

金門縣議會第八屆第 10 次臨時會



「金門工商休閒園區之興建、營運、移轉 (BOT)計畫案」履約爭議 專案報告

報告單位：金門縣政府建設處

報告人：處長 黃儒新

中華民國 113 年 10 月 28 日

壹、 105-112年度金門工商休閒園區《金門風獅爺購物中心》之土地租金、經營權利金收入	1
貳、 請依110-112年度財務事項檢查作業報告書彙總表分析台灣工商發展股份有限公司之營運資金是否充足，並說明為何繼續經營之能力存在重大不確定性	4
參、 「二期開發」取得建造執照、完成土建工程發包作業、取得使用執造之進度	6
肆、 終止本案契約之預估日期及資產移轉作業規劃 ..	8
伍、 結論	10

「金門工商休閒園區之興建、營運、移轉(BOT)計畫案」

專案報告

壹、105-112年度金門工商休閒園區《金門風獅爺購物中心》之土地租金、經營權利金收入

一、經營權利金計收機制

依本案投資契約第 10.1.2 條規定：「乙方於開始營運之後，應依最優申請人投資計畫書所載之比例按每年營業收入計算之數額，於次年度四月底之前，向甲方繳納前一年度之經營權利金。」，另本府 108 年 1 月 8 日第一次增修協議書規定：「乙方於本協議書簽訂日起，應按投資執行計畫書所載之比例按每年實際營業收入（含免稅店管理費、太陽能躉售電力收入及其他經雙方同意納入或因政府政策、法令變更及經濟部頒布之會計準則將原定為營業收入而變更為營業外收入之部分）所計算之金額，於次年度四月底之前，向甲方繳納前一年度之經營權利金。惟依前述計算之金額若低於本案投資執行計畫書表 7-2-1 營運權利金分年金額表所預估之經營權利金數額者，則以該投資執行計畫書預定之經營權利金數額作為該年度應繳納之經營權利金數額。」

乙方承諾之營收比例如下表所示：

年期	102-108	109-118	119-128	129-138	139-148
營收比例	1%	2%	3%	4%	5%

投資執行計畫書預定繳納之經營權利金數額

年期	103	104	105	106	107	108	109
營運權利金數額	602,122	614,165	626,448	638,977	2,084,527	2,139,528	4,384,349
年期	110	111	112	113	114	115	116
營運權利金數額	4,472,036	4,561,477	4,652,707	4,745,761	4,840,676	4,937,490	5,036,239
年期	117	118	119	120	121	122	123
營運權利金數額	5,136,964	5,239,703	8,016,746	8,177,081	8,340,623	8,507,435	8,677,584
年期	124	125	126	127	128	129	130
營運權利金數額	8,851,136	9,028,158	9,208,721	9,392,896	9,580,754	13,029,825	13,290,422
年期	131	132	133	134	135	136	137
營運權利金數額	13,556,230	13,827,355	14,103,902	14,385,980	14,673,699	14,967,173	15,266,517
年期	138	139	140	141	142	143	144
營運權利金數額	15,571,847	19,854,105	20,251,187	20,656,211	21,069,335	21,490,722	21,920,536
年期	145	146	147	148			
營運權利金數額	22,358,947	22,806,126	23,262,249	23,727,494			

二、土地租金計收機制

本案之土地租金計收則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辦理，按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收，爰土地租金之調漲機制係隨申報地價而有所浮動。

三、本案收入總計

本案自 103 年開始營運起至今年(113 年)收取台灣工商發展股份有限公司(以下簡稱台灣工商公司)經營權利金共計 1,537 萬

9,974 元，以及土地租金共計 183 萬 2,871 元，其中 109-111 年度因受新冠肺炎疫情影響，園區營運受到衝擊，而為協助民間機構營運，本府決議紓困產業，針對本案經營權利金及土地租金予以減免，112 年度經營權利金 465 萬 2,707 元，113 年度之土地租金 31 萬 9,180 元，台灣工商公司已於今年完成繳納。

本府截至 113 年度已收取之經營權利金及土地租金如下表：

項目\年度	103	104	105	106	107	108	109-111	112	113
經營權利金 (元)	322,602	1,698,910	2,131,881	2,198,738	2,235,608	2,139,528	減免	4,652,707	明年繳納
土地租金 (元)	157,390	187,403	187,403	187,403	256,522	268,785	減免	268,785	319,180

