

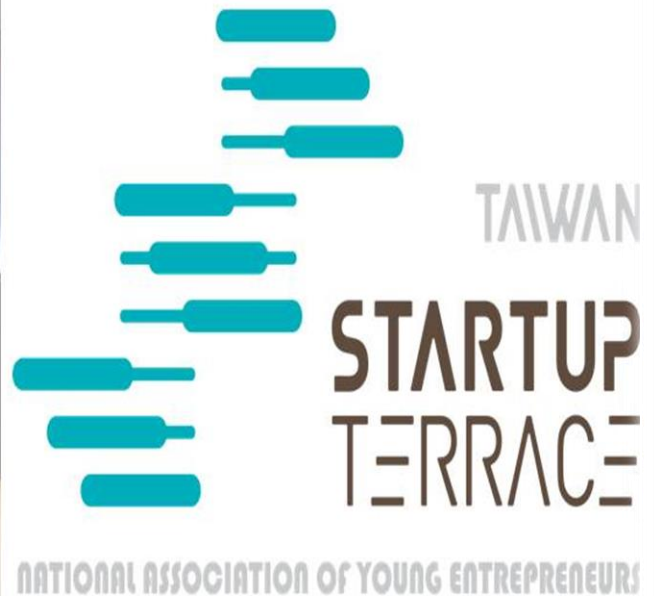


經濟部中小企業處

SMALL AND MEDIUM
ENTERPRISE ADMINISTRATION,
MINISTRY OF ECONOMIC AFFAIRS

110 年度

「林口新創園促參前置作業、營運諮商與履
約管理委託專業服務」



林口新創園 A6、B5 棟及 A3 展演空間
促參先期規劃報告(公告版)

執行單位：寰宇國際財務顧問有限公司

中華民國 111 年 3 月 15 日

委員審查意見回復表

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告頁次
1.	考量本計畫已於 110 年 8 月 19 日辦理公聽會，請再補充該公聽會意見摘要及處理方式。	感謝委員意見，本計畫已於報告第 5.2 章營運之特別要求納入該公聽會意見作為規劃內容，並補充於第 15.1 節。	P.64~65
2.	有關第 3.1 章(P.7)許可年限，請再行補充投資契約及裝修期年限。另考量不可抗力突發狀況影響(如新冠肺炎疫情等)，有關本計畫後續辦理期程(包含契約簽訂日、點交日及許可年限等)，請在規劃上保留彈性並補充說明。	感謝委員意見，考量本計畫委託營運範圍仍有既有進駐廠商，故規劃保留 6 個月供民間機構就營運標的物陸續完成裝修營繕工程及營運設備之添置(即整備期間)。另，有關不可抗力突發狀況影響(如新冠肺炎疫情等)是否可認定為「不可抗力情事」，應循本計畫之委託營運管理契約經甲乙雙方或協調委員會辦理，故尚無法反映於先期規劃報告中。	P.7
3.	有關第 5.2 章(P.14)營運特別要求民間機構應保留「不少於委託營運範圍總樓地板面積 50%樓地板空間作為智慧物聯網相關產業或新創企業的辦公及相關創新交流空間」部分，請再補充該智慧物聯網相關產業之定義、營運項目及範例說明。	有關智慧物聯網所涵蓋的範圍甚廣，對其定義也莫衷一是，並隨著時間的推移，亦會有所不同，且本案年期長達 15 年以上，因此為保持本案因應未來產業環境的變化，在定義與內容不詳加規範。在認定標準上，未來應由執行機關與民間機構制定相關辦法，或以專家學者組成委員會加以認定之。	P.14~15

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告頁次
4.	有關第 5.2 章(P.14)營運特別要求民間機構應保留「不少於委託營運範圍總樓地板面積 25%樓地板空間供具創新能力之新創事業認定原則之智慧物聯網相關行業類別公司、行號以優惠租金方案進駐使用」及「不少於委託營運範圍總樓地板面積 10%樓地板空間作為智慧物聯網相關產業培育及創意交流空間」,前述兩者空間是否有包含於第 5.2 章營運特別要求一、所載明之應保留樓地板(即 50%),請再釐清。	有關新創企業優惠方案的 25%,以及創意交流空間 5% (經廠商反映且與執行機關討論後),均包括在第 5.2 章營運特別要求一、所載明之應保留樓地板(即 50%)。	P.14~15
5.	有關民間機構得於本基地 1F~3F 依林口特定區計畫土地使用分區管制要點,設置營業空間「(使用性質及用途:第十四組(日用品零售)、第十五組(一般零售業)及第十八組(餐飲業)」,考量本計畫規劃該營業空間須納入智慧物聯網相關發展要素,若該空間係符合第 5.2 章營運特別要求一、所載明之規範,是否可計入應保留樓地板(即 50%),請再釐清。	有關 1~3 樓的零售與餐飲空間,雖需與智慧物聯網相關,但仍視為附屬設施,而非主體事業,除非必確認為新零售餐飲的實證空間,才得列入主體事業內。	P.15~166
6.	有關民間機構每年應至少提供 14 天供執行機關無償使用委託營運範圍之部分,請具體說明該無償使用之營運	感謝委員意見,考量林口新創園係為示範場域,執行機關具公務使用空間需求,故規劃民間機構應至少提供	P.15

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告頁次
	範圍、空間及相關規範。	28 天供執行機關無償使用本計畫之 <u>創意交流空間</u> ，其規範詳閱第 5.2 章。	
7.	考量本計畫係屬林口新創園，且林口新創園定位為國際級新創交流場域，故有關第 5.3 章(P.16)申請人資格，應考量納入國際化能力及具實際經營智慧物聯網等相關產業之經驗，亦或得邀請協力廠商替代之。另由於本計畫規範申請人得為單一公司或合作聯盟，請再行補充合作聯盟相關規範。	感謝委員意見，相關民間機構資格細節將於招商文件中詳細訂定。有關國際化能力及具實際經營智慧物聯網部分，在協力廠商的資格中，已加入產業輔導與育成的經驗，在國際化能力的部份，會在與執行機關討論後，加在評選標準中。	P.16~17
8.	有關第 5.7 章(P.19)優先定約機制與第 12.2 章(P.51)優先定約，其定約條件中營運績效良好之次數似有誤植，請再釐清。另有關申請優先定約期限限制及喪失優先定約權規範，亦請再補充說明。	感謝委員意見，已修正為須經評定為營運績效良好次數累積達 <u>8</u> 次，並補充期限限制及規範。	P.19
9.	有關第 8.3 章(P.32)權利金規劃提及既有租賃契約承接之影響及權利金繳納規劃，文意似有矛盾，請再釐清。另表 8-12 變動權利金比例規劃之由來及合理性，請再補充說明。	感謝委員意見，已於第 8.3 章補充權利金規劃內容、由來及合理性。	P.32~35
10.	有關第 8.3 章(P.34)房屋稅繳納規劃，該財務試算僅納入 A6(1-3F)、B5(1-3F)及 A3 展演空間之部分，並未計入全	感謝委員意見，已於第 8.3 章第四節第四項補充說明，規劃其餘範圍 A6(4F~20F)、B5(4F~18F))	P.35~P.36

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告頁次
	<p>部樓層，似因本基地原規劃為社會住宅使用，除1樓已為營業空間使用外，曾接獲房屋稅繳納通知，其餘樓層尚無接獲繳納通知，考量本基地現正辦理促參作業，房屋稅繳納涵蓋範圍將影響本計畫財務可行性及權利金規劃，建議可朝向若其餘樓層(不含1樓~3樓)因空間性質轉變，致接獲房屋稅繳納通知時，得由固定權利金扣除該繳納金額之方向評估。</p>	<p>若因民間機構經營商業活動導致增加之房屋稅部分，由中企處支付。</p>	
11.	<p>有關本計畫規劃民間機構得以60%自有資金及40%銀行融資為其資金來源，此與本計畫基本假設自有資金比例100%似有所不同，請再補充說明。</p>	<p>感謝委員意見，由於本計畫係採委託營運移轉案(OT)模式辦理，民間機構無法以本計畫之營運資產作為銀行融資之擔保品，故本計畫仍以自有資金比例100%為基本假設。</p> <p>但實務上，應得給予資金彈性，故得允許民間機構得以其公司(非本計畫)或個人信用作為銀行融資之擔保品以增加營運資金彈性，故規劃民間機構得以60%自有資金及40%銀行融資作為本計畫營運資金，但為要求未來發起人仍須持續投入，將於招商文件中增列發起人於本計畫之最低持股比例。</p>	P.37

項次	委員意見	回復及修正內容	修正報告頁次
12.	本計畫基地所有權人係中華民國，管理單位為國家住宅及都市更新中心，惟有關本計畫規劃民間機構應向執行機關(即中小企業處)繳納土地租金及權利金，請再釐清土地租金之收取機關。	由於本計畫基地係由經濟部中小企業處向內政部國家住宅及都市更新中心承租，且由中小企業處支付租金，故土地租金及權利金仍由中小企業處為收取機關。	-
13.	有關第 9.1 章(p.40)風險分攤原則，請再具體描述其內容及措施。	感謝委員意見，已於第 9.1 章就風險分擔原則補充說明。	P.39~P.40
14.	有關第 9.3 章(p.41)超額利潤之回饋機制，請再補充說明。	感謝委員意見，已於第 9.3 章補充說明，並建議於招商文件之甄審項目增列創意增值或睦鄰回饋計畫，由民間機構於獲取超額利潤時，自行提出回饋機制。	P.41
15.	有關第 5.6 章(p.18)營運監督及管理所載明會計師簽證報告繳納期程與第 12.1 章(p.46)履約管理機制之財務檢查機制執行期程似有所誤植，請再釐清。	感謝委員意見，有關期程誤植已修正。	P.18&P.46
16.	有關第 12.3 章(p.52)協調委員會籌組，該委員任期及規範似有不一致，請再釐清。	感謝委員意見，已修正協調委員會組織時機。	P.52
17.	有關附件一預估財務報表之資產負債表 127 年所列示「不動產、廠房及設備淨額」及「應付權利金」似有誤植，請再釐清。	感謝委員的建議，有關附件一預估財務報表之資產負債表已修正。	附件一

目錄

第一章	可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整.....	1
1.1	公共建設目的.....	1
1.2	市場可行性.....	1
1.3	法律可行性.....	2
1.4	財務可行性.....	3
1.5	環境影響分析.....	3
1.6	用地取得可行性.....	3
1.7	技術可行性綜合評估.....	3
1.8	綜合評估.....	3
第二章	公共建設目的及民間參與方式.....	6
2.1	公共建設目的.....	6
2.2	民間參與的效益.....	6
2.3	民間參與方式.....	7
第三章	民間參與期間及範圍.....	8
3.1	許可年限.....	8
3.2	許可範圍.....	8
第四章	裝修規劃.....	10
4.1	工程調查與規劃.....	10
4.2	辦理方式與分工.....	10
4.3	工程施作與管理監督.....	11
4.4	管理維護權責.....	13
4.5	工程經費預估與最低投資分析.....	14
4.6	工程規劃時程.....	14
第五章	營運規劃.....	15
5.1	營運目標.....	15
5.2	營運之特別要求.....	15
5.3	辦理方式.....	17
5.4	費率標準與調整機制.....	18

5.5	睦鄰與創意加值計畫.....	19
5.6	營運監督及管理.....	19
5.7	優先定約機制.....	20
第六章	土地取得.....	21
6.1	土地權屬現況.....	21
6.2	建物委託範圍.....	21
6.3	建物與土地交付之時程及程序規劃.....	22
第七章	環境影響評估.....	23
7.1	確認是否要實施環境影響評估.....	23
7.2	節能減碳分析.....	23
第八章	財務計畫.....	25
8.1	可行性評估財務規劃成果.....	25
8.2	土地租金規劃.....	32
8.3	權利金規劃.....	33
8.4	自償能力.....	37
8.5	民間資金籌措規劃.....	38
8.6	政府財源規劃.....	38
第九章	風險配置.....	40
9.1	計畫各階段風險項目評估結果.....	40
9.2	風險因應策略.....	41
9.3	超額利潤之回饋機制.....	42
第十章	政府承諾與配合事項.....	43
10.1	政府承諾事項、完成程度及時程.....	43
10.2	政府配合事項、完成程度及時程.....	43
第十一章	附屬事業.....	45
第十二章	履約管理.....	46
12.1	履約管理機制.....	46
12.2	營運績效評定.....	49
12.3	協調委員會籌組.....	53

第十三章 移轉規劃.....	55
13.1 投資契約簽訂後之點交規劃.....	55
13.2 財產清冊之建立.....	55
13.3 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫.....	57
13.4 營運期限屆滿前之歸還及移轉計畫.....	59
第十四章 後續作業事項及期程.....	61
14.1 後續作業事項.....	61
14.2 後續招商作業時程.....	64
第十五章 其他事項.....	65
15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明.....	65
15.2 先期規劃報告書之審查與公開.....	66

附件一 預估財務報表

僅供參考

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

1.1 公共建設目的

林口新創園為提供新創場域必備的辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生之創業住宅以及創業商旅，協助進駐者解決住居問題，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在林口新創園內一次滿足。其公共建設目的為：

- 一、鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導，提供新創事業所需之空間、設備、技術等相關諮詢與支援。
- 二、打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
- 三、蓄積創新創業的能量，促使產業升級。
- 四、促進國際與國內人才交流合作。
- 五、優化臺灣產業結構，帶動產業朝跨世代、跨境、跨領域、跨虛實等趨勢發展。

本計畫藉由民間參與引進民間公司對新創產業之經營創意，以活絡新創產業，乃有其必要性，且可達到民間參與之效益。

1.2 市場可行性

本計畫以「打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路」為目標，籌設以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈。林口新創園未來扮演發掘具有國際潛力的新創事業，以及促成實驗創新合作帶動產業發展，引導新創進入企業供應鏈，催化產業投資及衍生商機，打造國際創業聚落實證場域。

本計畫基地應成為負有創新與完善新創生態系與產業鏈的重要基地，為「找機會、找合作、找舞台、找可能」的互動平台及實證場域。期待進駐的新創企業，透過本計畫基地的洗禮，成為台灣創新重要的主角。本計畫的開發定位以「下一站·獨角獸(Unicorn)」。

林口新創園的產業定位是以智慧物聯網(AIOT)為主，未來所有的產業都脫離不了 AIoT，AIoT 不僅將會影響各種企業的發展，可應用範圍也會更廣，包括自駕車、智慧醫療、智慧生產等應用，都將改變人們的生活習慣。因此，據估計，近十年未來的成長率都有兩位數的成長。加上中美貿易大戰與武漢肺炎，台商回流現象與供應鏈去中國化正在發生中，使得全球產業的再結構。另一方面，台灣以台積電領軍的半導體產業，在全球產業鏈逐漸有著舉足輕重的地位。綜整這些因素，智慧物聯網為主的產業，其辦公空間的需求仍會不斷地增加。然而，在供給方面，商辦空間的空置率仍在低點，平均租金仍呈現上漲的趨勢，主要原因在現今新供給量，相較需求，仍是較為有限，加上目前無論跨國企業或大型企業亦也逐漸轉往蛋白區移動的現象，故本計畫係具市場可行性。

為符合現行本案委託範圍之進駐使用狀況、新創園辦理目的及配合現行市場需求狀況，故於先期規劃報告內規劃民間機關應提供樓地板面積合計比例不得少於本案委託營運範圍總樓地板面積 50% 予新創企業(包含其關聯企業)作為辦公空間、相關創新交流空間，以及其他經執行機關同意之服務項目使用；又經潛在廠商投資意願調查結果顯示，潛在投資人表示對本計畫的經營項目有興趣，推論本計畫具備民間參與之市場可行性。

