

第五章、財務計畫

- 5-1、財務基本參數說明
- 5-2、土地租金
- 5-3、興建期投入成本分析
- 5-4、營運收支分析
- 5-5、權利金假設
- 5-6、資金籌措計畫
- 5-7、預估財務報表
- 5-8、財務比率分析
- 5-9、投資效益分析

5-1、財務基本參數說明

一、評估年期

本計畫興建營運期間共計50年，基於務實考量，本團隊假設計畫興建期間為4年，自民國98年起至101年止；營運期間共計46年，自民國102年起至民國147年為止。

二、評估基期

各項報酬率之評估均以民國97年初為基期。

三、幣值基準

本計畫各年期各項成本及收益之估算皆以當年之幣值（current value）為準。

四、物價上漲率

依行政院經濟建設委員會「新世紀國家建設計畫」經濟建設指標，預估民國90年至100年之消費者物價上漲率為2%，因此本計畫之一般物價上漲率乃以2%為計算基準。

五、所得稅

各年營利事業所得稅率假設為25%。此外，本計畫同時依據主辦機關初步認定主體設施為基礎，就其所得部分援引促參法第三十六條規定之稅捐優惠規定；惟於該免稅期間仍將依所得基本稅額條例繳交最低應納稅負。

六、資本結構

本計畫興建期間資金來源包括自有資金與融資，在穩健並符合融資可行性之前提下，規劃自有資金與融資所佔比率各為52.35%及47.65%。同時，計畫期間各年之自有資金比率亦將符合興建營運移轉契約第5.1.1條「股東權益占總資產比率不得低於30%」之規定。

七、融資利率

經參酌目前融資市場利率行情，並考量本團隊股東資信，假設本計畫融資利率為4.25%。

八、自有資金報酬率

依據本計畫營運特性及投資人之要求，設定自有資金要求報酬率為8%。

九、折現率

計畫折現率係按計畫全期平均資本結構比率(計畫全期自有資金及融資分別佔89.02%及10.98%)與股權及融資資金成本，據以計算本計畫加權平均資金成本率(WACC) 7.47%為計畫折現率(89.02%*8%+10.98%*4.25%*(1-25%)=7.47%)。

十、應收帳款、應付帳款及存貨週轉次數

依據興建營運公司未來營運業務將為租賃之特性，假設應收款項週轉次數為12次、應付款項週轉日數為6.5次，另因無存貨而存貨週轉次數為零。

十一、殘值

假設本計畫之各項固定資產於折舊期限屆滿時，其殘餘價值甚低，且無法移作他用，故財務評估殘值不予估算。

十二、房屋稅

房屋稅率以3%估算，計算基準房屋稅之評定現值比為35%；另依據「台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，假設興建營運公司可享營運期間前五年房屋稅額減納百分之五十之優惠。未來將俟本計畫簽妥興建營運移轉契約，由興建營運公司評估後，提出「台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」或「台北市獎勵民間投資自治條例」之房屋稅優惠或補貼之申請。

十三、長期償債能力(DSCR)

為符合融資機構對興建營運公司還款能力之基本要求，本計畫假設興建營運公司於還款期間之長期償債能力不得低於1.2倍。

十四、股利

本計畫自102年營運開始後，年度如有盈餘，原則上除發放董監酬勞及員工紅利，因應融資償還與符合融資銀行長期償債能力要求，以及重置資金需求外，為避免兩稅合一制對當年度未分配盈餘課徵稅負，假設前一年度保留盈餘於彌補累積虧損並提列法定公積後，將於次年度全數發放現金股利。

十五、短期投資收益率

本計畫預估期間年底除保留必要現金部位因應週轉之流動性需求外，當年度如有現金結餘，基於安全性及收益性考量，則以流動性佳之存款或短期票券等方式進行短期投資，此項短期投資收益率經參酌目前市場行情率以1.6%估算。

5-2、土地租金

本基地面積1.2公頃，參考鄰近區域行情假設每坪公告地價182千元為基礎，於每三年調漲6%，並依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」以及「台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，假設本計畫興建期間免繳土地租金，另營運期間則依當年公告地價之5%計算，並以60%計收營運期應納土地租金。未來將俟本計畫簽定興建營運移轉契約，由興建營運公司評估後，提出「台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」或「台北市獎勵民間投資自治條例」之地價稅或土地租金優惠之申請。

5-3、興建期投入成本分析

5-3-1、土建機電及設備成本預估

表5-1 土建機電及設備成本

單位：新台幣仟元				
項 目	單 位	數 量	單 價	複 價
建築結構工程	坪	32,000	80	2,560,000
內裝及機電設備	坪	32,000	95	3,040,000
專業設備				800,000
景觀工程				200,000
合 計				6,600,000

5-3-2、其他開發成本預估

一、開發權利金

開發權利金：依據興建營運移轉契約規定，本計畫預估將於民國98年簽約當年度繳納開發權利金新台幣1.3億元(即開發權利金總額新台幣13億元之百分之十)予主辦機關。

二、開辦費

籌備期間包含公司籌辦及建築設計規劃費用以新台幣330,000仟元估算。

三、興建期資本化利息及財務成本

包括興建期之利息支出、融資費用及履約保證費等。

四、興建期土地租金

如前述5-2節說明，本計畫於興建期間可依「促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法」、「台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」等規定享有免納土地租金之優惠。

5-3-3、分年開發成本

表5-2 分年開發成本表

單位：新台幣仟元

項目	合計	98	99	100	101
建物結構	2,560,000	0	896,000	1,152,000	512,000
內裝及機電設備	3,040,000	0	1,064,000	1,368,000	608,000
專業設備	800,000	0	280,000	360,000	160,000
景觀工程	200,000	0	70,000	90,000	40,000
開辦費	330,000	165,000	0	0	165,000
開發權利金	130,000	130,000	0	0	0
資本化利息	245,437	0	26,031	85,531	133,875
資本化財務費用	15,900	650	13,250	1,000	1,000
開發總成本合計	7,321,337	295,650	2,349,281	3,056,531	1,619,875

5-3-4、資金來源去路

依據上述預估開發成本加計計畫工程週轉及初期營運資金需求，本計畫興建期間資金需求合計須7,345,000仟元，其資金來源之52.35%為自有資金，另47.65%來自融資。有關本計畫興建期資金來源去路詳下表所示。

表5-3 資金來源去路表

單位：新台幣仟元

資金來源			資金去路		
項目	金額	比率	項目	金額	比率
自有資金	3,845,000	52.35%	建物結構	2,560,000	34.85%
銀行借款	3,500,000	47.65%	內裝及機電設備	3,040,000	41.39%
			專業設備	800,000	10.89%
			景觀工程	200,000	2.72%
			開辦費	330,000	4.49%
			開發權利金	130,000	1.77%
			資本化利息	245,437	3.34%
			資本化財務費用	15,900	0.22%
			初期營運金	23,663	0.32%
資金來源合計	7,345,000	100.00%	資金去路合計	7,345,000	100.00%

5-4、營運收支分析

5-4-1、營運收入分析

本計畫營運規劃係以出租方式辦理，主要營業類別可區分為三大項：

文創展演及零售	包括文化展演設施(視聽表演廳、大型多功能展演中心、文創會所、會議中心)、出版產業(誠品文創主題書店)、設計品牌時尚產業(設計創意館、時尚設計館)、創意生活產業(茶文化生活館、食尚館)、工藝產業(工藝館)及視覺藝術產業(當代藝術館)
文創旅館	創意生活產業（台灣文創主題旅館）
文創辦公	數位內容產業(數位應用資源中心、行動應用資源中心)及文創交流(文創資源整合中心)

本計畫營運收入均為租金收入，可營運面積為28,000坪。有關各類別營運收入預估基期之基準值列示如下表所示。

類別	營運內容	主體/附屬	預估基礎
文創展演及零售	大型多功能展演中心、視聽表演廳、會議中心、文創會所、誠品文創主題書店、設計創意館、時尚設計館、工藝館、茶文化生活館、當代藝術館	主體	營運面積7,000坪，每月租金1.8仟元。
	食尚館	主體/附屬	營運面積1,000坪，每月租金1.8仟元。
文創旅館	台灣文創主題旅館	主體/附屬	營運面積2,500坪，每月租金2.5仟元。
文創辦公	數位應用資源中心	主體	營運面積16,000坪，每月租金2.2仟元。
	行動應用資源中心		
	文創資源整合中心	主體	營運面積1,500坪，每月租金2.2仟元。

前述各項租金收入依目前實務及市場狀況假設以每三年調整5%之幅度成長，此外，本團隊初步已就未來各類別區域洽定承租之營運團隊並以長期租約為目標，以保障本計畫可靠之營運收入及永續經營，故本計畫未來營運之空間出租率假設為100%；未來實際租金收入將視市場供需狀況及扶植文創產業之目的給予彈性之調整。有關計畫分年分項營運收入詳請參閱損益表。至於主體設施收費計畫及收費調整機制將與未來承租之各營運團隊議定，本公司亦將督促承租團隊在收費標準及調整務須遵守興建營運移轉契約之相關規定。

5-4-2、營運成本及費用分析

本計畫不含折舊、攤銷等之基期營運成本及費用之預估基礎如下表：

類別	營運內容	主體/附屬	預估基礎
文創展演及零售	大型多功能展演中心、視聽表演廳、會議中心、文創會所、誠品文創主題書店、設計創意館、時尚設計館、工藝館、茶文化生活館、當代藝術館	主體	營運成本及費用每年為5,750仟元。
	食尚館	主體/附屬	營運成本及費用每年為821仟元。
文創旅館	台灣文創主題旅館	主體/附屬	營運成本及費用每年為2,054仟元。
文創辦公	數位應用資源中心	主體	營運成本及費用每年為13,143仟元。
	行動應用資源中心		
	文創資源整合中心	主體	營運成本及費用每年為1,232仟元。

