

檔 號：

保存年限：

宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號

承辦人：侯協利

電話：03-9251000分機1292

電子信箱：hlhou@mail.e-land.gov.tw

受文者：本府財政處

發文日期：中華民國101年3月1日

發文字號：府財產字第1010030229號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明三（請至本府附件下載區<http://docpub.e-land.gov.tw/sodatt/> 下載附件，驗證碼：UFR9HZ）

主旨：貴公司所申請「宜蘭縣員山公園溫泉會館興建、營運、移轉(BOT)案」，業經101年2月17日本案甄審委員會綜合評選結果，詳如說明段，請查照。

說明：

- 一、依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第25條第1項辦理。
- 二、貴公司申請旨揭BOT案，經甄審委員會評選結果，總評分為548分，平均分數為78.29分，達本案合格分數70分以上，為本案最優申請人。
- 三、依本案申請須知規定，最優申請人應自接獲主辦機關發函通知綜合評選結果次日起30日內，與主辦機關完成議約。為加速本案進行，惠請貴公司於3月6日前，依甄審會議內容裁示（如附件會議紀錄），提送「投資執行計畫書草案」至府審核，俾利辦理後續議約事宜。
- 四、謹訂於101年3月8日上午9時30分，假本府第三會議室召開第一次雙方議約會議。

正本：力麒建設股份有限公司

副本：台灣博特顧問股份有限公司、本府財政處、本府工商旅遊處(均含附件)

宜蘭縣政府員山公園溫泉會館 BOT 案第二次甄審委員會綜合 評審會議紀錄

- 一、 時間：101年02月17日(星期五)下午4時30分
- 二、 地點：本府第二會議室
- 三、 主席：吳副縣長澤成 記錄：侯協利
- 四、 出席人員：詳會議簽到表(略)
- 五、 請假委員：林瑞珠、林隆誼
- 六、 會議議程：

(一.) 確定出席人數及宣布開會：

本委員會共有10位委員，本次會議有7位出席，出席委員超過委員總人數1/2，出席外聘委員超過出席委員人數1/2，達到法定開會人數，主席宣布開會。

(二.) 主席致詞 (略)

(三.) 報告事項 (略)

第一部份 本案計畫背景說明

第二部份 綜合評審

第三部分 初審意見

(四.) 申請人簡報及答詢：

本次公告計有一家申請人提出申請，經主辦機關審查資格，其申請資格符合申請須知要求，為合格申請人，請申請人做簡報及答詢。

(五.) 委員評選：委員會就本案合格申請人投資計畫書及簡報內容提問如下：

何委員依栖：

1. 資產設備重置約新台幣1.4億元，此部分資產價值如何認定，資產移轉後，這部分能否一併移轉予縣府？
2. 營收、產產價值預估，總投資金額約為8.5億元，其中興建工程經費約為7.5億元，其中差距1億元，此部分用途為何？請提出財務評估的數據及相關細項。
3. 開發權利金係計入當期損益，惟經營權利金、租金、接駁交通等因營業所產生的費用該如何計算，並未列在財務計畫中一併考量。
4. 經營權利金計算方式，採分年營運收入1.5%計收，此部分是否以淨收入

計算？

陳委員盛雄：

1. 本案投資計畫書未提現況分析報告，如何推廣神風特攻隊？另外，投資計畫目標中有提到將宜蘭之美推廣到國際，惟申請人是否有將員山溫泉推廣至國際的計畫？
2. 園區內景觀植栽設計構想中，有設置落雨松樹林計畫，其預期效果或欲營造的氛圍為何？是否有考慮宜蘭當地樹種，例如欖仁樹？建議在植栽計畫上能更進一步考慮。
3. 本案預計設置92間住宿單元，惟僅設置51個汽車停車位及14個機車停車位，如何處理本基地內的停車需求？

連委員榮寬：

1. 投資計畫書頁2-8 ~ 2-15為協力廠商之經營實績，所列出的協力廠商是否已簽訂合作同意書，如有應附於投資計畫書。
2. 投資計畫書頁3-1所示，本基地範圍內有國有地及道路用地，此部分未來本申請人若成為最優申請人要如何處理？未來有無須要調整土地使用計畫？是否需政府協助？如需協助建議列在投資計畫書政府協助事項。
3. 申請人投資本案溫泉會館，針對溫泉管線如何埋設並未提出規劃，且未提出依照溫泉法的相關可行性分析及規劃方案，並應提出未來經營員山溫泉的相關經營計畫。
4. 關於土地租金支付計畫，頁6-24營運期土地租金以公告地價3%計收，興建完成後，公告地價調整幅度為何？若低估公告地價未來可能造成租金之計算失準並影響未來營運財務預估，請審慎評估。
5. 本案預計設置觀光旅館，其設施、附屬設施標準，請依觀光旅館業管理規則及相關法令分析。
6. 申請人可否自行鑽探溫泉？本案屬休閒專用區，其容許使用項目為何？是否須以政府名義開採？此部分請申請人釐清。

