

臺南市安平水景公園周邊土地
開發興建、營運及移轉計畫
(BOT) 案

公開徵求其他投資人
招商文件

執行機關：臺南市政府觀光旅遊局

中華民國 105 年 07 月 22 日

第一部份

申請須知及附件

主辦機關：臺南市政府

被授權機關：臺南市政府觀光旅遊局

中華民國 105 年 07 月 22 日

目 錄

第一章 公告事項之詳細規範	1
1.1 公共建設計畫之性質.....	1
1.2 基本規範.....	1
1.3 契約期間.....	1
1.4 公共建設計畫範圍.....	1
1.5 容許民間投資附屬事業之範圍及許可年限.....	1
1.6 申請人之資格條件.....	1
1.7 申請案件之審核項目及審核標準.....	1
1.8 有無協商事項.....	1
1.9 是否適用條約或協定.....	1
1.10 申請程序及保證金.....	2
1.11 招商文件領取方式.....	2
1.12 通訊及異議提詢.....	2
1.13 公告期間.....	2
1.14 申請文件之收件期限及地址.....	2
第二章 名詞定義及一般說明	3
2.1 法令依據.....	3
2.2 名詞定義.....	3
2.3 一般說明.....	5
2.4 聲明事項.....	6
第三章 計畫說明	8
3.1 緣起及目的.....	8
3.2 契約期間、期限及工作範圍.....	9
3.3 費用負擔.....	9
3.4 規劃構想書及初審結果摘要.....	10
3.4.1 公聽會.....	10
第四章 政府承諾與協助事項	12
4.1 政府承諾事項.....	12
4.2 政府協助事項.....	12
第五章 申請作業規定	13
5.1 申請程序.....	13
5.2 申請保證金.....	15
5.3 異議.....	17
第六章 申請人資格及證明文件	18

6.1 申請人一般資格.....	18
6.2.申請人之財力資格.....	19
6.3 資格證明文件.....	19
第七章 投資計畫書及權利金報價.....	22
7.1 申請人注意事項.....	22
7.2 投資計畫書內容及撰寫方式.....	22
7.3 編撰方式.....	28
7.4 權利金報價單.....	29
第八章 申請文件項目、份數及提送方式.....	30
8.1 申請人應注意事項.....	30
8.2 申請文件項目、份數及提送方式.....	30
第九章 審核作業規定.....	32
第十章 議約及簽約.....	33
10.1 議約.....	33
10.2 簽約.....	34
10.3 履約保證.....	35

第一章 公告事項之詳細規範

1.1 公共建設計畫之性質

屬「促進民間參與公共建設法」第3條第1項第7款所規定之「觀光遊憩設施」。

1.2 基本規範

1.2.1 本計畫應興建、營運觀光遊憩重大設施及其營運必要設施；包含附屬事業之投資總額應達新臺幣16億元以上。

1.3 契約期間

含興建期及營運期，共計50年。

1.4 公共建設計畫範圍

詳第二部份之投資契約(草案)及附件。

1.5 容許民間投資附屬事業之範圍及許可年限

民間投資人得於投資計畫書中提出其他類型附屬事業之規劃，且所有開發項目均須符合開發項目的事業相關法規並取得目的事業主管機關之核准。附屬事業興辦時點得與主體事業相同，惟不得早於主體事業開始營運；主體事業營運屆滿或提前終止時，附屬事業之許可年限同時屆滿或終止。

1.6 申請人之資格條件

申請人得以單一公司或企業聯盟方式申請參與，並應符合本案所要求之實收資本額等項資格條件規定；詳本申請須知第六章。

1.7 申請案件之審核項目及審核標準

詳招商文件第三部分公開徵求其他投資人審核辦法。

1.8 有無協商事項

無。

1.9 是否適用條約或協定

不適用。

1.10 申請程序及保證金

1.10.1 採一次送件，並採「資格審查」、「綜合評審」二階段審核之作業方式。

1.10.2 應繳納新臺幣 1000 萬元之申請保證金。

1.11 招商文件領取方式

本案公告期間逕自財政部推動促參司民間參與公共建設網站下載招商文件。

1.12 通訊及異議提詢

1.12.1 領件人或申請人對本招商文件之內容有疑義者，得於 105 年 08 月 01 日前以中文書面徵詢本局。本局將於前述函詢期限截止後彙整，統一以中文書面答覆領件人或申請人，並公告於促參司及本局網頁。

1.12.2 本招商文件之解釋僅得以前述方式為之，其他任何形式之說明、解釋僅供參考；另有關本招商文件之修訂、補充等事項，則依本申請須知第五章辦理。

1.13 公告期間

自民國 105 年 07 月 22 日起至 105 年 08 月 22 日止。

1.14 申請文件之收件期限及地址

1.14.1 申請人應依本申請須知第八章規定備齊相關申請文件並妥予封裝後，於 105 年 08 月 22 日下午 5 時 30 分前寄達本局或專人送達 70801 臺南市安平區永華路二段 6 號 10 樓，交由本局收件，收件截止時間後概不受理，如有延誤則由申請人自行負責。

1.14.2 本局地址：臺南市安平區永華路二段 6 號 10 樓 郵遞區號：70801

本案聯絡人：賴宛珊；聯絡電話：(06)3901564。

第二章 名詞定義及一般說明

2.1 法令依據

本案依據「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱「促參法」)第 3 條第 1 項第 7 款、第 46 條、「促進民間參與公共建設法施行細則」(以下簡稱「促參法施行細則」)第 11 條及「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」(以下簡稱「作業辦法」)第 12 條、第 13 條之規定辦理相關作業。

2.2 名詞定義

本申請須知除另有規定外，其名詞定義如下：

2.2.1 政府：指中華民國各級政府機關。

2.2.2 主管機關：指財政部。

2.2.3 「促參法」：指民國(下同)89 年 2 月 9 日總統華總一義字第 8900032910 號令制定公布施行之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。

2.2.4 本案：指「臺南市安平水景公園周邊土地開發興建、營運及移轉計畫(BOT)案」。

2.2.5 主辦機關：指臺南市政府。

2.2.6 被授權機關：指臺南市政府觀光旅遊局(以下簡稱本局)，經主辦機關於民國 103 年 03 月 24 日授權辦理本案之公開徵求其他投資人、甄審、議約、簽約及履約管理等事宜。

2.2.7 執行機關：指臺南市政府觀光旅遊局。

2.2.8 甄審委員會：指本局為評審本案民間提出之申請文件，依「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定，成立之甄審委員會。

