



臺灣離島地區
國際觀光度假區投資計畫審查作業辦法(草案)
地方意見徵詢暨說明會簡報

Draft

澳門商科海有限公司 台灣分公司

2011.09





簡報大綱

- 壹、國際觀光度假區之發展歷程與特色
- 貳、案例分析
- 參、臺灣離島地區設置國際觀光度假區
之法源說明
- 肆、開發臺灣離島地區國際觀光度假區之要件
- 伍、臺灣離島地區發展國際觀光度假區之假設
效益分析
- 陸、國際觀光度假區審查作業辦法(草案)



壹、國際觀光度假區之發展歷程與特色

一、甚麼是國際觀光度假區 IR, (Integrated Resort)



國際觀光度假區

Hotel
觀光飯店

Meeting & expo
會議展覽

Shopping Mall
購物商場

Amusement
旅遊設施

Casino
博弈設施



二、亞洲觀光博弈的情況

現階段在境內設有合法博弈設施的亞洲國家和地區，包括格魯吉亞、印度、哈薩克斯坦、吉爾吉斯、斯里蘭卡、土耳其、土庫曼斯坦，柬埔寨，韓國，寮國，澳門，馬來西亞，新加坡，緬甸，尼泊爾，菲律賓與越南。此外日本，印度尼西亞和泰國等地區正考慮在境內准許合法開設博弈設施。

三、國際觀光度假區的演進與發展

拉斯維加斯超大型度假區 (MEGARESORTS)

- 1990年代開始，整合會議場所、觀光博弈、高爾夫球場、主題公園、多樣性的住宿環境。

澳門國際度假村模式

- 2002年開始引入國際級投資開發廠商，進行大型整合開發計畫。除澳門半島外，已擴及氹仔、路環島填海新生地。

新加坡國際觀光度假區 (Integrated Resorts)

- 2005年引進濱海灣金沙(MBS, Marina Bay Sands)及聖淘沙名勝世界(RWS, Resort World Sentosa)



貳、案例分析



一、新加坡 濱海灣金沙度假城 MBS

1. 投資者及投資金額

- 投資營運者為拉斯維加斯金沙集團股份有限公司。
- 開發期程共分三期，第一期投資金額約 **US\$ 55 億元**(約新台幣**1,595億元**)，並已於**2011年**正式營運，第二、三期籌備中。

2. 開發規模

- 濱海灣金沙開發案土地面積 **20.6公頃**
- 開發樓地板總面積 **58 公頃**
- 旅館房間數 **2,561 間**
- 購物商場 **800,000 m²**
- 會議展覽空間 **110,000 m²**
可容納 **45,000人**
- 全東南亞最大的宴會廳，可容納**6,600人**
- 先進電影院及劇院，可容納 **4,000人**觀看
- **SKY PARK** 空中花園 **12,400 m²**





新加坡濱海灣金沙鳥瞰圖





貳、案例分析



二、新加坡 聖淘沙名勝世界 RWS

1.投資者及投資金額

- 聖淘沙名勝世界為新加坡上市公司雲頂新加坡的獨資子公司，名勝世界是一家專門專注於休閒及娛樂博彩的公司。耗資**65億9000萬星元**(約新台幣**1,509億元**)興建。

2.開發規模

- 聖淘沙名勝世界開發案土地面積**49公頃**，新加坡最大的綜合娛樂城開發。
- 環球影城 土地面積 **20公頃**。
- 會議展覽空間 **210,000 m²**。
- 共規劃六家不同型態之飯店。