1.3 法律可行性

- 一、本計畫係促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 3 條第 1 項第 11 款及促參法施行細則第 19 條第 1 項第 2 款所規定之「科技設施」，而得適用促參法及其相關子法，由經濟部擔任本計畫之執行機關，並採促參法第 8 條第 1 項第 5 款之 OT 方式公開徵求民間機構參與本計畫。本計畫經評估後，在適用促參法辦理時並無重大窒礙之處，應屬可行。
- 二、本計畫如擬適用促參法委託民間機構參與營運，於法律面上應屬可行，且無違反目的事業法令及其他相關法令規定，然在委託營運之範圍選定，須確認各建築物使用項目是否與土地使用管制項目相符合，避免違反建築法及其相關法令規定，影響民間廠商後續營運及契約問

題。惟如因無潛在投資人或經評估不具備民間參與之財務可行性，則執行機關亦得依國有財產法之規定，標租予民間廠商經營，土地取得部分則有待執行機關與內政部間就租賃契約之內容進行洽商。

1.4 財務可行性

本計畫民間機構於期初需投入裝修及營運設備成本，經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，各方案的報酬率高於資金成本率，顯示具備民間參與之誘因。經計算本計畫現金流量相關財務指標具有財務可行性，就財務面而言具有吸引民間投資人之條件，若以辦公空間出租率愈高，所呈現之財務指標愈佳。

1.5 環境影響分析

本計畫係既有建物委託營運，原則上委託民間營運無須辦理環境影響評估，本計畫雖改變使用項目與經營型態，但在不擴充設施量體規模下，民間參與營運並未對環境造成額外負擔。

1.6 用地取得可行性

本計畫擬委託標的之用地管理機關皆為國家住宅及都市更新中心，依目前初步規劃無用地變更之必要，故除有待執行機關與國家住宅及都市更新中心間之租賃契約洽商外，應尚無用地取得之疑慮。

1.7 技術可行性綜合評估

本計畫營運標的園區基礎建設大都已由政府完成整建，無新建或增建之標的，民間機構僅需針對建物空間進行室內裝修及設備購置，因此於工程技術部分並無障礙，然為維護既有進駐廠商之權益，本案規劃民間機構須承接既有租賃契約，將導致民間廠商就既有進駐空間有延期裝修與營運之困難度，故規劃民間機構可於點交完成後 30 個月內完成期初投資。

1.8 綜合評估

經評估委託民間營運並未影響本計畫之公共建設目的，且可達成提供公共建設服務品質之目的，復綜據前揭市場可行性、技術可行性、法律可

行性、土地取得可行性、環境影響評估及財務可行性分析結果，本計畫具備依促參法民間參與之可行性。後續則依據政策決議之招商模式及標的範圍，進行相關招商作業。

且經由財務評估效益得知，於營業收入穩定狀態下，方案 1-1、方案 1-2~1-3、方案 2 及方案 3 之報酬率皆高於資金成本率，詳如表 1-1，顯示具備民間參與之誘因。但為簡化管理介面，在維持既有進駐廠商的租約與權益下，若潛在投資廠商願意承接既有進駐租賃契約，建議以方案 1-1 統一點交模式為本計畫於後續先期規劃階段主要評估方案。

表 1-1 各方案的辦理方式、財務效益及優缺比較表

方案	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
委託範圍	A6 棟、B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間)	A6 棟、B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間)	B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間)	A6 棟
點交時間	112 年 1 月 1 日	A6 棟:114 年 1 月 1 日 B5 棟及 A3 棟-1 樓(展演空間):112 年 1 月 1 日	112 年 1 月 1 日	114 年 1 月 1 日
契約期間	15 年 7 個月			13 年 7 個月
裝修期間(固定權利金不予計收)	6 個月			
民間機構所須承擔之房屋稅範圍	A6 棟(1F~3F)、B5 棟(1F~3F)及 A3 展演空間			
固定權利金	2,500 萬元(每年)	2,700 萬元(每年)	1,500 萬元(每年)	1,500 萬元(每年)
變動權利金(依級距計收)	6,500 萬元(含)以下以 3% 為計收比例，6,500 萬元以上~9,000 萬元(含)以下以 5% 為計收比例，9,000 萬元以上以 8% 為計收比例。		3,500 萬元(含)以下以 2% 為計收比例，3,500 萬元以上~4,500 萬元(含)以下以 3% 為計收比例，4,500 萬元以上以 5% 為計收比例。	3,200 萬元(含)以下以 2% 為計收比例，3,200 萬元以上~4,000 萬元(含)以下以 3% 為計收比例，4,000 萬元以上以 5% 為計收比例。
稅前淨利率	8%	7%	10%	5%
計畫淨現值(仟元)	30,958	29,975	25,887	11,233

方案	方案 1-1	方案 1-2~1-3	方案 2	方案 3
計畫報酬率(%)	20.99%	21.91%	24.75%	21.55%
計畫回收年期(年)	8	8	7	8
自償能力(%)	102.29%	102.21%	105.25%	100.78%
土地租金 (契約期間)	54,203,817	50,449,075	18,251,839	33,407,691
權利金 (契約期間)	486,529,512	471,170,855	275,421,337	199,753,110
優點	1. 管理介面較為單純 2. 辦理方式和程序較為簡單，僅需一次辦理招商。		1. 民間廠商財務與營運壓力較小。 2. 對於既有進駐廠商的處理方式較易接受。	

僅供參考

第二章 公共建設目的及民間參與方式

2.1 公共建設目的

林口新創園為提供新創場域必備之辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，同時提供個人與多人共生之創業住宅，協助進駐者解決住居問題，讓居住、辦公、社交、餐飲等各類需求在林口新創園內一次滿足。其公共建設目的為：

- 一、鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導，提供新創企業所需之空間、設備、技術等相關諮詢與支援。
- 二、打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
- 三、蓄積創新創業的能量，促使企業轉型升級。
- 四、促進國際與國內人才交流合作。
- 五、優化臺灣產業結構，帶動產業朝跨世代、跨境、跨領域、跨虛實等趨勢發展。

2.2 民間參與的效益

因此，藉由民間參與引進民間公司對新創產業之經營創意，以活絡新創產業，乃有其必要性，而民間參與所能達到之效益及可能產生之疑慮皆須於可行性評估階段一併予以考量：

一、專業人才與技術的引進

因應創新創業之快速變遷，所涉之經營管理、媒合與技術協助等範疇將更為專業，因此可以藉由民間參與方式，引進專業人才的技術與經營能力。

二、增加政府財政收入

根據 105 年度中央及地方政府預算籌編原則，政府各項消費支出應力求節約，新興重大支出須有確切財源後始可辦理，重要公共工程建設及重大施政計畫，應先行製作選擇方案及替代方案之成本效益

分析報告，並開發自償性財源，凡經評估適宜由民間辦理之業務，應優先由民間興辦或促進民間參與。本計畫若採民間參與方式辦理，預計將有權利金的收益，可增加政府財政收入，並減少每年設施維護預算。

三、增加就業機會

民間機構工作人員之聘用將可優先聘用當地居民；另因民間機構之員工非公務人員，可增加民眾就業機會。

四、打造為國際創新創業示範基地

以「國際」、「新創」、「群聚」為主軸，招攬國際新創來臺，接軌在地創業供應鏈，共同打造成為國際創新創業示範基地。

2.3 民間參與方式

本計畫按促參法第 3 條第 1 項第 11 款及其施行細則第 19 條第 1 項第 2 款規定，應屬「科技設施」之公共建設類別；又本計畫規劃並無興建、整建事宜，故應依促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定：「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」，以全區 OT(operation and transfer)方式辦理。

第三章 民間參與期間及範圍

3.1 許可年限

本計畫營運標的將依現況點交辦理，預計於民國 112 年 1 月 1 日就 A6 全棟建物、B5 全棟建物與 A3 展演空間之建物及其所座落土地辦理點交，並就已點交範圍開始收取土地租金。

本計畫契約期限自契約簽訂日之翌日起生效，至民國 127 年 7 月 31 日止(含整備期間)。民間機構得於本計畫契約期間屆滿前 12 個月前若符合優先定約資格，民間機構得向執行機關申請優先定約。優先定約以 1 次為限，且期間為 5 年，惟仍需視屆時經濟部與國家住宅及都市更新中心之租賃契約是否存續而定。

如民間機構對執行機關優先定約內容及條件拒絕同意，或雙方未能於民間機構提出優先定約申請後 6 個月內達成合意者，民間機構喪失優先定約之權力，執行機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

3.2 許可範圍

一、土地權屬

本計畫基地位於新北市林口區，土地使用分區為第五住宅區。

表 3-1 林口新創園 OT 案土地權屬與現況

標的	地號	所有權人	管理者	總面積 M ²	推估面積 M ²
A6	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅及都市更新中心	25,076.89	1,521.19
A3	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅及都市更新中心		658.5*
B5	新北市林口區 國宅段 0098-0000 地號	中華民國	國家住宅及都市更新中心	19,796.02	820.55

備註：本案由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地與建物承租事宜。各棟建物的土地登記謄本並未辦理分開登記，A 區 8 棟與 B 棟 6 棟建物的土地謄本各登記為一張，因此，除 A6 棟外，表中的土地面積僅是推估值，未來以實際丈量現況為準。

備註*：依中企處與住都中心所簽訂之租賃契約，A3 棟 1 樓(部分空間)之面積為 199.20 坪(658.5 平方公尺)，佔 A3 棟總樓地板面積比例計算約 6%(A3 棟 1 樓(部分空間)樓地板面積 658.5 平方公尺除以 A3 棟總樓地板面積 10,765.5 平方公尺)。

二、建物委託範圍與現況

林口新創園前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，本計畫預計打造為國際級與旗艦級創業聚落。本計畫位於新北市林口區文化二路一段，建物範圍與位置如表 3-2 示。在土地使用分區為第五種住宅區。

表 3-2 林口新創園 OT 案建物委託範圍清冊

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
1F	879.77	715.76	658.52
2F	897.63	909.66 ^{註1}	
3F	897.63 ^{註1}	909.66	
4F	897.63	909.66	
5F	897.63	909.66	
6F	897.63	909.66	
7F	897.63	909.66	
8F	897.63	909.66	
9F	897.63	909.66	
10F	897.63	909.66	
11F	869.99	881.70	
12F	869.99	881.70	
13F	779.76	790.23	
14F	869.99	881.70	
15F	869.99	881.70	
16F	869.99	881.70	
17F	869.99	881.70	
18F	869.99	881.70	
19F	869.99		
20F	869.99		
合計	17,568.11	15,864.83	658.52
委託總面積合計			34,091.46

資料來源：A6 棟、B5 棟及 A3 展演空間騰本

註 1：A6 棟 3 樓之 6(約 45.44 坪)、B5 棟 2 樓之 3(約 45.99 坪)及 B5 棟 2 樓之 6(約 46.05 坪)作為資訊室使用，為義務維護範圍，由民間機構進行義務維護(如清潔)與負擔水電費與管理費，實際委託營運範圍以實際點交範圍為準。

第四章 裝修規劃

本計畫初步以促參法第8條第1項第5款OT方式委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，未來民間機構僅針對營運所需之裝修及設備購置進行施工作業。

4.1 工程調查與規劃

為利後續進行相關規劃作業，民間機構應為相關之法令資料、工程行政程序、土地資料、建築物資料之調查及委外範圍空調、消防、結構、水電瓦斯之調查等工作事項。

本計畫應辦理之各項調查與規劃皆以民間機構辦理為主，執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料，其各項調查與規劃項目之辦理方式包括民間機構自辦及委託顧問公司辦理等。

4.2 辦理方式與分工

一、民間機構負責事項

工程設計與施工應由民間機構依法自行或委由建築師、專業技師、工程顧問公司或其他專業機構辦理，民間機構應對自行委託辦理作業之品質與進度負責。

本計畫各營運設施若涉及室內裝修工程之規劃設計，應符合現行建築管理法令規定，如《建築法》、《建築技術規則》、《建築物室內裝修管理辦法》、《消防法》、《各類場所消防安全設備設置標準》及《廢棄物清理法》等及其他依據不同裝修項目應遵行之相關法規。

又因本計畫係採促參法OT方式辦理，未來各營運標的之營運項目應符合使用執照登記之使用類組，惟如因民間機構實際營運需求，需要變更使用執照核准內容時，須取得執行機關之同意後，由民間機構自行依相關法令規定辦理變更作業，並負擔所需全部費用與責任。

二、執行機關督導及協助事項

執行機關可聘請履約管理顧問以協助進行工程設計階段之相關查核工作。若民間機構因執行本計畫須向相關政府機關或機構辦理審查或需可申請時，執行機關於法令許可及權責範圍內得協助民間機構進行協調或提供必要之證明文件。

4.3 工程施作與管理監督

一、工程施作原則

由於本計畫委託範圍，原作為一般住宅使用，未來為提供國際創業聚落的各項服務需求，民間機構須針對營運所需之室內裝修進行施工作業。惟以下為施工之限制條件及規範：

(一) 結構體

1. 樑、柱、版等主要結構體及外牆不可擅自變更修改(包含鑽孔)。
2. 管道間及社區公共管線不可擅自變更改位。
3. 若須鑽孔等類似事項，嚴禁切除及切斷其部位之鋼筋。
4. 廠商若因規劃設計之需，而有樓板開孔或是增加靜載重等影響結構安全一事，應事先委託結構技師檢核其結構安全並且出具結構安全證明書，向執行機關取得同意後方可施作。

(二) 建築物外觀

屬於社區之外觀、屋頂平臺、露臺、防空避難室及公共設施等，除另有約定外，應按原有之規劃永久維護使用，如有變更形式、顏色、使用目的、設置廣告物、占用或加建等其他類似行為，須向執行機關取得同意後方可施作。

(三) 室內隔間牆

室內隔間牆若需拆除，若為 RC 牆，應事先請委託結構技師確認不影響結構並出具結構安全證明書後，依指定工法施作方可動工。

二、工程施工

- (一) 本計畫投資營運所需相關設施，除投資契約另有約定外，由民間機構自行辦理發包施工、採購作業。
- (二) 民間機構應自行負責工地安全、環境衛生、品質監造及工程進度管理，並對施工作業及施工方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。
- (三) 民間機構須依勞工安全衛生法令提供符合安全標準之工地設施，為參與裝修之員工及工人及施工期程之工程依法辦理各項相關保險等，其中工程保險應將執行機關(包括但不限於執行機關及受執行機關委託之執行機構)列為共同被保險人。

三、工程管理與監督

(一) 裝修計畫：

民間機構應於投資契約約定期限，備具裝修計畫書提送執行機關備查。裝修計畫應以經甲方核定之投資執行計畫書為本案裝修工程之依據。若民間機構依據營運需要，確實檢討室內裝修、使用用途變更、消防及相關法令，確保可取得使用用途變更及合法經營前提下，如須變更裝修計畫時，須報經甲方同意後，始得變更。

有關裝修計畫書之內容，應具備以下項目：工作組織與架構，含緊急連絡人聯繫方式、監造執掌分配；裝修進度規劃(含規劃、設計、施工及各式審核進度)；成本規劃(包含預算及現金流量編制)；裝修規劃、設計及整建裝修工作之分包計畫；工程品質管理計畫，應依照行政院公共工程委員會公布之品質計畫規劃辦理。