2.2.9 申請人：指依本「申請須知」規定向本局申請參與本案之投資廠商，並依不同之審核作業階段分別稱之為申請人、合格申請

人、最優申請人及次優申請人。

- 2.2.10 合格申請人：指依本「申請須知」規定通過資格審查之申請人。
- 2.2.11 最優申請人：指依本「申請須知」規定於公開徵求其他民間申請人階段依「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」通過資格審查、綜合評審，並經甄審委員會評選為最優之申請人。
- 2.2.12 次優申請人：指依本「申請須知」規定於於公開徵求其他民間申請人階段依「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」通過資格審查、綜合評審，並經甄審委員會評選為次優之申請人。
- 2.2.13 投資計畫書：指本案公開徵求其他民間申請人階段，申請人依本「申請須知」之規定提出參與本案所研擬之計畫內容。
- 2.2.14 投資執行計畫書：指本案最優申請人於接獲本局通知後，依據議約結果及甄審委員會意見修正投資計畫書後提出、經本局同意做為後續興建營運依據之投資執行計畫。
- 2.2.15 民間機構：指依本「申請須知」規定，與本局簽約之公司。
- 2.2.16 企業聯盟：指依本「申請須知」規定，由兩個以上公司為申請參與本案所組成之合作團體。
- 2.2.17 協力廠商：指非申請人，而受申請人之委託從事本案開發或經營之一部，並依本「申請須知」規定出具意願書者。
- 2.2.18 投資契約：指「臺南安平水景公園周邊土地開發興建營運移轉案投資契約」。
- 2.2.19 設定地上權契約：指民間機構與臺南市政府及財政部國有財產署南區分署簽訂之「臺南安平水景公園周邊土地開發興建營運移轉案設定地上權契約」。
- 2.2.20 最低投資金額：乃指興建期及營運期之投資金額加總(含稅)，投資細項包括土地改良成本、土木建築工程(含建築工程發包費用、保險費、人事行政費、利息及興建機器設備之購置

等)、營運設施(指購置資產及已確定數額之保險費)、資本租賃、無形資產、規劃設計費用、興建期土地租金、開發權利金、資本化利息(含融資聯貸費、履約保證費)、資產重增置成本(開發經營契約明訂重增置時程及數額者)等項目。前開投資細項有疑義者，相關認定原則及解釋依財政部推動促參司(以下簡稱促參司)「促進民間參與公共建設案件投資總額認定原則」(財政部推動促參司民間參與公共建設資訊網站<http://ppp.pcc.gov.tw/ppp.website/>，首頁 > 參考資料 > 相關作業手冊及研究報告 > 95 年 > 促進民間參與公共建設案件投資總額認定原則)之投資總額認定項目辦理。

上開興建期及營運期投資金額之定義如下：

1. 興建期投資金額定義：凡為使計畫達適於營業使用狀態前，取得之可資本化資產所支付一切必要且合理支出及相關稅賦，均屬之。
2. 營運期投資金額定義：可資本化資產且未來投資金額確定，並屬投資契約所訂投資範圍及項目者方納入。

2.2.21 本招商文件：指本案於 105 年 07 月 22 日公告招商之文件，包含第一部分申請須知及附件、第二部分投資契約草案及第三部分公開徵求其他投資人審核辦法。

2.3 一般說明

2.3.1 申請人應詳閱本招商文件，其提送申請文件即表示已同意遵守本招商文件所規定之事項，申請人不得對於本招商文件之規定自行附加任何條件或但書。違反者，以招商文件為準，附加之條件或但書視為無效。

2.3.2 申請人對本招商文件之內容應充分瞭解，若有疑義須澄清時，應於公告規定期限內依規定方式提出。對於本招商文件之疑義，概依本局之解釋為準；本局所為之書面澄清，視為本招商文件之一部分。本局得視澄清內容之重要性，重新公告或酌

予延長申請期限。

- 2.3.3 本招商文件所用之章節標題僅為便於查閱之用，如與條文之意義、解釋或規定有衝突時，概以條文內容為準。
- 2.3.4 本招商文件所提及之法令亦包括該等法令於本計畫公告後至申請截止日前之修訂內容，申請人均應遵守。
- 2.3.5 申請人須自行負擔參與本案申請作業所支出之各項費用，除本招商文件另有規定者外，本局概不予給付前述費用。
- 2.3.6 本招商文件所載之日期除另有註明者外，皆依日曆天計算，星期六、星期日、國定假日或其他休息日等均計入。
- 2.3.7 本案主要依據促參法第 46 條第 1 項規定，由民間自行規劃提出申請，經「作業辦法」第 12 條、第 13 條之程序，由甄審委員會評定本案最優申請人及次優申請人；其審核作業分為資格審查及綜合評審二階段進行。
- 2.3.8 申請人依本申請須知提出之所有申請文件，經本局受理後，概不退還。
- 2.3.9 申請人應依本申請須知規定自行規劃，無負擔智慧財產權對價之問題。
- 2.3.10 不同申請人提出予本局之申請文件及相關資料文件，如有相同或近似之情形，本局得要求說明，但不就是否構成侵害智慧財產權進行實質認定。如有爭議，申請人應自行循司法途徑處理。
- 2.3.11 本案於公開徵求其他民間投資人階段，申請人應於公開徵求之公告截止日前，依本申請須知規定完整提送申請文件（含投資計畫書）進行資格審查及綜合評審。
- 2.3.12 本招商文件未盡事項，悉依促參法及相關法令規定辦理。

2.4 聲明事項

- 2.4.1 本招商文件對於本計畫基地相關條件之說明，僅為申請人提送

投資申請文件之參考，並不保證充分、完整。申請人應自行深入蒐集、分析檢核，爾後亦不得以任何理由就上述事項提出請求、主張或抗辯。

2.4.2 本招商文件如有瑕疵、不足，或申請人對於辦理本案之條件、方式或範圍等有所誤解，不論是否因為上述瑕疵、不足、誤解所發生之錯誤，申請人均不得以之主張撤銷意思表示，亦不得以任何理由主張所提出之文件書類或契約之一部或全部無效，亦不得以任何理由要求任何補償或要求重新甄選。

2.4.3 「申請須知」各階段適用之對象

本「申請須知」為申請人提送投資計畫書及辦理後續其他事項之依據，對申請人所為之規定或要求，除有特別規定外，均適用於各階段之申請人、合格申請人、最優申請人及次優申請人。

