

附件1.2 投資計畫效益估算表

單位:千元

1. 計畫名稱: 高雄學府循環住宅投資計畫									
2. 計畫目的: 可保有本公司土地資產，且可促進公司土地永續發展再利用，同時可創造開發利益，為公司增加營業收入及利益。									
3. 計畫內容: 規劃1樓店舖(5戶)及2~10樓住宅(獨立套房333戶)及汽車停車位(54個)。									
4. 計畫期間: 109年7月~111年12月					含自有土地	不含自有土地			
5. 全部計畫	投資總額(不含土地)		445,721	6. 成本效益分析	資金成本率(%)		3.77%	3.77%	
	資金來源	營運資金			445,721	現值報酬率(%)		4.12%	4.43%
		出售資產				淨現值(千元)		55,099	55,099
		增加資本				投資收回年限(年)		49.69	41.45
		其他自籌款				預計使用壽命(年)		50	
		國內借款							
		國外借款							
		增加資本							
7. 計畫分年進度	預算年度		109年	110年	111年				
	投資金額(不含土地)		3,581	156,546	285,594				
	資金來源	營運資金		3,581	156,546	285,594			
		出售資產							
		增加資本							
		其他自籌款							
		國內借款							
國外借款									
增加資本									
8. 可行性分析	市場預測	店舖及出租住宅需求							
	工程技術	公開徵選建築師及營造廠商，由專業人員及業者提供工程及設備技術。							
	人力需求	分類 8等/1級正職員工 1 人+ 物業管理公司員工3人							
	原料供應	可由國內採購。							
	環境影響	無							
9.風險及不定性分析: 倘國內外經濟環境持續低迷不振或當地環境發展不佳，恐導致本計畫原預估之租金及停車位收入不如預期，影響投資效益。將謹慎注意建材價格變化，並仔細做好營建工程之成本管理、提前擬具招租計畫、加強營運管理及成本之控管(含欠租)，以隔絕影響投資效益之潛在風險。									