

金門縣縣議會第七屆第七次定期會

金門縣政府建設處
金門工商休閒園區之興建、
營運、移轉(BOT)計畫案
專案報告

報告人:李有忠

中華民國 111 年 6 月 7 日

目

錄

壹、	園區傳聞歇業一事及本府因應措施	1
貳、	二期開發執行情形	4
參、	本案資產抵押情形及縣府保障機制	5
肆、	本案履約保證機制	6
伍、	台灣工商公司營運情形及財務狀況	7
陸、	目前執行之風險評估及因應方案	8
柒、	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、園區傳聞歇業一事及本府因應措施

日前媒體於 111 年 2 月 25 日報導台開集團付不出薪水，並傳言花蓮新天堂、金門風獅爺將歇業一事，本府前於 2 月 10 日即邀集履約管理單位研商本促參案履約及財務狀況，確認雙方契約執行細節以因應各式風險本府所得採取之因應措施，而本府於 2 月 25 日得知相關訊息後，亦即刻商討後續因應作為，並於隔日 2 月 26 日即發布新聞資料，另於 3 月 2 日發文預警本案民間廠商台灣工商發展股份有限公司如逕行停業將涉及投資契約重大違約事由，本府將依約要求限期改善併計罰違約金。

金門工商休閒園區 BOT 案是金門第一個由政府結合業界偕手合作的促參案件，由台開集團之台灣創新發展股份有限公司成立之台灣工商發展股份有限公司(以下簡稱台灣工商公司)興建營運本案，雙方係依促參投資契約執行興建、營運事宜，園區如發生歇業一事，關係到本 BOT 案投資契約之執行，將涉及重大違約情事，如園區發生違反投資契約規定逕自歇業，將依投資契約執行重大違約處理程序，要求台灣工商公司限期改善並按日計罰違約金，違約金上限最高為 1,000 萬元，且按投資契約如台灣工商公司未能依限期改善完成，後續本府將考慮收回園區內所有資產，終止雙方合作之投資契約。

有關園區如逕自歇業一事，依投資契約之處理程序說明如下：

項目	說明
違約事由	依投資契約第18.3.1.2條重大違約事由第3款： 經營不善：包括但不限於乙方於有破產、和解(破產法上之和解)、重整、清算、解散、撤銷公司登記、停工、 <u>停業</u> 、歇業、遭併購而為被併購公司、或類此情事者；或於公共安全、服務品質或相關管理事項上違反法令或本契約者。
違約之處理	依投資契約第18.4.2條重大違約之處理： (1) 乙方有重大違約情形， <u>甲方應先通知乙方限期改善</u> 。 (2) 限期改善之程序：甲方要求乙方限期改善時，應以 <u>書面載明下列事項，通知乙方</u> ： A. 違約之具體事實。 B. 改善之期限。 C. 改善後應達到之標準。 D. 屆期未完成改善之處理。
違約金計罰	依投資契約第18.4.2.3條： 甲方得自乙方違約之日起， <u>按日處新台幣20萬元以下之違約金至乙方完成改善為止</u> ；同一重大違約事由之違約金 <u>以新台幣1,000萬元為上限</u> 。
重大違約發生時應副知融資機構	依投資契約第12.1.1.1條： 本計畫興建營運期，倘因可歸責於乙方之事由而有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、 <u>經營不善</u> 、或其他重大情事發生者， <u>甲方應以書面通知乙方限期改善缺失，並副知乙方之融資機構</u> 。
屆期未完成改善或無法改善時	依投資契約第18.4.4條： 乙方具有重大違約事由經甲方依本契約規定處理，仍未完成改善或無法改善時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方及融資機構或其委任之管理銀行： (1) 中止乙方興建營運之一部或全部。 (2) <u>(融資機構之介入權)</u> 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) <u>終止契約</u> 。
融資機構之介入權程序	依投資契約第12.1條： (1) 乙方倘未能於甲方所定期限內改善缺失或改善無效者，甲方應以書面將該情事通知乙方之融資機構，並得 <u>限期由乙方之融資機構擇定適格之專業機構後，向甲方申請接管本計畫</u> 。甲方應將前述書面副知乙方。