2.4.4 智慧財產權

申請人應保證所提出申請文件及其內容，不侵犯第三人之智慧財產權。於申請人授權政府利用之範圍內，政府若因利用或轉授權他人利用申請人提供之資料，而涉侵害第三人智慧財產權之訴訟或仲裁，申請人於因此衍生之訴訟或仲裁案件，應自費於該訴訟或仲裁中為本人及政府進行訴訟代理及辯護，並負擔政府因訴訟或仲裁結果所負之賠償責任，或政府與第三人達成和解所需支付之賠償費用；對於政府因此延宕本案推動所生之損害，申請人亦應賠償。

第三章 計畫說明

3.1 緣起及目的

3.1.1 緣起

103 年 10 月 17 日本局依據促參法 46 條辦理政策公告，辦理本案初步審核階段，並選出合格申請人一名。本局爰依促參法第 46 條及「作業辦法」第 11 條規定，公開徵求其他投資人。

3.1.2 背景概述

1.基地位置及交通區位：詳附件 25。

2.基地範圍

(1)土地座落及面積：臺南市安平區古堡段 2007-2010 地號等 4 筆國市有土地，總計面積約為 3.3 公頃；簽約後，依約定設定地上權方式予民間機構。

(2)管理機關及編定使用：本案基地之土地使用分區為第二種特定文化專用區，土地管理機關為財政部國有財產署及臺南市政府，均屬可開發用地。

3.1.2 目的

本府鼓勵民間參與公共建設，一方面係為了導入民間之資金、專業經營與活力彈性，提升經營效率，加速經濟發展；另一方面藉此配合政府活化資產，建立有效率且有能力的政府，盼由政府與民間的合作，大幅提升公共建設於硬體部分之工程品質與興建速度，軟體部分則可提供更具效率的公共服務及管理環境。因此本府期望透過合理且具前瞻之促參機制過程徵求優良之民間廠商投資興建、設置「觀光遊憩設施」，推動以下目標：

- 1.善用民間資金，減輕政府整體財政負擔。
- 2.以本案基地，作為臺南市休閒度假遊憩場域標竿。
- 3.營造安平區觀光新亮點，提振並促進觀光產業，提升臺南市之經濟發展。

4.利用安平地區優勢，協助市府營造創新育成環境，輔導在地文創產業發展。

3.2 契約期間、期限及工作範圍

3.2.1 契約期間

自簽訂投資契約日起算 50 年，包括「興建期」及「營運期」；本案應自簽訂投資契約之日起 5 年內完成興建、取得使用執照並開始營運。

3.2.2 開發經營權限

- 1.除投資契約另有約定外，民間機構於契約期間內，得於本局所提供之本案基地範圍，興建及營運本案。
- 2.民間機構應依投資執行計畫書，進行本計畫之開發、興建及營運。如需變更主計畫時程或投資金額幅度累計達原計畫之 5% 時，即應檢附變更計畫書，事前送經本局同意，另依程序報請相關主管機關審查，所需費用由民間機構負擔；其餘內容之變更，則於變更後檢附變更報告送本局備查。

3.2.3 工作範圍

- 1.民間機構之最低投資金額至少應達新臺幣 16 億元，並符合本案最低功能及效益需求，以完成本案之興建及營運。
- 2.其他相關事宜，請依投資契約(草案)之相關規定辦理。

3.3 費用負擔

3.3.1 租金

依「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」及本案「設定地上權契約」規定，民間機構應於與臺南市政府、財政部國有財產署南區分署簽訂「設定地上權契約」之日繳付當年度土地地租，其餘年度地租則於當年度 1 月 31 日前繳納。

- 1.土地地租之相關事項，悉依本案「投資契約(草案)」之附件 2-1 及 2-2「設定地上權契約(草案)」規定辦理。

2.權利金：分為開發權利金與營運權利金二項，由各申請人依下列規定按其財務計畫自行擬定。

(1)開發權利金：

民間機構應於旅館正式營運日起 30 日內，一次繳納至少新臺幣 1000 萬元之開發權利金。

(2)營運權利金：

民間機構應按每年度實際營業收入提供一定比例之營運權利金，不得低於每年度營業收入之 2%，申請人得於權利金標單及財務計畫中自行規劃承諾高於 2%以上之營運權利金數額；營業收入包含民間機構自營、委託他人經營及出租他人經營之所有營業收入。

(3)其他詳參投資契約(草案)第 11.2 條。

3.3.2 其他費用

本案應繳納之各項稅捐，除地價稅由土地管理機關財政部國有財產署及臺南市政府負擔外，因本案契約所發生之登記費、代書費、規費、公證費、房屋稅及相關稅捐等應由民間機構負擔。

3.4 規劃構想書及初審結果摘要

3.4.1 公聽會

公聽會會議記錄（詳附件 26）。

3.3.1 初審結果摘要

- 1.計畫目標：結合安平古堡及周邊的旅遊資源，傳承安平傳統文化；提供安平區高品質的服務支持，為當地的經濟發展注入新的活力元素。
- 2.核心理念：體驗臺南在地人情味以及呈現大臺南傳統藝術與藝術原創為核心理念。
- 3.營運理念：就大台南地區的歷史、文化、社會及在地產業分析為基礎，逐步闡述本計畫對於園區建成之後，得以在地方發揮體驗文化功能，並能建構創業與就業的機會。