呂委員江泉：

1. 申請人為力麒建設，為何非以力麗集團中休閒事業群儷山林休閒開發股份有限公司做為本案申請人。
2. 神風特攻隊的歷史特色對於本園區是否能起加分作用？

黃崇哲委員：

1. 原依申請須知2.6.1交付標的，不含基地內現有之2口溫泉井，與契約草案4.4.6已修改為「乙方應自行設置溫泉取水設施、設備及流量計，並負擔其費用，同時留設供本基地外使用溫泉水之聯外接頭。甲方未來提供本基地外之溫泉使用時，乙方應予配合不得拒絕，惟甲方應優先保障乙方之最低營運量之使用需求。溫泉井提供本基地及本基地以外地區，申請依溫泉法計費使用。」交付標的包括溫泉井，二者有不一致之處，請申請人認知及是否承諾若成為最優申請人時依照相關契約草案規定辦理？
2. 若獲得評選為最優申請人，在不動用融資計畫的條件下，是否有其他計畫？依興建暨營運契約（草案），若有融資需求應於開工前與融資機構簽訂融資契約。未來若融資資金未到位將視為缺失。
3. 在回饋計畫中，未提出雇用一定比例的在地居民，故建議增加在地就業雇用人數比例。
4. 申請人在財務計畫未考慮溫泉稅的稅賦費用。

周慶安委員：

1. 區內公園、停車場為公共設施，惟本基地開始營運後，針對公園綠地的部分是否能對一般民眾開放？若不對外開放，可能有損於公共利益，針對這個部分請申請人注意。
2. 一般觀光客能否到本基地範圍內參觀歷史景點？申請人是否同意未來縣府在推廣觀光景點時能將本基地納入並由申請人提供交通接駁專車？
3. 回饋計畫中，有關贊助政府單位所舉辦之藝文活動，每年預計贊助金額是否有一確定金額？因為政府機關在確定贊助金額後，才能確定相關活動的預算。
4. 回饋計畫中，有關於提供旅館會議室每年5天或十場次供縣府相關單位免費使用的部分，是否能針對本縣MICE產業有所幫助？能否配合MICE產業增加折扣彈性？
5. 對於提供公務優惠飯店住宿卷，是否能針對縣府推廣觀光旅遊宣傳活動提供媒體住宿優惠？

吳主席澤成：

1. 請顧問公司一併提出初審意見。
2. 本案工程進度及公園停車場等相關公共設施需配合依都市設計審議及建管時程做規劃。

吳顧問政勳：

1. 營運計畫有要求提出經營組織、經營管理方式及作業流程規劃，其中有關於經營作業流程部分，本投資計畫書並無針對經營作業流程做詳細說明，建議應予以補充。
2. 權利金及其合理性評分項目中有關於權利金支付計畫，投資計畫書上表示開發權利金將分兩期繳交，惟本招商文件申請須知第2.10.1條規定，應以現金或票據一次繳交，若誤植應改正。

針對委員所提問題及建議，申請人力麒建設股份有限公司回覆如下：

1. 本案興建期為3年，並有半年緩衝期，力麒建設透過營造廠做工程控管並於3年內興建完成。
2. 在推廣員山溫泉至國際計畫部分，由於本申請人深耕國外市場已久，可運用旅遊業優勢資源，如結合國外旅行社、航空公司合作推廣外國遊客至宜蘭旅遊。此外也與國外訂房網站有長期合作，未來成為最優申請人後，將能快速引入國外遊客。相關計畫請詳投資計畫書第五章（四）拓展行銷通路國外市場部分。
3. 植栽計畫以落雨松可配合季節有不同風貌，此部分可以再作進一步研究。
4. 停車場目前僅針對區內停車做考量，未來若縣府有停車需求，可配合縣府做整體區域的停車考量。員工住宿及停車部分也將一併考量，並將提出完整交通分析計畫。
5. 協力廠商都已簽訂合作同意書，若有需要可檢附於投資計畫書。
6. 有關道路用地及國有地問題，未來將依土地使用分區細部計畫書做相關土地使用。
7. 在公園部分會協助縣府辦理認養。
8. 在歷史景觀部分會協助縣府成立歷史展示館。
9. 在地就業雇用部分，將大量雇用在地人力，雇用比例部分會於投資計畫中進一步載明。

- 10.藝文活動贊助金額部分會再與公司研究，並與縣府協商後確認贊助金額。
- 11.在會議場地贊助部分，可提出相關專案套裝行程規劃，以協助縣府推廣MICE產業。
- 12.公務住宿部分，依投資計畫書上回饋計畫所述，至於提供媒體宣傳贊助住宿部分會與公司討論後提出近一步載明於開發計畫書中。
- 13.資金籌措部分依照投資計畫書頁6-4，目前已取得兆豐國際商業銀行融資意見書與初步評估意見，未來可確保融資取得無虞。
- 14.營運收入預估部分，於頁6-6~6-8，溫泉稅部分會加在費用部分做考量。
- 15.權利金支付計畫方面，請參考投資計畫書頁6-22，開發權利金部分會以申請須知規定為準繳付。開發權利金部分列為當年費用。經營權利金部分則分年攤提。
- 16.神風特攻隊推廣部分，將以員山機堡現址、蘭陽十八勝為主，並以飛行員的故事為主題。
- 17.整體開發計畫將配合都審及建管相關流程辦理。
- 18.至於以力麒建設參與本次投標本集團之策略考量，未來欲以力麒建設投入飯店經營，且因其為上櫃公司，整體而言較具公信力。
- 19.未來飯店將申請為一般旅館，並申請五星級評鑑。
- 20.申請須知2.6.1與契約草案4.4.6不一致之處，申請人承諾將依契約草案規定辦理。

七、臨時動議：無

八、散會：下午6點30分。