以上各項營運成本包括人事費用、設備及場地維護費、經營管理費用，以及保險、行銷、廣告等項費用，亦假設以每三年按5%之幅度調整。另依興建營運移轉契約第9.1.1條要求，本計畫營運期間須按營業總收入之百分之0.5%繳納營運權利金。而有關營業總收入之認定，按興建營運移轉契約第1.3.1.18規定，包括營業收入及營業外收益之總和，並於次年度依規定繳納。

此外，本計畫於民國102年開始營運當年將捐助新台幣5,000千元設立文創基金會，並於營運期間每年捐助基金會新台幣5,000千元。

5-4-3、重增置分析

為維持計畫正常營運，除平日維修外，尚須定期重置部分設施，故假設自營運期起，原則上於各項設備耐用年限屆滿時重置必要設備，並按各項資產成本加計2%物價上漲率計算重置成本，惟未來營運期間將視資產實際堪用程度彈性調整重增置時程及支出金額。

由於本計畫營運面積均予出租，各該租賃營運空間未來原則將由承租營運團隊予以裝修之外，興建營運公司對於營運內裝及空調機電設備予以重增置，重增置成本如下表所示：

表5-4 重增置計畫

單位：新台幣仟元

項 目	年度	金額
第一次內裝及機電設備	117	1,151,906
第二次內裝及機電設備	132	1,550,314
第一次專業設備	109	258,721
第二次專業設備	116	297,189
第三次專業設備	123	341,377
第四次專業設備	130	392,135
第五次專業設備	137	450,440
第六次專業設備	144	517,414
景觀工程	132	81,595
合 計		5,041,094

5-4-4、折舊與攤銷費用分析

本計畫採直線法提列折舊，其中折舊及攤提年限主要係參考行政院所頒「固定資產耐用年數表」；另興建期之利息及融資成本亦均予以資本化併同資產攤提折舊。此外，由於興建營運公司在興建營運期間屆滿時，須將全部營運資產移轉與政府，為配合實際情況，倘各項建築及設施折舊年限超過興建營運年期則一律以興建營運年限為折舊年期。相關折舊及攤提年限與預估費用如下表：

表5-5 計畫折舊及攤提年限

項目	折舊及攤提年限(年)
建物結構部份	46
景觀工程	30
內裝及機電設備	15
專業設備	7

表5-6 計畫年度折舊及攤提彙總表 (1/2)

單位：新台幣仟元								
年 度 / 項 目	102	103	104	105	106	107	108	109
建物結構	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652
內裝及機電設備	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667
專業設備	114,286	114,286	114,286	114,286	114,286	114,286	114,286	0
景觀工程	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667
重增置	0	0	0	0	0	0	0	36,960
資本化利息	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336
資本化財務費用	346	346	346	346	346	346	346	346
開發權利金	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826
合 計	387,779	387,779	387,779	387,779	387,779	387,779	387,779	310,453
年 度 / 項 目	110	111	112	113	114	115	116	117
建物結構	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652
內裝及機電設備	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667	202,667	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667
重增置	36,960	36,960	36,960	36,960	36,960	36,960	42,456	119,249
資本化利息	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336
資本化財務費用	346	346	346	346	346	346	346	346
開發權利金	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826
合 計	310,453	310,453	310,453	310,453	310,453	310,453	315,948	190,076
年 度 / 項 目	118	119	120	121	122	123	124	125
建物結構	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652
內裝及機電設備	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667
重增置	119,249	119,249	119,249	119,249	119,249	125,562	125,562	125,562
資本化利息	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336
資本化財務費用	346	346	346	346	346	346	346	346
開發權利金	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826
合 計	190,076	190,076	190,076	190,076	190,076	196,388	196,388	196,388

表5-6 計畫年度折舊及攤提彙總表 (2/2)

單位：新台幣仟元

年 度 / 項 目	126	127	128	129	130	131	132	133
建物結構	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652
內裝及機電設備	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	6,667	0	0
重增置	125,562	125,562	125,562	125,562	132,813	132,813	164,473	164,473
資本化利息	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336
資本化財務費用	346	346	346	346	346	346	346	346
開發權利金	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826
合 計	196,388	196,388	196,388	196,388	203,639	203,639	228,633	228,633
年 度 / 項 目	134	135	136	137	138	139	140	141
建物結構	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652
內裝及機電設備	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	0	0	0	0	0	0	0	0
重增置	164,473	164,473	164,473	172,803	172,803	172,803	172,803	172,803
資本化利息	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336
資本化財務費用	346	346	346	346	346	346	346	346
開發權利金	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826
合 計	228,633	228,633	228,633	236,962	236,962	236,962	236,962	236,962
年 度 / 項 目	142	143	144	145	146	147		
建物結構	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652	55,652		
內裝及機電設備	0	0	0	0	0	0		
專業設備	0	0	0	0	0	0		
景觀工程	0	0	0	0	0	0		
重增置	172,803	172,803	237,808	237,808	237,808	134,453		
資本化利息	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336	5,336		
資本化財務費用	346	346	346	346	346	346		
開發權利金	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826	2,826		
合 計	236,962	236,962	301,967	301,967	301,967	198,613		

5-5、權利金假設

5-5-1、開發權利金

本計畫開發權利金總額為新台幣13億元，將於民國98年簽約當年度繳納開發權利金總額之10% (即新台幣1.3億元)予主辦機關；並自簽約第五年起(即民國102年起)，分十六年平均繳納開發權利金總額之90%(即新台幣11.7億元)。據此，民國102年至117年每年應納開發權利金為新台幣73,125千元。

5-5-2、營運權利金

依據興建營運移轉契約第9.1.1條規定，興建營運公司於計畫營運期間，須按營業總收入之百分之0.5%繳納營運權利金。有關營業總收入之認定，按興建營運移轉契約第1.3.1.18規定，包括營業收入及營業外收益之總和，並將於次年度繳納營運權利金。

5-6、資金籌措計畫

5-6-1、股本籌措

本計畫預估所需自有資金共計新台幣3,845,000仟元，將配合工程進度分四年增資；而在自有資金籌措計畫方面，目前規劃主要由富邦建設出資，並視未來實際情況考慮選擇優良合作夥伴增資入股。有關本計畫分年增資計畫詳下表所示。

表5-6 分年增資計畫

單位：新台幣仟元

年 度	98	99	100	101
當年增資金額	500,000	945,000	1,500,000	900,000
累計自有資金	500,000	1,445,000	2,945,000	3,845,000

此外，興建期間各年度股東權益佔總資產之比重均高於49.85%，符合興建營運移轉契約第5.1.1條要求該比率不得低於30%之規定。興建期間各年度股東權益佔總資產比重如下表所示：

年 度	98	99	100	101
股東權益佔總資產比重	100.00%	51.13%	49.85%	50.14%

5-6-2、融資計畫

一、融資項目、金額、幣別、來源及預估融資利率

本計畫將舉借新台幣長期貸款支應興建期資金需求，規劃以國內銀行團聯貸方式承做，預估總融資金額為新台幣3,500,000千元，佔資金來源之比重為47.65%。在融資來源方面，除商業銀行自有資金外，尚考量申請經建會中長期資金及位內容產業及文化创意產業優惠貸款，茲分別說明如次。

（一）經建會中長期資金

凡符合國家經濟及社會發展政策需要、且投資金額在新台幣一億元以上者，金融機構辦理新臺幣貸款案時，均可向行政院經建會申請運用中長期資金。而該項資金來源乃由中華郵政股份有限公司提供郵政儲金、郵政簡易人壽保險積存金以及其他經行政院核定之資金所構成。

至於利率計價方式係按中長期資金運用利率為指標利率，以目前中長期資金運用利率以承貸銀行信評等級區分，twA以上年息2.15%；twA-~twBBB+年息2.20%，另承辦行庫加碼不超過2個百分點為原則(在營業稅及印花稅由借款人負擔下，目前利率水準以4.44%為上限；惟實際加碼仍須視借款人資信而定)。

本計畫如符合經建會「中長期資金運用策劃及推動要點」認定之政府推動重大建設及民間投資計畫等資格規定時，如其融資條件較優惠，本團隊將考量向經建會申請辦理。

（二）數位內容產業及文化创意產業優惠貸款

本項貸款核貸額限於依申請計畫實際需要之八成，且每一申請計畫之核貸額最高得超過新臺幣一億元。貸款係按中長期資運用，加承辦銀加碼機動計息，惟銀加碼以超過百分之二為限(在營業稅及印花稅由借款人負擔下，目前利率水準以4.44%為上限；惟實際加碼仍須視借款人資信而定)。至於授信期間規定如下：

- 以取得有形資產之土地、廠房、辦公室、展演場等項目為申貸目的，其貸款期限應按申請人償還能核定，最長得超過十五、寬限期限以三為限。
- 申貸係為取得有形資產之機器設備、電腦軟硬體設備等項，其貸款期限最長得超過七、寬限期限以二為限。
- 以取得無形資產或作為營運週轉者，其貸款期限最長得超過五、寬限期限以一為限。

（三）商業銀行自有資金

按一般商業銀行以自有資金部位借貸時，均將衡酌其資金成本訂定基準利率(早期為基本放款利率)為貸放利率之基準，並依據個案性質考量予以不同風險加碼。以97年9月底，國內主要五大銀行新承作資本支出放款平均利率為3.332%。事實上，近來在銀行資金浮濫狀況下，許多銀行傾向以自有資金提供低利貸款，例如以初級市場商業本票利率或郵政儲金基準利率為加碼基礎，提供較經建會中長期資金利率更為優惠之貸款。

