

捷運局說明 107 年 12 月媒體報導 C1/D1 土地開發案關注議題 Q&A

議題	說明與處理原則
1. 申請人是否有陸資	<p>1. 本案於資格審查階段即審視查閱經濟部核發予2組申請人所有成員之公司登記相關資料(含我國公司登記表、外國公司在臺分公司認許表及設立登記表、外國公司備案文件)以及經濟部投資審議委員會公告之陸資來臺投資事業清單等政府所核發之官方文件及資訊皆非陸資企業，此外，本開發案之專業服務顧問（仲量聯行）亦委託國際專業徵信機構美商鄧白氏股份有限公司針對2組申請人所有成員進行多層次股權結構及最終受益人實地徵信，經嚴格審查確定2組申請人所有成員均非屬經濟部規定陸資投資人或陸資投資事業。</p> <p>2. 依本案甄選文件規定，最優申請人取得本案投資權後應成立新專案公司與臺北市政府簽訂投資契約且契約內明訂該新專案公司登記之營業項目應包含「住宅及大樓開發租售業（營業項目代碼：H701010）」、「不動產租賃業（營業項目代碼：H703100）」等，前揭登記項目依我國「大陸地區人民來臺投資許可辦法」相關法令規定，此規定係為禁止陸資投資人或陸資</p>

議題	說明與處理原則
	<p>投資事業投資經營之項目，否則無法與本府簽約，故已排除陸資投資人或陸資企業投資事業參與本案投資開發。</p>
<p>2. 申請人是否具備財務能力</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本案甄選文件規定，申請人應提出經我國會計師簽證之財務報告及其所附報表，且依規定淨值以出資比例併計不可低於新臺幣160億元外，各成員財務能力均須符合流動資產不低於流動負債(流動比率)、總負債金額不超過淨值三倍以及速動比率不低於10%等條件。 2. 本案依2組申請人所提出經我國會計師簽證之財務報告及其所附報表，經檢視，2組申請人成員之淨值約介於新臺幣222億~288億元、流動比率約介於1.1~3.2倍、總負債與淨值比約介於0.15~0.78倍、速動比率約介於1.1~3.2倍，均符合本開發案甄選文件規定。 3. 關於報載對於2組申請人負債比過高之疑慮，依2組申請人所提出經我國會計師簽證之財務報告及其所附報表，經檢視，2組申請人之負債比(總負債金額佔總資產金額比例)約介於13%~44%，相較於國內主要營建股負債比約約介於70%~87%，以及我國931家上市公司

議題	說明與處理原則
	平均負債比約45%，2組申請人並無負債比過高之情形。
3. 申請人企業誠信調查	本案於資格審查階段已由本開發案專業服務顧問(仲量聯行)委託國際徵信機構美商鄧白氏股份有限公司對於2組申請人所有成員及其主要股東、最終受益人等進行企業誠信調查，調查範圍包括法院訴訟判決、政府標案拒往、國際制裁名單等無相關紀錄，2組申請人均符合企業誠信原則。
4. 申請人母公司如有移轉股權，對本案開發的影響	<p>1. 依本案甄選文件規定，最優申請人得標後應成立新專案公司做為本開發案簽約及履約主體，且該新專案公司應為閉鎖性股份有限公司，其最優申請人(原始股東)履約期間對於新專案公司之持股比例有一定限制，藉以切割最優申請人與新專案公司之財務風險，使新專案公司財務獨立避免受其影響，以專注於本開發案之投資興建及統一經營，再者為確保最優申請人(原始股東)在履約期間可確實執行本開發案。</p> <p>2. 最優申請人並非本開發案投資契約簽約主體，且其本身或其母公司經營業務應不僅限於本開發案，基</p>

議題	說明與處理原則
	<p>於公司自治原則，實無法僅因本開發案之投資即要求最優申請人本身甚或其母公司不得有股權或經營權之變動轉讓，又新專案公司為獨立事業並已切割與最優申請人財務風險，故本開發案應不受最優申請人或其母公司股權變動之影響。</p>
<p>5. 公布規格評審結果</p>	<p>本案從招商開始即結合法務部廉政署、臺北地檢署及市府政風單位共同成立廉政平臺監督，確保本開發案能公平、公正、公開的進行，本局亦嚴謹執行各階段甄選程序，本開發案第 2 階段規格(開發建議書)評審之評選會議，係由 17 名評選委員組成之評選委員會全程秉持公平、公正，嚴謹執行評選作業，評選結果已經臺北市政府正式核定並於 107 年 12 月 24 日公開於臺北市政府捷運工程局官網。</p>
<p>6. 本案決標程序</p>	<p>臺北市政府為選出具有財務實力並兼具開發經營能力的優質團隊，且為避免僅以規格或價格決標恐有不盡公平之處，因此，本開發案在評選程序上採資格標、規格標及價格標三階段審查，申請人在第一階段資格審查，須符合嚴格的開發及財務能力等條件，通過後始可再進入</p>

議題	說明與處理原則
	<p>第二階段規格（開發建議書）評審，由 17 位評選委員針對申請人提出的開發建議書，以專業、公平、公正及嚴謹方式進行評選，分數需達平均 80 分以上才能成為合格申請人，最後才能進入價格評比，價格評比係以土地所有權人最低分配比率及回租租金計算，由得分最高分者取得最優申請人資格。最優申請人於得標後，應在本案所訂期限內完成新專案公司設立及繳納履約保證金，始得與本府完成投資契約簽訂。臺北市政府期以嚴謹的甄選程序，選出最優質的投資人，以落實本案國家門戶、首都地標的發展願景。</p>