(二) 施工管理：

本計畫整備期間，民間機構應負責執行基地裝修工程之管理責

任，民間機構於開工日期二周前，應提送施工管理計畫予執行機關備查。

(三) 施工監督：

工程監督包含工作進度定期提報等事項，執行機關應適度監督民間機構工作之執行，但不宜過度介入，以賦予民間機構規劃設計及施工之彈性，避免因過度介入而產生風險轉移之結果。

(四) 完工查核：

民間機構應於裝修工程完工後將完工資料交付執行機關備查。

(五) 處分機制：

民間機構如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，執行機關將依促參法第 52 條及第 53 條規定以書面通知民間機構有關經營不善之處置或行使緊急處分權或依投資契約規定辦理。

四、節能減碳

(一) 規劃設計應納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展、延壽之目的。

(二) 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。

(三) 提供住宿設施與服務，應取得「環保旅館」環保標章為營運目標。

4.4 管理維護權責

本計畫係以促參法所定 OT 方式辦理，執行機關交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築物結構體損壞之修繕(如地震)由執行機關負責外(如遇有認定上之爭議，應由公正第三方專業鑑定機構為認定)，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

4.5 工程經費預估與最低投資分析

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 方式辦理，委託民間機構統一營運維護管理，承擔管理營運之責，民間機構僅針對營運所需之室內裝修及設備購置進行施工作業。

民間機構至少投資新臺幣 6,500 萬元(未稅)以上，主要負責各營運標的應投資項目，包括但不限於以下項目：

投資範圍包括林口新創園 A6 與 B5 全棟建物，以及 A3 展演空間之室內裝修、窗簾、燈具設置等、其他辦公室、住宿或餐廳等設施之室內裝修與相關營運備品購置，以及營業櫃檯、訂房系統、監視與保全系統、電路系統汰換以及景觀改善工程。

惟未來實際工程項目應視民間機構提出之確切投資規劃，並經執行機關審查同意為準。

4.6 工程規劃時程

考量民間機構須承接管理既有進駐廠商，須視既有進駐廠商的合約情況，辦理分階段裝修，且既有進駐合約最遲至 114 年 10 月底屆滿，以致增加後續裝修複雜度與困難度，且本案委託營運範圍已於 107 年度投入進行室內裝修及設備購置，為避免重覆投入之情形，故民間機構得分階段辦理裝修工程，因應實際需求，惟民間機構應自點交之日起 30 個月內投入不得低於新臺幣 6,500 萬元之金額(若投資執行計畫書所載金額較高者，則以其記載金額為準)為本案最低期初投資金額，如民間機構未能於上開規定時間完成期初投資者，應於期限前以書面向執行機關敘明理由，並提出差額部分之後續投資計畫，經執行機關書面同意後展延。如民間機構未取得執行機關同意展延，於展延期限內辦理完成，或未於所同意展延之期限前完成，執行機關得依違約之約定辦理。

為儘速完成本計畫之裝修工程，民間機構應於簽約點交後盡速辦理裝修工程規劃設計作業，如民間機構於簽約後認為於本計畫委託營運管理範圍點交之日前有必要預先作業，執行機關得視情形提供相關之協助，以利本計畫之進行。

第五章 營運規劃

5.1 營運目標

- 一、鏈結產業發展、市場推廣、創投及創業所需資源及專業輔導。
- 二、打造全球創業聚落品牌，建立創新育成國際通路。
- 三、蓄積創新創業的能量，促使產業升級。
- 四、促進國際與國內人才交流合作。
- 五、優化臺灣產業結構，帶動產業朝跨世代、跨境、跨領域、跨虛實等趨勢發展。

5.2 營運之特別要求

一、主體事業範圍

民間機構應提供人工智慧、物聯網、第五代行動通訊(5G)與數位科技等相關企業、或新創企業的辦公空間與相關創新交流空間，以及其他經執行機關同意之服務項目等，其樓地板面積合計比例不得少於本計畫委託營運範圍總樓地板面積百分之五十。相關項目包含但不限於

(一)為扶植新創企業，民間機構應保留委託營運範圍總樓地板面積至少 25% 予符合人工智慧、物聯網、第五代行動通訊(5G)與數位科技等相關企業之公司或相關民間組織進駐使用，並訂定相關之進駐使用辦法，其內容應至少包含優惠租金方案、進駐甄選及輪替機制等項目，經執行機關同意後實施。

(二)民間機構應於本基地規劃智上述產業所需培育及創意交流等空間。基本的使用項目要求如下：

1. 實證場域：

促使新創藉由園區管道進行產品或服務實地驗證，增加與目標族群之接觸面，獲取市場互動回饋及擴大潛在商機。

2. 創意交流空間：

- (1) 提供共同工作室(Coworking Space)、成果發表、創意交流、會議研討、產品開發與競賽等活動所需之空間與設施，空間設計可隨不同活動使用作多元與彈性運用。
- (2) 因應智慧物聯網發展所需，提升跨域與跨界整合的能力，提供相關人才培育或專業訓練等課題或活動之空間。

上述項目合計最少樓地板面積，不得少於本計畫委託營運範圍總樓地板面積之 5%。

前項所列新創企業或其關聯企業等，係指符合「具創新能力之新創事業認定原則」所定要件之廠商或經執行機關或其委任、委託之機關、單位、專業顧問認定者。

二、民間機構於建築物設置第十四組日用品零售、第十五組一般零售業、第十八組餐飲業(樓地板面積不得超過三百平方公尺)，須與「智慧物聯網」之發展有關。然前述空間，仍屬本案之附屬設施，除經認定為前述指稱之實證場域，才得列入主體事業範圍。

三、民間機構應配合執行機關公務使用空間需求，每年應至少提供 28 天供執行機關無償使用創意交流空間(執行機關無償使用場地包括佈置、彩排、預演及撤場之前置作業天數，使用不滿 4 小時者以 0.5 日計算，4 小時以上以 1 日計算)，執行機關應於空間使用前 14 日通知民間機構。

四、民間機構每月應辦理至少一場新創相關交流活動。

五、執行機關得將本計畫範圍內之既有進駐廠商交由民間機構管理，民間機構不得拒絕。且民間機構應比照既有進駐廠商已簽定之“經濟部中小企業處林口新創園進駐合約”所載權利義務辦理之，不得損害既有進駐廠商之權益。

- 六、民間機構應就本計畫範圍內之資訊室【即 A6 棟 3 樓之 6(約 45.44 坪)、B5 棟 2 樓之 3(約 45.99 坪)及 B5 棟 2 樓之 6(約 46.05 坪)進行義務維護(如清潔)，並負擔資訊室之水電費及管理費。
- 七、本計畫委託範圍 A6 棟及 B5 棟，民間機構得自行經營、委託第三人經營或出租空間(不包含民間機構自行經營時與第三人簽定之租賃契約)予第三人。民間機構自行經營或委託第三人經營，均應以民間機構名義開立發票或收據，並計入民間機構之營業收入計算營運權利金；若民間機構出租空間(不包含民間機構自行經營時與第三人簽定之租賃契約)予第三人經營，除 A6 棟(1~3 樓)與 B5 棟(1~3 樓)外，須經執行機關同意，且當第三人開立發票或收據時，不須以民間機構名義為之，並以民間機構對第三人之收入計入民間機構之營業收入計算營運權利金。
- 八、本計畫委託範圍 A3 棟之展演空間，民間機構得自行經營、委託第三人經營，應以民間機構名義開立發票或收據，並計入民間機構之營業收入計算營運權利金；經執行機關同意後，民間機構得出租空間予第三人，並以民間機構對第三人之收入計入民間機構之營業收入計算營運權利金。

5.3 辦理方式

一、申請人資格

由於本計畫以促參案方式辦理，執行機關擬定營運原則、規範後，公告徵求投資人，投資人依規範提出投資計畫，經甄審過程評定選出最優申請人後辦理簽約，成為投資契約書之乙方(即民間機構)。目前預計規劃申請人之資格如下：

- (一)以單一申請人方式申請者，申請人應為依我國公司法設立登記之公司，或依法設立之財團法人或社團法人，若申請人為公司者，實收資本額不得低於**新臺幣 2,500 萬元(含)**；若申請人為財團法人或社團法人者，其淨值總額或基金暨餘絀總額不得低於**新臺幣 5,800 萬元(含)**。

(二)以合作聯盟方式申請者，合作聯盟之成員指由**2家(含)以上、5家(含)以下**廠商為限，且其成員應為依我國公司法成立之公司，或依法設立之財團法人或社團法人。合作聯盟授權代表成員之實收資本額或淨值總額或基金暨餘絀總額不得低於**新臺幣 1,500 萬元(含)**，合作聯盟一般成員之實收資本額或淨值總額或基金暨餘絀總額總計應不得低於**新臺幣 2,500 萬元(含)**。

(三)申請人須具備實際經營**科技產業、產業諮詢與輔導業、不動產租賃業**等相關經驗之一，申請人若未具有前條之技術能力，得邀請協力廠商從事本計畫營運相關工作，並以該協力廠商之實績代替申請人技術能力要求。

相關民間機構資格細節將於招商文件中詳細訂定。

二、投資計畫書內容

民間機構所提送之投資計畫書至少應包括：

- (一)團隊籌組、整體構想及政策配合。
- (二)空間利用與配置規劃，以及管理維護計畫。
- (三)裝修計畫
- (四)營運理念及營運計畫、風險管理及資產返還計畫。
- (五)財務計畫。
- (六)金融機構融資意願書(含金融機構對投資計畫之評估意見)。
- (七)睦鄰及創意加值計畫。
- (八)相關應包含內容將於招商文件中詳細訂定。

民間機構並應就申請時所提之投資計畫書，依據甄審會及執行機關意見修正為投資執行計畫書，經執行機關核定後列為本契約之一部分，作為本計畫之依據。

5.4 費率標準與調整機制

本計畫為非公用事業，無相關費率管制之規定。依本計畫性質及類似案

例來看，無需訂定費率管制之規定，惟考量本計畫辦理公共建設目的，有關民間機構應提供予人工智慧、物聯網、第五代行動通訊(5G)與數位科技等相關企業、或新創企業的辦公空間與相關創新交流空間，以及其他經執行機關同意之服務項目等，其樓地板面積合計比例不得少於本計畫委託營運範圍總樓地板面積百分之五十，前述空間之收費費率應經執行機關同意。

5.5 睦鄰與創意加值計畫

民間機構可於投資計畫書內載明其規劃相關之回饋計畫，如優先聘雇當地居民、當地居民優惠措施等的回饋計畫等。另民間機構得研擬提供予執行機關之其他創意加值之服務。

5.6 營運監督及管理

一、營運監督方式

民間機構之營運應配合主辦單位相關管理及推動業務工作，執行機關可就營運監督管理相關內容進行規範，以作為後續擬定契約之參考。

項目	內容	方式
營運監督管理	營運與財務檢查	透過定期與不定期檢核
	營運績效評估	由營運績效評估委員會進行評估
	興辦目的之達成	由執行機關針對活動辦理、進駐企業之意見等加以查核
民間機構所提計畫及資料審核、備查	投資執行計畫書	依據甄審委員會及執行機關意見之要求修訂
	相關契約與財產清冊等	留存備查，必要時得以查核

(一) 民間機構應於每年 11 月 30 日前提送次年度之營運管理計畫，內容至少應包含年度預定之營運策略、預算編制基礎、財務預測、次年度可能之投資及設施設備重置與改善計畫。

(二) 民間機構應於每年 6 月 30 日前提送前一年度之營運狀況、收費費率、營運資產清冊、相關設施管理維護措施、主要股東持有股份比例、經合格之會計師事務所查核簽證之財務報告書或專案查核報告等資料，提送執行機關備查。

二、營運管理機制

(一) 權利限制

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經執行機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。民間機構因營運所取得之營運資產、設備，非經執行機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。

(二) 改善計畫

民間機構於裝修或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，執行機關依投資契約應為下列處理，並以書面通知民間機構：一、要求定期改善。二、屆期不改善或改善無效者，中止其裝修、營運一部份或全部，但經執行機關同意，不在此限。三、因前款中止裝修或營運，在一定期間後，仍未改善者，終止契約。

5.7 優先定約機制

民間機構於營運期間經執行機關評定為營運績效良好之次數累積達 8 次者且於契約屆滿前之最近 2 次營運績效評估須達良好，民間機構得於本計畫契約期間屆滿前 12 個月前申請優先定約，檢附自營運期間開始之歷年評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請優先定約，若民間機構未於上開期限前，向執行機關申請繼續定約，視為放棄優先定約，優先定約以 1 次為限，且其期間以 5 年為限。如設施未來仍有交由民間營運之必要，執行機關應研訂繼續營運之條件，通知民間機構議定新約內容，若民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或雙方未能於民間機構提出優先定約申請後 6 個月內達成合意者，民間機構即喪失優先續約之機會，執行機關得重新公開辦理招商作業。

第六章 土地取得

6.1 土地權屬現況

本計畫基地位於新北市林口區，由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地承租事宜。土地使用分區為第五住宅區，依目前所規劃的營運項目，無須辦理用地變更之事。

表 6-1 林口新創園 OT 案土地權屬與現況

標的	地號	所有權人	管理者	總面積 m ²	推估面積 m ²
A6	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅及都 市更新中心	25,076.89	1,521.19
A3	新北市林口區 國宅段 0095-0004 地號	中華民國	國家住宅及都 市更新中心		658.5*
B5	新北市林口區 國宅段 0098-0000 地號	中華民國	國家住宅及都 市更新中心	19,796.02	820.55

備註：本案由經濟部向國家住宅及都市更新中心辦理土地與建物承租事宜。各棟建物的土地登記謄本並未辦理分開登記，A 區 8 棟與 B 棟 6 棟建物的土地謄本各登記為一張，因此，除 A6 棟，表中的土地面積僅是推估值，未來以實際丈量現況為準。

備註*：依中企處與住都中心所簽訂之租賃契約，A3 棟 1 樓(部分空間)之面積為 199.20 坪(658.5 平方公尺)，佔 A3 棟總樓地板面積比例計算約 6%(A3 棟 1 樓(部分空間)樓地板面積 658.5 平方公尺除以 A3 棟總樓地板面積 10,765.5 平方公尺)。

6.2 建物委託範圍

林口新創園前身為 2017 臺北世界大學運動會選手村，本計畫預計打造為國際級與旗艦級創業聚落。

表 6-2 林口新創園 OT 案建物委託範圍清冊

樓層別	棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
	1F		879.77	715.76
2F		897.63	909.66 註 1	
3F		897.63 註 1	909.66	

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
4F	897.63	909.66	
5F	897.63	909.66	
6F	897.63	909.66	
7F	897.63	909.66	
8F	897.63	909.66	
9F	897.63	909.66	
10F	897.63	909.66	
11F	869.99	881.70	
12F	869.99	881.70	
13F	779.76	790.23	
14F	869.99	881.70	
15F	869.99	881.70	
16F	869.99	881.70	
17F	869.99	881.70	
18F	869.99	881.70	
19F	869.99	881.70	
20F	869.99	881.70	
合計	17,568.11	15,864.83	658.52
委託總樓地板面積合計			34,091.46

資料來源：A6 棟、B5 棟及 A3 展演空間騰本

註 1：A6 棟 3 樓之 6(約 45.44 坪)、B5 棟 2 樓之 3(約 45.99 坪)及 B5 棟 2 樓之 6(約 46.05 坪)目前作為資訊室使用，列為義務維護範圍，由民間機構義務維護該空間(如清潔)與負擔水電費與管理費，實際委託營運範圍以實際點交範圍為準。

