

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 招商文件

一、招商案號：1080221-001

二、主辦單位名稱：臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司

三、主辦單位地址：80441 高雄市鼓山區蓬萊路 10 號

四、主辦單位聯絡人：

(一)業務處 郭芊汝 電話：07-5622149

傳真：07-5514494

(二)港務處 劉昭賢 電話：07-5622107

傳真：07-5617108

五、招商標的名稱及數量摘要：投資興建暨租賃經營高雄港洲際二期倉儲物流區及 S16 碼頭後線土地油品儲槽與附屬設施案。

六、收受招商文件場所地址：以掛號郵遞方式寄高雄郵政九-三三號信箱。

七、收受招商文件之截止期限：投標文件須於 108 年 2 月 21 日(星期四)上午 9 時前，以掛號郵遞方式寄高雄郵政九-三三號信箱，逾時無效。

八、公開甄選日期：

(一)第一階段(資格審查)：108 年 2 月 21 日(星期四)上午 9 時 30 分

(二)第二階段(綜合評選)：經資格審查合格之家數達一家以上(含一家)，則進行綜合評選，由主辦單位另予通知綜合評選時間、地點。

九、其他事項如附件。

主辦單位蓋章：

臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司 公開甄選須知

【投資興建暨租賃經營高雄港洲際二期倉儲物流區及 S16 碼頭後線土地油品儲槽與附屬設施案】

第一章 總 則

第一條、本案標的為租賃高雄港洲際二期倉儲物流區土地及 S16 碼頭後線土地約 9.6069 公頃（面積以實測為準），平面位置圖詳如契約草案附件一，由投資人投資興建並經營本須知第五條規定經營項目。本案高雄港洲際二期倉儲物流區（土地使用分區為港埠用地）建蔽率及容積率分別為 40%、120%。

第二條、辦理依據：商港法、公民營事業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法。

第三條、投資人之資格條件：

- 一、須依中華民國公司法設立登記並存續之股份有限公司。
- 二、投資人以單一公司申請為限，不得具名共同申請。
- 三、公司登記證明文件所營事業須有航空站、商港或工業專用港加油業項目。
- 四、依經濟部訂定「大陸地區人民來臺投資許可辦法」及「大陸地區人民來臺投資業別項目」，本案非屬大陸地區人民來臺投資經營許可範圍。大陸地區投資人不得參與本案。
- 五、投資人與臺灣港務股份有限公司(含各分公司)現在有訴訟繫屬或仲裁尚未確定者不得參與。
- 六、投資人應檢附合法之證明文件，若有偽造、變造相關文件，經查明屬實者，得撤銷其取得投標、得標及簽約資格。

第四條、甄選方式、作業及程序：本案採「綜合評選」方式辦理，先以公開方式評選出符合評選標準且比序最優之投資人，再由主辦單位與最優投資人進行簽約等後續有關事宜。若最優投資人因故未完成簽約時，視同棄權，由主辦單位重新招標。

第五條、經營項目及經營限制：於租賃範圍內，限投資人出資(籌資)規劃興建儲槽，經營高雄港區(含錨區)船舶加油業務，並得經營油品進出口及轉口之裝卸、儲運等業務。

第六條、投資金額：由投資人自行規劃並載明於投資經營計畫書。

第七條、開放家數：乙家。

第八條、租賃期限：本契約有效期限自土地交付日(下稱起租日)起，並自第一座油槽開始營運之日起計 20 年屆滿為止(土地暫訂於 108 年 3 月 1 日交付，惟屆時以實際交付日為主)。期滿得依契約草案第四十一條規定申請續租。

第九條、契約存續期間內，最優投資人應繳納各項租金費用如下（詳如契約草案第十四條、第十五條）：

- 一、土地租金：自起租日起，最優投資人應依所使用之土地面積，按區段值每平方

公尺新臺幣(以下同)1,500元及年費率5%給付,每年租金720萬5,175元整(屆時以實測面積計算)。

二、管理費：

- (一)固定管理費：每年為1億9,619萬元整(自開始營運日起計收)。(107年度公告地價每平方公尺為1,200元)
- (二)變動管理費：自開始營運日起,每年進儲承租區所有儲槽之作業噸量以250萬噸為基準,其超出250萬噸部分,每噸以○○元另予計收。(屆時以投標時所填列金額為準。另每年作業量計算期間以當年度1月1日起計,至當年度12月31日止;如不足整年之年度依比例核計之)
- (三)設備管理費：最優投資人應依進儲承租區所有儲槽作業噸量,按高雄港公用石化碼頭設備管理費每噸計價標準,向主辦單位繳交碼頭設備管理費。(107年度高雄港公用石化碼頭設備管理費計費標準為每噸73.21元整)。如最優投資人為自由港區事業,並以海關核准之F報單申報進儲油品者,其設備管理費得採每噸計價標準之1/4計收。
- (四)船舶加油作業管理費：最優投資人應依港內及港外之加油噸量,按高雄港船舶加油作業管理費每噸計價標準,向主辦單位繳交船舶加油作業管理費。(107年度高雄港船舶加油作業管理費計費標準為港內每噸6元整、港外每噸12元整。)