貳、請依110-112年度財務事項檢查作業報告書彙總表分析台灣工商發展股份有限公司之營運資金是否充足，並說明為何繼續經營之能力存在重大不確定性

依據台灣工商公司 110 年~112 年會計師查核簽證報告，台灣工商公司近三年營運虧損，且流動資產小於流動負債，呈現流動性不足之情形，且預計一年內應償還或展延之借款約 13.4 億元，其營運資金明顯不足，惟台灣工商公司仍遵循促參精神，期能有效提升服務效能，締造政府、企業與民於三贏之共利、共榮局面，於營運虧損情況下仍持續經營本園區，截至 113 年 9 月共計 10 家進駐廠商，類型包含風獅爺免稅商店及倉儲、金獅影城、邦尼斯玩斗城、風的種子教室、金獅歡樂城、咖啡微醺工作室、光影印象、洸庭、卡市達創業加油站、清華社區大學學習中心，此外，提供青創商務空間約 19 家廠商進駐，以扶植金門地區業者與結合政府相關合作組織，以持續園區之營運。

台灣工商公司近三年流動資產、流動負債及本期淨損如下表：

年度 科目	110	111	112
流動資產	176,091,389	191,785,088	65,521,785
流動負債	234,364,893	249,792,275	1,391,607,680
本期淨損	(231,374,898)	(304,256,467)	(559,512,804)

另依據本案投資契約第 11 條規定，本府每年辦理營運績效評估，並另邀請外聘委員參與評鑑，評估面向包含經營管理、財務收支、勞安及環保紀錄、缺失違約情形、睦鄰及回饋事項、專業服務及處理等，以了解台灣工商公司營運之成效，近三年度(109-111 年度)之營運評鑑分數分別為 76.63 分、69.90 分、71.75 分，112 年度營運績效預計於 113 年 11 月召開評鑑會議審核，本府將持續督促台灣工商公司改善營運狀態及商業活絡方法。

參、「二期開發」取得建造執照、完成土建工程發包作業、取得使用執照之進度

依據本案投資契約第 1.1.1(5)條規定，第二期開發方案原應於 107 年 2 月 25 日前取得使用執照，並於 107 年 8 月 25 日前開始營運，前因台灣工商公司以市場環境不佳、投資執行計畫書未預估行政審查時間及小三通關閉為由，請求工期展延，復因受新冠肺炎疫情影響，經本案第五次爭議協調委員會(二期開發計畫變更)第二次會議決議，二期開發期限經本案第五次爭議協調委員會(二期開發計畫變更)第二次會議，控管點期限調整如後：

1. 第二檢核點-取得建造執照：114 年 9 月 20 日
2. 第三檢核點-完成土建工程發包作業：114 年 12 月 21 日
3. 第四檢核點-一樓板勘驗：115 年 12 月 21 日
4. 第五檢核點-取得使用執照：117 年 7 月 22 日
5. 第六檢核點-自取得使用執照翌日起 10 個月內營運

有關二期開發期程延宕已構成違約情事，本府除依契約第 18.4 條通知台灣工商公司限期改善以外，並已依約按日計罰違約金合計新臺幣 2,553 萬元整。

現階段進行第 2 檢核點-取得建造執照之檢核點管控，台灣工商公司刻正辦理園區規劃方案檢討作業，並於本案第 68 次履約管理工作會議所提出之計畫執行進度規劃如下表所示：

月份/進度 工作項目	計畫權 重%	預 定 投 月	執行期程 (112年9月至113年6月)										
			9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
1、顧問公司簽約	17%	2											
2、原計畫方案檢討報告	33%	4											
3、修正計畫報告(二)	17%	2											
4、專家學者審議意見	8%	1											
5、地方意見回饋	8%	1											
6、修正計劃報告(二)	17%	2											
計畫權重/投入月小計	100%	12	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	
累計工作進度百分比%			8%	17%	25%	33%	42%	50%	58%	67%	92%	100%	

台灣工商公司已在113年4月30日提報修正版之二期開發計畫書，為利控管進度，本府將賡續召開履約管理工作會議，持續監督台灣工商公司二期開發執行進程，以利本案園區整體開發。