- 4.在地產業附加價值提昇：帶動大臺南地區創意產業導入創意
 增加值，型塑在地產業特色進而提昇其附加價值。

第四章 政府承諾與協助事項

4.1 政府承諾事項

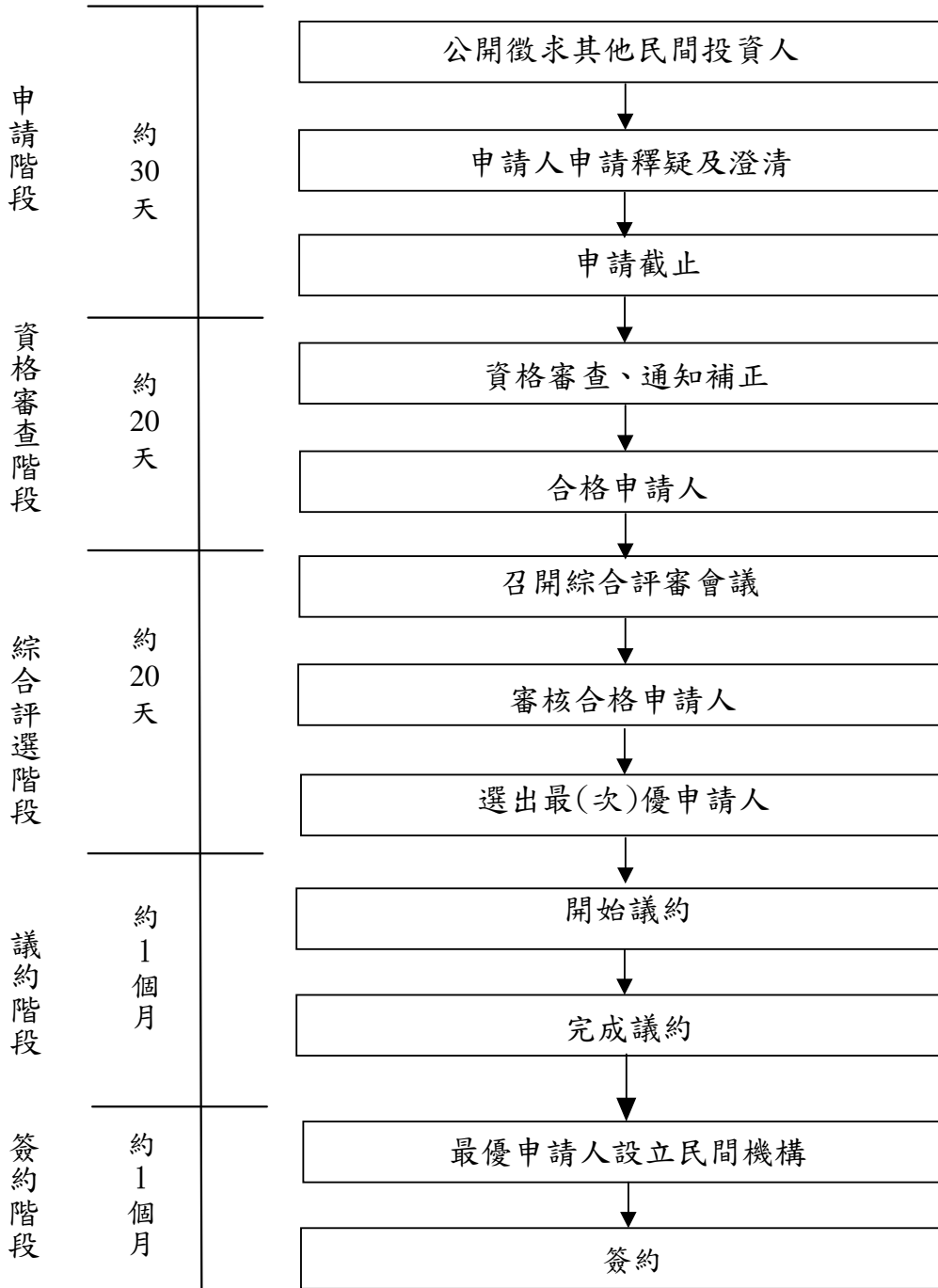
請參照投資契約（草案）第 5.4 條。

4.2 政府協助事項

協助事項乃本局協助民間機構之事項，本局不擔保該等事項之成就，民間機構不得以該等事項未能成就，對本局主張任何賠償或補償，亦不得對本局有其他請求。政府協助事項事宜請參照投資契約（草案）第 6 條。

第五章 申請作業規定

圖5-1 申請作業流程及時程圖



註：本作業時程得由本局視實際作業需要彈性調整之。

5.1 申請程序

5.1.1 作業流程

本案徵求申請人參與之評審作業程序，係採一次送件，並採「資格審查」、「綜合評審」二階段審核之作業方式辦理，並分別甄選出合格申請人及最優申請人或次優申請人，作業時程如圖 5-1 所示。

5.1.2 各階段申請人應提供文件及作業程序

- 1.資格審查階段：申請人應依本「申請須知」規定提出各項申請文件及資格證明文件，並由本局依第九章之規定進行審查，通過資格審查者，即為本案合格申請人。
- 2.綜合評審階段：申請人經獲選為合格申請人後，由甄審委員會依第九章之規定進行評決，選出本案最優或次優申請人。

5.1.3 申請文件之正確性

申請人於各申請階段所提供之資料務須詳實，如有虛偽、隱匿、非法或其他不實之情事，不論是否完成審核作業，本局均得取消其資格。

5.1.4 「申請須知」之修訂及補充

- 1.本局認為本案招商文件如有修訂或補充之必要時，將以書面通知申請人，必要時得另行公告並延長公告期間。
- 2.本「申請須知」依前項規定修訂、補充時，歷次補充文件均視為本「申請須知」之內容，並以最後增修之內容為準。其他任何形式對本「申請須知」之說明、解釋或更改，均屬無效。

5.1.5 基地勘察

申請人應逕赴本案基地現場勘察，詳細瞭解本案基地實況及所有可能影響本案執行之現有及預期情況與事項，爾後不得以任何理由提出主張或抗辯。

5.1.6 申請人聯絡資料之確定

申請人應以書面告知本局其聯絡人及通訊地址等資料，如有變更，並以書面通知本局；未以書面通知者，相關補充文件或其他往來函件依原聯絡人及通訊地址之送達，仍對申請人生效。

5.1.7 雙方通訊

本案招商文件公告後至「投資契約」簽訂之日止，申請人就本案之詢問與通訊，均應以書面按下列通訊地址送達：

通訊處：臺南市政府觀光旅遊局

聯絡電話：(06) 299-1111 分機 1564

聯絡人：賴宛珊小姐

傳真電話：(06) 298-2800

通訊地址：臺南市安平區永華路二段 6 號 10 樓

5.1.8 智慧財產權

申請人應保證所提出申請文件及其內容，不侵犯第三人之智慧財產權，並應出具本申請須知之附件 3「投資申請切結書」。

5.2 申請保證金

為確保申請人所提送資料、文件之正確性，申請人應依本條規定繳交申請保證金新臺幣 1000 萬元整，或出具本申請須知之附件 6「申請保證金不可撤銷擔保信用狀」、附件 7「申請保證金不可撤銷擔保信用狀付款申請書」及附件 8「申請保證金保證書」。

5.2.1 申請保證金額及繳納

1. 金額為新臺幣 1000 萬元。
2. 申請人應於提送申請文件時，一併繳納申請保證金。若經評決取得議約權並完成簽約者，則本申請保證金得轉為履約保證金。

5.2.2 申請保證金繳付方式

申請保證金得以現金、由本國銀行或在台灣設有分行之外國銀

行所簽發受款人為「臺南市政府觀光旅遊局」，或以禁止背書轉讓之銀行支票、無記名可轉讓定期存單、無記名政府公債、設定質權予臺南市政府觀光旅遊局之銀行定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（詳附件 6、附件 7）、銀行出具之保證金保證書（詳附件 8）繳付。申請人如以現金繳付者，應繳付至下列指定之帳戶：臺灣銀行新營分行；戶名：臺南市政府觀光旅遊局保管款專戶；帳號：028045094153。