表5-7 融資預計動用與償還預估時程表

單位：新台幣仟元				
年 度 / 項 目	99	100	101	102
新增銀行借款	1,225,000	1,575,000	700,000	0
償還銀行借款	0	0	0	0
銀行借款餘額	1,225,000	2,800,000	3,500,000	3,500,000
年 度 / 項 目	103	104	105	106
新增銀行借款	0	0	0	0
償還銀行借款	-378,000	-383,250	-383,250	-421,750
銀行借款餘額	3,122,000	2,738,750	2,355,500	1,933,750
年 度 / 項 目	107	108	109	110
新增銀行借款	0	0	0	0
償還銀行借款	-428,750	-446,250	-516,250	-542,500
銀行借款餘額	1,505,000	1,058,750	542,500	0

綜上所述，鑑於每項貸款適用目的不同、成本各異，故未來本計畫在融資來源之選擇，將考量計畫需求、資金成本及申請時程，視承貸當時融資條件而定。經參酌目前融資市場利率行情，並考量本團隊股東富邦建設及其所屬集團資信之堅強，乃假設本計畫融資利率為4.25%。

二、融資期限

本計畫融資期限包括動用期、寬限期及還款期，動用期間將配合興建期程，並搭配自有資金按比率動用；另於營運期還款能力未達融資銀行基本要求時，皆設定為寬限期，在達到基本還款能力後，再分年陸續償還本金。本計畫之融資計畫考量一般銀行融資實務，以融資期限（包括借款期、寬限期及償還期）不超過15年且償債比率（DSCR）不低於1.2倍之要求進行規劃。融資期限規劃為自動用開始日起12年，其中預計動用時程將配合興建期程分三年(民國99~101年)動用，寬限期為4年(即營運期第一年民國102年亦為寬限期)，還款期間則自103年起至110年為止，共計8年分年償還完畢。

三、融資相關成本

本計畫融資預計以聯貸方式籌措，融資費用包括聯貸銀行主辦及參貸費用(融資金額之0.35%)及融資期間每年管理費新台幣350千元。此外，計畫期間尚需開具興建及營運履約保證函予主辦單位擔保計畫執行之無虞。依據興建營運移轉契約規定，興建期及營運期履約保證金額分別按開發權利金總額之5%、2.5%計算。依本團隊規劃計畫期間所繳納開發權利金總額為新台幣13億元為基礎，未來興建及營運期間之履約保證金額各為新台幣65,000千元及32,500千元，保證費率則按1%計算。

四、還款計畫

關於計畫預計動用進度、償還金額及融資餘額詳上表5-7所示。

五、金融機構融資意願書及金融機構評估意見

有關本計畫所需融資已獲辦理專案融資經驗豐富之兆豐國際商業銀行及台北富邦商業銀行出具融資意願書，表達對本案融資之支持，兩家銀行所出具之融資意願書及評估意見詳請參閱第18至第21頁頁附表一及附表二。

5-7、預估財務報表

有關本計畫之分年預估資產負債表、預估損益表及預估現金流量表請詳第22頁至第33頁附表三。

至於在本計畫預期可創造之收益方面，預估每年可為台北市直接創造新台幣7.5億元以上之文化產業產值，另預估營運期間年平均營收為新台幣11億元、興建營運期間年平均獲利為5.3億元。此外，就對政府提供之效益方面，興建營運期間繳納之開發權利金及營運權利金分別為13億元及2.6億元，另估計計畫期間繳納之地上權租金及房屋稅分別為16億元及5.84億元，另所得稅達84億元。

5-8、財務比率分析

有關本計畫於興建營運期間自有資金比率均維持在49.85%以上，平均自有資金比率為89.02%；另營運期間流動比率自102年之123.61%逐年走揚，符合興建營運移轉契約第5.1.1條要求流動資產佔流動負債之比率不得低於100%之規定。而隨著長期借款融資之償還，負債對淨值比率自民國102年之99.67%逐年降低，民國110年已降至1.33%。

有關自有資金比率、流動比率、負債對淨值比率、淨值報酬率、資產報酬率彙總如下表所示。

表5-8 財務比率彙總表

項目/年度	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107
自有資金比率	100.00%	51.13%	49.85%	50.14%	50.08%	53.65%	57.68%	61.91%	67.12%	72.90%
流動比率	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	123.61%	149.08%	179.41%	189.70%	210.39%	224.71%
負債對淨值比率	0.00%	95.58%	100.59%	99.46%	99.67%	86.40%	73.37%	61.53%	48.98%	37.18%
淨值報酬率	-49.25%	0.13%	0.07%	-4.67%	1.95%	3.08%	3.52%	2.94%	3.83%	3.83%
資產報酬率	-98.51%	0.12%	0.05%	-2.61%	2.56%	3.12%	3.37%	3.02%	3.61%	3.64%
項目/年度	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117
自有資金比率	79.56%	88.64%	98.69%	98.77%	98.86%	98.51%	98.50%	98.52%	98.52%	98.96%
流動比率	216.94%	187.96%	1857.54%	2829.67%	3874.35%	2306.95%	2713.24%	3269.16%	3315.99%	2886.46%
負債對淨值比率	25.69%	12.82%	1.33%	1.24%	1.16%	1.51%	1.53%	1.50%	1.51%	1.05%
淨值報酬率	4.01%	7.13%	7.05%	6.77%	7.06%	9.46%	7.87%	8.39%	8.32%	10.14%
資產報酬率	3.83%	6.67%	6.99%	6.91%	7.22%	8.09%	7.72%	8.32%	8.23%	10.16%
項目/年度	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127
自有資金比率	99.22%	99.23%	99.23%	99.25%	99.26%	99.24%	99.26%	99.27%	99.27%	99.29%
流動比率	4561.89%	5209.23%	5835.87%	6599.88%	7275.63%	6839.50%	7612.22%	8293.36%	8917.99%	9715.74%
負債對淨值比率	0.79%	0.78%	0.78%	0.76%	0.75%	0.76%	0.75%	0.74%	0.73%	0.71%
淨值報酬率	11.63%	11.44%	11.35%	11.93%	11.85%	11.67%	12.20%	12.08%	11.97%	12.53%
資產報酬率	11.68%	11.41%	11.33%	11.95%	11.83%	11.64%	12.22%	12.06%	11.96%	12.56%
項目/年度	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137
自有資金比率	99.30%	99.31%	99.30%	99.31%	99.25%	99.26%	99.27%	99.28%	99.29%	99.28%
流動比率	10415.14%	11033.94%	10562.07%	11264.87%	7200.70%	7979.36%	8663.18%	9299.23%	10115.14%	9547.71%
負債對淨值比率	0.70%	0.70%	0.70%	0.69%	0.76%	0.74%	0.73%	0.73%	0.71%	0.72%
淨值報酬率	12.43%	12.31%	12.78%	12.64%	12.20%	12.61%	12.37%	12.26%	12.82%	12.63%
資產報酬率	12.42%	12.30%	12.81%	12.63%	12.17%	12.64%	12.35%	12.25%	12.85%	12.61%
項目/年度	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
自有資金比率	99.29%	99.30%	99.31%	99.32%	99.33%	99.34%	99.20%	99.22%	99.23%	N.A.
流動比率	10175.49%	10996.38%	11718.51%	12341.56%	13186.60%	13920.01%	11086.22%	11893.50%	12606.66%	N.A.
負債對淨值比率	0.72%	0.70%	0.69%	0.69%	0.67%	0.66%	0.81%	0.79%	0.78%	N.A.
淨值報酬率	12.47%	12.99%	12.88%	12.74%	13.29%	13.17%	12.42%	12.95%	12.81%	N.A.
資產報酬率	12.45%	13.02%	12.87%	12.74%	13.34%	13.17%	12.37%	12.98%	12.79%	N.A.

5-9、投資效益分析

依據前述各項基本假設、營運收支等項規劃參數之現金流量分析本計畫之財務效益各項指標如下表所示：

表5-9 主要財務指標彙總表

評估指標		指標值
投資報酬率指標	計畫內部報酬率 (Project IRR)	7.72%
	計畫淨現值 (Project NPV)	189百萬元
	計畫還本年期 (Project Pay-Back Period)	16 年
	股權內部報酬率 (Equity IRR)	8.91%
	股權淨現值 (Equity NPV)	483百萬元
	股權還本年期 (Equity Pay-Back Period)	17 年
償債付息能力指標	平均償債能力	1.24倍
	最低償債能力	1.23倍
財務結構指標	平均自有資金比率	89.02%
	最低自有資金比率	49.85%
	平均利息保障倍數	13.96倍
	最低利息保障倍數	4.08倍

5-9-1、財務效益分析

自上述財務效益計算結果而言，本計畫之股權內部報酬率為8.91%，較股東設定要求報酬率之8%為高，另股權淨現值為新台幣4.8億元，淨現值為正數，顯示本計畫具投資效益係屬可行。

5-9-2、償債能力分析

有關本計畫融資期間之長期償債能力及利息保障倍數彙總如表5-10所示。

一、長期償債能力 (Debt Service Coverage Ratio, DSCR)：

本計畫於銀行融資還款期間之最低長期償債能力為1.24倍，授信期間平均值為1.23倍，高於融資銀行之本金利息保障倍數要求，顯示本計畫營運所產生現金流量可足敷支應銀行融資之本金與利息外，亦可維持於相當穩健之水準。

二、利息保障倍數(Time Interest Earned, TIE)：

利息保障倍數隨銀行融資之償還而逐年上升，將由開始營運年度102年之4.08倍逐年提高，授信期間平均值為13.96倍，顯示計畫所產生現金流量可達各年度應支付銀行利息費用之四倍以上水準。