項目	說明
	(2) 乙方之<u>融資機構於接獲前項之通知後</u>，得於該通知所訂接管期限內，指定具有興建、營運本計畫資格之專業機構，作為其接管輔助人，並檢附接管輔助人之資格證明文件，以書面載明本契約第12.1.1.5條但書之規定，<u>向甲方申請核准暫時接管</u>。 (3) <u>甲方應於接獲乙方之融資機構依前項所提接管申請後30日內</u>，以書面通知乙方之融資機構是否核准由其接管本計畫及指定改善期限，並副知乙方。 (4) <u>融資機構或其指定之其他機構於改善期限屆滿前，已改善缺失者，得向甲方申請終止暫時接管</u>，或甲方得以書面通知融資機構或其指定之其他機構終止暫時接管，並載明終止暫時接管之日期。 (5) 若乙方之<u>融資機構未於</u>甲方依本契約第12.1.1.2條所定期限內<u>申請暫時接管本計畫或未於</u>甲方依本契約第12.1.1.4條所定期限內<u>改善乙方缺失，甲方得終止本契約或依相關法規規定強制接管營運</u>。
終止契約	依投資契約第19.1條： 本契約於下列任一情況下終止： (1) 雙方合意終止 於本契約有效期限內，雙方得合意終止本契約。 (2) <u>因可歸責於乙方之事由終止</u> 即乙方積欠租金累計達二年之總額時或其他可歸責於乙方之事由且顯然乙方無法繼續履行本契約時或甲方依本契約第6.2.4條、第10.1.1條規定，終止本契約之一部或全部。 (3) 因非可歸責乙方之事由而終止契約 因不可抗力、除外情事之發生或依本契約第17.6條之規定，雙方得終止契約。
資產移轉	依投資契約第14.3.2條： <u>可歸責於乙方而終止契約時，乙方應無償移轉本計畫之營運資產予甲方</u>，移轉程序及方式準用第13條之規定。惟甲方同意本案於行政院公共工程委員會「促進融資機構參貸促參案件強化措施(草案)」法令或相關法令新增或公佈後，如乙方符合上開相關法令條件，雙方得依契約相關規定辦理。

貳、二期開發執行情形

本案第二期開發期程，前於 108 年 7 月 24 日召開本案第四次履約爭議協調會(二期開發展延)第三次會議作成決議，展延至 112 年 9 月 2 日，並設有 6 個時間檢核點：

1. 環境影響差異審查：108 年 10 月 31 日
2. 取得建造執照：109 年 10 月 31 日
3. 完成土建工程發包作業：110 年 1 月 31 日
4. 一樓板勘驗：111 年 1 月 31 日
5. 取得使用執照：112 年 9 月 2 日
6. 二期營運開始日：自取得使用執照翌日起 10 個月內營運

控管之第一檢核點—環境影響差異審查係於 108 年 10 月 6 日完成，刻正辦理第二檢核點—取得建造執照之控管，惟因辦理過程新增變更都市計畫工項影響，並經 109 年 10 月 26 日第 61 次履約管理會議決議，後續將俟變更都市計畫案發布實施後再續控管第二檢核點。

有關變更都市計畫案辦理情形，該案分別於 110 年 03 月 19 日、110 年 10 月 15 日召開 2 次都委會專案小組審議會議，俟台灣工商公司修正計畫後重新報府審核，取得共識後再提報金門縣都市計畫委員會審議，按目前之辦理進度，若以 111 年 8 月 31 日為細部計畫發布實施日，以此作為後續各期程控管點安排，則預計第 2-6 各控管點期限調整如後：

2. 取得建造執照：111 年 10 月 4 日

3. 完成土建工程發包作業：112 年 1 月 4 日
4. 一樓板勘驗：113 年 1 月 4 日
5. 取得使用執照：114 年 8 月 5 日
6. 二期營運開始日：自取得使用執照翌日起 10 個月內營運