新加坡聖淘沙名勝世界平面配置圖



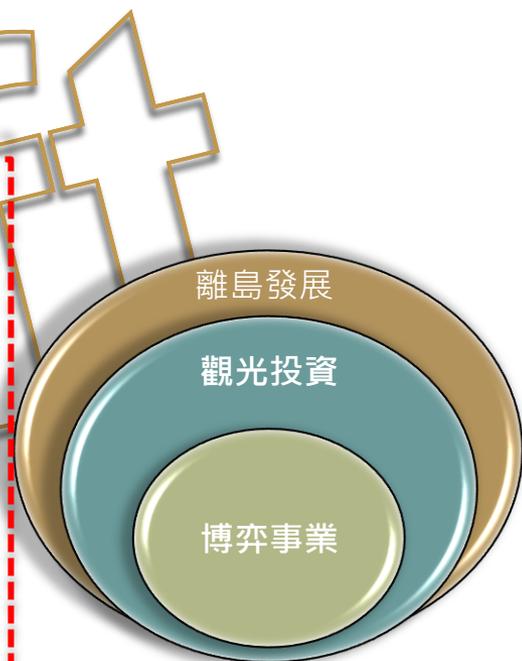
離島建設條例第10-2條

開放離島設置觀光賭場，應依公民投票法先辦理地方性公民投票，其公民投票案投票結果，應經有效投票數超過二分之一同意，投票人數不受縣（市）投票權人總數二分之一以上之限制。

前項觀光賭場應附設於國際觀光度假區內。國際觀光度假區之設施應另包含國際觀光旅館、觀光旅遊設施、國際會議展覽設施、購物商場及其他發展觀光有關之服務設施。

國際觀光度假區之投資計畫，應向中央觀光主管機關提出申請；其申請時程、審核標準及相關程序等事項，由中央觀光主管機關訂定，報請行政院同意後公布之。

有關觀光賭場之申請程序、設置標準、執照核發、執照費、博弈特別稅及相關監督管理等事項，另以法律定之。依前項法律特許經營觀光博弈及從事賭場活動者，不適用刑法賭博罪章之規定。





投資人評估投資計畫可行性之 主要評估因子

開發標的之 外部條件

1. 完善之基礎設施
2. 便利之交通建設
3. 良好之地理位置。

創造
市場



1. 吸引遊客
2. 建立具有
獨特性之
開發項目

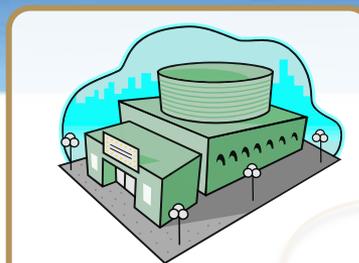
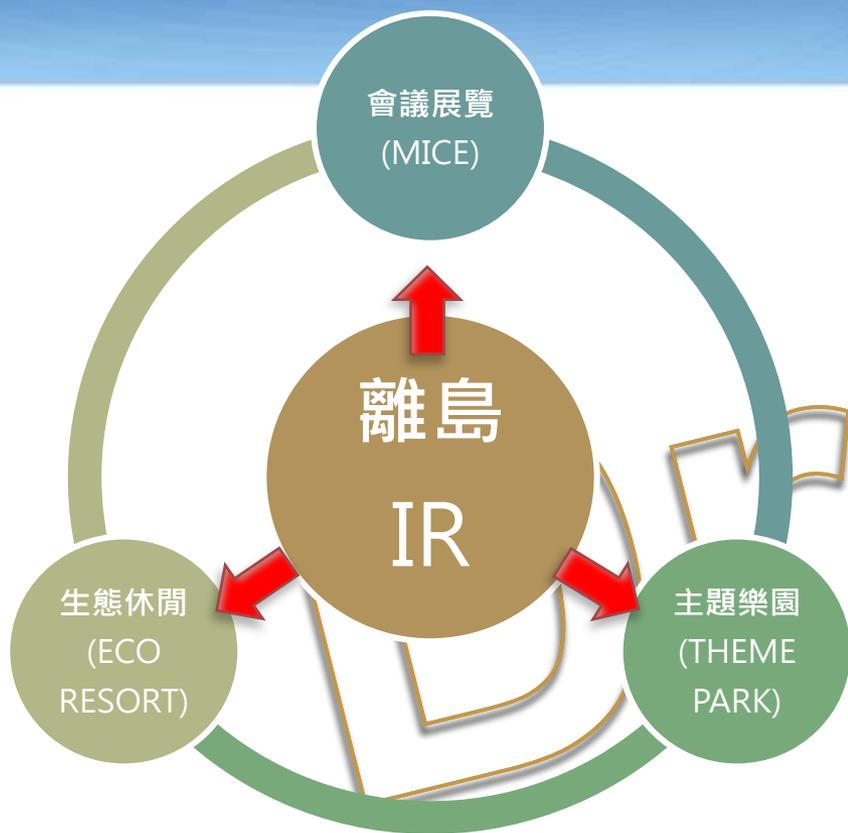