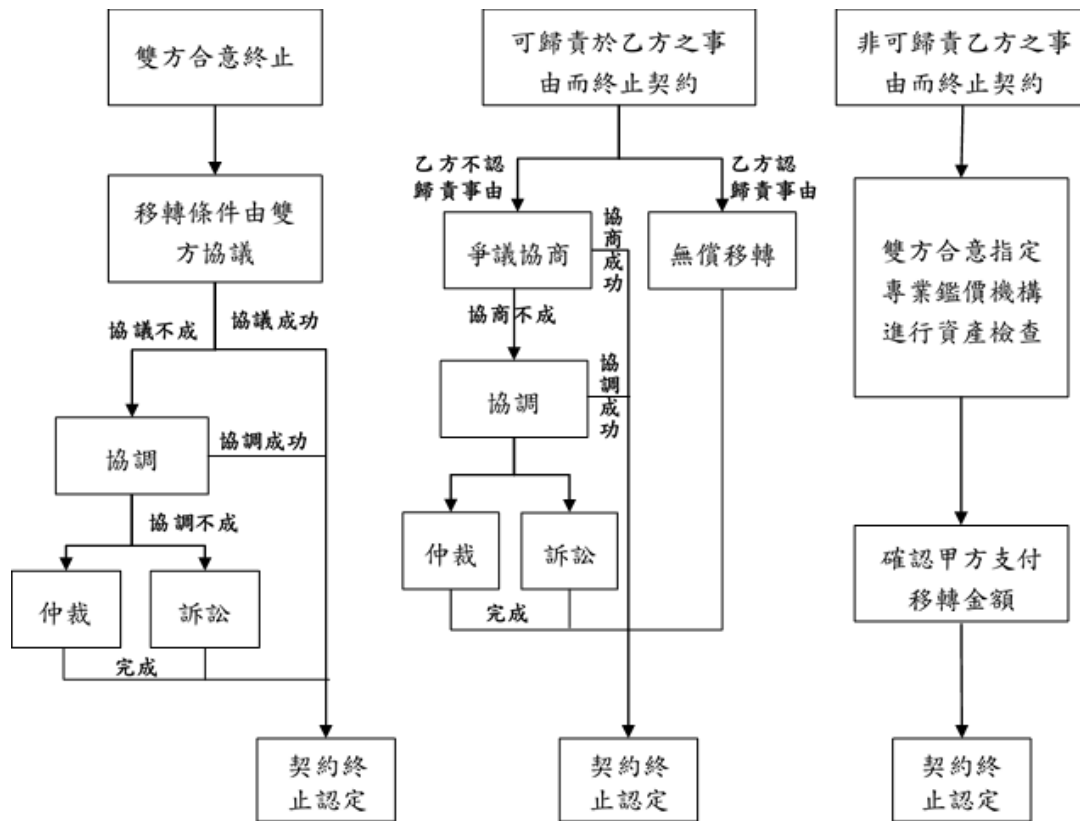
肆、終止本案契約之預估日期及資產移轉作業規劃

台灣工商公司現刻正辦理第二檢核點－取得建造執照前相關事項，如有逾期致使違約或甚至重大違約情事發生，本府將依投資契約第 18.4.2 條通知其限期改善，屆期未完成改善或改善無效，得依投資契約 18.4.4 條做以下之處置，並以書面通知台灣工商公司及融資機構，並預作解約之相關準備，避免園區閒置情況發生：

1. 中止乙方興建營運之一部或全部。
2. 依本契約第 12.1 條規定，由融資機構於一定期限內自行或擇定符合法規規定之其他機構，暫時接管乙方或繼續辦理興建營運。
3. 終止契約。

另依本案投資契約第 19.1 條規定，本契約於下列任一情況下終止：1. 雙方合意終止。2. 因可歸責於乙方之事由終止。3. 因非可歸責乙方之事由而終止契約。

資產移轉之方式，如屬雙方合意終止，則依雙方協議方式辦理；如屬可歸責於乙方之事由終止，則以無償移轉方式辦理；如屬非可歸責乙方之事由而終止契約，則以鑑價有償移轉方式辦理。示意圖如下：



伍、結論

本案前於 98 年依據促進民間參與公共建設法第 42 條公告徵求民間參與金門工商休閒園區興建、營運，並與台灣工商公司簽約營運本案，秉持公平、合理、平等、互惠之原則建立合作模式，而近年來外在環境影響本縣經濟環境發展，尤以新冠肺炎疫情致使小三通停航，對於本案影響甚鉅，期間本府亦積極尋求協助措施，除各項稅賦減免外，亦針對本案之土地租金、經營權利金給予減免措施，自 109 年起全額免收土地租金及經營權利金 3 年，確保本 BOT 案維持營運狀態為首要目標，如本園區各項事務有執行上困境，亦會請台灣工商公司提出並研議雙方共好之執行模式，以協助本園區正常且穩定營運。

有關本案二期之開發作業延宕，本府已多次計罰違約金多達新臺幣 2,553 萬元整，台灣工商公司說明因受疫情衝擊、小三通關閉等大環境影響，因而同意順延，本府將持續督促台灣工商公司二期開發之辦理事宜，後續如有重大違約情事發生，本府將依投資契約規定處置，除要求限期改善外，依約本府得自違約之日起，處以違約金至完成改善為止，倘仍有終止契約之情形，亦將依約要求台灣工商公司以無償移轉為原則辦理，以維護本府權益。