參、本案資產抵押情形及縣府保障機制

依本案契約約定，台灣工商公司業已取得金寧鄉中山林段 144、145-1、145-10、145-11、153-1、177-1、179-1、180-14、180-23 等 9 筆地號之地上權，經查該 9 筆地號之土地謄本，顯示除中山林段 144、145-1、153-1、177-1、179-1、180-14 等 6 筆地號之地上權係依本案契約程序設定予融資機構抵押權外，本府交付之土地地上權並未有其他他項權利之負擔(並未抵押予母公司)，而現已新建完成之 3 棟建物(北棟、西棟、南棟)，經查其建物謄本，亦僅有依本案契約程序設定予融資機構抵押權，並無其他他項權利之負擔。

另依台灣工商公司與授信銀行團(統籌主辦銀行：台中商銀)之授信合約，授信總額度為新臺幣 16 億元，係將本案之中山林段 144、145-1、153-1、177-1、179-1、180-14 等 6 筆地號之地上權，及坐落於前開地號之 3 棟建物(北棟、西棟、南棟)暨其附屬設施作為擔保品，而本金清償期限共計 5 年，預計於 113 年初完成清償，並按各授信項目規定每季償還，參考台灣工商公司提供之 110 年度自結財務報表，本金餘額為 13.34 億元(1,334,400,000 元)，

如有未依約清償情事即屬授信合約之違約，授信銀行將同步以書面通知借款人及金門縣政府，說明違約情事；而截至目前為止本府尚未接收到台中商銀通知有關台灣工商公司違約之情形。

另有關前開資產之設定負擔，本案投資契約亦有相應規定以保障本府於促參期間屆滿時得順利收回資產，包含：

- 一、投資契約之設定地上權契約第 3 條第 3、4 項規定設定負擔期間以契約許可期間為限，同時融資機構之實行抵押權，不得妨礙甲方或甲方選定承接本計畫興建營運權利第三人之接管，且乙方應於地上權存續期間屆滿一年前清償全部貸款並辦妥所有他項權利之塗銷登記。
- 二、投資契約之設定地上權契約第 5 條規定本案建物之所有權登記應註記地上權消滅時本基地上之建物所有權移轉予甲方。

肆、本案履約保證機制

履約保證金係擔保乙方依本契約之規定履行其義務，於契約有效期間內，絕不違反本契約規定之情事，現履約保證格式由台中商銀開立之履約保證金連帶保證書負擔保責任，如本府依契約規定認定有沒入履約保證金之情形，將通知台中商銀，並請其依書面通知所載金額撥付。

依本案投資契約第 15 條有關履約保證之額度及退還機制，履約保證之額度係為新臺幣 5,000 萬元整，依投資契約第 15.6.1 條規定，乙方開始營運日後得向甲方申請無息退還新臺幣 2,000 萬

元整之履約保證，另依投資契約第 15.6.2 條規定，營運期間屆滿 10 年、15 年與 20 年，各無息退還新臺幣 500 萬元，剩餘之新臺幣 1,500 萬元留待完成資產移轉後六個月內全額無息返還。

本案前於 103 年 4 月 23 日開始營運，台灣工商公司前於 110 年 6 月 10 日 110 台發字第 001075 號函提出退還新臺幣 2,000 萬元整之履約保證申請，經本府 110 年 6 月 21 日府建商字第 1100048949 號函同意，現本案履約保證之金額為新臺幣 3,000 萬元整。

伍、台灣工商公司營運情形及財務狀況

近期台開集團之跳票新聞頻傳，經統計未辦理清償註記之退票合計 25 張，金額為 4.02 億元，因本案係由台開集團之台灣創新發展股份有限公司成立之台灣工商發展股份有限公司專門執行本案，獨立計算其財務及營運情形，倘後續台開公司財務狀況不佳，致使發生破產或其他財務危機情事，因本促參案係成立民間機構—台灣工商公司，獨立營運金門工商休閒園區 BOT 案，係具有破產分離之效果，不受台開公司破產所影響；而本案園區現仍持續營運，共計 8 家進駐廠商，類型包含風獅爺免稅商店及倉儲、璞之鍋火鍋、金門卡市達創業加油站、金獅影城、adidas、PUMA、NEW BALANCE、邦尼斯玩斗城等。

依本案投資契約規定，台灣工商公司應將經會計師查核簽證之年度財務報告及每季自結之財務報表，提送本府備查。按台灣

工商公司 110 年自結財務報表內容，公司之資產總額共計 53.1 億元(5,315,076,448 元)，股東權益約 32.6 億元(3,262,397,639 元)，負債總額約 20.5 億元(2,052,678,809 元)，全年綜合損益約虧損 3,000 萬元(-29,114,165 元)。