三、按高雄港港埠業務費之項目及費率標準表計收項目：

- (一)港灣業務費用。
- (二)碼頭通過費：最優投資人應依進儲承租區所有儲槽作業噸量,按高雄港費率標準表每噸計價標準,向主辦單位繳交碼頭通過費。如最優投資人為自由港區事業,並以海關核准之F報單申報進儲油品者,其碼頭通過費得採每噸計價標準之1/4計收。

四、經商港主管機關頒訂之新費率類目與最優投資人業務有關者,最優投資人應按規定向主辦單位給付。

第十條、投資興建設施所有權歸屬：本案租賃標的土地管理機關為交通部航港局,由主辦單位設定地上權取得。最優投資人投資興建地上物設施,辦公室、倉庫、變電站所有權屬於主辦單位,油品儲槽及其附屬管道(含水電消防維生系統)或機電設施之所有權屬於最優投資人。

第二章 甄選文件

第十一條、甄選文件有效期限：自投遞申請之日起至簽約後30日止。

第十二條、甄選程序及遞件方式：

- 一、本案採公開甄選方式辦理，資格審查與綜合評選一次遞件，分二階段審查。
- (一) 投資人應將本須知第十三條第一項規定之各項「資格審查文件」裝入標示【投標文件封】之信封內、第十三條第二項規定之「變動管理費投標單」放入【標單封】之信封內，再將【投標文件封】、【標單封】及 15 份「投資經營計畫書」一併裝入【甄選文件外封套(箱)】。
- (二) 前述之【甄選文件外封套(箱)】請自備，且應註明招商案號、招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，未註明或未密封者不予接受。
- 二、本案之遞件方式得以下列方式投遞甄選文件：
- 投資人應以【掛號】、【快捷】郵件向郵局投寄甄選文件，並於主辦單位公告截止收件期限前寄達【高雄郵政第 9-33 號信箱】，投資人應自行估算寄達時間，逾時視為無效。

第十三條、本案之甄選文件應檢附文件及份數如下：(缺項視為不合格)

- 一、【投標文件封】內應檢附之「資格審查文件」如次：
- (一) 申請書(1 份)。
- (二) 公司登記證明文件(1 份)。
1. 依公司法第 392 條規定，申請主管機關發給之登記證明書。
 2. 前述經網路列印之資料或各項文件之影本，應切結與正本相符。
 3. 投資人不得以直轄市及縣(市)政府核發之營利事業登記證作為證明文件(經濟部 98 年 4 月 2 日經商字第 09802406680 號函公告)。
- (三) 公司章程(1 份)。
- (四) 公司股東或董監事名冊(1 份)。
- (五) 最近一期營業稅繳納證明影本；投資人如不及提出最近 1 期營業稅繳納證明者，得以前 1 期營業稅繳納證明影本代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件代之。
- (六) 押標金新臺幣 2,000 萬元整(即期並以「臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司」為受款人之金融機構本票、支票、保付支票或郵政匯票)。
- (七) 退還押標金申請書(1 份)。
- (八) 切結書(1 份)。
- (九) 公司登記印章印模單(1 份)。
- (十) 避免違反公職人員利益衝突迴避法聲明書(1 份)
- (十一) 公職人員及關係人身分關係揭露表(1 份)-(如符合公職人員利益衝突迴避法第 3 條第 1 項第 4 款之關係人，需填寫檢附之)

二、標單封：本招商文件「變動管理費投標單」壹張放入標單封。

三、綜合評選投資人提送之「投資經營計畫書」一式 15 份，並裝訂成冊，並載明下列項目：(各項目內容則請依本須知第二十條第二項第八款撰寫)

- (一) 相關經營實績及理念
- (二) 投資經營計畫
- (三) 對主辦單位之營收貢獻
- (四) 緊急應變計畫

第十四條、同一投資人以投遞 1 件甄選文件為限。違反前述規定者，甄選前發現者，所投之甄選文件不予審查，甄選後發現者，所投之甄選文件不予接受。屬同一公司之二以上分公司，或同一公司與其分公司或其他類似分公司之分支機構者(如分行或辦事處)，或就同一案分別遞件者，或投資人之負責人為同一自然人者均不予接受。本案投資人之負責人或就本案之簽署代表人不得為本案其他遞件投資人之授權簽署代表人，否則不予接受。