6.3 建物與土地交付之時程及程序規劃

本計畫營運標的將依現況點交，點交範圍為 A6 全棟建物、B5 全棟建物及 A3 展演空間之建物及其所座落土地，預計於民國 112 年 1 月 1 日辦理，並就已點交範圍開始收取土地租金。

第七章 環境影響評估

7.1 確認是否要實施環境影響評估

本案以既有建築裝修工程為主，雖部份使用項目及經營型態已改變，但依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第四條第一項規定，園區之興建或擴建，位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。然本案開發面積，並未達到此一開發面積，因此無需辦理環境影響評估。

7.2 節能減碳分析

本計畫建物已取得綠建築及智慧建築標章，並可達到綠建築銀級指標，對於基地保水、綠化及建築之節能省水與營建廢棄物減量、垃圾分類回收等均達到一定的標準，符合國內外最新的環境標準與觀念。

未來民間機構進行相關裝修工程時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」(97年10月17日核定本)相關政策要求辦理。

- 一、室內裝修優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- 二、進行室內裝修工程時，引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
- 三、採行各項污染防制措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減輕施工過程空氣污染。
- 四、室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。

五、空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。

六、水龍頭、馬桶換裝省水設備。

僅供參考

第八章 財務計畫

8.1 可行性評估財務規劃成果

依據本計畫財務可行性評估報告財務章節方案 1-1 所述，就委託範圍為林口新創園 A6 棟、B5 棟及 A3 棟展演空間預計於民國 112 年 1 月 1 日辦理點交，在維持委託營運範圍及基本假設條件下，評估負擔土地租金、權利金及房屋稅賦後，契約期間為 112 年 1 月 1 日至 127 年 7 月 31 日止(15 年 7 個月)之計畫淨現值為 30,958 仟元，契約期間稅後純益率約為 20.99%，稅前淨利率 8%，自償率為 102.29%，符合民間預期效益且自償率>100%，具備以促參模式辦理之財務可行性，且廠商將可獲得一定之利潤及土地租金負擔能力，應具有投資價值可吸引民間機構參與。

一、基本架設參數

本計畫係按下表重大基本假設參數，辦理財務可行性評估。

表 8-1 重大基本假設參數

項目	說明
物價基準月	以民國 111 年初為物價基準，亦為計畫之折現基期。
委託營運範圍	A6-1 樓至 20 樓；B5-1 樓至 18 樓；A3 展演空間
評估年期	參考 A7 委託營運合約、經濟部中小企業處與內政部住都中心之租約，以及經濟部中小企業處與台北市電腦公會之委託管理合約，評估年期如下： 自契約簽訂日之翌日起生效，至民國 127 年 7 月 31 日止(包括整備期間)，共計 15 年 7 個月；其中，整備期間自 112 年 1 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止，共計 6 個月。
天數	365 天
評估幣別	新臺幣
物價上漲率	係參考最近 10 年(101 年至 110 年)行政院主計總處消費者物價指數年增率平均數，以 1.5% 估算。
收入成長率	以每年 1.5% 估算。
出租成長率	以每 3 年 5% 估算。

項目	說明
折舊方法	直線法
折舊年期	以各項營運設備耐用年數與本計畫剩餘營運期限孰短為主，室內裝修及設備以 10 年計，營運生財器具以 5 年計。
公告地價上漲率	參考過去 10 年本計畫用地公告地價上漲率估算之，以每兩年 6% 為估算。
土地租金費率	依據「國有公用不動產收益原則」規定，五(一)逕予出租，土地租金以年租金最低為土地按當期申報地價總額乘以百分之五估算之。
履約保證	以期初投資金額 10% 予以估算。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。
營業稅	考量進銷項互抵，暫不估列。
資本結構	自有資金比例 100%。
股權要求報酬率	考量本計畫之特性與投資人之期望與本計畫風險，預期報酬所要求之內部投資報酬率為 10%。
淨現值折現率	依融資期間平均負債比率計算加權平均資金成本 (Weighted Average Cost of Capital, WACC) 為本計畫專案折現率： 稅後 $WACC = 0\% \times (1 - 20\%) \times 0\% + 10\% \times 100\% = 10\%$ 。
營運資金	依經營項目而定，初步暫以下列天數估算。 1. 應收帳款週轉天數：以 30 天計 2. 存貨週轉天數：以 60 天計 3. 應付帳款週轉天數：以 30 天計 4. 應付費用週轉天數：以 30 天計

二、基本規劃

茲摘要本計畫財務可行性評估基本規劃，如下：

(一) 委託營運範圍及項目

表 8-2 本計畫委託範圍及樓層面積

樓層別	棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
	1F		879.77	715.76
2F		897.63	909.66 註 1	
3F		897.63 註 1	909.66	

樓層別 \ 棟別	A6(m ²)	B5(m ²)	A3 展演空間(m ²)
4F	897.63	909.66	
5F	897.63	909.66	
6F	897.63	909.66	
7F	897.63	909.66	
8F	897.63	909.66	
9F	897.63	909.66	
10F	897.63	909.66	
11F	869.99	881.70	
12F	869.99	881.70	
13F	779.76	790.23	
14F	869.99	881.70	
15F	869.99	881.70	
16F	869.99	881.70	
17F	869.99	881.70	
18F	869.99	881.70	
19F	869.99	881.70	
20F	869.99	881.70	
合計	17,568.11	15,864.83	658.52
委託總樓地板面積合計			34,091.46

資料來源：A6 棟、B5 棟及 A3 展演空間騰本

註 1：A6 棟 3 樓之 6(約 45.44 坪)、B5 棟 2 樓之 3(約 45.99 坪)及 B5 棟 2 樓之 6(約 46.05 坪)

目前為資訊室使用，為義務維護範圍，由民間機構進行義務維護(如清潔)與負擔水電費與管理費，實際委託營運範圍以實際點交範圍為準。

(二) 期初投資與營運收支

1. 期初投資

本計畫依據促參委託方式規劃未來民間機構需要期初投入項目，主要包括於林口新創園 A6 棟、B5 棟及 A3 展演空間之營運裝修、窗簾、燈具設置，以及其他支援性設施之營運裝修與相關營運備品購置等費用，並按參數估算物價上漲，茲彙總如下表所示。惟未來實際工程費用應視民間機構提出之確切投資規劃，並經執行機關審查同意為準。

表 8-3 期初投資經費估算表

棟別	投入項目	預估金額	投入年度
			112
A6 註 1	裝修工程及設備	20,481,881	20,789,110
	生財器具(含傢俱、器材及影音設備)	5,120,470	5,197,277
B5 註 2	裝修工程及設備	28,536,467	28,964,514
	生財設備(含傢俱、器材及影音設備)	7,134,117	7,241,129
A3 棟 1 樓 (部分空間)	裝修工程及設備	3,479,322	3,531,512
	生財設備(含傢俱、器材及影音設備)	869,830	882,878
合計		65,622,088	66,606,420

資料來源：市場詢價

註 1：A6 棟 1 樓店舖空間租約將於 114 年 7 月屆滿，空間內部已由各業者自行裝修，故暫不估列店舖初期投入成本；A6 棟 18 樓目前現況為會議空間及交流空間，故暫不估列會議空間初期投入成本。

註 2：B5 棟 1 樓店舖空間租約將於 114 年 7 月屆滿，空間內部已由各業者自行裝修，故暫不估列店舖初期投入成本；B5 棟 14 樓目前現況為會議空間及交流空間，故暫不估列會議空間初期投入成本；B5 棟 16 樓~18 樓目前為 TACC⁺，已由工研院自行投入裝修，故為降低資源浪費，故暫不估列裝修成本。

2. 營業收入

初步規劃以辦公空間租賃作為營業收入推估，附屬設施空間則以依其允許使用項目為營業項目，不限於辦公空間租賃，A3 棟展演空間則作為創新實證示範場域；考量本計畫辦理目的係為引導林口新創園成為臺灣新創產業園區，故由民間機構以委託營運範圍總樓地板面積乘以 25% 之樓地板面積供新創企業租用，且按林口新創園收費標準計費之；財務評估主要係參考林口新創園收費標準、周遭市場行情及林口新創園 A7 棟之營運狀況，依各方案委託營運範圍不同及假設參數為基礎進行估算，故表 8-4 營業收入估算說明是以民間機構自行經營空間出租推估之，其定價包含修繕費用、硬體設施及行政服務等相關項目。

表 8-4 營業收入估算說明

棟別	類別	項目	樓地板面積 (坪)	佔本計畫委託 範圍樓地板面 積之比例	單位	定價(元)	出租率
A6+ B5 棟	主體 事業	獨立辦公空間	2,034.73	20.00%	每坪/月	950	50%
		優惠空間	2,543.42	25.00%	每坪/月	500	70%
		會議空間	508.68	5%	每時	6,000	60%
小計			5,086.83	50%			
A6+ B5 棟	附屬 設施	店舖	250.95	2.47%	每坪/月	1,020~1,300	70%
		支援性附屬設施	4,636.68	45.58%		800	60%
A3 展演 空間		創新實證示範場域	199.20	1.95%			
小計			5,086.83	50%			
合計			10,173.66	100%			

註 1：以上定價，未含管理費用、水電費及網路費。

註 2：參考林口新創園 A7 棟管理費每坪每月 100 元及林口新創園 A6B5 棟管理費每坪每月 70 元，初步管理費以每坪每月 85 元推估。

表 8-5 A3 棟展演空間營業收入估算說明

收入項目	面積(坪)		座位區面積(坪)	容納人數	滿客率
餐飲	199.20		80	124 人 估 31 桌(4 人桌)	50%
收入細項	顧客人數	翻桌率(次/日)	未稅定價 (元/人)	每日人次	營運日數
平日輕食	62	1.5	120	93	213
平日飲品		2.0	80	124	213
假日輕食		3.0	220	186	137

表 8-6 預估本計畫營運前三年營業收入表

單位：仟元

棟別	營業項目	112 年	113 年	114 年
A6 棟	空間(如辦公室、支援性設施及店鋪等)出租租賃收入	20,345	32,778	32,061
B5 棟	空間(如辦公室、支援性設施及店鋪等)出租租賃收入	19,103	30,436	29,990
A3 棟展演空間	營業收入(如餐飲等)	5,124	10,401	10,557
合計		44,572	73,615	72,608

3. 營業成本及費用

主要營運成本及費用包括各營運項目之折舊、各項成本、人事費用、修繕費用、水電瓦斯費、機電維護保養費、保險費、清潔費用及行政庶務費等，各項成本費用估算基礎彙整如表

8-7。

表 8-7 營業成本及費用估算基礎

項目	說明
銷售成本	1. 場地出租成本，初步以營收 3% 預估，包含行政事務費、免租期及行銷推廣費等。 2. 自營空間成本，初步以營收 6% 預估，包含行政事務費、免租期及行銷推廣費等。
人事成本	初步規劃，主管 2 名、財務會計 2 名、社群人員 5 名、行政人員 5 名，計 14 名。薪資水準 32,000 元至 60,000 元不等，年薪以 13 個月估算，並估算雇主應負擔之退休金提撥及勞健保費用；薪資調整率預估每 3 年調整 4.5%。
水電費用	參考電腦公會提供之 110 年度林口新創園 A6B5 棟營運報表年平均約 203 萬元，該費用包含公共交流空間、園區管理組辦公室、電腦公會辦公室，以及資訊室等電費，故初步以每月平均 150,000 元(包含公共交流空間、園區管理組辦公室及資訊室)。
機電維修保養	費用包含民間機構投入之設備維護等，初步以營收 5% 預估。由於林口新創園資訊室(A6 棟 3 樓之 6、B5 棟 2 樓之 3 及 B5 棟 2 樓之 6)內相關資通訊設備不點交予民間機構，故不予估列前述設備維護費用。

項目	說明
保全外包費用	參考電腦公會提供之林口新創園 A6B5 棟營運報表每月平均 240,000 元(目前承包範圍為 A6 棟及 B5 棟)，初步以每月平均 300,000 元推估。
清潔外包費用	參考電腦公會提供之林口新創園 A6B5 棟營運報表每月平均 152,000 元，初步以每月平均 180,000 元推估。
戶外空間維護費用	參考電腦公會提供之林口新創園 A6B5 棟營運報表每月平均 11,000 元，初步以每月平均 11,000 元推估。
保險費用	包含商業火險、附加颱風、地震、地層下陷等保險，以營收 0.5% 預估估算。
管理費	初步以執行機關與住都中心之租賃契約每月每坪 60 元推估，並以每 3 年調漲 5% 預估。

4. 折舊費用

因本計畫委託範圍已於 107 年由主辦單位投入約 1.5 億元進行室內裝修及設備購置，目前由臺北市電腦公會依空間營運效益陸續調整空間使用性質及室內裝修，故民間機構應依主辦單位點交之裝修工程及設備辦理維護及重增置，該重增置投入說明如表 8-8。

另本計畫 5G 設備及網路設備保固期間至 113 年 8 月 31 日屆滿，於保固期間內，由執行機關持續提供林口新創園 5G 及網路服務，並由民間機構以代收代付方式將 5G 及網路使用費給付予執行機關。俟保固期屆滿後，執行機關即不再負擔維護責任，故不予估列相關設備之重增置費用。

表 8-8 預估重增置投入金額說明(含物調)

單位：仟元

年期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
期初投入成本	-	-	-	-	-	-	7,283	-
執行機關投入成本 ^{註 1}	-	3,852	47	-	3,042	528	4,982	-
第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	合計
-	-	-	29,814	-	-	-	-	37,097
-	4,308	54	654	2,583	809	650	-	21,508

註 1：依行政院所定財物標準分類之規定評估，主要係執行機關投入之裝修工程(如網路、電表及求救系統等)及生財器具(如電話、監視、傢俱、器材及影音設備等)所需重增置之投入金額，若實際點交之營運資產清冊項目、剩餘年限及剩餘金額與上表不服，依實際點交為準。

8.2 土地租金規劃

民間機構於委託經營管理期間內依促參法第 15 條規定於辦理撥用後其出租之租金得予優惠，惟本計畫土地係經濟部中小企業處向內政部國家住宅及都市更新中心承租，依台財促字第 10500647580 號函規定而無法適用「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」，故以國有出租基地租金計收標準(財政部國有財產局 93 年 12 月 16 日台財產局管字第 0930035794 號函)，依土地申報地價年息百分之五計收本計畫營運範圍用地之土地租金及土地租金相關之營業稅，由於本計畫委託營運範圍用地尚未具單獨地號，故其租金暫按地上建築物一樓樓地板面積比例推估，後續則依實際點交丈量坪數計收之。

民間機構應於委託經營管理期間開始日後 30 日內繳交首年土地租金，首年則按該年剩餘日數之比例計算土地租金。其後年度(依曆計算)，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止)之租金，民間機構應於各年度之 3 月 15 日(如逢例假日順延)前繳納當年度之土地租金，土地租金預估請詳表 8-9。

表 8-9 契約首年(112 年)土地租金預估表

棟別	所在地號	111 年公告地價(元/m ²)	委託營運範圍使用面積(m ²)	計算比例 ^{註 1}	委託營運範圍之申報地價金額(元)	土地租金(元)(5%)
A6	新北市林口區國宅段 95-4 號	23,964	1,521.19 ^{註 2}	100%	36,453,797	1,822,690
A3	95-4 號		658.5 ^{註 3}	6% ^{註 2}	946,818	47,341
B5	新北市林口區國宅段 98-0 號	21,400	820.55	100%	17,559,770	877,989
合計			3,000.24		54,960,385	2,748,020