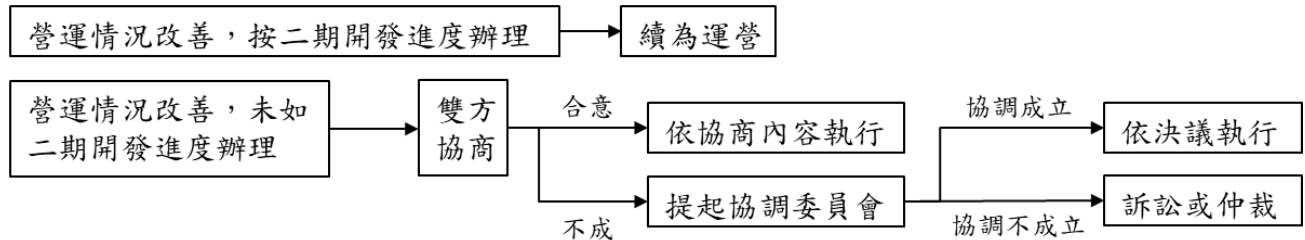
另有關會計師查核簽證之 110 年度財務報告，原預計係於 5 月底前提送，然至今尚未收到相關書件，本府已依契約相關約定進行預警提醒，並要求台灣工商公司限期改善，如屆期未改善將逕依契約有關違約之處置執行；另本府亦有每年定期啟動財務檢查之機制，預計將於台灣工商公司提送簽證財務報告後，辦理 110 年度財務檢查作業。

陸、目前執行之風險評估及因應方案

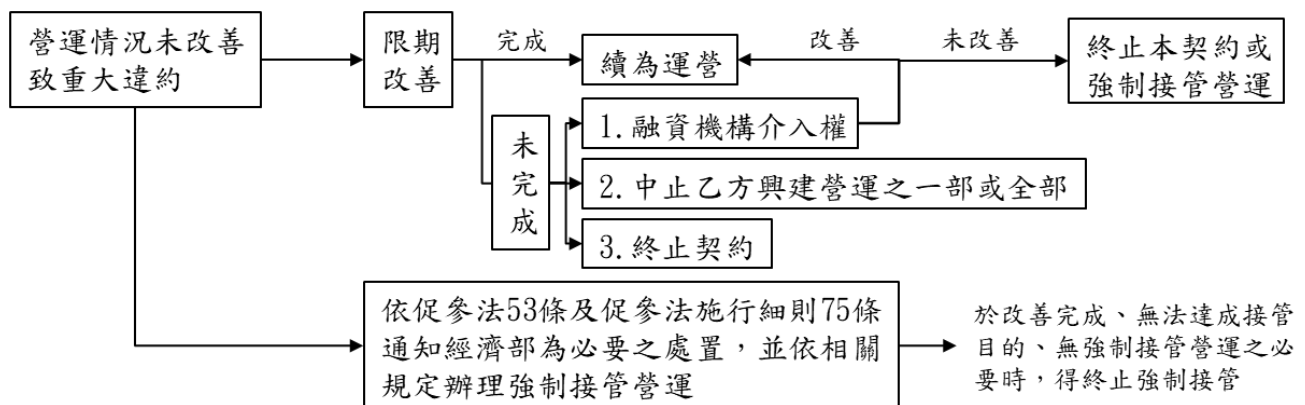
本案雖由特許公司—台灣工商公司獨立營運本案，係不受台灣集團近期負面消息之影響，然近年經濟環境之變化，使園區營運受到嚴重衝擊，營運收入不如預期，且園區第一期建物融資貸款尚未全數清償，亦有可能導致園區停業之風險。

