

1. 委託營運期間：110年124年
2. 收入項之估算
上述各項參數之假設說明如下：

a. 不考慮餐飲服務及其他收入，僅以主要收入為計算。															
b.房價費率（含稅）：第 第1-5年每晚2,200元；第6-10年每晚2,300元；第11-15年每晚2,400元。															
年度	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
	2200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,300	2,300	2,300	2,300	2,300	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400
c.每年營運天數：360															
d.住房率：53%（住房率由53%每年上調1%）															
年度	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
	53%	54%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%
e.房間數：34															
每年營運收入之估算可利用下式：															
每年收入＝房價費率*每年營運天數*住房率*房間數															

3. 成本項之估算

- a. 投資成本25,00,000自銀行貸款，其中10,500,000用於購買增設資產。
- b.假設投資成本全數由銀行貸款，貸款利率採台灣銀行利率為2.25%，每月本息平均攤還，無寬限期。
- c. 營運管理費用：含人事費用及管銷費用。每年人事費用估計為360萬元（員工10-12名，每月30萬，另加計1.3個月年終獎金，每3年調漲3%）；管銷費用(行政業務費為營業收入4%、廣告費用為營業收入3%、水電費為營業收入6%)。
- d. 土地租金：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。（ 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法 ）
- e. 折舊攤提：固定資產10,500,000元依營運特許年期15年計算，採直線折舊法攤提，殘值為0。重置資產則依合約剩餘存續年限攤提，殘值為0。
- f. 重置成本：第5年及第10年投入50萬元，汰舊換新，重置部分設施。
- g. 相關稅賦：營業稅稅率5%，營所稅稅率20 %。
- h.機電維修成本率：為營業收入4%
- i. 房務相關費用：預估每房350元（含備品清洗及盥洗用具更新、早餐、瓶裝水等費用）。
- j. 權利金採定額權利金+級距百分比法：民間機構自營運開始日起，每年定額權利金為1,000,000元，按季收取；變動權利金採級距百分比法收取，營業收入扣除營業稅後未達（含）15,000,000元以營業收入營業收入扣除營業稅之3%收取、營業收入扣除營業稅達15,000,001-18,000,000元以營業收入扣除營業稅之4%收取、營業收入扣除營業稅達18,000,001-20,000,000元以營業收入扣除營業稅之5%收取、營業收入扣除營業稅達20,000,01元以上則以營業收入6%收取。
- k.本案折現率採資金成本法，故為2%。

年度(民國)	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124
住宿收入	14,271,840	14,541,120	14,810,400	15,079,680	15,348,960	16,328,160	16,609,680	16,891,200	17,172,720	17,454,240	18,506,880	18,800,640	19,094,400	19,388,160	19,681,920
費用															
營運管理費用															
人事費用	4,788,000	4,788,000	4,788,000	4,931,640	4,931,640	4,931,640	5,079,589	5,079,589	5,079,589	5,231,977	5,231,977	5,231,977	5,388,936	5,388,936	5,388,936
管銷費用	1,855,339	1,890,346	1,925,352	1,960,358	1,995,365	2,122,661	2,159,258	2,195,856	2,232,454	2,269,051	2,405,894	2,444,083	2,482,272	2,520,461	2,558,650
土地租金	64,866	65,407	65,953	66,504	67,061	67,624	68,192	68,766	69,345	69,930	70,522	71,336	72,049	72,770	73,498
定額權利金	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
變動權利金	407,767	415,461	423,154	430,848	438,542	622,025	632,750	643,474	654,199	664,923	705,024	716,215	909,257	923,246	937,234
利息費用	547,944	515,724	482,772	449,069	414,600	379,349	343,294	306,423	268,711	230,144	190,699	150,355	109,096	66,899	23,744
重置成本	-	-			500,000		-		-	500,000					
營業稅	679,611	692,434	705,257	718,080	730,903	777,531	790,937	804,343	817,749	831,154	881,280	895,269	909,257	923,246	937,234
設備折舊費用	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	750,000	750,000	750,000	750,000	750,000	850,000	850,000	850,000	850,000	850,000
機電維修成本	570,874	581,645	592,416	603,187	613,958	653,126	664,387	675,648	686,909	698,170	740,275	752,026	763,776	775,526	787,277
房務相關費用	2,270,520	2,313,360	2,356,200	2,399,040	2,441,880	2,484,720	2,527,560	2,570,400	2,613,240	2,656,080	2,698,920	2,741,760	2,784,600	2,827,440	2,870,280
損益淨額	1,386,919	1,578,744	1,771,296	1,820,953	1,515,011	2,539,484	2,593,712	2,796,701	3,000,525	2,552,811	3,732,289	3,947,620	3,825,156	4,039,636	4,255,068
所得稅	277,384	315,749	354,259	364,191	303,002	507,897	518,742	559,340	600,105	510,562	746,458	789,524	765,031	807,927	851,014
稅後淨利	1,109,535	1,262,995	1,417,037	1,456,763	1,212,009	2,031,587	2,074,970	2,237,361	2,400,420	2,042,248	2,985,831	3,158,096	3,060,125	3,231,709	3,404,054
期間所得總額	33,084,739														
淨現金流入現值	13,992,000	13,976,471	13,956,171	13,931,293	13,902,026	14,498,939	14,459,726	14,416,477	14,369,364	14,318,556	14,884,400	14,824,176	14,760,592	14,693,802	14,623,956
淨現金流出現值	11,946,001	11,786,213	11,627,413	11,602,322	11,895,822	11,577,971	11,548,823	11,389,401	11,231,093	11,609,101	11,199,034	11,041,286	11,146,544	10,988,069	10,830,816
自償率	1.77														

變動權利金計算

基數（營業收入-營業稅）	13, 592, 229	13, 848, 686	14, 105, 143	14, 361, 600	14, 618, 057	15, 550, 629	15, 818, 743	16, 086, 857	16, 354, 971	16, 623, 086	17, 625, 600	17, 905, 371	18, 185, 143	18, 464, 914	18, 744, 686
比率	3%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	5%	5%
變動權利金	407, 767	415, 461	423, 154	430, 848	438, 542	622, 025	632, 750	643, 474	654, 199	664, 923	705, 024	716, 215	909, 257	923, 246	937, 234

變動權利金級距百分比

0	3%
15, 000, 001	4%
18, 000, 001	5%
20, 000, 001	6%

自償率計算

營運期淨現金流入現值	44, 188, 038
工程修建現金流出現值	25, 000, 000
自償率	1.77