

## 臺灣港務股份有限公司 108 年度新進從業人員甄試

## 專業科目試題

筆試科目：土地開發實務

甄選類科：23 師級\_不動產開發

題號	題 目
1	請說明在土地開發的工作流程項目中，「基地分析」與「市場分析」兩個工作步驟的目的？以及這兩個項目應準備哪些基本資料或完成哪些分析的內容？
	配分：共 25 分
2	請說明「綠色港口」的意義是什麼？目前臺灣港務公司正積極地推動「臺灣港群綠色港口推動方案」，可否說明此項方案的目標？與目前已施行涵蓋的地區？其中該項方案有建立四大構面，以企圖達成此項方案的目標與效益，請問是哪四大構面？以及這四大構面的目標內容？
	配分：共 25 分

題號	題 目																																								
3	<p>某案之財務分析結果如下表，試說明此財務分析表之意義為何？</p> <table border="1" data-bbox="352 293 1358 1115"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="352 293 1358 331">ROT 方式委託營運 15 年</th> </tr> <tr> <th data-bbox="352 331 635 376">項 目</th> <th data-bbox="635 331 1358 376">評估結果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 376 1358 421"><b>一、政府收益</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 421 635 459">土地租金</td> <td data-bbox="635 421 1358 459">15 年計收 3,750,566 元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 459 635 497">經營權利金</td> <td data-bbox="635 459 1358 497">15 年計收 8,289,777 元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 497 635 535">開發權利金</td> <td data-bbox="635 497 1358 535">一次計收 20 萬元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 535 635 573">合計</td> <td data-bbox="635 535 1358 573">15 年計收 12,240,343 元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 573 635 611"><b>二、自償率 (SLR)</b></td> <td data-bbox="635 573 1358 611">1.48(&gt;1)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 611 635 649"><b>三、獲利指數(PI)</b></td> <td data-bbox="635 611 1358 649">1.11(&gt;1)</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 649 1358 694"><b>四、計畫投資效益分析</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 694 635 732">淨現值(NPV)</td> <td data-bbox="635 694 1358 732">\$9,267,593</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 732 635 770">內部報酬率(IRR)</td> <td data-bbox="635 732 1358 770">12.49% (&gt;8.32%)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 770 635 808">折現還本年期</td> <td data-bbox="635 770 1358 808">第 10 年</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 808 1358 853"><b>五、股權投資效益分析</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 853 635 891">淨現值(NPV)</td> <td data-bbox="635 853 1358 891">\$7,834,565</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 891 635 929">內部報酬率(IRR)</td> <td data-bbox="635 891 1358 929">18.19% (&gt;12%)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 929 635 967">折現還本年期</td> <td data-bbox="635 929 1358 967">第 11 年</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 967 1358 1012"><b>六、償債能力分析</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1012 635 1050">債務保障比率</td> <td data-bbox="635 1012 1358 1050">初期第 1 年為 1.01</td> </tr> <tr> <td data-bbox="352 1050 635 1088">TIE</td> <td data-bbox="635 1050 1358 1088">初期第 1 年為 1.91</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="296 1406 1423 1496">配分：依財務分析表之六項內容，每項 4 分，答題完整再加 1 分，共 25 分。</p>	ROT 方式委託營運 15 年		項 目	評估結果	<b>一、政府收益</b>		土地租金	15 年計收 3,750,566 元	經營權利金	15 年計收 8,289,777 元	開發權利金	一次計收 20 萬元	合計	15 年計收 12,240,343 元	<b>二、自償率 (SLR)</b>	1.48(>1)	<b>三、獲利指數(PI)</b>	1.11(>1)	<b>四、計畫投資效益分析</b>		淨現值(NPV)	\$9,267,593	內部報酬率(IRR)	12.49% (>8.32%)	折現還本年期	第 10 年	<b>五、股權投資效益分析</b>		淨現值(NPV)	\$7,834,565	內部報酬率(IRR)	18.19% (>12%)	折現還本年期	第 11 年	<b>六、償債能力分析</b>		債務保障比率	初期第 1 年為 1.01	TIE	初期第 1 年為 1.91
ROT 方式委託營運 15 年																																									
項 目	評估結果																																								
<b>一、政府收益</b>																																									
土地租金	15 年計收 3,750,566 元																																								
經營權利金	15 年計收 8,289,777 元																																								
開發權利金	一次計收 20 萬元																																								
合計	15 年計收 12,240,343 元																																								
<b>二、自償率 (SLR)</b>	1.48(>1)																																								
<b>三、獲利指數(PI)</b>	1.11(>1)																																								
<b>四、計畫投資效益分析</b>																																									
淨現值(NPV)	\$9,267,593																																								
內部報酬率(IRR)	12.49% (>8.32%)																																								
折現還本年期	第 10 年																																								
<b>五、股權投資效益分析</b>																																									
淨現值(NPV)	\$7,834,565																																								
內部報酬率(IRR)	18.19% (>12%)																																								
折現還本年期	第 11 年																																								
<b>六、償債能力分析</b>																																									
債務保障比率	初期第 1 年為 1.01																																								
TIE	初期第 1 年為 1.91																																								
4	<p>試說明民間參與公共建設的方式有哪些？並評析民間機構興建臺灣高鐵案例的成敗因素為何？</p> <p data-bbox="296 1615 1118 1659">配分：第 1 小題 10 分，第 2 小題 15 分，共 25 分。</p>																																								