另本案二期開發為本案列管重要事項，倘未如預期進度辦理完成，將涉及違約事項，後如未能依限期改善完成，本府依約得收回園區內所有資產，終止雙方合作之投資契約。

綜上，如後續營運情況獲得改善，並得以逐年還款，執行上可能之情境如下說明：

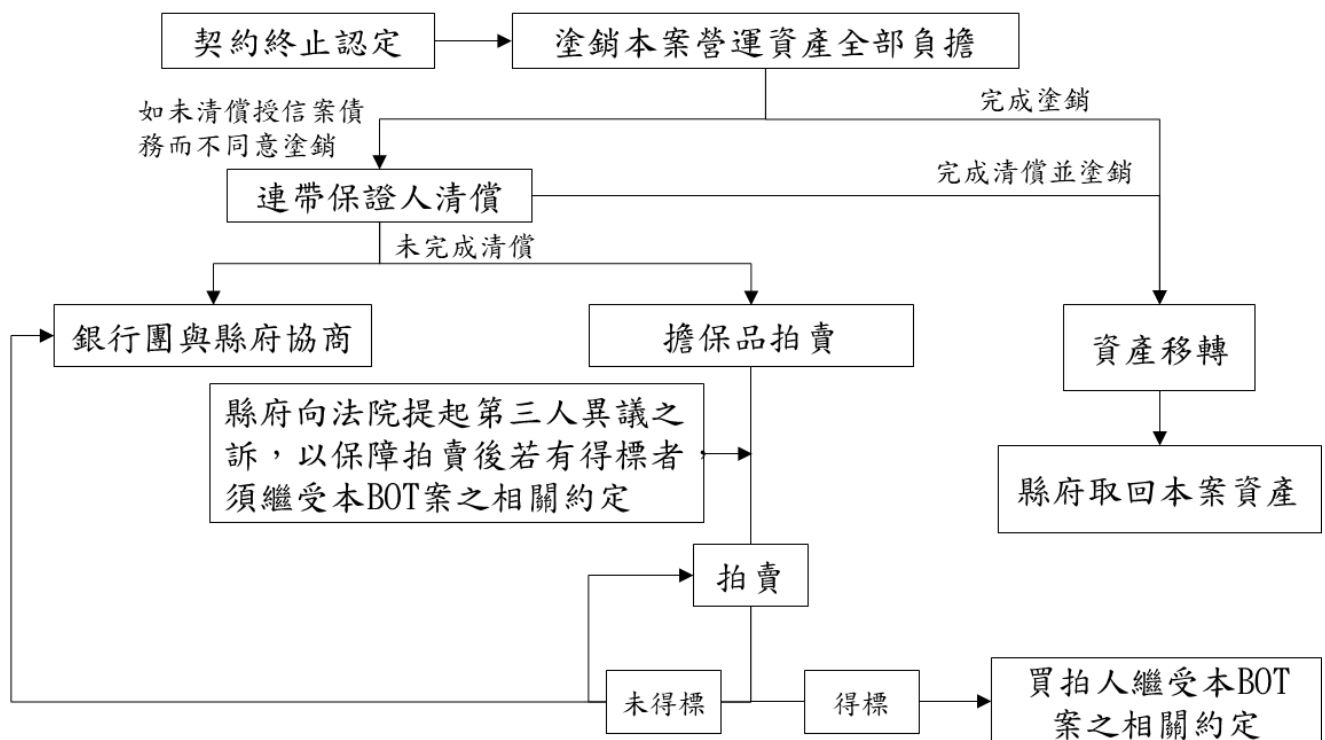


然如營運情況未能改善，後續執行上可能之情境如下說明：



倘營運狀況經融資機構介入、機關強制接管後仍未能改善，後續將辦理終止契約程序，後續由本府接管並自行營運或委外營運，且融資機構係不得有礙本府接管，並應配合本府辦理抵押權塗銷事宜(擔保品為地上權及其上建物暨其附屬設施)。

然融資機構塗銷本案擔保品之情形，如授信債務未能完成清償，融資機構可能不同意無償塗銷負擔，後續得由銀行團與本府協商方案，或由融資機構執行擔保品拍賣，如程序至此，本府將向法院提起第三人異議之訴，以保障拍賣得標者須繼受本 BOT 案之約定：



柒、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，包含土地租金自 109 年起全額免收土地租金 2 年，經營權利金於 109-110 年度予以減免，111 年度則視入園遊客人數部分減免，以協助本園區營運，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，然如後續真如有違反契約逕

