

中華民國 111 年 6 月 20 日
臺北市議會第 13 屆第 18 次臨時大會
教育委員會

「大巨蛋營收分潤、議約過程
及遠雄兩次投資執行計畫書
重大差異分析」
專案報告

臺北市政府體育局 李再立局長

「大巨蛋營收分潤、議約過程及 遠雄兩次投資執行計畫書重大差異分析」 專案報告目錄

壹、前言	1
貳、盈餘分享評估	1
參、盈餘分享建議方案	2
肆、盈餘分享協商歷程	3
伍、營收分潤協商成果	3
一、計畫營收分潤	3
二、超額營收分潤	4
陸、營收分潤成果評析	4
柒、後續議約計畫	5
捌、投資執行計畫書重大差異分析	5
一、109年版投資執行計畫書參採說明	5
二、投資執行計畫書重大差異分析	6
三、近期外界關心事項說明	6
玖、結語	8

「大巨蛋營收分潤、議約過程及 遠雄兩次投資執行計畫書重大差異分析」 專案報告

召集人、副召集人、各位議員女士、先生：

今日有機會來向貴會專案報告，至感榮幸。承蒙貴會對本局各項工作的關注與指教，謹表達由衷謝忱。以下謹就「大巨蛋營收分潤、議約過程及遠雄兩次投資執行計畫書重大差異分析」議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

大巨蛋營收分潤、議約過程及 遠雄兩次投資執行計畫書重大差異分析 專案報告

壹、前言

臺北市政府（以下簡稱本府）與遠雄巨蛋事業股份有限公司（以下簡稱遠雄巨蛋公司）於 95 年 10 月 3 日簽訂「臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案興建營運契約」，因早年契約中約定沒有開發權利金及營運權利金，致成為各界關心事項之一。鑑此，本府相關機關積極面對問題、解決問題，經過長時間研析，並與遠雄巨蛋公司多次溝通、協商後，基於公益及社會責任考量，該公司同意以包底、抽成方式，提供營收分潤，雙方並於 111 年 5 月 30 日簽訂協議備忘錄。

為利貴委員會各位議員女士、先生瞭解全案辦理過程，謹遵依委員會及游淑慧召集人指示，研提相關說明資料如后，敬供參閱。

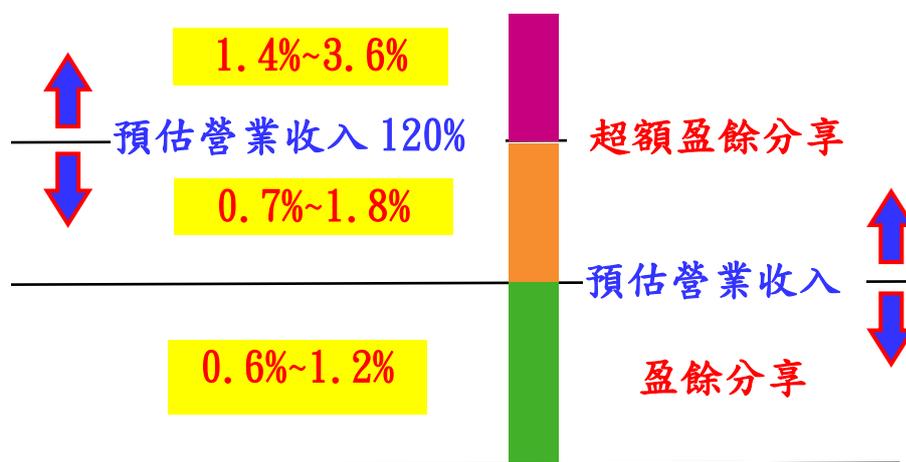
貳、盈餘分享評估

鑑於「臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案」（以下簡稱大巨蛋開發案）未要求廠商提供開發權利金，且興建營運契約第 12 條約定「本計畫無營運權利金」，致引發各界關心是否可能影響本市權益，爰本府財政局前於 110 年 3 月 26 日簽約委請安侯企業管理股份有限公司（以下簡稱安侯企管公司）就開發案之投資執行計畫書及預估未來營運收入進行檢討，並研提盈餘分享機制之適當建議供參。

因應研辦需求，安侯企管公司參考遠雄巨蛋公司編製之 100 年版投資執行計畫書（前已奉本府核定）及 109 年修訂版投資執行計畫書（尚未奉本府核定）之假設參數建立財務模型，並蒐集及整理國內、外相關促參案件之權利金案例，做為研訂分享機制及提供本府協商之參考。上項評估案於 110 年 6 月 30 日召開期初報告審查會議、111 年 1 月 6 日召開期末報告審查會議，並經本府於同年 5 月 12 日核定報告書。

參、盈餘分享建議方案

- 一、依安侯企管公司評估結果，為確保盈餘分享之穩定性，建議按大巨蛋投資執行計畫書「預估營業收入」之一定比例計收分享利潤；另就「實際營業收入」高於「預估營業收入」之差額，以「高於 100%至 120%部分」及「高於 120%部分」兩類級距，分按不同比例計收超額利潤。
- 二、前揭建議分享級距及計收比例示意如下：