表5-10 償債能力指標彙總表

單位：仟元

年 度	99	100	101	102
新增銀行借款	1,225,000	1,575,000	700,000	0
償還銀行借款	0	0	0	0
銀行借款餘額	1,225,000	2,800,000	3,500,000	3,500,000
長期償債能力	-	-	-	-
利息保障倍數	N.A.	N.A.	N.A.	4.08
年 度	103	104	105	106
新增銀行借款	0	0	0	0
償還銀行借款	-378,000	-383,250	-383,250	-421,750
銀行借款餘額	3,122,000	2,738,750	2,355,500	1,933,750
長期償債能力	1.24	1.28	1.25	1.24
利息保障倍數	4.57	5.2	5.65	6.98
年 度	107	108	109	110
新增銀行借款	0	0	0	0
償還銀行借款	-428,750	-446,250	-516,250	-542,500
銀行借款餘額	1,505,000	1,058,750	542,500	0
長期償債能力	1.24	1.24	1.24	1.23
利息保障倍數	8.54	11.38	20.1	59.15

5-9-3、敏感性分析

茲針對延遲完工、興建成本、營運收入、營運費用及融資利率等項風險因子進行敏感性分析結果如下。

表5-11 敏感性分析彙總表

延遲完工							
情 境	基本案	延遲半年		延遲一年		延遲二年	
計畫內部報酬率	7.72%	7.50%		7.25%		6.75%	
權益內部報酬率	8.91%	8.50%		8.09%		7.33%	
最低長期償債能力	1.23	1.22		1.21		1.11 (註)	
興建成本							
變動比率	-15%	-10%	-5%	基本案	5%	10%	15%
計畫內部報酬率	8.84%	8.44%	8.07%	7.72%	7.40%	7.09%	6.83%
權益內部報酬率	11.00%	10.20%	9.51%	8.91%	8.40%	7.93%	7.51%
最低長期償債能力	1.20	1.22	1.24	1.23	1.22	1.19	1.13
營運收入							
變動比率	-7.5%	-5.0%	-2.5%	基本案	2.5%	5.0%	7.5%
計畫內部報酬率	7.07%	7.29%	7.51%	7.72%	7.93%	8.13%	8.33%
權益內部報酬率	8.03%	8.32%	8.62%	8.91%	9.19%	9.44%	9.71%
最低長期償債能力	1.12	1.15	1.19	1.23	1.27	1.30	1.31
營運費用							
變動比率	-15.0%	-10.0%	-5.0%	基本案	5.0%	10.0%	15.0%
計畫內部報酬率	7.76%	7.75%	7.74%	7.72%	7.71%	7.70%	7.68%
權益內部報酬率	8.96%	8.94%	8.92%	8.91%	8.89%	8.87%	8.85%
最低長期償債能力	1.24	1.24	1.23	1.23	1.23	1.23	1.22
融資利率							
變動值	-0.75%	-0.50%	-0.25%	基本案	0.25%	0.50%	0.75%
計畫內部報酬率	7.70%	7.71%	7.71%	7.72%	7.73%	7.74%	7.74%
權益內部報酬率	9.10%	9.03%	8.97%	8.91%	8.84%	8.78%	8.71%
最低長期償債能力	1.24	1.24	1.23	1.23	1.22	1.20	1.18

(註) 倘計畫延遲二年於103年完工，在融資計劃不變情形下，103年並無法產生營運現金流入以償還本金，須另覓資金挹注，惟104年後之融資期間最低長期償債能力為1.11倍。

自上表各項風險因子對本計畫財務報酬指標變動影響觀之，如計畫於延遲完工、興建成本超支、營運收入減少、營運費用或融資利率上揚等情境時，均將對興建營運公司之股權報酬產生不利影響，其中又以營運收入之敏感性為最高，其次則為興建成本。而為降低各項風險對計畫之衝擊，本團隊已研擬妥善之風險管理措施及保險計畫，以作為未來興建營運計畫執行之方針，同時基於本計畫文教設施營運及市場特性與一般公共建設並不相同，為使本計畫具備足夠財務效益，並確保長期永續經營，尚賴主辦機關給予充分且必要之理解與實際協助，俾利計畫持續推展，達成永續經營之目標。

附表一～二、融資意願書

附表三、預估財務報表

附表一、【兆豐國際商業銀行】融資機構融資意願書及評估意見

融資機構融資意願書

立意願書人兆豐國際商業銀行國外部（以下簡稱甲方）茲因富邦建設股份有限公司（以下簡稱乙方）參與臺北市政府「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫」案（以下簡稱本計畫），甲方有意願於乙方取得本計畫最優申請人資格並與主辦機關簽妥投資契約後，提供本計畫所需之貸款或籌組銀行團主辦聯合貸款。

甲方得於考量當時金融環境、法令限制、資金狀況、風險評估及擔保條件等相關因素後，依乙方所提實際資金需求計畫，由雙方研商並擬定相關融資條件。

本融資意願書僅作為甲方表達對本計畫融資之支持，不得視為甲方對本計畫融資之承諾或保證，甲方亦不得對乙方負擔任何義務，確切之融資條件，須經甲方（及參貸行）完成授信審核程序，及以甲方與乙方另行簽訂之貸款或聯合授信合約為準。

本融資意願書係為提供乙方申請本計畫之需，限供主辦機關參考用，非經甲方同意不得對外公開。

此致

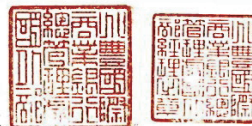
富邦建設股份有限公司

立融資意願書機構：兆豐國際商業銀行國外部

授權簽署人：賴淑美

職稱：國外部經理

地址：台北市吉林路 100 號



中華民國 九十七 年 八 月 二十七 日

融資機構評估意見

茲因富邦建設股份有限公司參與臺北市政府主辦之「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫案」（以下簡稱「本案」），本行爰依申請須知相關規定，經審閱富邦建設股份有限公司（以下簡稱「富邦建設」）所提出之投資計畫書後，提出初步評估意見如下：

一、籌組計畫

依投資計畫書規劃，本案開發及經營團隊均將由富邦建設自行籌組；未來將成立特許公司作為本案投資開發主體。而本案所需自有資金約需新台幣參拾玖億參仟萬元，原則將完全由富邦建設出資，惟未來富邦建設亦將採開放審慎態度，結合其他優質企業共同參與。此外，由於本案涉及各種專業技術，須結合具有各項專業能力之團隊執行本案，以確保計畫順利進行。故本案開發團隊結合之協力廠商包括：誠品股份有限公司、伊東豐雄、SOM、華業建築師事務所、大陸工程、鼎漢國際工程顧問、兆豐國際商業銀行及建業法律事務所，團隊陣容堅強且皆具相關實務經驗，應可確保本案之成功。

二、投資計畫

本案係採 BOT 方式進行，特許期間預計自民國九十八年起至民國一百四十七年止，包含興建期四年及營運期四十六年。依投資計畫書規劃，本案主體設施營運內容涵蓋多媒體專業展覽空間、多功能表演廳、學習育才中心、文化產業展售處所、藝文交誼廳、文創產業辦公室、設計旅館、會議中心、數位影音館及生活創意專門店，另附屬設施則包括主題餐廳等，未來本案將成為國內外文化活動重要聯繫平台，並提供市民多元藝術與文化風貌之多功能空間；同時藉由藝文活動與商業活動結合，帶動區域發展，契合本案公告目標，實現文化首都之願景。

三、經營管理計畫

富邦建設以穩健、務實經營發展為前提，擬訂詳細規劃本基地各項空間配置及營運訴求，以長期出租方式以降低營運風險，並分別就客層創造與經營、推廣擬訂營運計畫，做為未來執行本案之具體方針。在營運目標方面，規劃透過結合

第 1 頁，共 2 頁

區域特色及既有文化資源，提供藝文交流平台、跨界整合藝文結盟，塑造成為台北市多元創意與教育養成的文化知識傳播中心。憑藉本計畫團隊及協力廠商累積建築設計、建物管理、逾十五年文化產業經驗，曾主辦逾六百場次之藝文展演活動、與一千一百多場藝文講堂課程之文化活動，並擁有提供商場、餐飲及捷運站、學校、醫院等特殊功能服務空間之商業活動經驗，其團隊所呈現之專業與執行能力應可為本案永續經營提供最堅實之基礎。

四、財務計畫

依據投資計畫書規劃，本案總投資規模約柒拾肆億元，預計融資金額約新台幣參拾伍億元，預估融資期間十五年，融資期間長期償債能力（DSCR）可維持在 1.3 倍以上，初步評估尚具償債能力。而在財務效益方面，在投資計畫書相關假設不變之前提下，各項財務效益指標均能達財務可行性之要求。自上述評估結果而言，其財務規劃應屬合理可行。

五、綜合評估

綜合以上評估意見，本行認為富邦建設股份有限公司之投資計畫書規劃內容完善且合理可行，財務計畫穩健，如興建營運移轉契約就相關風險配置能有合理規劃，而富邦建設確能依其所提投資計畫書執行，本案應具財務及融資可行性。

此致

臺北市府

富邦建設股份有限公司

銀行名稱：兆豐國際商業銀行國外部

授權簽署人：賴淑美

職稱：國外部經理

地址：臺北市吉林路 100 號



中華民國九十七年八月二十七日

第 2 頁，共 2 頁

附表二、【台北富邦商業銀行】融資機構融資意願書及評估意見

銀行融資意願書

貴公司參與「辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案」廠商之甄審，如獲評定為得標廠商時，且完成與臺北市政府簽妥「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫興建營運移轉契約書」後，本行願意於考量各項風險、擔保及其他條件認可後，提供本計畫所需相關融資。