5.2.3 申請保證金有效期限

倘於申請保證金之有效期限屆滿前，仍未完成本案簽約程序，申請人應於有效期限屆滿前 30 日辦理展延或更換，否則視為撤回或放棄本案之申請。但申請人以現金繳納申請保證金者，不在此限。

5.2.4 申請保證金之沒收

申請人有下列所定情事之一者，本局得沒收申請人之申請保證金：

- 1.申請人違反本「申請須知」及補充文件規定且經甄審委員會認定情節重大者。
- 2.申請人所提送之資料、文件經查核與事實不符，致影響審核結果者。
- 3.申請人另行借用或冒用他人名義或證件參與申請，或以偽造、變造之文件參加投標、訂約或履約者。
- 4.於申請期間內審查作業途中，無故放棄參與申請、審核、議約，或放棄其最優申請人或次優申請人資格。
- 5.未依指定期限議約與簽約，本局得通知限期補正，如經通知限期補正仍未補正者。
- 6.未依規定繳足履約保證金。
- 7.申請人有其他違反法令事項，致無法繼續本案之申請或與本局簽約者。

5.2.5 申請保證金之退還

- 1.未通過資格審查與未能於綜合評審獲選為本案最優申請人及次優申請人者，得於資格審查或綜合評審 15 日後，洽本局無息領回申請保證金。
- 2.次優申請人得於本局非與之簽訂投資契約 15 日後，洽本局無息領回申請保證金。
- 3.單一申請人辦理前述保證金領回時，應委任代理人持公司印鑑、負責人印鑑及代理人執行證明文件辦理。企業聯盟申請人辦理前述保證金領回時，應委任代理人持領銜成員之公司印鑑、負責人印鑑及代理人授權證明文件辦理。

5.3 異議

- 5.3.1 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人異議之機關名稱：臺南市政府、地址：台南市安平區永華路 2 段 6 號、電話：06-2991111#1564。
- 5.3.2 依促參法第 47 條及民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則之規定，受理申請人申訴機關名稱為：財政部促參申訴審議會，其地址為臺北市中正區愛國西路二號。
- 5.3.3 申請人於辦理申請、甄審、簽約、履約等過程中，如發現弊端或不法情事，可依據下列信箱，以書面記載檢舉人及被檢舉人姓名、年齡、住址、貪污瀆職事實與可供調查之資料或線索，提出檢舉。法務部調查局，檢舉電話：02-29188888，檢舉信箱：新店郵政 60000 號信箱。

第六章 申請人資格及證明文件

6.1 申請人一般資格

申請人如獲審核通過成為本案最優申請人或次優申請人時，其依本章規定應具備之資格及能力，至少應持續至簽訂「投資契約」時為止。

6.1.1 單一公司申請人

以單一申請人方式申請者，申請人應為依中華民國法律成立之本國公司或經認許並辦理分公司登記之外國公司。

6.1.2 企業聯盟

以企業聯盟方式申請者，其組成員應包含領銜成員與其他成員，並應分別指明之，各組成員應為依中華民國法律成立之本國公司、經認許並辦理分公司登記之外國公司或依外國法設立之外國公司；但企業聯盟領銜成員不得為未經認許並辦理分公司登記之外國公司。於申請階段，其成員不得變更。

6.1.3 協力廠商

申請人得邀請協力廠商從事本案之開發經營等相關工作，並於簽訂「投資契約」後，由該協力廠商履行「投資契約」之相關部分。申請人如遇特殊情形須變更協力廠商者，以具有不低於原協力廠商就其協力部分所具有之資格，並經本局書面同意者為限。

6.1.4 申請人應注意事項

1. 單一申請人不得重覆申請，並不得為其他企業聯盟申請人之任一成員。企業聯盟申請人之任一成員，不得為其他單一申請人，亦不得為其他企業聯盟申請人之任一成員。
2. 申請人之授權：單一公司申請人及企業聯盟領銜成員應指定代表人並出具授權書（如附件 4 之「申請人授權書」）。
3. 企業聯盟申請人成員之組成，不得違反促參法、公平交易法與相關法令之規定，簽訂公證或認證企業聯盟授權書（如附

件 12 之「企業聯盟授權書」) 指定領銜成員，作為企業聯盟申請人於申請期間之全權代表，於本案申請期間就本案申請與審核事件，有代表企業聯盟全體申請人為所有申請與審核行為與法律行為之權利。

6.2. 申請人之財力資格

申請人應具備足以執行本案相關工作之財力，其最低實收資本額及財務狀況必須符合下列要求：

6.2.1 最低實收資本額之要求

1. 申請人為單一公司：實收資本額須在新臺幣 1 億(含)以上。
2. 申請人為企業聯盟：領銜成員實收資本額須在新臺幣 1 億元(含)以上，企業聯盟所有成員之實收資本額總計在新臺幣 1.5 億(含)以上。

6.2.2 財務狀況之要求

1. 最近 3 年須無重大喪失債信之情事。
2. 最近 3 年無退票紀錄。

6.3 資格證明文件

6.3.1 一般規定

1. 出具證明者為中華民國政府所屬機關時，該證明文件得逕行使用。
2. 出具證明者為中華民國境內之私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經法院或公證人認證(經會計師簽證之財務報表及無退票紀錄證明除外)。
3. 出具證明者為中華民國境外之機構或私人機構或個人時，其所出具之證明文件須經該國公證機關公證及中華民國駐外機構認證。
4. 所有資格證明文件若非採用中文，則須檢附經法院或民間公證人認證之中文譯本(如附 3 之「投資申請切結書」)。

5. 申請人提出之證明文件，除另有規定外，均以影本為原則，並應由申請人(企業聯盟為領銜成員)及公司負責人加蓋印鑑章，逐頁加註「與正本相符」之註記；惟本局得要求申請人提供文件正本以供檢核。申請人如為外國公司者，得由其被授權人檢附經該公司所在國之公證機構及中華民國駐外單位認證之授權書，並代表公司以簽章代替印鑑章。

6.3.2 一般資格證明文件

1. 申請人（若為企業聯盟者，其各成員）應檢具合法登記證明文件（含由公司登記主管機關核給之可確認公司登記現況之證明書、公司登記事項卡）影本 1 份，並註明與原件相符且經公司負責人及公司簽名或用印。
2. 企業聯盟之組成員有外國公司者，其資格證明文件係得以證明該公司合法組織及存續營業之證明文件，例如公司登記證明書、營業執照或該公司所在國之政府出具之證明函等。