臺灣離島地區 開發國際觀光度假區 需具備之基本條件

1. 充足之遊客量
2. 完善之基礎建設
配套計畫
3. 便利之交通及可
及性
4. 良好之地理位置
5. 具有市場競爭力
之經濟規模與開
發項目



臺灣離島地區發展IR之三種類型與定位



亞洲會議展覽中心



海洋文化體驗園地



熱帶島嶼風情度假勝地

一、單一IR基礎經濟規模之財務假設及試算

參考國外IR之規劃與營運經驗，並根據臺灣發展IR之外部環境與內部條件，研擬具有國際競爭力之IR，創造市場以達到推動IR發展之社會與經濟效益。

- 假設一：暫不考慮各離島的差異性，研擬開發單一IR之基礎經濟規模。
 - 假設二：整個離島遊客量至IR之總遊客人數預估每年總共約為300萬人。由此推估共可發出之合理牌照數；再以遊客人數每年總共約為75萬人估算單一IR之財務與經濟效益。
 - 假設三：由於開發基地與區位尚未確定，因此暫不計入土地成本。
- ↓
- 試算一：以300萬人為基礎，試算整體離島市場可容納幾個IR？
 - 試算二：求出一個合理且具市場性之單一IR財務模型。

伍、臺灣離島地區發展國際觀光度假區之假設效益分析

二、單一IR基礎經濟規模之設施規模假設

設施項目	基地面積 (公頃)	樓地板面積 (公頃)	備註
國際觀光旅館	14.65	26.37	3,000間客房，公共設施以基本樓地板面積15%估算。
旅館附屬設施	0.52	0.94	以觀光旅館房間面積3%估算
會議展覽設施	7.50	13.50	規劃供3,000~5,000人使用
博弈設施	0.84	1.50	博弈法(草案)對於博弈遊戲場樓地板面積佔國際觀光度假區之總樓地板面積之比例並無明確規範，本草案暫以不超過15,000為上限做為假設條件。
主題樂園	11.25	20.25	
購物商場	6.50	11.70	
總計	41.26	74.26	