惟此項融資及其有關實際授信金額、條件，仍需視當時金融環境、法令限制、風險評估、資金狀況及計畫之資金用途、還款來源、用款進度等因素，依本行授信程序簽報核准後始能決定。

本融資意願書係表達初步對本案融資計畫之支持，至於確切之貸款條件，尚待雙方簽訂之貸款合約為準。

此 致

富邦建設股份有限公司 台照

台北富邦商業銀行股份有限公司
營 建 產 業 中 心
協 理：(林文興)  

中 華 民 國 九 十 七 年 八 月 廿 七 日

金融機構對投資計畫書之評估意見

本行為應富邦建設股份有限公司參與「辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案」(以下簡稱本案)之甄審，所擬投資計畫書經本行審視後，意見如下：

- 一、依據本案投資內容，針對投資計畫書之計畫償債能力、風險及申請人籌資能力評估，所需辦理之興建及營運等事務，均與 貴公司目前業務範圍相關，並具國內經驗與實績。
- 二、本行對後續承作本案之融資條件如下：
 1. 本案須適用促進民間參與公共建設法。
 2. 貴公司需取得本案申請須知中所稱之最優申請人資格。
 3. 有關實際授信金額及條件，需視 貴公司取得本案最優申請人資格時所獲取之條件，配合資金用途、還款財源、用款進度及本行資金狀況等，依本行授信程序報准且於組成聯合授信銀行團後依法辦理。

此致

富邦建設股份有限公司

銀行名稱：台北富邦商業銀行股份有限公司(營建產業中心)

地址：台北市中山北路二段 50 號 2 樓

代表人：洪文興



中華民國 九 十 七 年 八 月 廿 七 日

預估資產負債表

(單位：仟元)													
	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
資產													
流動資產													
現金及約當現金	10,000	15,000	15,000	17,430	18,008	17,994	18,125	18,246	19,807	19,907	19,996	19,944	20,009
短期投資	194,350	11,704	32,021	10,305	482,395	603,824	743,463	864,107	977,247	1,093,276	1,204,473	1,055,254	1,165,971
應收款項	0	0	0	0	62,108	65,213	65,213	65,213	68,474	68,474	68,474	71,897	71,897
存貨	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流動資產淨額	204,350	26,704	47,021	27,736	562,511	687,031	826,801	947,565	1,065,527	1,181,656	1,292,942	1,147,095	1,257,877
固定資產													
建物結構	0	896,000	2,048,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000
景觀工程	0	70,000	160,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
內裝機電	0	1,064,000	2,432,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000
專業設備	0	280,000	640,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
資本化利息	0	26,031	111,563	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438
資本化土地租金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本化財務費用	650	13,900	14,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900
設備重置	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	258,721	258,721
減：累積折舊	0	0	0	0	384,952	769,905	1,154,857	1,539,810	1,924,762	2,309,715	2,694,667	3,002,294	3,309,921
固定資產淨額	650	2,349,931	5,406,463	6,861,338	6,476,385	6,091,433	5,706,480	5,321,528	4,936,575	4,551,623	4,166,670	4,117,765	3,810,138
無形資產													
開發權利金	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
減：累積攤提	0	0	0	0	2,826	5,652	8,478	11,304	14,130	16,957	19,783	22,609	25,435
無形資產淨額	130,000	130,000	130,000	130,000	127,174	124,348	121,522	118,696	115,870	113,043	110,217	107,391	104,565
總資產合計	335,000	2,506,635	5,583,483	7,019,073	7,166,069	6,902,812	6,654,803	6,387,788	6,117,972	5,846,322	5,569,830	5,372,251	5,172,580
負債及淨值													
流動負債													
短期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一年內到期長期負債	0	0	0	0	378,000	383,250	383,250	421,750	428,750	446,250	516,250	542,500	0
應付款項	0	0	0	0	77,080	77,604	77,587	77,748	77,701	79,617	79,740	67,781	67,717
流動負債合計	0	0	0	0	455,080	460,854	460,837	499,498	506,451	525,867	595,990	610,281	67,717
長期負債													
長期借款	0	1,225,000	2,800,000	3,500,000	3,122,000	2,738,750	2,355,500	1,933,750	1,505,000	1,058,750	542,500	0	0
長期負債合計	0	1,225,000	2,800,000	3,500,000	3,122,000	2,738,750	2,355,500	1,933,750	1,505,000	1,058,750	542,500	0	0
負債合計	0	1,225,000	2,800,000	3,500,000	3,577,080	3,199,604	2,816,337	2,433,248	2,011,451	1,584,617	1,138,490	610,281	67,717
淨值													
資本	500,000	1,445,000	2,945,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000
公積及盈餘	-165,000	-163,365	-161,517	-325,927	-256,011	-141,792	-6,534	109,541	261,521	416,705	586,340	916,970	1,259,863
淨值合計	335,000	1,281,635	2,783,483	3,519,073	3,588,989	3,703,208	3,838,466	3,954,541	4,106,521	4,261,705	4,431,340	4,761,970	5,104,863
負債與淨值合計	335,000	2,506,635	5,583,483	7,019,073	7,166,069	6,902,812	6,654,803	6,387,788	6,117,972	5,846,322	5,569,830	5,372,251	5,172,580

預估資產負債表

資產	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
(單位：仟元)													
流動資產													
現金及約當現金	20,105	20,057	20,184	20,287	20,233	20,369	11,344	11,291	11,434	11,560	11,515	11,676	11,813
短期投資	1,827,965	2,529,495	1,466,026	1,745,206	2,115,459	2,172,795	1,334,844	1,642,237	1,885,153	2,133,401	2,414,833	2,668,026	2,581,804
應收款項	71,897	75,492	75,492	75,492	79,267	79,267	79,267	83,230	83,230	83,230	87,391	87,391	87,391
存貨	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流動資產淨額	1,919,967	2,625,044	1,561,703	1,840,986	2,214,959	2,272,431	1,425,455	1,736,758	1,979,817	2,228,191	2,513,739	2,767,094	2,681,008
固定資產													
建物結構	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000
景觀工程	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
內裝機電	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000
專業設備	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
資本化利息	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438
資本化土地租金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本化財務費用	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900
設備重置	258,721	258,721	258,721	258,721	258,721	555,911	1,707,817	1,707,817	1,707,817	1,707,817	1,707,817	1,707,817	2,049,195
減：累積折舊	3,617,548	3,925,175	4,232,802	4,540,429	4,848,056	5,161,178	5,348,428	5,535,677	5,722,927	5,910,176	6,097,426	6,284,675	6,478,237
固定資產淨額	3,502,511	3,194,884	2,887,257	2,579,630	2,272,003	2,256,070	3,220,727	3,033,477	2,846,228	2,658,978	2,471,729	2,284,479	2,432,295
無形資產													
開發權利金	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
減：累積攤提	28,261	31,087	33,913	36,739	39,565	42,391	45,217	48,043	50,870	53,696	56,522	59,348	62,174
無形資產淨額	101,739	98,913	96,087	93,261	90,435	87,609	84,783	81,957	79,130	76,304	73,478	70,652	67,826
總資產合計	5,524,217	5,918,841	4,545,046	4,513,876	4,577,397	4,616,109	4,730,965	4,852,192	4,905,176	4,963,474	5,058,946	5,122,226	5,181,129
負債及淨值													
流動負債													
短期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一年內到期長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項	67,851	67,754	67,696	67,852	67,753	68,530	49,384	38,071	38,006	38,181	38,088	38,032	39,199
流動負債合計	67,851	67,754	67,696	67,852	67,753	68,530	49,384	38,071	38,006	38,181	38,088	38,032	39,199
長期負債													
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	67,851	67,754	67,696	67,852	67,753	68,530	49,384	38,071	38,006	38,181	38,088	38,032	39,199
淨值													
資本	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000
公積及盈餘	1,611,365	2,006,086	632,351	601,024	664,644	702,580	836,580	969,121	1,022,170	1,080,293	1,175,859	1,239,193	1,296,930
淨值合計	5,456,365	5,851,086	4,477,351	4,446,024	4,509,644	4,547,580	4,681,580	4,814,121	4,867,170	4,925,293	5,020,859	5,084,193	5,141,930
負債與淨值合計	5,524,217	5,918,841	4,545,046	4,513,876	4,577,397	4,616,109	4,730,965	4,852,192	4,905,176	4,963,474	5,058,946	5,122,226	5,181,129