6.3.3 財力資格證明文件

1. 申請人如為單一公司者，應提出公司最近 1 年度經會計師簽證之年度財務報表；申請人如為企業聯盟者，各成員應提出公司最近 1 年度經會計師簽證之年度財務報表。
2. 申請人須在最近 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事，申請時應檢附最近 3 年內無退票紀錄證明及最近 3 年內無重大喪失債信之情事聲明書（如附件 15 之「無重大喪失債信聲明書」）。該項無退票紀錄證明文件之向票據交換所或金融機構函詢日期，應為本案公告招商日以後。

6.3.4 企業聯盟協議書

1. 申請人為企業聯盟者，須提出企業聯盟協議書（如附件 11 之「企業聯盟協議書」），協議書內容應包括各成員間之分工、權利、義務及認股比例，且不得以任何事由使協議內容失其效力。企業聯盟各成員於協議書有效期間應負共同連帶履行之責任。

- 2.協議書之內容如有變更（包括但不限於成員之變更），須經本局同意，否則即喪失申請人之資格。
- 3.協議書有效期間至少應持續至本案之「投資契約」簽訂時為止。
- 4.企業聯盟協議書應經公證或認證。

6.3.5 協力廠商意願書

協力廠商應提出協力廠商意願書（如附件 13 之「協力廠商意願書」），表示有意願接受申請人委託，從事本案開發經營等相關工作。

6.3.6 金融機構融資意願書及融資機構評估意見書

申請人投資計畫書中財務計畫有融資規劃者，應提送金融機構融資意願書及融資機構評估意見書；無融資計畫者，免附。

第七章 投資計畫書及權利金報價

7.1 申請人注意事項

7.1.1 申請人應依本章規定提出投資計畫書(包含本文及含公式連結之財務計畫模型之檔案光碟)、權利金報價單等文件；且投資計畫書之內容不得附有但書或附帶條件。

7.1.2 申請人所提送之申請文件，不論審核結果如何，均不退還。

7.2 投資計畫書內容及撰寫方式

7.2.1 申請人撰寫投資計畫書時，其內容至少應包括下列項目及內容，其編排次序如下：

第一章：計畫目標及開發經營理念

第二章：民間機構籌組計畫

第三章：土地使用計畫與興建計畫

第四章：營運計畫

第五章：財務計畫

第六章：回饋與睦鄰計畫

第七章：需政府協助配合事項

第八章：對公眾使用及公共利益之評估及其他

第九章：可行性評估及摘要

7.2.2 民間機構籌組計畫

其內容至少應含：

- 1.申請人簡介、民間機構籌組構想、治理理念、持股比例及股款募集計畫。
- 2.股東與協力廠商之背景、企業形象、商譽、財務與經驗實績狀況。

3.經營團隊之管理組織架構及經理人之資歷經驗。

4.上述內容，請提供相關證明文件或佐證資料，並以附錄形式附於投資計畫書末尾。

7.2.3 土地使用計畫與興建計畫

1.申請人應依循「變更臺南市安平港歷史風貌園區計畫特定區計畫（第一次通盤檢討）案」、土地使用管制規定及其他相關法令辦理，提出本案土地使用計畫。其內容至少應包括基地設施配置方案、建築物設計等規劃。

2.申請人應依本「申請須知」之內容及要求，並參照相關規劃報告進行規劃，符合本案基本功能需求及各類技術規範，以提出本案之興建計畫，內容至少應包括提出至少包括各分區之用途構成、量體配置、開放空間、交通規劃等設施配置方案及建築設計方案、詳細時程、工程進度與工程經費概算，其內容至少應含：

(1)土地配置計畫：土地使用範圍、土地使用分區、土地使用強度、土地使用種類等。

(2)建築量體規劃：主體建築與設施之規劃及配置、公共設施與公用設備規劃及配置、綠建築及智慧建築之構想等。

(3)附屬事業計畫。

(4)交通計畫：動線與設施之規劃及配置實質計畫。

(5)環境保護計畫：環境影響說明、活動與空間之管制等。

(6)景觀計畫：景觀綠化與美化。

(7)分期分區計畫：分期分區開發、開發經費等（無分期分區計畫無須述明）。

(8)管理組織計畫：開工前之籌辦計畫及管理組織、符合本案之基本功能需求及各類技術規範、品保、安全與衛生計畫。

(9)綱要計畫及進度表：含工程時程、工程進度與工程經費概算等；其中開發時程計畫與工程經費概算等應與財務計畫相配合，並含成本與進度控制、相關工程介面、協調事宜。

7.2.4 營運計畫

申請人應擬具經營管理計畫，對於經營之人員組織、營運策略及行銷推廣計畫等妥予規劃；另對於營運後之環境衛生與安全管理、營收利益回饋等應先行提出構想及執行方式。其內容至少應含：

- 1.整體營運理念、宗旨。
- 2.經營組織、經營管理方式及作業流程規劃：含人員組織、內部監控與稽核人事管理、人員培訓等。
- 3.各期程營運量目標：訂定營運總體目標及各期程營運量目標、提供之服務水準與品質等。
- 4.收費費率之訂定與調整機制：各事業營運費率標準與調整機制等。
- 5.營運期間緊急事故應變及安全管理計畫：防災及緊急應變計畫。
- 6.風險管理計畫：風險管理計畫、確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策。
- 7.資產增置與汰換計畫：含設施維修計畫、資產汰換、設施規模之擴建與時程、環境衛生安全管理、保安全管理與應變計畫。
- 8.許可期間屆滿及許可期間屆滿前之資產移轉計畫：申請人應提出開發經營期限屆滿時之移轉及返還計畫，內容至少應表列並說明開發經營期限屆滿時將移轉予政府之資產項目。

7.2.5 財務計畫

財務計畫應包括財務效益評估及資金籌措計畫兩部分，其內

容至少應含：

1.財務效益評估

(1)財務基本參數說明

財務基本參數說明至少（但不限於）應包括興建期程、營運期程、物價調整、折舊方式及折舊年期、各項週轉率、稅賦、資本結構、資金成本（分為股權、融資及計畫整體）及股利政策等。