註：暫以非都市土地「特定目的事業用地」之建蔽率60%，容積率180%為試算基準。

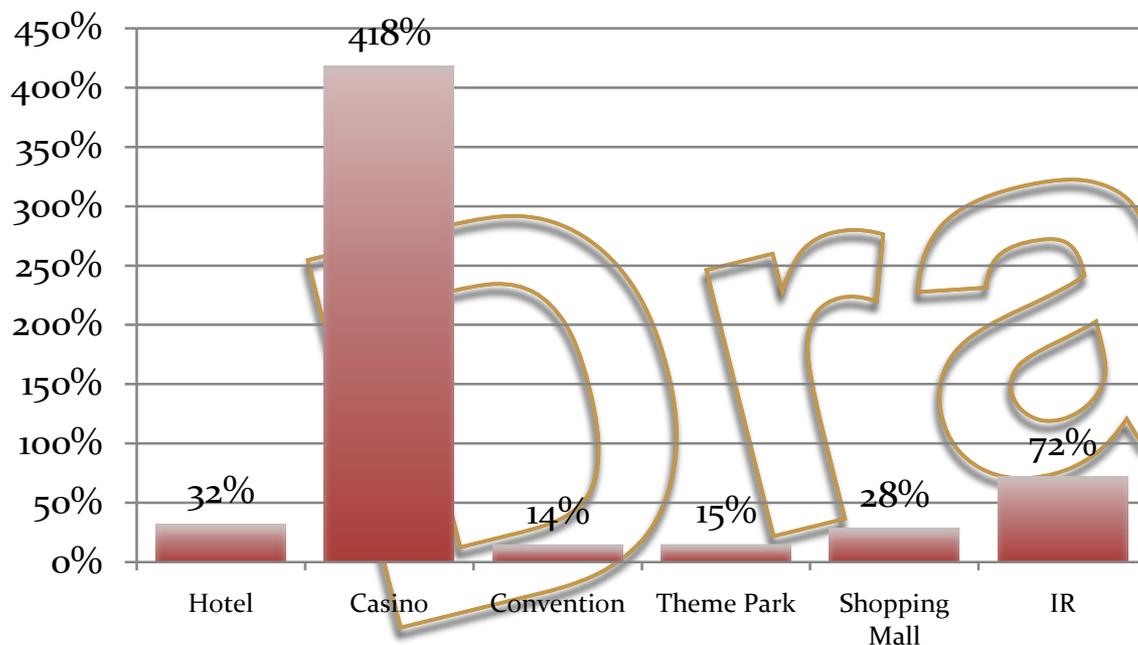
伍、臺灣離島地區發展國際觀光度假區之假設效益分析

三、單一IR基礎經濟規模之投資金額預估(不含土地成本)

設施項目	建設成本 (台幣, 元)	裝修及設備成本 (台幣, 元)	開業準備費用 (台幣, 元)	開發成本 (台幣, 元)
國際觀光飯店	10,034,168,223	7,023,917,756	802,733,458	17,860,819,437
主題樂園	6,704,798,520	3,017,159,334	335,239,926	10,057,197,780
會議展覽設施	4,958,340,744	1,487,502,223	99,166,815	6,545,009,781
博弈設施	556,247,480	444,997,984	33,374,849	1,034,620,312
購物商場	3,874,702,884	2,324,821,730	232,482,173	6,432,006,787
總計	26,128,257,850	14,298,399,027	1,502,997,221	42,871,663,122

四、單一IR基礎經濟規模產生之財務效益(一)

IRR



內部報酬率(IRR)