註 1：「計算比例」係依該棟委託營運範圍總樓地板面積占該棟之總樓地板面積。

註 2：A6 棟係以辦理前案(即林口新創園 A7 棟)複丈作業之 A6 棟(95-4(3))之使用面積為評估數據。

註 3：依中企處與住都中心所簽訂之租賃契約，A3 棟 1 樓(部分空間)之面積為 199.20 坪(658.5 平方公尺)，佔 A3 棟總樓地板面積比例計算約 6%(A3 棟 1 樓(部分空間)樓地板面積 658.5 平方公尺除以 A3 棟總樓地板面積 10,765.5 平方公尺)

8.3 權利金規劃

一、權利金收取項目、額度、年限及計算方式

(一)本計畫於評估期間計算土地租金後、計算權利金及房屋稅前之股權報酬率為 66.01%、自償率為 170.77%，顯示本計畫在計收土地租金、未收權利金之情形具有自償率。

參酌「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」第 2 點就權利金收取之原則之法規意旨，載明促參案應以提升公共服務水準為目標，而非以收取權利金為目的，執行機關應秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金，故依據參考原則第 3 點(契約期間現金流量、投資報酬率、公共建設收費費率、土地租金負擔情形、租稅優惠額度等相關因素)評估本計畫之權利金收取額度及方式。

(二)基於民間機構具有合理利潤及滿足股權預期報酬率之前提下估算權利金，初步規劃分為固定權利金及變動權利金，如表 8-10，經試算各項財務指標如表 8-13，權益淨現值為正數、報酬率高於設定，以及自償能力大於 1，而具財務可行性。

表 8-10 本計畫案固定權利金金額及變動權利金費率

單位：新臺幣元

權利金	金額/級距
固定權利金	2,600 萬元/年
變動權利金	營業收入淨額 65,000,000 元以下，以 3.0% 計算
	營業收入淨額 65,000,001~90,000,000 元，以 5.0% 計算
	營業收入淨額 90,000,001 元以上，以 8.0% 計算

二、權利金繳付方式及時間

(一) 固定權利金

民間機構應將每年之固定權利金於當年度 3 月 15 日、6 月 15 日、9 月 15 日、12 月 15 日(如逢例假日順延)前繳交下一季之

固定權利金予執行機關，若首期或末期之存續期間不足一季(三個月)者，依存續期間佔該季之比例計算。

(二) 變動權利金

於當年度 6 月 15 日、9 月 15 日、12 月 15 日及次年之 3 月 15 日(如逢例假日順延)前，以本計畫之專案自結報表之營業收入計算前一季變動權利金，並繳交予執行機關。另於次年之 7 月 15 日前，以會計師出具之財務報告營業收入作為變動權利金計算之基準，核算整年度應繳金額扣除當年度已繳納變動權利金之差額，繳交予執行機關；若核算結果為溢繳時，於次期繳付變動權利金金額中抵減。

營業收入區間	固定權利金繳費時限	變動權利金繳費時限
1 月~3 月	前年 12 月 15 日	6 月 15 日
4 月~6 月	3 月 15 日	9 月 15 日
7 月~9 月	6 月 15 日	12 月 15 日
10 月~12 月	9 月 15 日	次年 3 月 15 日
整年度核算調整	-	次年 6 月 30 日

三、遲延給付利息計算方式

民間機構未依契約約定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應依照當時中央銀行公布「五大銀行平均基準利率」2 倍計算遲延利息(營業稅另計)給付予執行機關作為違約金，執行機關並得依契約違約約定進行處置及辦理履約保證金之扣抵。倘民間機構逾期 1 個月仍未給付，執行機關並得不經催告，逕依契約之約定終止投資契約。

四、檢討時機、調整因子或得調整情形及其調整方式與程序

(一) 因應房屋租賃契約調漲規定之權利金調整說明

考量本計畫執行機關與住都中心就本案委託範圍房屋租賃契約第三條第一款「租賃標的物每月租金為每坪 307 元(不含營業稅)計算，每 3 年調漲 5%」，故參酌前述租賃契約，本計畫固定權利金規劃自點交年(112 年)起每 3 年調漲 5%。

(二)因應整備期間之權利金調整說明

由於本案營運初期，民間機構須依營運規劃對本案委託營運範圍進行營運所需之室內裝修及設備購置等施工作業，民間機構就施工範圍於營運初期(即整備期間)尚無營運收入，故規劃民間機構於營運初期自 112 年 1 月 1 日起至 112 年 6 月 30 日(共計 6 個月)得不須繳納固定權利金。

(三)既有租賃契約說明

由於本計畫公共建設服務對象屬促參法之科技設施類別及本案委託範圍係為經濟部中小企業處為扶植新創企業所成立之林口新創園，本計畫於點交後，仍有部分委託營運範圍仍有進駐廠商，為維護該類廠商權益及降低管理介面複雜度，規劃民間機構應依第 5.2 節之約定，承接管理既有租賃契約之進駐廠商並得予收取契約載明之相關租賃收入，故民間機構仍應就本計畫委託營運範圍之營運收入繳納變動權利金。

逾 112 年 1 月 1 日之既有租賃契約，如表 8-11 說明。

表 8-11 既有租賃契約說明

項目	公司家數	合約終止日	棟別	樓層	坪數
共同工作空間，該空間租金為每月每格 3,000 元。	共計 2 家	112.04.30	A6	6F、17F	目前各樓層共同工作空間所佔用坪數分別為 5F 約 26 坪、6F 約 26 坪及 17F 約 40 坪。
	共計 3 家	112.07.31		5F、6F、17F	
	共計 2 家	112.10.31		5F	
	共計 5 家	112.12.31		5F	
	共計 1 家	113.03.31		6F	
獨立辦公室空間，該空間租金為每月每坪 500~600 元。	共計 4 家	112.04.30	A6	6F、8F、10F	約 84 坪
	共計 1 家	112.08.31	B5	12F	約 41 坪
	共計 7 家	112.10.31	A6	2F、8F、11F、16F、20F	約 200 坪
	共計 4 家	112.11.31	A6	5F、6F、17F	約 96 坪
	共計 1 家	112.12.31	A6	10F	約 22 坪
	共計 4 家	112.12.31	A6	5F、6F、7F、12F	約 53 坪

項目	公司家數	合約終止日	棟別	樓層	坪數
	共計 4 家	113.03.31	A6/B5	11F、16F/10F、11F	約 18 坪/約 67 坪
	共計 1 家	113.05.31	A6	9F	約 32 坪
	共計 2 家	113.07.31	A6	2F、20F	約 61 坪
	共計 3 家	113.08.31	A6/B5	12F、17F/11F	約 51 坪/約 28 坪
	共計 1 家	114.04.30	A6	16F	約 30 坪
	共計 1 家	114.05.31	A6	17F	約 9 坪
	共計 5 家	114.10.31	A6/B5	6F、8F、14F/9F	約 88 坪/約 46 坪
	共計 1 家	專案	B5	16F~18F	專案
營業空間，該空間租金為每月每坪 1,020~1,300 元。	共計 2 家	113.09.30	A6	1F	約 148 坪
	共計 1 家	114.07.31	B5		約 106 坪
	共計 1 家	115.07.31			約 66 坪

註 1：如實際點交面積與上開契約坪數表所載之坪數不一致者，以實際點交丈量坪數面積為準。

註 2：以上租金不含管理費（新創園管理費每坪每月 70 元）。

(四)因應房屋稅繳納之權利金調整說明

因本計畫委託營運範圍所有權人為中華民國，依國有財產法第 8 條免徵房屋稅，故房屋稅適用稅率為 0%，惟按經濟部中企處與住都中心之房屋租賃契約書，有關中企處轉租委託經營商業導致增加之房屋稅部分係由中企處負擔，倘執行機關視個案情形，於本案擬由民間機構負擔，必須於公告招商文件及投資契約內載明。

由於 1 樓部分營業空間已轉為一般零售使用，部分營業空間接獲房屋稅繳納通知，其餘樓層尚無接獲繳納通知，故暫不納入估計，惟委託營運範圍 A6 棟(1F~3F)、B5 棟(1F~3F)及 A3 展演空間得設置「第十四組日用品零售」、「第十五組一般零售業」、「第十八組餐飲業(樓地板面積不得超過三百平方公尺)」，故規劃以本計畫 A6(1F~3F)、B5(1F~3F)及 A3 展演空間之委託營運範圍推估房屋稅金額，並由民間機構支應相關稅賦，經納入本案財務可行性分析，尚屬財務可行。詳如表 8-12。另，其

餘範圍(A6(4F~20F)、B5(4F~18F))若因民間機構經營商業活動導致增加之房屋稅部分，則規劃由執行機關支付。

表 8-12 112 年度房屋稅試算說明

單位：新臺幣元

棟別	空間規劃	面積 (平方公尺)	用途 類別	核定 單價	折舊率	經歷 年數	地段率	適用 稅率	預估稅額 (元)
A6	支援性附屬設施空間 (1F~3F)	2,522.96	店鋪	12,400					1,148,727
B5	支援性附屬設施空間 (1F~3F)	2,227.64	店鋪	11,600	1.17%	5	130%	3%	948,828
A3 展演 空間	支援性附屬設施空間(創新實證示範場域)	658.50	店鋪	9,900					239,373
合計		5,409.1							2,336,928

8.4 自償能力

按前述規劃試算本計畫案財務效益評估結果，自償能力為 102.29%且權益報酬率高於設定，係具備財務可行性，如表 8-13。

表 8-13 財務指標計算結果

評估期間	15 年 7 個月
財務效益指標	計算結果
計收權利金後稅前營業淨利率	8%
計畫報酬率	20.99%
計畫淨現值(仟元)	30,958

評估期間	15 年 7 個月
財務效益指標	計算結果
計畫回收年期(年)	8
權益報酬率	20.99%
權益淨現值(仟元)	30,958
權益回收年期(年)	8
自償能力	102.29%

8.5 民間資金籌措規劃

一、資金需求用途

本計畫依可行性評估分析結果，民間機構於本案預估所須投入金額約 6,661 萬元(含物調)，民間機構應按其投資及營運規劃期程，投入所需資金。

二、資金籌措規劃

本計畫係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款委託民間機構營運，依可行性評估分析結果，規劃民間機構得以約 60% 自有資金及 40% 銀行貸款來支應所需各項資金來源與用途，惟實務上，因本案係委託民間機構營運 OT 案，故民間機構無法以本案委託範圍之營運資產辦理融資，故其融資成數，仍以銀行承作放貸意願、民間機構所提供擔保品或其他信用增強方式、以及預期營運獲利等因素影響辦理之。

自有資金金額及比率，由於最優申請人得籌組新公司作為簽約主體，為確保民間機構具足夠財務能力進行本案投資營運，初步規劃民間機構特許公司設立時最低實收資本額為新台幣 2,500 萬元，自有資金比率不得低於 60%，後續應視營運狀況及資金規劃自行辦理增資或融資事宜。另，履約保證金為本案期初投資金額百分之十，於履約期間內每 5 年依行政院主計總處編定之消費者物價指數總指數年調幅之幾何平均數值調整之。

8.6 政府財源規劃

一、執行機關收益項目

本計畫未來可直接收益項目包括：特許期間可收取之土地租金及權利金。如表 8-14。

表 8-14 執行機關收益項目彙總

執行機關收益項目	合計(單位：仟元)
土地租金	54,204
權利金	486,530
總計	540,734

二、政府部門經費負擔

本計畫未來委託民間機構經營期間，初步評估執行機關須負擔營業稅及履約管理作業成本，說明如下：

(一) 營業稅

依財政部 109 年 5 月 22 日「機關辦理促參民間參與公共建設案件事宜參考文件」，促參案執行機關收取土地租金或權利金收入為銷售勞務，屬營業稅課徵範圍，次依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定，政府機關如將銷售貨物或營力之收入列為單位預算(即公務預算)且全數解繳公庫者，免徵營業稅；如編列於附屬單位預算(即特種基金預算)未全數解繳公庫，應依法課徵營業稅。本案向民間廠商收取之土地租金及權利金收入依法應課徵營業稅，倘執行機關視個案情形，於本案擬由民間機構負擔，必須於公告招商文件及投資契約內載明。

(二) 履約管理作業成本

如執行機關擬依促參法第 81 條聘請專業顧問協助辦理相關作業，執行機關尚需負擔履約管理作業成本。

第九章 風險配置

因本計畫將營運移轉範圍交由民間機構進行經營，政府與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，追求互惠雙贏之合作關係。在民間機構須承擔風險之同時，政府部門亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於營運移轉契約內容中，明確訂定兩方就各項風險之分擔方式。依本計畫特性，確認風險因素及可能影響，並將政府部門與民間機構在營運期及返還移轉期等各階段的主要風險分擔與不可抗力風險說明如下。

9.1 計畫各階段風險項目評估結果

一、風險因素及可能影響

本計畫委由民間機構營運管理，應採取經營策略以符合投資計畫之執行，茲就涉及之整備期、營運期及移轉期間各階段能發生之風險彙整表列如表 9-1 所示：

表 9-1 各階段產生風險彙整表

類型	風險項目	內容
整備期間	期程管理風險	民間機構因各種因素(如使用執照之變更)未能於期限內完成設施裝修工程，將影響林口新創園之招商。
	裝修費用超支風險	原物料價格波動或成本管控不當，使裝修費用超支或造成工程施作期程延宕，增加營運及財務風險。
營運風險	營運收入降低風險	管理能力或服務品質不佳，影響廠商進駐意願，致營運收入降低。
	營運成本費用增加風險	因物價上漲、通貨膨脹或維護管理不善，致營運費用支出增加。
其他風險	財產損失或人員損傷	可能遭到無法控制或預期的外生風險，包括天然及人為災害，可能面臨災害或緊急事件造成成本增加或人員損傷的問題，影響營運收益。

類型	風險項目	內容
移轉期	設施設備毀損風險	營運期間民間機構應妥善維護執行機關交付之設施設備，如於營運期限至屆滿移轉前設施設備有遭毀損或遺失所造成之損害。

二、風險分擔原則

風險管理在於以最小成本讓風險減至最低，以達到最大風險保障為目標。風險合理分擔，以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風險來劃分風險分擔以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本。

本計畫主要風險如下表所示，並分別依整備期間、營運期間、移轉期間及不可抗力等階段分類，再就各項風險項目之性質，依據執行機關、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與本計畫作適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。前述各項風險分擔原則如表 9-2 所示：

表 9-2 各階段各項風險分擔表

各階段	風險項目	風險承擔者		保險公司
		執行機關	民間機構	
整備期間	期程管理風險	*	◎	
	裝修費用超支風險	*	◎	
營運期間	營運收入降低風險	*	◎	
	營運成本費用增加風險	*	◎	
移轉期間	設施設備毀損	◎		
各階段	不可抗力風險	*	◎	□

註：風險承擔者：◎主要風險承擔、*次要風險承擔、□部分轉嫁

9.2 風險因應策略

透過風險確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低，確認案件營運。因風險層面很廣泛，民間機構應於投標時提出本計畫風險之確認及因應策略，詳見表 9-3。