第十五條、甄選文件使用文字：繁體中文；但特殊技術或材料之圖文資料得使用英文。

第十六條、「變動管理費投標單」由投資人填寫，「變動管理費投標單」與投資經營計畫書內容若有不符，以「變動管理費投標單」中文大寫所填之數字為準，如投資人填寫之變動管理費約定金額低於「變動管理費投標單」要求者，喪失甄選資格。

第十七條、押標金：

投資人應繳押標金新臺幣 2,000 萬元整，以「臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司」為受款人之金融機構簽發之即期本票、支票、保付支票或郵政匯票。

第十八條、有下列情形之一者，其所繳納之押標金不予發還；其已發還者，並予追繳：

- 一、以偽造、變造之文件遞件申請。
- 二、投資人另行借用他人名義或證件遞件申請。
- 三、冒用他人名義或證件遞件申請。
- 四、在甄選文件有效期間內撤回或修改「變動管理費投標單」之管理費報價。
- 五、被評選為最優投資人卻不接受甄選結果或拒不議約，或議約項目達成合意後拒不簽約。
- 六、最優投資人未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
- 七、押標金轉換為履約保證金。
- 八、不同投資人間之甄選文件內容由同一人或同一投資人繕寫或備具者。
- 九、不同投資人之押標金由同一人或同一投資人繳納或申請退還者。
- 十、不同投資人之地址、電話號碼、傳真機號碼、聯絡人或電子郵件網址相同者。
- 十一、不同投資人間之甄選文件內容有其他顯係同一人或同一投資人所為之情形者。

第十九條、有下列情形之一者，所繳納之押標金無息予以發還，且主辦單位與投資人互不負損害賠償或任何費用補償之義務：

- 一、未被評選為最優投資人。
- 二、主辦單位宣布終止公開甄選程序或因故未辦理公開甄選。
- 三、投資人之甄選文件已確為不合於甄選規定或無被評選為最優投資人之機會，經投資人要求先予發還者。
- 四、逾期繳納押標金或繳納後未投遞甄選文件或逾期投遞甄選文件。
- 五、最優投資人已依規定繳納保證金。
- 六、最優投資人未能取得我國經濟部投資審議委員會等相關許可或有其他類此之情事，或最優投資人與主辦單位無法就議約項目達成協議，致本案無法簽署契約者。

第三章 甄選程序

第二十條、評選程序：採「綜合評選」，資格審查文件及投資經營計畫書一次遞件，分二階段審查。

一、第一階段(資格審查)：

(一) 時間：詳招商公告事項。

(二) 地點：主辦單位會議室(高雄市鼓山區蓬萊路10號)。

(三) 主辦單位應於收件截止後三十分鐘內，會同政風處人員一次開箱取件。凡經投遞之甄選文件，投資人擬以任何理由申請補正、作廢或撤回，或以電子資料傳輸方式投遞者，主辦單位均不予接受。

(四) 有一家以上(含一家)投資人遞件，且依本須知第十二條規定將甄選文件送達主辦單位指定之場所者，即由主辦單位組成資格審查小組進行審查投資人之資格條件及投遞之甄選文件，審查項目詳本須知第十三條規定；審核合格者即為「合格投資人」，取得綜合評選項目之甄選資格；審核不合格者，喪失甄選資格。