自歇業情形，本府自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，按日處新台幣 20 萬元以下之違約金至乙方完成改善為止，而重大違約除依契約處置外，亦得依促參法第 53 條、促參法施行細則 75 條規定，通知中央目的事業主管機關為必要之處置，以執行強制接管營運措施，並依民間參與經建設施公共建設接管營運辦法辦理。

有關本府交付之土地，經查該 9 筆地號之土地謄本，顯示除中山林段 144、145-1、153-1、177-1、179-1、180-14 等 6 筆地號之地上權係有依本案契約程序設定予融資機構抵押權外，並未有其他他項權利之負擔，而現已新建完成之 3 棟建物(北棟、西棟、南棟)，經查其建物謄本，亦僅有依本案契約程序設定予融資機構抵押權，並無其他他項權利之負擔。

另有關本案資產抵押情形，參考台灣工商公司提供之 110 年度自結財務報表，本金餘額為 13.34 億元(1,334,400,000 元)，截至目前為止本府尚未接收台中商銀通知有關台灣工商公司具有違約之情形，且按本案投資契約亦有相應規定以保障本府於促參期間屆滿時得順利收回資產，並有履約保障機制，以保障本府之權益，然如後續若有終止契約之必要，致使本案資產遭銀行拍賣，本府亦將向法院提起第三人異議之訴，以保障拍賣得標者須繼受本 BOT 案之約定。

附件一：台開新聞媒體報導大事記

發布時間	新聞標題
2021/03/31	台開財報被會計師出具繼續經營有重大疑慮 下週三打入全額交割股
2021/09/14	「公司米缸已見底了！」台開爆財務危機 副董吳子嘉坦承還有一未爆彈
2021/10/13	台開子公司台灣工商退票275萬元 正進行協商中
2021/10/21	台開發布重訊 再度跳票300萬元
2022/01/03	台開債權逾20億元 合庫銀提假扣押與強制執行
2022/01/03	台開百億債權遍及12家金融機構 合庫聲請假扣押、彰銀採取法律行動
2022/01/07	台開董座：中市府訴訟案未解 恐下市
2022/01/28	台開驚爆邱復生父女反目 邱于芸遭解任董座今報案反撲
2022/01/28	「不能由父親心情決定去留」台開董座邱于芸遭解任 公開信曝光
2022/02/07	台開父女董座之爭 最大股東散裝船王藍俊昇力挺她
2022/02/08	台開打入全額交割股 最快恐11月下市
2022/02/09	台開危機大股東橫跨船運、鋼鐵、塑化、娛樂4領域 王文堯近1年攀升
2022/02/25	新天堂樂園驚傳3/1停業？ 邱復生未正面回應
2022/02/25	連環跳票恐破10億元 台開付不出薪水證實花蓮新天堂、金門風獅爺將歇業
2022/03/01	新天堂樂園、風獅爺廣場有救？邱于芸奪回董事長一職
2022/03/01	台開董事會通過！確認邱于芸為董事長 吳子嘉遭解聘
2022/03/02	台開父女反目 邱于芸報警取得公司大章 邱復生默默離去
2022/03/09	邱于芸道歉了！她赴金門發薪水：我對不起台開員工們
2022/03/09	金門台開員工遲領不到薪水 董座邱于芸現場發薪：沒理由積欠大家
2022/03/17	邱于芸自行宣布當選台開董座 吳子嘉提告散布不實消息
2022/04/05	台開普通公司債 自4月7日起停止買賣

發布時間	新聞標題
2022/04/06	台開控吳子嘉竊取公司財物 邱于芸已提告
2022/04/07	台開控公司登記變更審核有重大瑕疵 經部駁與事實不符
2022/04/16	邱于芸秀經濟部文件確認董座身分喊讓台開恢復正常營運
2022/05/03	【公告】台開董事會決議通過私募案
2022/05/04	台開金門土地拍賣？長榮國際準備好了
2022/05/06	花蓮新天堂邁向重生路 邱于芸積極填補台開財務黑洞
2022/05/12	台開經營權之爭勝券在握 董事長邱于芸公開信痛擊吳子嘉
2022/05/17	台開、互億財報難產 5/19停止買賣
2022/05/19	台開下市保衛戰 邱于芸找船王募資、吳子嘉向散戶買股
2022/05/30	台開再跳票 累計逾4億元