預估資產負債表

(單位：仟元)												
資產	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
流動資產												
現金及約當現金	11,768	11,941	12,089	12,047	12,238	12,396	12,356	12,561	12,729	12,683	12,899	13,081
短期投資	2,873,267	3,134,861	3,397,673	3,697,290	3,965,728	4,233,485	4,150,674	4,428,683	3,083,930	3,417,102	3,715,010	4,020,979
應收款項	91,761	91,761	91,761	96,349	96,349	96,349	101,167	101,167	101,167	106,225	106,225	106,225
存貨	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流動資產淨額	2,976,795	3,238,563	3,501,523	3,805,686	4,074,315	4,342,230	4,264,197	4,542,410	3,197,826	3,536,010	3,834,134	4,140,285
固定資產												
建物結構	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000
景觀工程	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
內裝機電	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000
專業設備	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
資本化利息	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438
資本化土地租金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本化財務費用	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900
設備重增置	2,049,195	2,049,195	2,049,195	2,049,195	2,049,195	2,049,195	2,441,330	2,441,330	4,073,240	4,073,240	4,073,240	4,073,240
減：累積折舊	6,671,799	6,865,361	7,058,923	7,252,485	7,446,047	7,639,610	7,840,423	8,041,236	8,267,043	8,492,849	8,718,656	8,944,463
固定資產淨額	2,238,733	2,045,171	1,851,609	1,658,047	1,464,485	1,270,922	1,462,245	1,261,431	2,667,534	2,441,728	2,215,921	1,990,114
無形資產												
開發權利金	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
減：累積攤提	65,000	67,826	70,652	73,478	76,304	79,130	81,957	84,783	87,609	90,435	93,261	96,087
無形資產淨額	65,000	62,174	59,348	56,522	53,696	50,870	48,043	45,217	42,391	39,565	36,739	33,913
總資產合計	5,280,528	5,345,908	5,412,479	5,520,255	5,592,495	5,664,022	5,774,485	5,849,059	5,907,751	6,017,303	6,086,794	6,164,312
負債及淨值												
流動負債												
短期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一年內到期長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項	39,105	39,050	39,264	39,170	39,119	39,353	40,373	40,324	44,410	44,314	44,258	44,523
流動負債合計	39,105	39,050	39,264	39,170	39,119	39,353	40,373	40,324	44,410	44,314	44,258	44,523
長期負債												
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	39,105	39,050	39,264	39,170	39,119	39,353	40,373	40,324	44,410	44,314	44,258	44,523
淨值												
資本	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000
公積及盈餘	1,396,423	1,461,858	1,528,216	1,636,084	1,708,376	1,779,668	1,889,112	1,963,736	2,018,341	2,127,988	2,197,537	2,274,789
淨值合計	5,241,423	5,306,858	5,373,216	5,481,084	5,553,376	5,624,668	5,734,112	5,808,736	5,863,341	5,972,988	6,042,537	6,119,789
負債與淨值合計	5,280,528	5,345,908	5,412,479	5,520,255	5,592,495	5,664,022	5,774,485	5,849,059	5,907,751	6,017,303	6,086,794	6,164,312

預估資產負債表

(單位：仟元)	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
資產												
流動資產												
現金及約當現金	13,045	13,288	13,481	13,445	13,707	13,916	13,884	14,166	14,390	14,358	14,659	0
短期投資	4,369,585	4,235,039	4,551,770	4,913,039	5,238,809	5,563,695	5,935,606	6,267,667	6,107,582	6,545,232	6,941,083	0
應收款項	111,536	111,536	111,536	117,113	117,113	117,113	122,969	122,969	122,969	129,117	129,117	0
存貨	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
流動資產淨額	4,494,167	4,359,863	4,676,787	5,043,597	5,369,629	5,694,724	6,072,459	6,404,802	6,244,940	6,688,707	7,084,859	0
固定資產												
建物結構	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000	2,560,000
景觀工程	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
內裝機電	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000	3,040,000
專業設備	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
資本化利息	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438	245,438
資本化土地租金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資本化財務費用	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900	15,900
設備重置	4,073,240	4,523,680	4,523,680	4,523,680	4,523,680	4,523,680	4,523,680	4,523,680	5,041,094	5,041,094	5,041,094	5,041,094
減：累積折舊	9,170,270	9,404,406	9,638,542	9,872,678	10,106,814	10,340,950	10,575,086	10,809,222	11,108,363	11,407,504	11,706,645	11,902,431
固定資產淨額	1,764,307	1,980,612	1,746,476	1,512,340	1,278,204	1,044,067	809,931	575,795	794,069	494,928	195,787	0
無形資產												
開發權利金	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
減：累積攤提	98,913	101,739	104,565	107,391	110,217	113,043	115,870	118,696	121,522	124,348	127,174	130,000
無形資產淨額	31,087	28,261	25,435	22,609	19,783	16,957	14,130	11,304	8,478	5,652	2,826	0
總資產合計	6,289,561	6,368,735	6,448,698	6,578,545	6,667,615	6,755,748	6,896,521	6,991,901	7,047,487	7,189,287	7,283,471	0
負債及淨值												
流動負債												
短期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一年內到期長期負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項	44,430	45,664	45,961	45,866	45,822	46,143	46,050	46,011	56,331	56,238	56,199	0
流動負債合計	44,430	45,664	45,961	45,866	45,822	46,143	46,050	46,011	56,331	56,238	56,199	0
長期負債												
長期借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
淨值	44,430	45,664	45,961	45,866	45,822	46,143	46,050	46,011	56,331	56,238	56,199	0
資本	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000	3,845,000
公積及盈餘	2,400,131	2,478,071	2,557,736	2,687,679	2,776,793	2,864,606	3,005,470	3,100,890	3,146,156	3,288,049	3,382,272	-3,845,000
淨值合計	6,245,131	6,323,071	6,402,736	6,532,679	6,621,793	6,709,606	6,850,470	6,945,890	6,991,156	7,133,049	7,227,272	0
負債與淨值合計	6,289,561	6,368,735	6,448,698	6,578,545	6,667,615	6,755,748	6,896,521	6,991,901	7,047,487	7,189,287	7,283,471	0

預估損益表

(單位：仟元)	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
營業收入													
文創展演及零售[主體]	0	0	0	0	0	158,760	166,698	166,698	175,033	175,033	175,033	183,785	183,785
文創展演及零售[附屬]	0	0	0	0	0	22,680	23,814	23,814	25,005	25,005	25,005	26,255	26,255
文創旅館[附屬]	0	0	0	0	0	78,750	82,688	82,688	86,822	86,822	86,822	91,163	91,163
文創辦公[主體一]	0	0	0	0	0	443,520	465,696	465,696	488,981	488,981	488,981	513,430	513,430
文創辦公[主體二]	0	0	0	0	0	41,580	43,659	43,659	45,842	45,842	45,842	48,134	48,134
營業收入合計	0	0	0	0	0	745,290	782,555	782,555	821,682	821,682	821,682	862,766	862,766
營業成本及費用													
營運費用	165,000	0	0	165,000	24,150	25,358	25,358	25,358	26,625	26,625	26,625	27,957	27,957
營運權利金	0	0	0	0	0	3,729	3,934	3,934	3,968	4,174	4,184	4,193	4,407
開發權利金	0	0	0	0	0	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125
捐助文創基金會	0	0	0	0	0	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
房屋稅	0	0	0	0	0	14,175	13,860	13,545	12,915	25,200	24,570	23,940	23,310
土地租金	0	0	0	0	0	22,318	22,318	22,318	23,657	23,657	25,077	25,077	25,077
折舊與攤提	0	0	0	0	0	387,779	387,779	387,779	387,779	387,779	387,779	310,453	310,453
營業成本及費用合計	165,000	0	0	165,000	526,547	531,169	531,058	532,106	533,069	545,560	546,359	469,744	469,329
營業利益	-165,000	0	0	-165,000	218,743	251,386	251,496	250,449	288,613	276,122	275,323	393,022	393,438
加：營業外收入													
利息收入	0	1,635	1,848	590	598	4,225	8,978	11,067	13,152	15,035	16,882	18,701	18,397
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減：營業外支出													
利息費用	0	0	0	0	0	148,750	140,718	124,541	91,147	73,073	54,480	34,027	11,528
融資及保證費用	0	0	0	0	0	675	675	675	675	675	675	675	675
稅前純益	-165,000	1,635	1,848	-164,410	69,916	114,219	135,258	152,588	209,943	217,409	237,050	377,022	399,632
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	36,514	52,486	54,352	59,263	37,502	39,763
稅後純益	-165,000	1,635	1,848	-164,410	69,916	114,219	135,258	116,074	157,457	163,057	177,788	339,520	359,869

預估損益表

(單位：仟元)	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
營業收入													
文創展演及零售[主體]	183,785	192,974	192,974	192,974	202,622	202,622	202,622	212,754	212,754	212,754	223,391	223,391	223,391
文創展演及零售[附屬]	26,255	27,568	27,568	27,568	28,946	28,946	28,946	30,393	30,393	30,393	31,913	31,913	31,913
文創旅館[附屬]	91,163	95,721	95,721	95,721	100,507	100,507	100,507	105,533	105,533	105,533	110,809	110,809	110,809
文創辦公[主體一]	513,430	539,101	539,101	539,101	566,056	566,056	566,056	594,359	594,359	594,359	624,077	624,077	624,077
文創辦公[主體二]	48,134	50,541	50,541	50,541	53,068	53,068	53,068	55,721	55,721	55,721	58,507	58,507	58,507
營業收入合計	862,766	905,905	905,905	905,905	951,200	951,200	951,200	998,760	998,760	998,760	1,048,698	1,048,698	1,048,698
營業成本及費用													
營運費用	27,957	29,354	29,354	29,354	30,822	30,822	30,822	32,363	32,363	32,363	33,981	33,981	33,981
營運權利金	4,406	4,404	4,651	4,705	4,691	4,886	4,912	4,929	5,135	5,114	5,136	5,405	5,426
開發權利金	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125	73,125	0	0	0	0	0	0
捐助文創基金會	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
房屋稅	22,680	22,050	21,420	20,790	20,160	19,530	18,900	18,270	17,640	17,010	16,380	15,750	15,120
土地租金	26,581	26,581	26,581	28,176	28,176	28,176	29,867	29,867	29,867	31,659	31,659	31,659	33,558
折舊與攤提	310,453	310,453	310,453	310,453	310,453	315,948	190,076	190,076	190,076	190,076	190,076	190,076	196,388
營業成本及費用合計	470,202	470,968	470,585	471,604	472,427	477,488	352,701	280,505	280,081	281,221	282,231	281,871	289,474
營業利益	392,565	434,937	435,320	434,301	478,773	473,712	598,498	718,255	718,679	717,539	766,466	766,827	759,224
加：營業外收入													
利息收入	18,089	24,272	35,181	32,286	26,014	31,209	34,631	28,315	23,998	28,401	32,332	36,570	40,848
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減：營業外支出													
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資及保證費用	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
稅前純益	410,329	458,884	470,176	466,262	504,461	504,597	632,804	746,245	742,352	745,615	798,474	803,073	799,747
所得稅	40,833	45,688	46,818	116,565	126,115	126,149	158,201	186,561	185,588	186,404	199,618	200,768	199,937
稅後純益	369,496	413,196	423,358	349,696	378,346	378,447	474,603	559,684	556,764	559,211	598,855	602,304	599,810