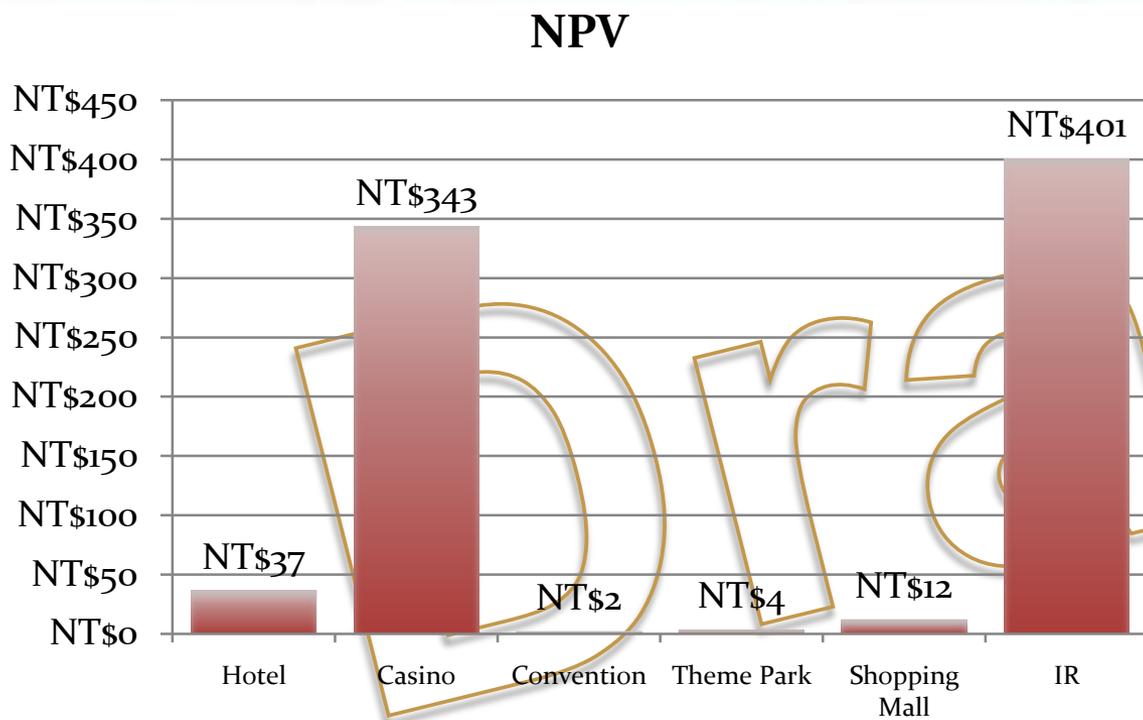
整體IR : 72%

- 博弈設施: 418%
- 購物商場: 28%
- 觀光飯店: 32%
- 主題樂園: 15%
- 會議展覽: 14%

◎土地成本暫不計入考量。 ◎預估20年之財務效益。

伍、臺灣離島地區發展國際觀光度假區之假設效益分析

五、單一IR基礎經濟規模產生之財務效益(二)



淨現值(NPV)

(單位: 台幣)

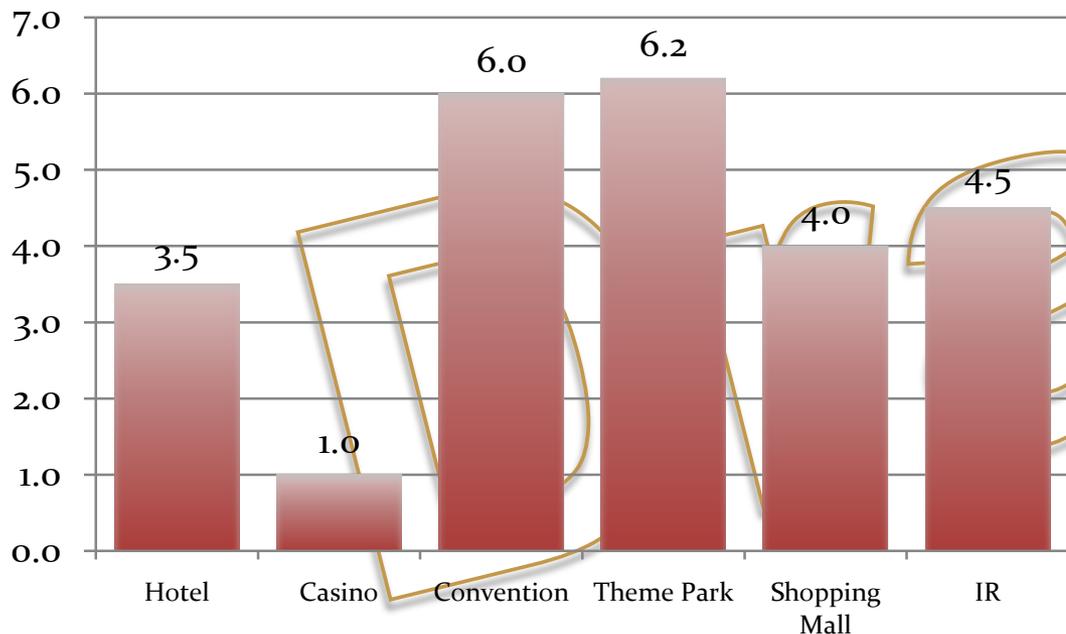
整體IR: 401億元

- 博弈設施: 343億元
- 購物商場: 12億元
- 觀光飯店: 37億元
- 主題樂園: 4億元
- 會議展覽: 2億元

◎土地成本暫不計入考量。 ◎預估20年之財務效益。

六、單一IR基礎經濟規模產生之財務效益(三)

Disc Payback Period - Years



折現後回收年限

整體IR: 4.5年

- 博弈設施: 1.0年
- 觀光飯店: 3.5年
- 購物商場: 4.0年
- 會議展覽: 6.0年
- 主題樂園: 6.2年

◎土地成本暫不計入考量。 ◎預估20年之財務效益。

伍、臺灣離島地區發展國際觀光度假區之假設效益分析

七、單一IR基礎經濟規模產生之社會效益

設施項目	樓地板面積(公頃)	就業人數(人)
國際觀光飯店	27.31(3,000間客房)	4,500
博弈設施	1.50	15,534
會議展覽設施	13.50	1,500
主題樂園	20.25	3,000
購物商場	11.70	1,200
國際觀光度假區(IR)	74.26	25,734