(五) 若無投資人遞件或資格審查結果無合格投資人，則宣佈流標或終止甄選作業。

二、第二階段(綜合評選)：

(一) 時間及地點：經資格審查合格之家數達一家以上(含一家)，則進行綜合評選，由主辦單位另予通知綜合評選時間、地點及簡報程序。

(二) 通過前項資格審查之合格投資人，依抽籤順序向評選小組簡報及答詢。

(三) 依投資人總分最高者評定為本案之最優投資人，計算方式如下：

1. 合格投資人依序簡報及答詢後，由評選小組依合格投資人遞送之投資經營計畫書、簡報及答詢內容，按本須知規定之評選項目、評選標準及評選方式(如表一)予以評分。

2. 以出席之評選小組成員評分加總之平均分數為「評選小組綜合評分」；評選小組成員所評分數應為整數，得為零分，但不得為負數。
 3. 如評選小組成員評定分數於 90 分以上或 70 分以下者，應於「評選意見」欄加註理由，綜合評分最高以 100 分為限。
- (四) 如有評選小組綜合評分相同之情形發生時，則以「對主辦單位之營收貢獻」項目較高分者為最優投資人。若「對主辦單位之營收貢獻」項目分數又相同者，則以「投資經營計畫」項目較高分者為最優投資人；又「投資經營計畫」項目分數又相同者，則以「相關經營實績及理念」項目較高分者為最優投資人；又「相關經營實績及理念」項目分數又相同者，則以「緊急應變計畫」項目較高分者為最優投資人，又「緊急應變計畫」項目分數再相同者，則抽籤決定最優投資人。
- (五) 評選小組綜合評分低於 70 分者(計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入)或評選項目任一項評定為零分者，不得被評選為本案之最優投資人。
- (六) 如所有投資人經評選均未達合格標準(即評選小組綜合評分低於 70 分者)，評選小組得不予選出最優投資人。如僅有一名投資人時，且評選小組綜合評分達 70 分者，經出席之評選小組成員過半數決議同意者，取得最優投資人資格。
- (七) 評選小組於綜合評選時對投資人所提送之投資經營計畫書及相關文件有疑義，得請投資人予以澄清。
- (八) 綜合評選項目及標準：

表一：綜合評選項目與標準一覽表(草案)

項次	評選項目	評選標準	配分
1	相關經營實績及理念	投資人背景、組織現況、經營項目及實績等。	20 分
2	投資經營計畫	<p>【投資經營計畫】包括</p> <p>(1)興建計畫：儲槽興建、管線裝卸設備及消防等設施設置期程。</p> <p>(2)營運計畫：油駁船備置期程、人員配置及資格證照，整體營運管理構想、營運組織、營運項目。</p> <p>(3)財務計畫：投資金額、投資效益分析、資金來源及籌措、相關保險計畫。</p> <p>(4)法律規定：土地使用管制及建管、職業安全衛生、作業安全、環保等相關規定。</p> <p>(5)承諾事項：承諾納入契約內容履行之</p>	30 分

項次	評選項目	評選標準	配分
		相關事項。 (6)投資經營計畫之內容如違反本須知第五條規定者，本項次應評為零分。	
3	對主辦單位之營收貢獻	變動管理費(評分標準表如表二) 每年進儲承租區所有儲槽作業噸量超出250萬噸部分，每噸最低約定45元起，以每5元為計算單位調增，由投資人於投標單填寫。	35分
4	緊急應變計畫	緊急應變組織、所需器材設備及污染防治作業，賠償污染損害保險單等相關期程規劃。	15分
合 計			100分

表二：變動管理費之評分標準表(草案)

變動管理費	增加數額	增加後所收取金額	增加分數	評分標準
每年進儲承租區所有儲槽作業噸量超出250萬噸部分，以45元/噸起計收	以45元/噸計收			21分
	+5元/噸	50元/噸	+2分	23分
	+10元/噸	55元/噸	+4分	25分
	+15元/噸	60元/噸	+7分	28分
	+20元/噸	65元/噸	+10分	31分
	+25元/噸	70元/噸	+14分	35分

第二十一條、評選之其它規定：

- 一、投資人應於綜合評選當日派員參加評選，未到者視同棄權，並同時取消評選資格。為維持甄選秩序，除主辦單位辦理甄選作業相關人員外，非遞件之投資人不得進入甄選現場。
- 二、如須當場抽籤方式決定時，由投資人出席人員代表（出席人員由資格封之授權書認定，一家投資人僅能推派一人代表）當場當眾抽籤（每人僅能代表一家投資人），投資人出席人員未到場者，視同放棄抽籤之機會，由評選小組主席代抽。
- 三、甄選當場如發生爭議或有疑問時，經主辦單位認為合理，得予以保留，保留期限自甄選之日起三十日內仍無法決定時，得終止甄選程序，無息退還押標金。