(2)土地租金假設

申請人應依相關法令規定計算租金，並以 106 年起每 3 年以 3.0% 調整一次為假設基礎試算。

(3)權利金假設

應說明財務計畫中所使用之開發權利金與營運定額權利金與營運變動權利金之估算。

(4)興建期投入成本分析

興建期投入成本分析，應依各項設施分別編列，至少（但不限於）應包括分項興建計畫及分年投入成本分析。另應將各項設施之興建期投入成本彙總，配合開辦費、開發權利金、資本化利息、興建期土地租金、工程準備金及工程保險費等預估，編製興建期資金來源用途表。

(5)營業收入分析

營業收入分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項費率說明（含營運初期費率及成長率假設）、分項營運量預估（含營運初期營運量及成長率假設）及分年分項營業收入預估。

(6)營運成本及費用分析

營運成本及費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項營運成本說明及成長率假設、分項營運費用說明及成長率假設。

(7)重增置成本分析

重增置成本分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括各項設施重增置計畫及重增置成本預估。

(8)折舊與攤銷費用分析

折舊與攤銷費用分析，應依各項設施分別說明，至少（但不限於）應包括分項設施（含重增置設施）之折舊與攤銷費用預估。

(9)財務效益分析

財務效益分析結果至少（但不限於）應包括「計畫淨現值 (Project NPV)」、「計畫內部報酬率 (Project IRR)」、「計畫還本年期 (Project Pay-Back Period)」、「股權淨現值 (Equity NPV)」、「股權內部報酬率 (Equity IRR)」及「股權還本年期 (Equity Pay-Back Period)」分析。

(10)償債能力分析

應根據以上結果，提出融資還款期各年之償債能力預估分析，分析結果至少（但不限於）應包括長期償債能力（負債涵蓋比率）預估及利息保障倍數預估。

(11)敏感性分析

應針對重要風險因素對計畫內部報酬率、股權內部報酬率及長期償債能力之影響，分別進行敏感性分析，分析之風險因素至少（但不限於）應包括延遲完工風險、興建成本超支風險、營收不如預期風險及利率風險。

(12)預估財務報表

即開發經營期間內分年之財務報表，其至少應包括資產負債表、損益表及現金流量表。

2.資金籌措計畫

資金籌措計畫應包括股本籌措及融資計畫。

(1)股本籌措：內容應包括發起人及其他資金募集對象之股

本籌措時程、金額及其他事項。

(2) 融資計畫

申請人投資計畫書中之融資計畫內容至少包括如下：

- a. 融資項目。
- b. 融資金額。
- c. 融資幣別及來源。
- d. 融資期限（分寬限期與還款期）。
- e. 預估融資利率。
- f. 還款計畫（分期還款金額與時程）。
- g. 融資相關成本（如支付主辦銀行之主辦費、承諾費、管理費等）。

3. 保險計畫

申請人應提出保險規劃，以提出本案興建及開發經營期間完整之保險計畫。

4. 土地租金支付計畫。

5. 金融機構融資意願書與評估意見：民間機構未來如有融資計畫，請附金融機構針對申請人投資計畫之融資意願書與評估意見，如無需融資則免附融資計畫。

6. 風險分攤及管理

7. 營運績效說明

7.2.6 回饋與睦鄰計畫

請分別以當地社區(包含平時與地方之溝通平台規劃)、臺南地區、臺南市政府為對象，研提本回饋計畫。

7.2.7 政府協助配合事項

1. 要求臺南市政府配合或協助事項之必要性，是否有其他事項亦須主管機關或其他機關協助者。如該等配合事項或協助事

項無法成就時之後續處理方式應說明需政府協助或配合之事項。

7.2.8 對公眾使用及公共利益之評估及其它

1. 基地環境開放性、公益性、公共性說明
2. 文創產業輔導及推廣
3. 在地產業附加價值提昇

7.2.9 可行性評估摘要

包括公共建設目的、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響等。

7.3 編撰方式

7.3.1 申請人如有建議政府辦理事項，請另闢章節列入投資計畫書中說明。申請人不得以其建議事項為政府採納與否，作為撤銷參與本案申請、簽約之事由。

7.3.2 投資計畫書各頁均應標示章數及頁碼，每一章首頁之頁碼均從「1」開始，例如 1-1、2-1 等。

7.3.3 任何筆誤修正處需清楚訂正並加蓋申請人(為企業聯盟者，其領銜成員)之負責人印鑑章。

7.3.4 申請人得製作投資計畫書之摘要，以說明所提投資計畫書各章節重要內容，其頁數以不超過 10 頁(A4 規格)為原則。

7.3.5 投資計畫書之格式以 A4 直式橫書為原則，圖表部分得以 A4 橫式橫書或 A3 摺頁方式撰寫，並以雙面印刷為原則，於左側裝訂成冊，惟投資計畫書本文(不含附錄、附件)以不超過 200 頁為原則。

7.3.6 申請文件使用文字，以使用中文為原則，但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文或其他語文。

7.3.7 投資計畫書應依上述內容予以分章撰寫，並彙成冊後予以提送 1 式 20 份。

7.4 權利金報價單

7.4.1 開發權利金不得少於新台幣 1000 萬元，營運權利金之最少給付額度，不得低於每年度營運收入 2%。

7.4.2 申請人應填具權利金標單(如附件 14 之「權利金報價單」)。標單不符合規定格式、塗改或開發權利金少於新台幣 1000 萬元，營運權利金權利金標價低於每年度營業收入 2%者，不得為合格申請人。

第八章 申請文件項目、份數及提送方式

8.1 申請人應注意事項

申請人應一次備齊本「申請須知」所規定之資格證明及投資計畫書等項申請文件，並於規定期限內以郵寄或專人送達收件處，逾時或以其他方式送達者則不予受理。

8.2 申請文件項目、份數及提送方式

本階段應依規提送如下列表述之文件及份數，並依其封裝方式提送資格審查所須之投資申請文件：

項次	項目	說明	份數	送件封裝方式
1	資格審查申請文件檢核表	格式詳附件 1。	1	請予密封後，並將「證件(甲)封」(格式詳附件 19)浮貼於上。
2	申請書	格式詳附件 2。	1	
3	投資申請切結書	格式詳附件 3。 (本項切結書應由公司負責人簽署之，倘申請為企業聯盟時，其成員應各自填寫)。	1	
4	申請人授權書	格式詳附件 4。	1	
5	申請人印模單	格式詳附件 5。 (由單一公司申請人及企業聯盟領銜成員提出，並檢附公司登記之公司及負責人印鑑證明文件)	1	
6	申請保證金繳納證明文件	格式詳附件 6~8。	1	
7	資格證明文件			請予密封後，並將「證件(乙)封」(格式詳附件 20)浮貼於上。
	(1)證明文件檢查表	格式詳附件 9。	1	
	(2)申請人基本資料表	格式詳附件 10。	1	
	(3)一般資格證明文件	詳本申請須知 6.3.2 規定。	1	
	(4)財力資格證明文件	詳本申請須知 6.3.3 規定	1	
	(5)企業聯盟協議書	格式詳附件 11。 (單一公司申請人免附)	1	