表 9-3 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
整備期間	期程管理風險	嚴格控管開始進行裝修及廠商進駐之時程，並擇選具豐富經驗之經理人或合作廠商統籌施工事宜。
	裝修費用超支風險	利用固定價格工程發包契約來規避成本超支風險。
營運風險	營運收入降低風險	提供進駐廠商相關優惠，提升廠商意願。
	營運成本費用增加風險	1.加強服務設施平日維護及保養工作，以減少故障修繕營運費用。 2.利用科技，採用智慧化設施，以降低營業費用。
移轉期間	設施設備毀損	投資契約應將移轉設施區分為「必須返還」、「不須返還」二類，並載明委託經營期間民間機構應盡之維修保管責任。
其他風險	不可抗力風險	1.購買適當保險以轉嫁相關風險。 2.建立完善預防措施及管理計畫，加強緊急應變能力以減少災害損失。 3.於契約中明訂不可抗力及除外情事與相關補救措施。

9.3 超額利潤之回饋機制

考量民間創意、營運能力或經濟環境改變，將致民間機構於契約期間獲取經營本計畫超額利潤之情形，基於促參案件風險分擔、利潤共享之原則，就此等額外利潤，應將部分回饋執行機關。爰此，考量本計畫係為林口新創園之相關計畫，故初步建議於本計畫招商文件之甄審項目增列創意增值或睦鄰回饋計畫，由民間機構於獲取超額利潤時，自行提出有助於林口新創園整體發展及促進新創企業發展之回饋機制，以落實社會公益之實踐。

第十章 政府承諾與配合事項

10.1 政府承諾事項、完成程度及時程

政府承諾事項係指政府承諾民間機構於一定期限或一定範圍內完成或保證之事項，本計畫政府承諾事項主要為委託經營範圍資產及設施交付，各項目及預定期程如下：

表 10-1 相關資產設施交付期程表

編號	項目	內容	辦理時程
一	點交委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊	交付委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本，並依使用現況分批辦理點交	簽約後，由執行機關指定一日辦理
二	交付財產清冊	依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品所製作成之財產清冊	簽約後、民間機構營運開始日前完成
三	同意廠商進駐現場進行裝修	向主管機關申請並取得執照或許可文件後，方可施工或使用，并可採分期分區裝修方式。	簽約後

10.2 政府配合事項、完成程度及時程

政府協助及配合辦理事項係指政府應或得協助民間機構完成之事項，但並不保證一定可達成民間機構之要求。本計畫政府配合事項如下：

一、行政協調

民間機構因執行本計畫而須向相關政府機關申請證照或許可時，執行機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

二、使用空間調整之同意

民間機構開始營運後，如認為執行機關交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等有調整使用空間之需要，在符合原空間使用目的、相關法令及無危害建築結構安全之虞者，應於報經執行機關書面同意後為之。

三、重大天然災害復舊貸款

民間機構在營運期間因天然災變而受重大損害時，執行機關依促參法第 35 條，應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

四、協助辦理優惠貸款

民間機構如符合「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」之規定，得依該要點辦理優惠貸款，執行機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控。

五、保固維修之協助

本計畫之建築物、工作物、營運資產或相關設備等，於本計畫營運期間，如執行機關與該等設施廠商仍訂有保固契約，且屬該等廠商應負之保固責任者，執行機關將依民間機構之要求協調該等廠商提供保固維修。

第十一章 附屬事業

依促參法第 13 條第 1 項規定：「本章所稱公共建設所需用地，係指經執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地」。又依促參法施行細則第 34 條第 1 項規定：「本法第 13 條第 1 項所稱附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業」。

另依促參法施行細則第 34 條第 2 項規定：「前項附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的」。準此，執行機關核定之公共建設整體計畫所需之用地含附屬事業所需用地，民間機構經營附屬事業之目的乃為提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地。

經查，初步檢視本計畫於相關法令並未限制附屬事業之營運，惟因配合本計畫標的現況與空間配置，並未有多餘空間供經營附屬事業，爰建議本計畫不予規劃附屬事業。

第十二章 履約管理

12.1 履約管理機制

一、履約管理組織與方式

(一) 管理組織架構

執行機關辦理履約管理可採指定單位或設置專責小組進行履約管理等事項，必要時得邀請專家、學者協助。履約管理小組成員除承辦單位人員外，得視履約管理作業需求，遴派其他單位具營運管理、工程、法務及財務等相關專業背景人員，進行履約管理相關作業。

(二) 履約管理方式

民間機構營運應符合投資契約文件中所有對於委託經營之要求，執行機關得指定第三人查核及監督民間機構履約管理計畫之履行。

二、主要履約管理內容

(一) 整備期

1. 若民間機構需進行內部裝修工程必要設施時，須依相關法規規定提送申請文件。

(1) 民間機構辦理建築物之各項裝修行為，如有涉及相關法令須辦理建築許可者，應依法向執行機關申請並取得執照或許可文件後，方可進行裝修或使用。

(2) 民間機構開始營運後，如認為執行機關所交付基地上之土地、建築物及其附屬設施、工作物及營運資產等，有設計不完善之處或有調整使用空間之需要者，在符合原空間使用目的及相關法令且無危害建築結構安全之虞者，民間機構得提送改善計畫予執行機關，經執行機關

授權代表人書面同意後，依投資契約約定及相關法令規定辦理。民間機構於施作完成後應提交修正後之竣工圖送執行機關備查並修改電腦圖檔。若涉及消防、建築管理、環保等相關法令者，民間機構應依規定自行完成相關申辦手續，其所衍生之費用悉由民間機構負擔。

2. 執行機關依投資契約所定稽核及裝修控管規定，建立內部完整之裝修品質控管及查核機制與流程。

(二) 營運期

1. 依本計畫契約所定營運績效評估機制，落實評估民間機構營運績效。

2. 民間機構應提出或交付帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。

3. 為瞭解民間機構營運及財務狀況，執行機關應定期或不定期，以書面或實地等方式檢查民間機構之營運狀況。

(三) 財務檢查機制

1. 民間機構於本計畫契約期間內應依相關法令及一般公認會計原則編製財務報表，並應於每年年度結束後 6 個月內提送經會計師事務所查核簽證之本計畫專案查核報告或民間機構之財務報表予執行機關查核。

2. 執行機關得定期或不定期以書面或實地等方式檢查民間機構財務狀況，民間機構應提出相關文件備供查核。

(四) 履約管理會議

為促進本計畫經營管理效益，執行機關得定期召開履約管理會議，以瞭解本計畫經營管理事項，並協助解決執行困難。

三、經營不善之處置及關係人介入

(一) 執行機關得依投資契約規定同意融資機構、保證人或其他機構暫時接管營運。

1. 依促參法第 52 條第 1 項第 1 款及促參法施行細則第 68 條規定，民間機構於營運期間如有經營不善或其他重大情事發生，執行機關應以書面方式通知其定期改善，通知內容應包含缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準、屆時未完成改善之處理。

2. 經執行機關通知民間機構定期改善卻屆期不改善或改善無效時，依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定，執行機關得中止民間機構營運一部或全部，或同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構於一定期限內暫時接管本計畫以繼續營運。

3. 民間機構經執行機關依促參法第 52 條第 1 項第 2 款規定中止營運一部或全部，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，執行機關得終止投資契約，待執行機關完成結算後，融資機構、保證人得經執行機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與執行機關簽訂投資契約繼續營運。

4. 另財政部為利執行機關辦理融資機構或保證人依促參法第 52 條第 1 項第 2 款但書規定申請暫時接管公共建設或依同條第 3 項規定申請簽訂投資契約繼續辦理興建或營運，於 109 年 3 月 6 日以財政部台財促字第 10925505940 號函訂定發布「機關辦理融資機構或保證人申請暫時接管或另行簽訂投資契約參考原則」供執行機關遵循。

(二) 中央目的事業主管機關得依促參法第 53 條第 1 項規定，令民間機構停止修繕或營運之一部或全部，而執行機關於必要時得予以強制接管營運。

1. 依促參法第 53 條第 1 項及促參法施行細則第 75 條第 2 項規定，公共建設之營運如有經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，且即以書面載明缺失之具體事實、停止營運之日期及停止營運之業務範圍通知民間機構，並通知有關機關。
2. 民間機構經執行機關依促參法第 52 條第 1 項中止及經中央目的事業主管機關依促參法第 53 條第 1 項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，依促參法第 53 條第 2 項規定，執行機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。
3. 本計畫為促參法第 3 條第 1 項第 11 款及促參法施行細則第 19 條第 1 項第 2 款所規定之「科技設施」，經濟部針對執行機關強制接管民間參與經建設施公共建設之接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項，已於 92 年 6 月 11 日以經營字第 09204415380 號令訂定發布「民間參與經建設施公共建設接管營運辦法」供執行機關遵循。

12.2 營運績效評定

為督促民間機構依照投資執行計畫書經營本計畫，以提昇服務品質且展現服務績效，並評估民間機構是否具有申請優先定約資格，執行機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效之評定作業，民間機構應配合辦理。

一、營運績效評估委員會之組成

- (一) 於營運期間內，每年辦理營運績效評定，由執行機關成立營運績效評估委員會，由 5 至 17 位評估委員組成之，其中外聘專家、學者人數不宜少於 2 分之 1。

(二) 執行機關於評估委員會成立時，得一併成立工作小組，協助評估委員會辦理與績效評定有關作業。工作小組成員由執行機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，必要時得聘請外部專業顧問協助，工作小組成員宜至少 1 人全程出席評估委員會會議。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間

每年辦理 1 次營運績效評定。

(二) 營運績效評估項目及標準

研擬營運績效評估項目、評估指標及配分權重等內容，以進行績效評估。

(三) 營運績效評估標準之調整及其時機

1. 自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或本計畫契約所約定之營運重要事項，適時與民間機構檢討各項評估項目之評估指標及其配分權重。

2. 評估指標及配分權重經檢討結果有調整必要者，執行機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

(四) 營運績效評估程序

1. 執行機關於辦理營運績效評定作業前 2 個月以書面通知民間機構應於期限內提出受評期間之營運績效說明書，該說明書內容應至少包含：

(1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。

(2) 營運績效各評估項目之自評成果，併附相關佐證資料及文件。

(3)各評估指標有關之營運績效及品質查核紀錄。

(4)前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

2.工作小組依營運績效評估項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估委員會，作為績效評定參考：

(1)促參案件基本資料。

(2)辦理目的及公共建設服務目標。

(3)營運績效評估項目及標準。

(4)民間機構自評成果摘要及工作小組意見。

(5)民間機構就前次評估委員會改善及建議事項之辦理情形。

(6)其他。

3.評估委員會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由委員按當次營運績效評估項目及標準，就民間機構所送營運績效說明書進行評定。

執行機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。

委員所提改善及建議事項，如有逾越本計畫契約約定情形，執行機關得另為妥適處理。

4.評估委員會不同委員評定結果有明顯差異，召集人應提交評估委員會作成下列決議，並列入會議紀錄：

(1)除去個別委員評定結果，重計評定結果。

(2)辦理複評。

複評結果仍有明顯差異時，由評估委員會決議之。

5.製作評估委員會會議紀錄。

6.營運績效評定結果經簽報執行機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並一併告知民間機構，對於評定結果如有疑義，得以書面向執行機關申請釋疑。

(五) 評定結果

民間機構經執行機關依本計畫契約相關約定評定為營運績效良好者，得申請優先定約。

三、優先定約

經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿時與該民間機構優先定約，將本計畫委託民間機構繼續營運管理，爰就優先定約之辦理方式建議如下：

(一)民間機構於營運期間經執行機關評定為營運績效良好之次數累積達 8 次者，民間機構得於本計畫契約期間屆滿前 12 個月前，檢附自營運期間起之歷次評估報告及未來投資計畫書，向執行機關申請優先定約，優先定約以 1 次為限，且其期間以 5 年為限。若民間機構未於上開期間前向執行機關申請優先定約，視為放棄優先定約之權利。

(二)民間機構向執行機關提出優先定約之申請，經執行機關確認符合優先定約之條件，如評估本計畫仍有交由民間機構營運之必要，執行機關應研訂繼續營運之條件，並通知民間機構議定新約內容，若民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或雙方未能於民間機構提出優先定約申請後 6 個月內達成合意者，民間機構即喪失優先定約之機會，執行機關得自行營運或另行辦理招商作業，民間機構不得異議。

(三)執行機關與民間機構合意訂定之新約，為本計畫契約期間屆滿後之新約，民間機構仍應依本計畫契約相關約定歸還及移轉資產予執行機關。

12.3 協調委員會籌組

執行機關與民間機構於契約期間發生之履約爭議時，雙方應本於誠信原則，應先以協商方式解決之，協商不成，則以協調方式解決之。

一、協調委員會組織時機

協調委員會應於投資契約簽訂之翌日起算 60 日內成立，並得由雙方合意延展之，惟延展期限不得超過 30 日，若雙方不同意延展或延展期限屆滿協調委員會仍未成立者，視為協調不成立。

二、協調委員會任務

(一)投資契約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。

(二)不可抗力或除外情事認定爭議協調。

(三)執行機關與民間機構同意交付協調事項。

三、協調委員選任

協調委員會設置 3 至 5 名委員，由雙方各自推薦 6 至 10 人後，再由雙方各自於他方推薦之人選中選定 1 人至 2 人擔任委員，主任委員並由委員互選 1 人為主任委員。

協調委員會委員任期 2 年，改選得連任。委員任期屆滿，雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，應選任繼任委員，繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

四、協調作業程序

(一)申請協調應以書面向協調委員會為之，書面內容應載明雙方當事人、協調標的、事實及參考資料及建議解決方案，且除將正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請人。

- (二) 協調委員會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。
- (三) 協調委員會委員應親自出席會議，不得代理。
- (四) 協調委員會應有委員總額三分之二以上之出席且至少 3 人始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。
- (五) 協調委員會召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。
- (六) 協調委員會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。
- (七) 協調委員會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人，並限定期限，請當事人以書面表示同意與否。除任一方於所定期限內以書面向謝調委員會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。
- (八) 雙方及協調委員對於協調期間所有資料資盡保密義務。除法律另有規定、經雙方同意，或為辦理陳述意見、提供專業資料、協調委員會行政工作及費用負擔之必要外，不得揭露予第三人。但雙方為進行協調程序所委任之顧問(包括但不限於律師、會計師及技師等專業人士)不在此限。雙方應使所委任顧問遵守保密義務。
- (九) 除本計畫契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有協調委員會未能於 2 個月內召開協調會議、依本計畫契約約定不予協調、協調委員會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案或任一方對決議以書面表示不同意或提出異議之情形之一者，得經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理。

第十三章 移轉規劃

13.1 投資契約簽訂後之點交規劃

投資契約簽訂後，執行機關應將委託經營管理之標的物、營運資產及相關設施之操作手冊影本交付於民間機構，並依使用現況分批辦理點交。民間機構於執行機關通知後應立即配合辦理點交手續，由雙方確認點交之財產及物品，並於財產清單上註明實際點交時財產及物品之現況及時點。

雙方就委託經營管理之標的物及營運資產完成點交後，執行機關應依據點交清單將點交民間機構代為管理之財產及物品，製作成財產清冊(原則應載明名稱、規格、購買價格、購買日期、數量、使用期限、放置地點等相關資料，附註實際點交時財產及物品之現況及時點)並於民間機構營運開始日前交付民間機構。

13.2 財產清冊之建立

營運資產中除民間機構因經營本案另行購置且依法執行機關未取得所有權之部分外，其餘營運資產應記載於營運資產清冊中，並將營運資產區分為「必須歸還及移轉」與「非必須歸還及移轉」二類。