預估損益表

(單位：仟元)	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
營業收入												
文創展演及零售[主體]	234,561	234,561	234,561	246,289	246,289	246,289	258,603	258,603	258,603	271,533	271,533	271,533
文創展演及零售[附屬]	33,509	33,509	33,509	35,184	35,184	35,184	36,943	36,943	36,943	38,790	38,790	38,790
文創旅館[附屬]	116,350	116,350	116,350	122,167	122,167	122,167	128,275	128,275	128,275	134,689	134,689	134,689
文創辦公[主體一]	655,281	655,281	655,281	688,045	688,045	688,045	722,447	722,447	722,447	758,570	758,570	758,570
文創辦公[主體二]	61,433	61,433	61,433	64,504	64,504	64,504	67,729	67,729	67,729	71,116	71,116	71,116
營業收入合計	1,101,133	1,101,133	1,101,133	1,156,189	1,156,189	1,156,189	1,213,999	1,213,999	1,213,999	1,274,699	1,274,699	1,274,699
營業成本及費用												
營運費用	35,681	35,681	35,681	37,465	37,465	37,465	39,338	39,338	39,338	41,305	41,305	41,305
營運權利金	5,448	5,717	5,725	5,747	6,043	6,066	6,088	6,399	6,406	6,414	6,675	6,635
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
捐助文創基金會	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
房屋稅	14,490	13,860	13,230	12,600	11,970	11,340	10,710	10,080	9,450	8,820	8,190	7,560
土地租金	33,558	33,558	35,572	35,572	35,572	37,706	37,706	37,706	39,968	39,968	39,968	42,366
折舊與攤提	196,388	196,388	196,388	196,388	196,388	196,388	203,639	203,639	228,633	228,633	228,633	228,633
營業成本及費用合計	290,565	290,203	291,595	292,771	292,438	293,964	302,481	302,162	328,795	330,140	329,771	331,498
營業利益	810,568	810,929	809,538	863,418	863,752	862,225	911,517	911,837	885,204	944,559	944,928	943,200
加：營業外收入												
利息收入	42,187	43,829	48,255	52,453	56,953	61,498	65,791	67,271	68,834	60,303	52,212	57,262
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減：營業外支出												
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資及保證費用	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
稅前純益	852,430	854,434	857,467	915,546	920,380	923,399	976,983	978,783	953,713	1,004,537	996,815	1,000,137
所得稅	213,107	213,608	214,367	228,886	230,095	230,850	244,246	244,696	238,428	251,134	249,204	250,034
稅後純益	639,322	640,825	643,101	686,659	690,285	692,549	732,737	734,087	715,285	753,403	747,611	750,103

預估損益表

(單位：仟元)	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
營業收入												
文創展演及零售[主體]	285,110	285,110	285,110	299,366	299,366	299,366	314,334	314,334	314,334	330,051	330,051	330,051
文創展演及零售[附屬]	40,730	40,730	40,730	42,767	42,767	42,767	44,905	44,905	44,905	47,150	47,150	47,150
文創旅館[附屬]	141,424	141,424	141,424	148,495	148,495	148,495	155,920	155,920	155,920	163,716	163,716	163,716
文創辦公[主體一]	796,498	796,498	796,498	836,323	836,323	836,323	878,139	878,139	878,139	922,046	922,046	922,046
文創辦公[主體二]	74,672	74,672	74,672	78,405	78,405	78,405	82,326	82,326	82,326	86,442	86,442	86,442
營業收入合計	1,338,434	1,338,434	1,338,434	1,405,355	1,405,355	1,405,355	1,475,623	1,475,623	1,475,623	1,549,404	1,549,404	1,549,404
營業成本及費用												
營運費用	43,370	43,370	43,370	45,538	45,538	45,538	47,815	47,815	47,815	50,206	50,206	50,206
營運權利金	6,660	7,003	7,029	7,037	7,379	7,406	7,434	7,811	7,839	7,867	8,243	8,254
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
捐助文創基金會	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
房屋稅	6,930	6,300	5,670	5,040	4,410	3,780	3,150	2,520	1,890	1,260	630	0
土地租金	42,366	42,366	44,908	44,908	44,908	47,603	47,603	47,603	50,459	50,459	50,459	53,487
折舊與攤提	228,633	236,962	236,962	236,962	236,962	236,962	236,962	236,962	301,967	301,967	301,967	198,613
營業成本及費用合計	332,959	341,001	342,939	344,486	344,198	346,290	347,964	347,712	414,971	416,760	416,505	315,560
營業利益	1,005,475	997,433	995,495	1,060,869	1,061,157	1,059,066	1,127,659	1,127,912	1,060,653	1,132,645	1,132,899	1,233,845
加：營業外收入												
利息收入	62,096	67,334	69,048	70,509	75,934	81,432	86,641	92,217	97,851	99,230	101,452	108,123
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
減：營業外支出												
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資及保證費用	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325
稅前純益	1,067,246	1,064,441	1,064,217	1,131,053	1,136,766	1,140,173	1,213,975	1,219,803	1,158,178	1,231,550	1,234,027	1,341,642
所得稅	266,811	266,110	266,054	282,763	284,192	285,043	303,494	304,951	289,545	307,888	308,507	335,411
稅後純益	800,434	798,331	798,163	848,290	852,575	855,129	910,481	914,853	868,634	923,663	925,520	1,006,232

預估現金流量表

(單位：仟元)	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
期初現金結存	0	204,350	26,704	47,021	27,736	500,403	621,819	761,589	882,352	997,054	1,113,182	1,224,468	1,075,198
興建及營運活動現金收入													
營業收入	0	0	0	0	745,290	782,555	782,555	782,555	821,682	821,682	821,682	862,766	862,766
利息收入	0	1,635	1,848	590	598	4,225	8,978	11,067	13,152	15,035	16,882	18,701	18,397
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應收款項減少(增加)	0	0	0	0	-62,108	-3,105	0	0	-3,261	0	0	-3,424	0
存貨減少(增加)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項增加(減少)	0	0	0	0	77,080	524	-17	161	-47	1,916	123	-11,959	-64
興建及營運活動現金收入合計	0	1,635	1,848	590	760,861	784,198	791,515	793,783	831,526	838,634	838,687	866,085	881,100
興建及營運活動現金支出													
建物結構	0	-896,000	-1,152,000	-512,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
內裝機電	0	-1,064,000	-1,368,000	-608,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	-280,000	-360,000	-160,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	0	-70,000	-90,000	-40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重置	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-258,721	0
捐助文創基金會	0	0	0	0	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000
營運費用	-165,000	0	0	-165,000	-24,150	-25,358	-25,358	-25,358	-26,625	-26,625	-26,625	-27,957	-27,957
利息支出	0	-26,031	-85,531	-133,875	-148,750	-140,718	-124,541	-108,253	-91,147	-73,073	-54,480	-34,027	-11,528
融資及保證費用	-650	-13,250	-1,000	-1,000	-675	-675	-675	-675	-675	-675	-675	-675	-675
營運權利金	0	0	0	0	0	-3,729	-3,934	-3,958	-3,968	-4,174	-4,184	-4,193	-4,407
開發權利金	-130,000	0	0	0	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125
應付營運權利金提撥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地租金	0	0	0	0	-22,318	-22,318	-22,318	-23,657	-23,657	-23,657	-25,077	-25,077	-25,077
房屋稅	0	0	0	0	-14,175	-13,860	-13,545	-13,230	-12,915	-25,200	-24,570	-23,940	-23,310
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	-36,514	-52,486	-54,352	-59,263	-37,502	-39,763
興建及營運活動現金支出合計	-295,650	-2,349,281	-3,056,531	-1,619,875	-288,193	-284,783	-268,495	-289,769	-289,598	-285,882	-272,998	-490,216	-210,842
興建及營運活動淨現金流量	-295,650	-2,347,646	-3,054,683	-1,619,285	472,668	499,416	523,020	504,014	541,928	552,752	565,689	375,869	670,258
理財活動之現金流量													
現金增資	500,000	945,000	1,500,000	900,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
員工紅利/董監酬勞	0	0	0	0	0	0	0	0	-5,477	-7,873	-8,153	-8,889	-16,976
現金股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期借款借入(償還)	0	1,225,000	1,575,000	700,000	0	-378,000	-383,250	-383,250	-421,750	-428,750	-446,250	-516,250	-542,500
短期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動之現金流量合計	500,000	2,170,000	3,075,000	1,600,000	0	-378,000	-383,250	-383,250	-427,227	-436,623	-454,403	-525,139	-559,476
年底現金餘額	204,350	26,704	47,021	27,736	500,403	621,819	761,589	882,352	997,054	1,113,182	1,224,468	1,075,198	1,185,980