註:1. 本表格數據僅為預估營運後所產生之直接就業人數，尚未包含開發後帶動鄰近周邊產業衍生之間接就業人口。

2. 興建期所需之勞動人口所衍生之人事費用，計入於興建成本中。

3. 新加坡濱海灣金沙MBS及聖淘沙名勝世界 RWS共可創造直接及間接就業人口約70,000人，其中新加坡濱海灣金沙MBS第一期開發完成後所產生之直接與間接就業人口總數約16,000人

伍、臺灣離島地區發展國際觀光度假區之假設效益分析

八、單一IR基礎經濟規模產生之經濟效益

年	博弈稅	博弈特許費	營利事業所得稅	總稅收
1	NT\$32,355,000,000	NT\$225,000,000	NT\$12,986,586,541	NT\$45,566,586,541
2	NT\$33,002,100,000	NT\$229,500,000	NT\$13,277,074,069	NT\$46,508,674,069
3	NT\$33,662,142,000	NT\$234,090,000	NT\$13,574,748,758	NT\$47,470,980,758
4	NT\$34,335,384,840	NT\$238,771,800	NT\$13,879,864,545	NT\$48,454,021,185
5	NT\$35,022,092,537	NT\$243,547,236	NT\$14,192,689,260	NT\$49,458,329,033
6	NT\$35,722,534,388	NT\$248,418,181	NT\$14,513,505,611	NT\$50,484,458,179
7	NT\$36,436,985,075	NT\$253,386,544	NT\$14,842,612,241	NT\$51,532,983,861
8	NT\$37,165,724,777	NT\$258,454,275	NT\$15,180,324,873	NT\$52,604,503,925
9	NT\$37,909,039,272	NT\$263,623,361	NT\$15,526,977,536	NT\$53,699,640,169
10	NT\$38,667,220,058	NT\$268,895,828	NT\$15,840,432,360	NT\$54,776,548,246

註：博弈稅與特許費之計算方式係參照博弈法(草案)，其徵收數額合計不得超過博弈事業當年度博弈營業收入之12%。

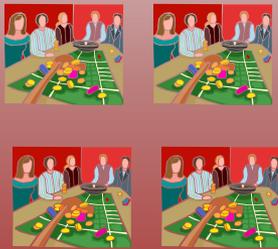
澳門博弈稅徵收數額約為博弈事業當年度博弈營業收入之40%。且約佔政府總稅收之70%。

九、整體IR開發後之規模經濟所產生之經濟效益

300萬人遊客數
(四個IR)

• 整體IR (四個IR) 營運後所產生之稅收

↓
四個IR



年	博弈稅	博弈特許費	營利事業所得稅	總稅收
1	NT\$129,420,000,000	NT\$900,000,000	NT\$51,946,346,166	NT\$182,266,346,166
2	NT\$132,008,400,000	NT\$918,000,000	NT\$53,108,296,275	NT\$186,034,696,275
3	NT\$134,648,568,000	NT\$936,360,000	NT\$54,298,995,031	NT\$189,883,923,031
4	NT\$137,341,539,360	NT\$955,087,200	NT\$55,519,458,179	NT\$193,816,084,739
5	NT\$140,088,370,147	NT\$974,188,944	NT\$56,770,757,039	NT\$197,833,316,130
6	NT\$142,890,137,550	NT\$993,672,723	NT\$58,054,022,442	NT\$201,937,832,715
7	NT\$145,747,940,301	NT\$1,013,546,177	NT\$59,370,448,964	NT\$206,131,935,443
8	NT\$148,662,899,107	NT\$1,033,817,101	NT\$60,721,299,493	NT\$210,418,015,701
9	NT\$151,636,157,089	NT\$1,054,493,443	NT\$62,107,910,146	NT\$214,798,560,678
10	NT\$154,668,880,231	NT\$1,075,583,312	NT\$63,361,729,441	NT\$219,106,192,984