一、「必須歸還及移轉」之營運資產

「必須歸還及移轉」之營運資產指於本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，民間機構應歸還及移轉予執行機關之財產及物品。

- (一)營運資產清冊所列之必須歸還及移轉資產，除另有特別約定外，至少應包括執行機關交付之資產設備、依民法規定添附於本計畫之裝潢或設備、民間機構為完成本案初期投資項目所應增設之資產設備以及民間機構於申請時所提投資計畫書中所載自行投資項目並同意列為必須歸還及移轉資產者。
- (二)如因非可歸責於執行機關之事由，導致本項財物毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或經先行徵得執行機關同意後，以不低於原財物原有功能之新品替代。

- (三)本項財物達使用年限時，應依執行機關之規定報廢。民間機構應於執行機關要求之期限內，添購功能相當或價值不低於該報廢品之同等品替代。
- (四)民間機構於重置或購置本項財物替代品時，應於購入 15 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該等財物僅具有使用管理權。
- (五)本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，民間機構應將本項財物依現狀返還執行機關，民間機構並應確保本項財物於返還及移轉予執行機關時無權利瑕疵及無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與執行機關或執行機關所指定之第三人。

二、「非必須歸還及移轉」之營運資產

「非必須歸還及移轉」之營運資產指於本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，如該財物已達使用年限而經報廢，民間機構無須歸還及移轉予執行機關之財產及物品。

- (一) 本項財物達使用年限時，應依執行機關之規定報廢。民間機構無須添購新品替代。民間機構如購置替代品，其所有權屬於民間機構。
- (二) 除前款情形外，如本項財物尚未達使用年限，而本計畫營運期間屆滿或本計畫契約終止時，民間機構仍應將本項財物依現狀歸還及移轉予執行機關，民間機構並應確保本項財物於歸還及移轉予執行機關時無滅失、無減少其通常效用或其所保證之品質，如有毀損或減損其效用之瑕疵，民間機構應於歸還及移轉前更換新品或修復完畢。並將因此可對第三人

主張之瑕疵擔保或債務不履行之相關權利均隨同本項財物讓與執行機關或執行機關所指定之第三人。

- (三) 如因非可歸責於執行機關之事由，導致本項財物於達使用年限前毀損、滅失或不堪使用時，如該毀損、滅失或不堪使用無法由本計畫契約之保險所涵蓋，民間機構應自費購置相同或不低於原財物原有功能之新品替代。
- (四) 除本計畫契約另有約定外，民間機構於重置或購置替代品時，應於 15 日內無償移轉其所有權予執行機關，並通知執行機關登記於營運資產清冊。民間機構並應將執行機關財物分類編號標示於替代品明顯處，民間機構對於該財物僅具有使用管理權。

13.3 營運期限屆滿之歸還及移轉計畫

一、歸還及移轉標的

民間機構應歸還、移轉執行機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

二、歸還及移轉程序

- (一) 民間機構應於本計畫契約期間屆滿前 6 個月起，委託獨立、公正且經執行機關書面同意之專業機構進行資產總檢查，以確定歸還及移轉之資產仍符合正常之營運要求，且將檢查報告提交執行機關，並自行負擔費用。
- (二) 民間機構於本計畫契約期間屆滿時，應依當時最新之資產清冊，於執行機關指定之期限內歸還、移轉執行機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產，並點交財物及撤離人員。
- (三) 於本計畫契約期間屆滿至歸還及移轉程序完成前，民間機構仍應依約負擔本計畫相關稅捐、規費、維修、行銷、人事、

清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話、保全等所有相關費用。

(四)民間機構應於本計畫契約屆滿前 3 個月，提送資產之交接計畫予執行機關審查。執行機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

三、歸還及移轉條件

民間機構應無條件歸還及移轉執行機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產予執行機關或其指定之第三人。執行機關與民間機構為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含憑證、酬金及稅捐費用等，由民間機構自行負擔。

四、民間機構所應負之義務

(一)民間機構依本計畫契約約定歸還及移轉予執行機關之營運資產，除雙方另為協議外，民間機構應擔保該資產於歸還及移轉予執行機關時並無權利瑕疵或滅失或減少其通常效用之瑕疵。

(二)所有資產除執行機關於點交予民間機構時，於財產清冊註明有瑕疵或故障之情形外，民間機構歸還及移轉予執行機關之所有資產，均須維持堪用之狀態。民間機構若有對該資產製造商或出賣人之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與執行機關或執行機關指定之第三人。

(三)民間機構應歸還及移轉之營運資產如有缺損、滅失或瑕疵情形，民間機構即應於執行機關所訂期限內購置新品補足，或由民間機構支付費用，由執行機關代為補足；如有違反，民間機構應負責賠償執行機關因此所受之全部損害。

(四)民間機構未依契約規定返還或點交者，每逾一日處懲罰性違約金新臺幣 2 萬元整，至其依約履行完畢之日止，執行機關如受有其他損失並得請求賠償。

(五)民間機構如逾期未依本計畫契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者，執行機關得逕行收回土地、建築物及各項設備，民間機構不得異議。

(六)民間機構逾期未將所有權屬民間機構之資產遷離者，同意視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之。

13.4 營運期限屆滿前之歸還及移轉計畫

一、歸還及移轉發生原因

本計畫契約提前終止時，除本計畫契約或法令另有規定外，民間機構應將本計畫之歸還及移轉標的歸還及移轉予執行機關或其指定第三人。

二、歸還及移轉標的

民間機構應歸還、移轉執行機關點交「必須歸還及移轉」資產，以及移轉民間機構所有且為繼續營運本計畫之現存所有全部營運資產。

三、歸還及移轉程序

(一)民間機構須於本計畫契約終止之日起6個月內，將截至終止時之資產清冊提送執行機關。

(二)除另有約定外，執行機關應於收到民間機構資產清冊日起2個月內，與民間機構就歸還及移轉程序及期限達成協議，協議不成，依契約爭議處理規定辦理。

(三)民間機構應提供必要文件、紀錄、報告等，供資產歸還及移轉參考。

四、移轉價金之給付

執行機關應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期依契約終止效果給付價金予民間機構。

五、歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務

除執行機關與民間機構另有約定外，民間機構應除去資產上一切負擔，依資產現狀歸還及移轉予執行機關，並讓與對歸還及移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予執行機關或執行機關指定之第三人。其餘有關執行機關與民間機構於歸還及移轉時與歸還及移轉後權利義務，依營運期限屆滿之歸還及移轉計畫辦理。

僅供參考

第十四章 後續作業事項及期程

14.1 後續作業事項

後續作業事項包括籌組甄審委員會、招商文件之研擬與審核、招商說明會及公告、申請案件之甄審及議約、簽約等事項，爰說明如下：

一、籌組甄審委員會

依促參法第 44 條、民間與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 2 條、第 4 條及第 13 條規定，執行機關為審核申請案件，應於公告徵求民間參與前成立甄審委員會(以下簡稱甄審會)，甄審會置委員 7 至 17 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不得小於 2 分之 1。另執行機關於甄審會成立時，應一併成立工作小組，工作小組成員至少 3 人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

二、招商文件之研擬與審核

招商文件內容包括申請須知(含相關申請文件表單)、投資契約(含土地租賃契約、協調委員會組織章程、營運績效評定作業辦法等內容)。而於招商文件提出後，將配合執行機關、甄審會委員意見以及招商說明會潛在申請人就本計畫所提出之建議以調整其內容。

三、招商說明會及公告

依促參法第 42 條第 1 項規定：「經執行機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，執行機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與」。又依促參法施行細則第 53 條規定，執行機關依上開規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，辦理招商說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告及招商文件內容，以符合執行機關之要求及民間投資人之需求，並增加民間投資人向執行機關提出申請參與本計畫之誘因。

又依促參法施行細則第 55 條規定，執行機關辦理公告徵求民間參與，應將公告摘要公開於主管機關資訊網路，並刊登於政府採購公報。

四、甄審及評決

依民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 16 條、第 17 條第 1 項、第 18 條第 1 項及第 25 條規定，申請人依申請須知之規定提出申請文件後，評審作業分資格審查及綜合評審 2 階段，第 1 階段由執行機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件進行審查，選出合格申請人。第 2 階段綜合評審時，由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人。而綜合評審結果應簽報執行機關首長或其授權人員核定，並於核定後 2 週內公開於主管機關資訊網路及以書面通知各申請人。

五、議約及簽約

依促參法施行細則第 57 條規定，執行機關與最優申請人進行議約，應依據徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果，而議約內容除符合於公告後本計畫契約訂立前發生情事變更或原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理原則之情形外，不得違反公告內容及招商文件。執行機關與最優申請人完成議約後，應於簽約期限內簽訂本計畫契約，並依時程完成點交，由民間機構管理、營運本計畫。

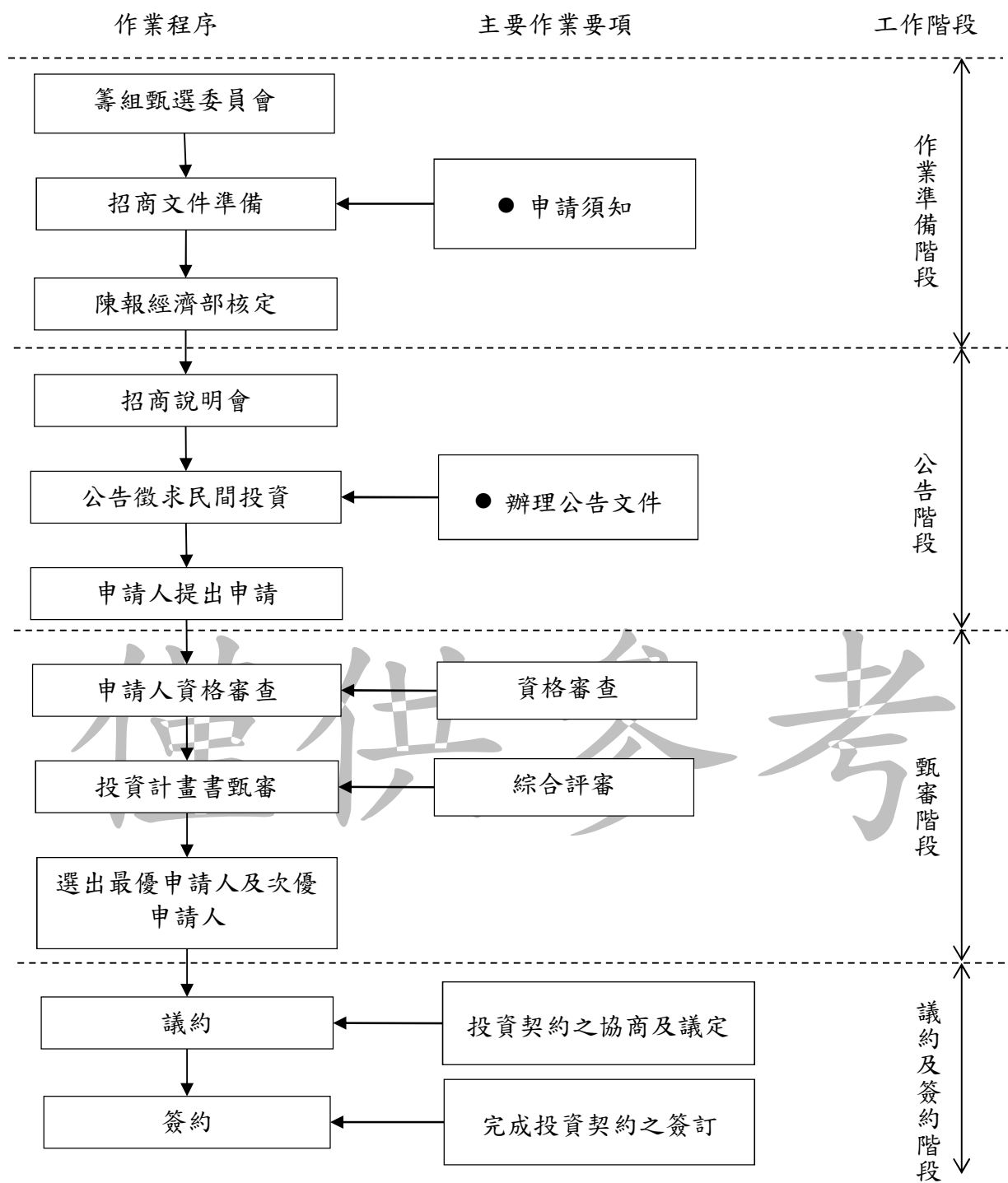


圖 14-1 民間參與公共建設公告甄審階段作業流程圖

14.2 後續招商作業時程

本計畫可行性評估報告及先期規劃，經執行機關核定授權後，將繼續執行後續招商作業，後續作業期程規劃如下表所示，預計於民國 111 年 4 月辦理公告招商作業，初步規劃公告期間 45 日，於公告截止後展開甄審作業，包括資格審查與綜合評選，預計於 111 年 5 月底評選出最優申請人，並隨即展開議約，且於民國 111 年 6 月底完成簽訂投資契約。

表 14-1 預估作業時程表

時間 期程	110 年				111 年							
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	
先期規劃報告書(定稿)			████████████████████				★					
招商座談會					★							
研擬招商文件暨投資契約草案					████████████████							
籌組甄審委員會							★					
招商文件暨契約草案審查							█					
舉辦招商說明會							★					
招商公告及釋疑(45 天)								████████████████				
評定最優申請人											★	
議約及簽訂委託經營管理契約										████████████████		

第十五章 其他事項

15.1 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

本計畫已於 110 年 8 月 19 日於林口新創園 A6 棟 1801B 會議室舉辦公聽會，因應與會民眾及專家學者之意見，本計畫處理說明如下：

- 一、考量維護既有進駐廠商之權益，本計畫規劃民間機構應依第五章營運規劃第 5.2 節營運之特別要求第四項之規定辦理，民間機構不得拒絕執行機關將本計畫範圍內之既有進駐廠商交由民間機構管理，且民間機構應比照已簽定之“經濟部中小企業處林口新創園進駐合約”所載權利義務辦理之，故尚無損害既有進駐廠商權益之疑慮。
- 二、考量本計畫基地位於林口新創園，且林口新創園為提供新創場域必備之辦公室、Coworking Space 及會議室等設施，故本計畫除於第 2.1 節公共建設目的載明本計畫之辦理目的外，並規劃民間機構應依第 5.2 節營運之特別要求第一項之規定提供樓地板面積合計比例不得少於本計畫委託營運範圍總樓地板面積百分之五十予人工智慧、物聯網、第五代行動通訊(5G)與數位科技等相關企業、或新創企業作為辦公空間與相關創新交流空間，以及其他經執行機關同意之服務項目等進駐使用，故尚無以百貨公司或購物中心等模式規劃之疑慮。
- 三、考量林口新創園係參考國外的創業聚落計畫，以打造全球創業聚落品牌及建立創新育成國際通路為其辦理目的，故民間機構應依第 5.2 節營運之特別要求第一項之規定提供委託營運範圍總樓地板面積至少 25% 予符合人工智慧、物聯網、第五代行動通訊(5G)與數位科技等相關企業或相關民間組織進駐使用，且其進駐使用辦法(包含優惠租金方案、進駐甄選及輪替機制等項目)須經執行機關同意後實施，故本計畫規劃尚符合林口新創園之辦理目的。