四、評選出最優投資人後，主辦單位應將未獲選之投資人之押標金無息退還；最優投資人得將其押標金移作履約保證金之一部分。

五、投資人之甄選文件及投遞方式與本須知第十二條、第十三條規定不符時，且無第十八條規定之情形者，經審查確定後，原件退還，並無息退還押標金。

第 二十二條、未通過資格審查之投資人，所遞送之甄選文件發還；甄選程序因故終止，投資人得書面要求發還甄選文件，主辦單位得保留其中一份影本，其餘發還。

第 二十三條、投資人所投之甄選文件外封套(箱)或資格審查文件有下列情形之一者，即視為投資人資格不符，其所投之甄選文件無效，押標金無息退還：

一、甄選文件外封套(箱)未註明招商案號、招商標的名稱、投資人名稱、地址、統一編號及負責人姓名，或封口未密封者。

二、寄達時間已逾截止收件時間者。

三、檢附文件不符合本須知相關規定者。

四、未依規定繳納押標金，或押標金不足者。

五、同一投資人投遞甄選文件 2 封以上（含 2 封）。

六、投資人資格不符本須知第三條所訂投資人資格者。

七、未依本須知第十二條、第十三條規定裝封者。

第 二十四條、投資人所投變動管理費投標單有下列情形之一者，其所投之變動管理費投標單無效，押標金無息退還：

一、檢附文件不符合本須知相關規定者。

二、未使用加蓋主辦單位印章之變動管理費投標單者。

三、變動管理費投標單以鉛筆或可擦拭筆填寫者。

四、變動管理費投標單未加蓋與登記印章相符之公司印章與負責人印章者。

五、變動管理費投標單塗改後未加蓋印章，或填寫之文字、數字無法辨認者。

六、變更變動管理費投標單式樣或塗改字句，或變動管理費投標單內另附條件者。

七、變動管理費約定金額未以中文大寫正楷填寫者。

八、變動管理費未達最低金額者。

九、檢附 2 張以上（含 2 張）變動管理費投標單者。

十、未依本須知第十二條、第十三條規定裝封者。

第四章 議約及簽約

第 二十五條、議約項目：本案依甄選須知及契約草案規定，無可議約項目。

第 二十六條、最優投資人應辦事項

一、最優投資人應自接獲主辦單位通知之翌日起 3 個月內完成簽約。如有特殊原因，經主辦單位同意得展延 1 個月。

- 二、最優投資人應依中華民國法律設立直接或間接持股已發行股份總數百分之百之關聯企業辦理簽約，最優投資人應於前項期限屆至 1 個月前，檢附下列文件以書面徵求主辦單位同意：
最優投資人出具經公證之保證書，擔保由該關聯企業概括承受本招商文件，並使該關聯企業依本招商文件簽約。
- 三、最優投資人除應依法保存經營投資興建設施有關之會計帳簿、表冊、憑證、傳票、財務報表及其他相關文件外，並應依一般公認會計原則及商業會計法規規定辦理一切會計事項。
- 四、主辦單位於開始營運日起 8 年內享有依第二項成立之關聯企業入股選擇權，持有股權比例為 20%以下，入股價格以入股時最優投資人最新會計師事務所簽證財務報表之淨值核算，均為記名式普通股。如主辦單位及最優投資人對淨值核算結果有不同意見時，應由主辦單位及最優投資人所合意具公信力之鑑價機構估算每股公平價格。且依持股比例主辦單位得派任董事席次，惟董事席次不得少於 1 席。

第 二十七條、 繳納履約保證金：

- 一、 工程履約保證金：新臺幣 9,000 萬元。
- 二、 營運履約保證金：新臺幣 6,000 萬元。
- 三、 其他約定詳契約草案第三十四條。

第五章 附則

- 第 二十八條、 最優投資人於儲槽及碼頭間興建管道或其他設施所行經之港區土地，最優投資人應另行向主辦單位申請及辦理租賃契約。
- 第 二十九條、 各投資人（含最優投資人）就本案與其他機關有任何文書或函件往來，應副知主辦單位。
- 第 三十條、 投資人所附之各種證明文件如屬不實，應自負一切法律責任。
- 第 三十一條、 主辦單位同意最優投資人於簽約前辦理下列事項：地質鑽探、土壤採樣、雜項工程及圍籬施作；惟進行雜項工程及圍籬施作前，應經主辦單位書面同意後辦理，並依實際土地使用面積計收土地租金及相關費用，相關權利義務另行約定之。
- 第 三十二條、 最優投資人之開發行為如屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定應實施環境影響評估之類別，應依相關法令程序辦理。
- 第 三十三條、 投資人因參與本案申請而提供之任何資料，均應符合個人資料保護法相關規定，並由個人資料提供者同意主辦單位於本案申請目的範圍內使用。
- 第 三十四條、 最優投資人之經營業務如有涉及其他特別法，應依其相關法令規定辦理。

- 第 三十五條、 全份文件包括(1)招商公告(2)招商文件(3)公開甄選須知(4)契約草案(5)其他(退還押標金申請書)。
- 第 三十六條、 本案之招商文件若有與契約草案互有抵觸時，以契約草案為優先。
- 第 三十七條、 其他有關本案招商事項詳如契約草案。