十、單一IR之最低申請門檻

■ 參考國外案例，並根據台灣發展條件與潛力研擬基礎經濟規模

基礎經濟規模



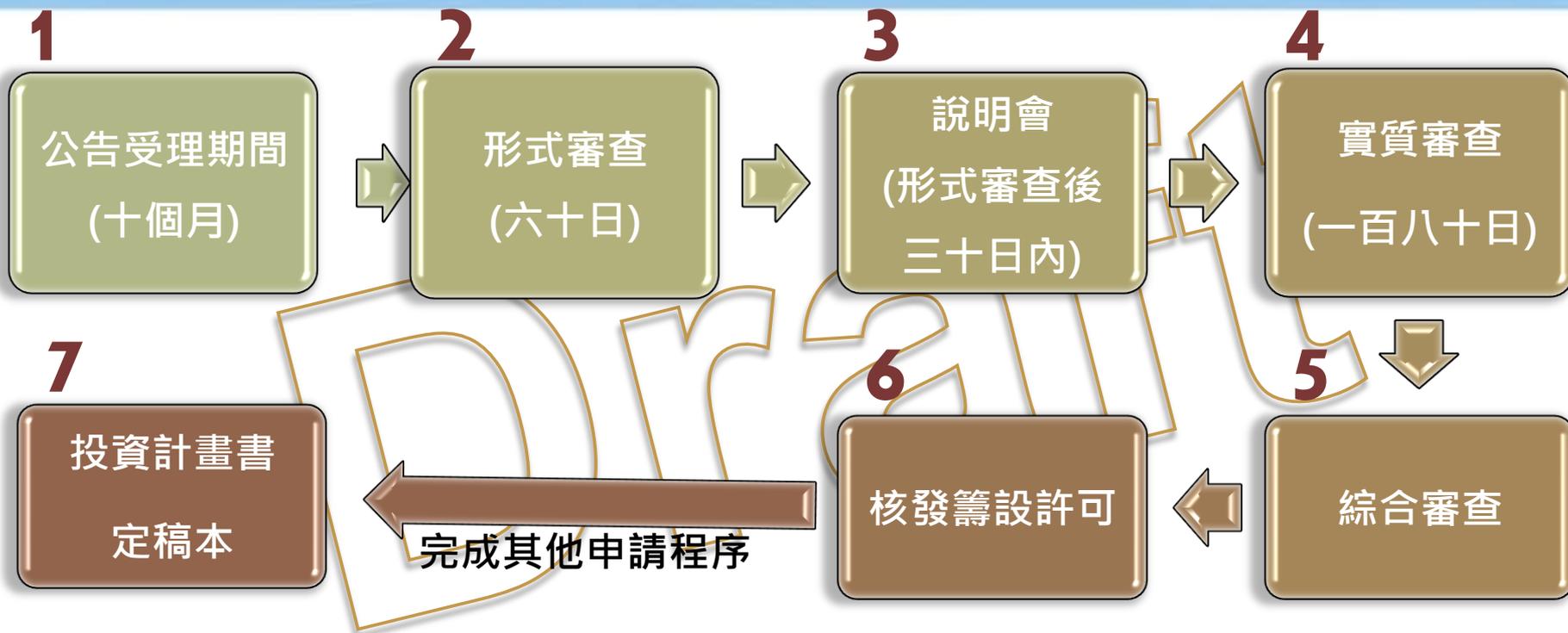
- ◆開發量體：最低樓地板總面積74.26公頃。
- ◆國際觀光飯店房間數：不得低於3,000間房間數。
- ◆室內遊憩設施之最小開發量體：室內遊憩設施樓地板面積比例佔總開發樓地板面積之百分之三十以上。

考量離島建設條例之立法精神，因各個離島之面積大小不同，且分別具有不同特性與條件，研擬最低申請門檻，提供各離島公平發展機會

最低申請門檻
(蒐集各方意見)