綜上，與會民眾及專家學者之意見已予以納入本計畫之規劃方向。

15.2 先期規劃報告書之審查與公開

執行機關應邀請相關領域人士審查先期規劃報告書，並於公告徵求民間參與前，公開於執行機關資訊網路，期間不少於 10 日。

僅供參考

附件一 預估財務報表

附件一：預估財務報表

損益表(1/2)

綜合損益表	契約期間合計	112	113	114	115	116	117	118	119
營業收入									
A6棟收入	605,999,925	20,344,653	32,778,067	32,060,970	34,864,471	35,387,438	35,918,249	38,279,874	38,854,072
B5棟收入	548,892,859	19,102,381	30,435,672	29,990,142	31,420,200	31,891,503	32,369,876	34,498,195	35,015,668
A3營業收入	194,159,016	5,123,761	10,401,234	10,557,253	11,251,392	11,420,163	11,591,465	12,353,604	12,538,908
營業收入小計	1,349,051,800	44,570,795	73,614,973	72,608,365	77,536,063	78,699,104	79,879,590	85,131,673	86,408,649
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	69,270,676	-	-	7,992,770	7,992,770	7,992,770	7,992,770	7,992,770	7,992,770
OT重置折舊	53,919,846	-	-	467,084	478,960	478,960	898,580	964,529	2,913,628
場地出租成本	19,469,348	588,533	957,289	953,765	1,034,190	1,065,448	1,097,651	1,187,369	1,223,258
自營空間成本	53,902,013	1,537,295	2,635,822	2,647,970	2,869,257	2,955,981	3,045,325	3,294,239	3,393,807
營運費用-人事	118,766,033	6,929,550	6,929,550	6,929,550	7,241,380	7,241,380	7,241,380	7,567,242	7,567,242
營運費用-保安及環境	104,127,026	5,980,380	6,070,086	6,161,137	6,253,554	6,347,357	6,442,568	6,539,206	6,637,294
營運費用-修繕	67,452,590	2,228,540	3,680,749	3,630,418	3,876,803	3,934,955	3,993,980	4,256,584	4,320,432
營運費用-水電	31,810,701	1,827,000	1,854,405	1,882,221	1,910,454	1,939,111	1,968,198	1,997,721	2,027,687
保險費	6,745,259	222,854	368,075	363,042	387,680	393,496	399,398	425,658	432,043
管理費	132,687,452	7,425,151	7,425,151	7,425,151	7,796,409	7,796,409	7,796,409	8,167,666	8,167,666
履保金手續費	1,065,703	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606
土地租金	54,203,817	2,748,020	2,912,901	2,912,901	3,087,675	3,087,675	3,272,936	3,272,936	3,469,312
房屋稅	32,804,792	1,869,543	2,307,888	2,278,847	2,249,806	2,220,765	2,191,724	2,162,683	2,133,642
權利金	486,529,512	14,337,124	28,380,749	28,330,418	29,876,803	29,934,955	29,993,980	31,556,584	31,620,432
營運成本及費用小計	1,232,754,767	45,760,596	63,589,270	72,041,882	75,122,349	75,455,869	76,401,504	79,451,794	81,965,821
營利淨利	116,297,033	-1,189,801	10,025,703	566,483	2,413,714	3,243,235	3,478,086	5,679,880	4,442,828
營業外收支-利息收入	548,492	0	3,229	10,503	15,982	19,882	24,002	27,909	30,816
稅前盈餘	116,845,525	-1,189,801	10,028,932	576,986	2,429,696	3,263,117	3,502,088	5,707,789	4,473,644
營所稅	23,369,105	0	1,767,826	115,397	485,939	652,623	700,418	1,141,558	894,729
稅後淨利	93,476,420	-1,189,801	8,261,106	461,588	1,943,757	2,610,493	2,801,671	4,566,231	3,578,915

損益表(2/2)

綜合損益表	契約期間合計	120	121	122	123	124	125	126	127.7
營業收入									
A6棟收入	605,999,925	39,436,883	42,029,858	42,660,306	43,300,211	46,147,200	46,839,408	47,541,999	29,556,266
B5棟收入	548,892,859	35,540,903	37,877,718	38,445,883	39,022,572	41,588,306	42,212,130	42,845,312	26,636,395
A3營業收入	194,159,016	12,726,992	13,563,791	13,767,248	13,973,757	14,892,532	15,115,920	15,342,658	9,538,339
營業收入小計	1,349,051,800	87,704,778	93,471,367	94,873,438	96,296,540	102,628,037	104,167,458	105,729,969	65,731,000
營業成本及費用									
OT期初投入折舊	69,270,676	5,328,514	5,328,514	5,328,514	5,328,514	-	-	-	-
OT重置折舊	53,919,846	2,914,093	2,914,093	2,949,370	2,950,113	9,822,381	9,859,209	9,870,462	6,438,383
場地出租成本	19,469,348	1,260,230	1,363,237	1,404,441	1,446,890	1,565,153	1,612,460	1,661,197	1,048,236
自營空間成本	53,902,013	3,496,385	3,782,166	3,896,482	4,014,253	4,342,364	4,473,611	4,608,826	2,908,228
營運費用-人事	118,766,033	7,567,242	7,907,768	7,907,768	7,907,768	8,263,617	8,263,617	8,263,617	5,037,363
營運費用-保全及環境	104,127,026	6,736,854	6,837,907	6,940,475	7,044,582	7,150,251	7,257,505	7,366,367	4,361,503
營運費用-修繕	67,452,590	4,385,239	4,673,568	4,743,672	4,814,827	5,131,402	5,208,373	5,286,498	3,286,550.02
營運費用-水電	31,810,701	2,058,102	2,088,973	2,120,308	2,152,113	2,184,394	2,217,160	2,250,418	1,332,435
保險費	6,745,259	438,524	467,357	474,367	481,483	513,140	520,837	528,650	328,655
管理費	132,687,452	8,167,666	8,613,175	8,613,175	8,613,175	9,058,684	9,058,684	9,058,684	9,504,194
履保金手續費	1,065,703	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606	66,606
土地租金	54,203,817	3,469,312	3,677,471	3,677,471	3,898,119	3,898,119	4,132,006	4,132,006	2,554,957
房屋稅	32,804,792	2,104,601	2,075,560	2,046,520	2,017,479	1,988,438	1,959,397	1,930,356	1,267,543
權利金	486,529,512	31,685,239	33,637,709	33,749,875	33,863,723	35,930,243	36,053,397	36,178,398	21,399,883
營運成本及費用小計	1,232,754,767	79,678,607	83,434,104	83,919,044	84,599,645	89,914,793	90,682,864	91,202,087	59,534,538
營利淨利	116,297,033	8,026,172	10,037,263	10,954,394	11,696,895	12,713,244	13,484,594	14,527,883	6,196,463
營業外收支-利息收入	548,492	34,329	40,284	46,249	52,584	53,544	54,983	62,959	71,237
稅前盈餘	116,845,525	8,060,501	10,077,547	11,000,643	11,749,479	12,766,788	13,539,577	14,590,842	6,267,700
營所稅	23,369,105	1,612,100	2,015,509	2,200,129	2,349,896	2,553,358	2,707,915	2,918,168	1,253,540
稅後淨利	93,476,420	6,448,401	8,062,038	8,800,514	9,399,583	10,213,430	10,831,661	11,672,673	5,014,160

資產負債表(1/2)

資產負債表	112	113	114	115	116	117	118	119
流動資產								
現金	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929	92,974,262
流動資產小計	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929	92,974,262
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	66,606,419	70,458,262	62,045,351	53,573,620	48,143,599	39,779,844	43,087,677	32,181,278
OT裝修投入	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135
OT營運設備投入	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284
OT裝修重置成本投入	-	-	-	-	-	-	-	-
OT設備重置成本投入	-	3,851,843	3,898,786	3,898,786	6,940,496	7,468,091	19,733,223	19,733,223
期初及重置成本投入小計	66,606,419	70,458,262	70,505,205	70,505,205	73,546,915	74,074,510	86,339,642	86,339,642
OT期初裝修成本累計折舊	0	0	-5,328,514	-10,657,027	-15,985,541	-21,314,054	-26,642,568	-31,971,081
OT期初設備成本累計折舊	0	0	-2,664,257	-5,328,514	-7,992,770	-10,657,027	-13,321,284	-15,985,541
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置成本累計折舊	0	0	-467,084	-946,045	-1,425,005	-2,323,585	-3,288,114	-6,201,742
期初投資及重置累計折舊小計	0	0	-8,459,855	-16,931,585	-25,403,316	-34,294,666	-43,251,965	-54,158,364
非流動資產小計	66,606,419	70,458,262	62,045,351	53,573,620	48,143,599	39,779,844	43,087,677	32,181,278
資產總計	82,753,742	106,826,299	105,585,128	109,445,811	112,281,141	115,189,630	121,759,606	125,155,540
流動負債								
應付營所稅	-	1,767,826	115,397	485,939	652,623	700,418	1,141,558	894,729
應付權利金	14,337,124	28,380,749	28,330,418	29,876,803	29,934,955	29,993,980	31,556,584	31,620,432
流動負債小計	14,337,124	30,148,575	28,445,815	30,362,742	30,587,579	30,694,397	32,698,141	32,515,161
負債合計	14,337,124	30,148,575	28,445,815	30,362,742	30,587,579	30,694,397	32,698,141	32,515,161
權益								
股本	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419
保留盈餘	-1,189,801	7,071,305	7,532,893	9,476,650	12,087,143	14,888,814	19,455,045	23,033,960
權益合計	68,416,618	76,677,724	77,139,312	79,083,069	81,693,562	84,495,233	89,061,464	92,640,379
負債及權益合計	82,753,742	106,826,299	105,585,128	109,445,811	112,281,141	115,189,630	121,759,606	125,155,540

資產負債表(2/2)

資產負債表	120	121	122	123	124	125	126	127.7
流動資產								
現金	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650	183,715,050
流動資產小計	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650	183,715,050
非流動資產								
不動產、廠房及設備淨額	23,938,672	20,004,296	11,779,294	33,968,731	26,729,760	17,679,767	8,459,595	2,021,212
OT裝修投入	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135	53,285,135
OT營運設備投入	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284	13,321,284
OT裝修重置成本投入	-	-	-	21,968,509	21,968,509	21,968,509	21,968,509	21,968,509
OT設備重置成本投入	19,733,223	24,041,453	24,094,335	32,593,889	35,177,299	35,986,515	36,636,806	36,636,806
期初及重置成本投入小計	86,339,642	90,647,872	90,700,754	121,168,817	123,752,227	124,561,443	125,211,734	125,211,734
OT期初裝修成本累計折舊	-37,299,595	-42,628,108	-47,956,622	-53,285,135	-53,285,135	-53,285,135	-53,285,135	-53,285,135
OT期初設備成本累計折舊	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541	-15,985,541
OT裝修重置成本累計折舊	0	0	0	0	-6,130,747	-12,261,493	-18,392,240	-21,968,509
OT設備重置成本累計折舊	-9,115,835	-12,029,928	-14,979,298	-17,929,411	-21,621,045	-25,349,507	-29,089,223	-31,951,337
期初投資及重置累計折舊小計	-62,400,970	-70,643,577	-78,921,460	-87,200,086	-97,022,467	-106,881,676	-116,752,139	-123,190,522
非流動資產小計	23,938,672	20,004,296	11,779,294	33,968,731	26,729,760	17,679,767	8,459,595	2,021,212
資產總計	132,386,119	142,804,036	151,901,335	161,564,533	174,047,945	185,157,318	197,165,245	185,736,262
流動負債								
應付營所稅	1,612,100	2,015,509	2,200,129	2,349,896	2,553,358	2,707,915	2,918,168	1,253,540
應付權利金	31,685,239	33,637,709	33,749,875	33,863,723	35,930,243	36,053,397	36,178,398	21,399,883
流動負債小計	33,297,339	35,653,219	35,950,004	36,213,619	38,483,601	38,761,312	39,096,566	22,653,423
負債合計	33,297,339	35,653,219	35,950,004	36,213,619	38,483,601	38,761,312	39,096,566	22,653,423
權益								
股本	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419	69,606,419
保留盈餘	29,482,361	37,544,398	46,344,912	55,744,495	65,957,926	76,789,587	88,462,260	93,476,420
權益合計	99,088,780	107,150,817	115,951,331	125,350,914	135,564,345	146,396,006	158,068,680	163,082,839
負債及權益合計	132,386,119	142,804,036	151,901,335	161,564,533	174,047,945	185,157,318	197,165,245	185,736,262

現金流量表(1/2)

現金流量表	112	113	114	115	116	117	118	119
營業活動現金流量								
本期損益	-1,189,801	8,261,106	461,588	1,943,757	2,610,493	2,801,671	4,566,231	3,578,915
調整項目								
折舊	0	0	8,459,855	8,471,731	8,471,731	8,891,350	8,957,299	10,906,399
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	14,337,124	14,043,625	-50,330	1,546,385	58,152	59,024	1,562,604	63,849
遞延所得稅負債增加(減少)	0	1,767,826	-1,652,429	370,542	166,684	47,794	441,140	-246,829
來自營業活動淨現金流量	13,147,322	24,072,557	7,218,684	12,332,414	11,307,060	11,799,839	15,527,275	14,302,333
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	-53,285,135	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	-13,321,284	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-3,851,843	-46,944	0	-3,041,709	-527,595	-12,265,132	0
來自投資活動淨現金流量	-66,606,419	-3,851,843	-46,944	0	-3,041,709	-527,595	-12,265,132	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	69,606,419	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	69,606,419	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	16,147,322	20,220,714	7,171,740	12,332,414	8,265,351	11,272,245	3,262,143	14,302,333
期初現金及銀行存款餘額	0	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929
期末現金及銀行存款餘額	16,147,322	36,368,037	43,539,777	55,872,191	64,137,542	75,409,786	78,671,929	92,974,262

現金流量表(2/2)

現金流量表	120	121	122	123	124	125	126	127
營業活動現金流量								
本期損益	6,448,401	8,062,038	8,800,514	9,399,583	10,213,430	10,831,661	11,672,673	5,014,160
調整項目								
折舊	8,242,606	8,242,606	8,277,884	8,278,626	9,822,381	9,859,209	9,870,462	6,438,383
營運資產及負債淨變動								
應付權利金增加(減少)	64,806	1,952,470	112,166	113,848	2,066,520	123,154	125,001	-14,778,514
遞延所得稅負債增加(減少)	717,371	403,409	184,619	149,767	203,462	154,558	210,253	-1,664,628
來自營業活動淨現金流量	15,473,185	18,660,524	17,375,183	17,941,824	22,305,793	20,968,582	21,878,390	-4,990,600
投資活動現金流量								
OT期初裝修投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT期初設備投入	0	0	0	0	0	0	0	0
OT裝修重置投入	0	0	0	-21,968,509	0	0	0	0
OT設備重置投入	0	-4,308,230	-52,882	-8,499,554	-2,583,410	-809,216	-650,291	0
來自投資活動淨現金流量	0	-4,308,230	-52,882	-30,468,063	-2,583,410	-809,216	-650,291	0
融資活動現金流量								
自有資本投入	0	0	0	0	0	0	0	0
來自融資活動淨現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流量增加(減少)	15,473,185	14,352,293	17,322,301	-12,526,239	19,722,383	20,159,366	21,228,099	-4,990,600
期初現金及銀行存款餘額	92,974,262	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650
期末現金及銀行存款餘額	108,447,447	122,799,740	140,122,041	127,595,803	147,318,185	167,477,551	188,705,650	183,715,050