項次	項目	說明	份數	送件封裝方式
	(6)企業聯盟授權書	格式詳附件 12。 (單一公司申請人免附)	1	
	(7)協力廠商意願書	格式詳附件 13。 (無者免附)	1	
	(8)金融機構融資意願書及 評估意見	無者免附	1	
	(9)其他可資證明申請人能力之文件	無者免附	1	
9	投資計畫書及其電子檔 (包含本文及含公式連結 之財務計畫模型之檔案光 碟)	詳本申請須知第七章規定。	20	應將投資計畫書完整裝訂成 1 冊。 合格申請人應將 1 式 20 份之投資計畫書，妥予包裹密封成 1 件後，將「證件(丙)封」(格式詳附件 21)浮貼於上。
10	權利金報價單	格式詳附件 14。	1	請予密封後，並將「標單封」(格式詳附件 22)浮貼於上。

註：1.證件(甲)封、證件(乙)封、證件(丙)封及標單封須一併封裝入袋，並將「標封」(格式詳附件 23)浮貼於上。

- 2.申請人請確實依表列次序、文件項目、文件內容、相關封裝方式等予以撰寫與提送本案投資申請文件，投件前並請逐項查核，以免因此喪失投資申請資格。
- 3.投資申請文件之相關標封請妥予浮貼封裝，如有破損自行負責；所提送之投資申請文件經本局收件後概不退還。
- 4.申請人請於截標期限內，將上述標封寄(送)交本局，逾期不受理，如有延誤應自行負責，且不得參與申請。

第九章 審核作業規定

詳本案招商文件第三部分公開徵求其他投資人審核辦法

第十章 議約及簽約

10.1 議約

10.1.1 議約原則

本局與本案最優申請人本於合作精神及不違反本申請須知及各項公告內容進行議約。除有下列情形之外，申請須知公告之投資契約(草案)、地上權設定契約(草案)、相關文件與附件，原則上不得以議約程序予以增修刪改。

1. 為求文字及用語之明確化。
2. 為解決契約條款間之衝突。
3. 符合促參法施行細則第 22 條第 1 項所定情形。

10.1.2 議約時程

1. 本案最優申請人應自接獲本局發函通知審核結果次日起 30 日內，與本局完成議約。前開期間於必要時，得由本局延展之，惟最長不得超過 30 日。
2. 完成議約後，本局發函通知本案最優申請人，本案最優申請人應於通知函到次日起 30 日內完成設立民間機構，並簽訂投資契約。前開期間於必要時，得由本案最優申請人向本局提出申請，經本局同意後予以延展，惟最長不得超過 30 日。
3. 本案最優申請人應於收到議約完成函文次日起 15 日內，依申請須知、議約完成之投資契約(草案)、甄審委員會決議與本局意見及承諾事項，對原投資計畫書加以修正補充，並向本局提出投資執行計畫書，經本局同意後作為投資契約之一部份。
4. 本案最優申請人如無法於指定期限完成議約，或無法於指定期限內完成發起設立公司，視同本案最優申請人放棄議約，並由本案次優申請人遞補之。本案次優申請人於接獲遞補通知後，應比照前述關於本案最優申請人之

議約之規定及時程，與本局完成議約。若本案次優申請人仍無法於期限內完成議約，視同本案次優申請人放棄議約，本局有權將本案結案，另行公告徵求民間投資，或自行興建營運。

10.1.3 不予議約事由

- 1.非依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 2.有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 3.未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

10.2 簽約

- 10.2.1 本案最優申請人應自接獲本局通知完成議約次日起 30 日內，依中華民國公司法完成民間機構之設立登記，並與本局完成簽約。單一申請人應為將來民間機構之發起人，且自行認足第一次發行股份總數之二分之一以上。企業聯盟申請人各成員應為民間機構之發起人，且自行認足第一次發行股份總數之二分之一以上；其中領銜成員對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之 20%；企業聯盟其他成員對民間機構之持股比率不得低於民間機構實收資本額之 5%。
- 10.2.2 民間機構簽約或設立時，其實收資本額須達新臺幣 2 億元以上。
- 10.2.3 除經本局同意，本案最優申請人全體成員持有民間機構有表決權之股份，於興建期間不得移轉，且全體成員持股比例不得少於民間機構已發行有表決權股份總數 50%，其中企業聯盟領銜成員之持股比例，不得少於民間機構已發行表決權股份總數之 20%。
- 10.2.4 投資契約期間屆滿前，民間機構自有資金之比率不得低於 30%，倘有不足者，應進行增資、減少負債或其他有效適當之方式，以維持前開自有資金比率。
- 10.2.5 民間機構需概括承受本案最優申請人在本案申請、審核、簽

約等作業階段所同意之各項約定及與政府達成之各項協議。

10.2.6 本案最優申請人如無法於指定期限內簽訂「投資經營契約」及「地上權設定契約」等契約，本局得訂定期限，通知補正之，最優申請人如於期限內無法補正者，視為民間機構放棄簽約，本局得沒收其申請保證金。

10.2.7 本局於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

- 1.非依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- 2.有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- 3.未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- 4.未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

10.3 履約保證

為擔保民間機構依投資契約之規定履行其義務，民間機構應於投資契約簽訂前，於本局通知期限內，繳納新臺幣 3000 萬元之履約保證金，以擔保民間機構履行投資契約之義務與責任。

10.3.1 履約保證金繳納期限

如民間機構未依本局通知期限完成履約保證之繳納，本局將沒收最優申請人之申請保證金，並不予簽約。

10.3.2 履約保證金繳付方式

履約保證金得以現金或以本國銀行或在台灣設有分行之外國銀行所簽發受款人為「臺南市政府觀光旅遊局」且禁止背書轉讓之銀行支票、設定質權予「臺南市政府觀光旅遊局」之銀行定期存款單、無記名政府公債、無記名可轉讓定期存單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀（格式如附件 16、17）或經本局核可之銀行所出具之履約保證金保證書（格式如附件 18）替代現金。民間機構如以現金繳付者，應繳付至本局指定之帳戶：臺灣銀行新營分行；戶名：臺南

市政府觀光旅遊局保管款專戶；帳號：028045094153。

10.3.3 關於履約保證之其他事項，參見投資契約(草案)第 15 條之規定。