- ◆開發量體最低樓地板總面積。
- ◆國際觀光飯店房間數。
- ◆室內遊憩設施之最小開發量體：室內遊憩設施樓地板面積比例佔總開發樓地板面積之百分之三十以上。

國際觀光度假區投資計畫審查流程



一、公告受理期間

- 由國際觀光度假區投資計畫受理機關公告受理期間為十個月。
- 受理前，擬設置國際觀光度假區之離島應完成博弈公投。

二、形式審查

● 審查內容

- 投資計畫書撰寫格式是否完備、附件是否齊備。
 - 是否繳納形式審查費：新台幣約150萬元
 - 是否檢附博弈主管機關所核發之通過適格性審查證明文件。
- 形式審查未完備者，應於三十日內補正，補正以一次為限。逾期未補正者或補正後仍有缺漏者，視為不合格，駁回其申請。

三、說明會

- 彰顯公民參與精神，國際觀光度假區投資計畫申請案應接受離島居民檢視。
- 通過形式審查之申請人應向離島政府及居民，說明其投資計畫
- 說明會之主辦單位：申請案所在離島地方政府
- 邀請出席對象：受理機關、博弈主管機關、國際觀光度假區所在地之地方首長、民意代表、相關機關、團體、學者專家及居民代表。
- 說明會會議紀錄應提交審查小組備查，並公布於受理機關及離島地方政府之官方入口網站。
- 申請人於會後應提交說明會意見回覆作為綜合審查評分標的。
- 申請人應於會前繳納實質審查費新台幣約800萬元，未繳納時駁回申請。

四、分組審查意見

觀光分組

- 觀光吸引力
- 投資規模
- 觀光旅館及旅遊設施規劃
- 開發及營運時程
- 經營團隊信譽能力及相關產業經營實績
- 室內型旅遊設施

開發分組

- 設計理念
- 分區設置
- 開發進度
- 綠建築與節能措施
- 生態、人文及自然環境衝擊因應措施
- 開發強度與土地容受力，各項建築細部設計
- 開發規模與相關土地管理及建築法規

財務分組

- 各投資項目預估營收
- 資金計畫是否符合投資及興建進度
- 財務控管能力是否足以完成全部開發。

公共建設及地方回饋分組

- 水電、垃圾、交通之解決方案
- 基礎建設投資
- 開發衝擊之配套措施
- 離島回饋事宜

- 審查小組下設之各分組應就其分組工作範圍進行審查。
- 各分組作成分組審查意見書，提交審查小組作為評分之依據。
- 為求審查公平性，分組審查意見書不以評分方式呈現。
- 博弈設施由博弈主管機關於其執照申請中審查

五、綜合審查

- 審查小組就分組審查意見書及申請人說明會意見回覆之內容，得通知申請人到會說明其投資計畫，審酌離島環境特性及國際觀光度假區發展策略，依下列審核標準進行審查：

觀光魅力與獨特性(35%)。

地方回饋措施(10%)。

開發期程與財務計畫(25%)。

信譽與經營管理能力(30%)。

80分以上提交行政院核定核發籌設許可之名單

未達80分者為綜合審查不合格

六、核發籌設許可

- 審查小組將通過綜合審查之申請人依分數高低排序，擇優選出核發國際觀光度假區投資計畫籌設許可之名單，陳報行政院。
- 由行政院核定核發籌設許可之數量。
- 申請人繳納保證金後發給籌設許可。

七、完成其他申請程序後核發定稿本

- 申請人應於核發籌設許可起一年內，向各該主管機關提出辦理土地使用變更、環境影響評估、水土保持計畫等審查。
- 申請人應於通過前項審查起六個月內，依核定內容修正投資計畫書及相關書件，並製作定稿本送受理機關核定。
- 申請人應依核定之定稿本履行，否則得廢止其籌設許可並沒入保證金。



簡報結束

敬請指教

澳門商科海有限公司台灣分公司

<http://www.oceantech-group.com/index.php/>

聯絡人：

劉維碩

電話：(02) 27978836 分機175

聯絡信箱：david.liu@oceantech-group.com

陳宣妤

電話：(02) 27978836 分機176

聯絡信箱：charlene.chen@oceantech-group.com