預估現金流量表

(單位：仟元)	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123
期初現金結存	1,185,980	1,848,070	2,549,552	1,486,210	1,765,494	2,135,692	2,193,164	1,346,188	1,653,528	1,896,587	2,144,961	2,426,348	2,679,702
興建及營運活動現金收入													
營業收入	862,766	905,905	905,905	905,905	951,200	951,200	951,200	998,760	998,760	998,760	1,048,698	1,048,698	1,048,698
利息收入	18,089	24,272	35,181	32,286	26,014	31,209	34,631	28,315	23,998	28,401	32,332	36,570	40,848
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應收款項減少(增加)	0	-3,595	0	0	-3,775	0	0	-3,963	0	0	-4,161	0	0
存貨減少(增加)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項增加(減少)	134	-97	-59	156	-99	776	-19,145	-11,313	-65	175	-93	-55	1,167
興建及營運活動現金收入合計	880,990	926,485	941,027	938,347	973,340	983,186	966,685	1,011,798	1,022,693	1,027,336	1,076,775	1,085,213	1,090,713
興建及營運活動現金支出													
建物結構	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
內裝機電	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重置	0	0	0	0	0	-297,189	-1,151,906	0	0	0	0	0	-341,377
捐助文創基金會	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000
營運費用	-27,957	-29,354	-29,354	-29,354	-30,822	-30,822	-30,822	-32,363	-32,363	-32,363	-33,981	-33,981	-33,981
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資及保證費用	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325
營運權利金	-4,406	-4,404	-4,651	-4,705	-4,691	-4,886	-4,912	-4,929	-5,135	-5,114	-5,136	-5,405	-5,426
開發權利金	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	-73,125	0	0	0	0	0	0
應付營運權利金提撥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地租金	-26,581	-26,581	-26,581	-28,176	-28,176	-28,176	-29,867	-29,867	-29,867	-31,659	-31,659	-31,659	-33,558
房屋稅	-22,680	-22,050	-21,420	-20,790	-20,160	-19,530	-18,900	-18,270	-17,640	-17,010	-16,380	-15,750	-15,120
所得稅	-40,833	-45,688	-46,818	-116,565	-126,115	-126,149	-158,201	-186,561	-185,588	-186,404	-199,618	-200,768	-199,937
興建及營運活動現金支出合計	-200,907	-206,528	-207,274	-278,041	-288,415	-585,203	-1,473,058	-277,315	-275,918	-277,874	-292,099	-292,888	-634,725
興建及營運活動淨現金流量	680,083	719,957	733,753	660,306	684,926	397,983	-506,373	734,483	746,774	749,461	784,676	792,325	455,988
理財活動之現金流量													
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
員工紅利/董監酬勞	-17,993	-18,475	-20,660	-21,168	-17,485	-18,917	-18,922	-23,730	-27,984	-27,838	-27,961	-29,943	-30,115
現金股利	0	0	-1,776,434	-359,855	-297,242	-321,594	-321,680	-403,413	-475,731	-473,249	-475,329	-509,027	-511,959
長期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動之現金流量合計	-17,993	-18,475	-1,797,094	-381,023	-314,727	-340,511	-340,603	-427,143	-503,715	-501,087	-503,290	-538,970	-542,074
年底現金餘額	1,848,070	2,549,552	1,486,210	1,765,494	2,135,692	2,193,164	1,346,188	1,653,528	1,896,587	2,144,961	2,426,348	2,679,702	2,593,616

10/12

預估現金流量表

(單位：仟元)	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135
期初現金結存	2,593,616	2,885,034	3,146,802	3,409,762	3,709,337	3,977,966	4,245,881	4,163,030	4,441,244	3,096,659	3,429,785	3,727,909
興建及營運活動現金收入												
營業收入	1,101,133	1,101,133	1,101,133	1,156,189	1,156,189	1,156,189	1,213,999	1,213,999	1,213,999	1,274,699	1,274,699	1,274,699
利息收入	42,187	43,829	48,255	52,453	56,953	61,498	65,791	67,271	68,834	60,303	52,212	57,262
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應收款項減少(增加)	-4,370	0	0	-4,588	0	0	-4,817	0	0	-5,058	0	0
存貨減少(增加)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項增加(減少)	-93	-55	214	-93	-51	234	1,019	-49	4,086	-95	-57	265
興建及營運活動現金收入合計	1,138,856	1,144,907	1,149,601	1,203,961	1,213,091	1,217,922	1,275,992	1,281,221	1,286,919	1,329,848	1,326,854	1,332,225
興建及營運活動現金支出												
建物結構	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
內裝機電	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重置	0	0	0	0	0	0	-392,135	0	-1,631,910	0	0	0
捐助文創基金會	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000
營運費用	-35,681	-35,681	-35,681	-37,465	-37,465	-37,465	-39,338	-39,338	-39,338	-41,305	-41,305	-41,305
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資及保證費用	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325
營運權利金	-5,448	-5,717	-5,725	-5,747	-6,043	-6,066	-6,088	-6,399	-6,406	-6,414	-6,675	-6,635
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付營運權利金提撥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地租金	-33,558	-33,558	-35,572	-35,572	-35,572	-37,706	-37,706	-37,706	-39,968	-39,968	-39,968	-42,366
房屋稅	-14,490	-13,860	-13,230	-12,600	-11,970	-11,340	-10,710	-10,080	-9,450	-8,820	-8,190	-7,560
所得稅	-213,107	-213,608	-214,367	-228,886	-230,095	-230,850	-244,246	-244,696	-238,428	-251,134	-249,204	-250,034
興建及營運活動現金支出合計	-307,609	-307,749	-309,899	-325,595	-326,469	-328,751	-735,548	-343,543	-1,970,825	-352,966	-350,667	-353,225
興建及營運活動淨現金流量	831,248	837,158	839,702	878,366	886,622	889,171	540,443	937,678	-683,906	976,882	976,187	979,001
理財活動之現金流量												
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
員工紅利/董監酬勞	-29,991	-31,966	-32,041	-32,155	-34,333	-34,514	-34,627	-36,637	-36,704	-35,764	-37,670	-37,381
現金股利	-509,839	-543,424	-544,701	-546,635	-583,660	-586,742	-588,667	-622,827	-623,974	-607,992	-640,392	-635,469
長期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動之現金流量合計	-539,829	-575,390	-576,743	-578,790	-617,993	-621,256	-623,294	-659,464	-660,679	-643,756	-678,063	-672,850
年底現金餘額	2,885,034	3,146,802	3,409,762	3,709,337	3,977,966	4,245,881	4,163,030	4,441,244	3,096,659	3,429,785	3,727,909	4,034,060

預估現金流量表

(單位：仟元)	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
期初現金結存	4,034,060	4,382,631	4,248,327	4,565,251	4,926,484	5,252,516	5,577,611	5,949,490	6,281,833	6,121,971	6,559,590	6,955,742
興建及營運活動現金收入												
營業收入	1,338,434	1,338,434	1,338,434	1,405,355	1,405,355	1,405,355	1,475,623	1,475,623	1,475,623	1,549,404	1,549,404	1,549,404
利息收入	62,096	67,334	69,048	70,509	75,934	81,432	86,641	92,217	97,851	99,230	101,452	108,123
其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應收款項減少(增加)	-5,311	0	0	-5,577	0	0	-5,856	0	0	-6,148	0	129,117
存貨減少(增加)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付款項增加(減少)	-93	1,234	297	-95	-44	321	-92	-39	10,319	-92	-39	-56,199
興建及營運活動現金收入合計	1,395,125	1,407,001	1,407,779	1,470,192	1,481,245	1,487,108	1,556,316	1,567,801	1,583,793	1,642,394	1,650,818	1,730,445
興建及營運活動現金支出												
建物結構	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
內裝機電	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
專業設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
景觀工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備重置	0	-450,440	0	0	0	0	0	0	-517,414	0	0	0
捐助文創基金會	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000	-5,000
營運費用	-43,370	-43,370	-43,370	-45,538	-45,538	-45,538	-47,815	-47,815	-47,815	-50,206	-50,206	-50,206
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
融資及保證費用	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325	-325
營運權利金	-6,660	-7,003	-7,029	-7,037	-7,379	-7,406	-7,434	-7,811	-7,839	-7,867	-8,243	-8,254
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
應付營運權利金提撥	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8,288
土地租金	-42,366	-42,366	-44,908	-44,908	-44,908	-47,603	-47,603	-47,603	-50,459	-50,459	-50,459	-53,487
房屋稅	-6,930	-6,300	-5,670	-5,040	-4,410	-3,780	-3,150	-2,520	-1,890	-1,260	-630	0
所得稅	-266,811	-266,110	-266,054	-282,763	-284,192	-285,043	-303,494	-304,951	-289,545	-307,888	-308,507	-335,411
興建及營運活動現金支出合計	-371,462	-820,914	-372,356	-390,612	-391,753	-394,696	-414,821	-416,025	-920,287	-423,005	-423,370	-460,970
興建及營運活動淨現金流量	1,023,663	586,087	1,035,422	1,079,580	1,089,493	1,092,412	1,141,495	1,151,776	663,506	1,219,389	1,227,448	1,269,475
理財活動之現金流量												
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
員工紅利/董監酬勞	-37,505	-40,022	-39,917	-39,908	-42,414	-42,629	-42,756	-45,524	-45,743	-43,432	-46,183	-46,276
現金股利	-637,587	-680,369	-678,581	-678,438	-721,046	-724,688	-726,860	-773,909	-777,625	-738,339	-785,113	-8,178,940
長期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
短期借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動之現金流量合計	-675,092	-720,391	-718,498	-718,347	-763,461	-767,317	-769,617	-819,433	-823,367	-781,770	-831,296	-8,225,216
年底現金餘額	4,382,631	4,248,327	4,565,251	4,926,484	5,252,516	5,577,611	5,949,490	6,281,833	6,121,971	6,559,590	6,955,742	0