9.2 旅館行銷推廣計畫構想

行銷類別	活動名稱
活動行銷	機票+酒店二天一夜自由行套裝特惠專案
	情人節、聖誕節特惠住宿專案
	尾牙、春酒、謝師宴專案
對象行銷	商務菁英住宿專案
	國人禮遇住房專案
	長期住房優惠專案

9.3.5.3 辦公室

初步規劃本案之辦公大樓未來招商計畫如下：

1.營業辦公空間調查

配合遠雄集團既有客戶資源，於營建開發前，針對潛在進駐行業進行調查，瞭解其未來辦公營業空間使用需求及其進駐本案之意願。

2.提昇台北文化體育園區之知名度

於營建階段，運用媒體提昇相關業者進駐意願並定期邀約可能進駐者，說明開發進度，保持其興趣。落成之前針對該區行情進行詳盡之調查，佐以外商仲介之訪談，以合理的租金行情吸引國內外優質企業入駐。另外針對通路商(仲介)進行正式拜訪並介紹本大樓，同時邀請仲介至辦公大樓現場參觀，讓仲介對大樓加深印象且建立良好之溝通管道，以利未來談判之進行。後

續針對通路商進行定期拜訪，掌握第一手消息。

3. 鎖定對本大樓有意向之潛在租戶進行租賃條件洽談。
4. 與洽租企業簽定租約並配合其需求時間點交房屋。
5. 辦公室營運後，定期調查租戶意見及針對空置辦公室更新出租業務規劃。

### 9.3.6 其他綜合事務之管理

除前述各項設施設備維護管理、防災應變推動、行銷推廣等之經營管理構想外，尚包含行政事務管理、開放空間管理、停車場管理等其他綜合事務之管理。簡要說明如下：

#### 1. 行政事務管理

裝卸貨區及貨梯之管理，資源回收推廣及管理，郵務服務及管理，土木相關資產查核與維護，其他行政事務管理事宜。

#### 2. 開放空間管理

開放空間、植栽及周邊設施，如：照明維持標準光度、人行道、樹木等之管理、外觀形象維護及其他相關事項管理。

#### 3. 停車場管理

由於附屬事業與大型室內體育館停車場空間動線相連通，相關停車場設備、動線規劃與管理，停車場標識規劃與維護，停車場監控系統規劃與管理，停車場緊急異常處置，停車場清潔查核，停車場週邊服務管理及收費人員管理辦法研訂及執行，均將與大型室內體育館之停車管理規範整合，提供使用者指標清晰、便利且之停車管理系統。