- 三、前揭盈餘分享區間建議係供本府作為協商參考，並非絕對性要求。安侯企管公司建議於協商時，尚須考量遠雄巨蛋公司提供分享金後之股東內部報酬率、銀行融資契約負債涵蓋比率，以及體育場館營運不易達到損益兩平之特性。

另因近年受 COVID-19 疫情、營建業缺工缺料、興建成本與費用高漲等因素影響，故協商時仍應考慮當時情況，以訂定具財務可行之分享比率。

肆、盈餘分享協商歷程

為研商大巨蛋開發案之盈餘分享機制，本府陸續召開 4 次會議，與遠雄巨蛋公司溝通、協商，謹就各次會議之研商內容及進度略述如下：

- 一、111 年 5 月 3 日：研商大巨蛋開發案興建工程趕辦及相關事宜，會中就盈餘分享案之計算方式達成執行共識。
- 二、111 年 5 月 20 日：研商大巨蛋開發案營運期間舉辦運動賽事比率及盈餘分享等相關事宜，經充分溝通、協商，惜仍未能達成共識。
- 三、111 年 5 月 24 日：第 2 次研商大巨蛋開發案營運期間盈餘分享相關事宜，會中就分享案啟辦時程、各級分享比例達成初步共識；惟對於分享案名稱仍未能達成共識。
- 四、111 年 5 月 26 日：第 3 次研商大巨蛋開發案營運期間盈餘分享相關事宜，會中確認開發案無營運權利金，且權利金無「依法得檢討及調整」情形。另原則同意將盈餘分享案定名為「營收分潤：計畫營收分潤、超額營收分潤」，並就分潤機制達成共識。

伍、營收分潤協商成果

經多次溝通、協商結果，本府與遠雄巨蛋公司於 111 年 5 月 30 日簽訂協議備忘錄，確認大巨蛋營收分潤機制如下：

一、計畫營收分潤：

- (一)按本府同意之最新版投資執行計畫書所載「當年預估營

業收入總額」之 0.6%計收。

(二)「當年預估營業收入總額」按已啟動營運場館(含體育館、文化城、商場、旅館、辦公大樓、地下停車場等)加總計算。各場館開始營運首年之營業收入按其實際營業月數(未滿 1 月者,以 1 月計)占前項投資執行計畫書所載營業月數之比例核算。

(三)體育館之預估營業收入或實際營業收入(取其收入較高者)可扣除當年度報經本府認可運動賽事之收入。

二、超額營收分潤：當場館實際營業收入總額超過當年預估營業收入總額時,按下列分級機制計收：

(一)實際營業收入總額未逾預估營業收入總額之 120%部分：按超過當年預估營業收入總額部分之 1.0%計收。

(二)實際營業收入總額超過預估營業收入總額之 120%部分：按超過當年預估營業收入總額 120%部分之 1.6%計收。

陸、營收分潤成果評析

一、對照於原興建營運契約之「0 權利金」而言,營收分潤可為市民爭取不少權益。

二、營收分潤案分為「計畫營收分潤」及「超額營收分潤」兩類,並以預估營業收入作為「包底」分潤基礎;另當實際營業收入超過預估收入時,則有「抽成」分潤機制。爾后營運期間,若實際營收未達預估目標,仍會按預估營收計算,以保障市民權益;若實際營收超過預估營收時,則分級收取超額分潤,亦即實際營業狀況越好,市府分潤就越高。

三、興建大巨蛋體育館之目的係為提供不受風雨影響之優質室

內運動場地，為鼓勵營運廠商盡量多舉辦運動賽事，特於營收分潤機制中制定獎勵措施，且未來實際計算營收分潤時，可扣除報經本府認可運動賽事之營業收入項目，應屬合理規劃。

柒、後續議約計畫

- 一、大巨蛋營收分潤機制業經本府與遠雄巨蛋公司協商達成共識，並簽訂協議備忘錄。至於相關細節、文字研訂及後續修約等行政作業，將積極賡續研商。
- 二、至於外界關心遠雄巨蛋公司及遠雄營造公司另有 2 案向本府申請國家賠償部分，本府刻與上述公司進行溝通、協商，希望其能併同本案之達成共識而放棄請求。

捌、投資執行計畫書重大差異分析

一、109 年版投資執行計畫書參採說明

- (一)本府 100 年核定大巨蛋投資執行計畫書迄今已逾十年有餘，因為整體商業環境改變、融資條件與稅制法規修訂，市場資訊與營運模式大幅變動，實有按現況資料重新檢討之需求性。
- (二)投資執行計畫書除一般性資料外，尚含括「財務計畫」在內，故於本府與遠雄巨蛋公司就「營收分潤機制」協商達成共識，並據之完成契約修訂前，上述財務計畫並無法正式確認定案；意即，投資執行計畫書並不適於先行核定。爰本府參考遠雄巨蛋公司尚未奉核定之 109 年版投資執行計畫書相關資料進行營收分潤機制評估，應屬適切作為。

二、投資執行計畫書重大差異分析

依安侯企管公司檢視結果，遠雄巨蛋公司 100 年版及 109 年版投資執行計畫書之重大差異部分包括營運年期差異、營運收支現金流、資金結構來源、資金成本假設與稅務會計假設參數等，謹列表概述如下：

差異項目	100 年版計畫書	109 年版計畫書
營運許可期間	41 年	37 年
計畫興建成本	260 億元	365 億元
計畫營運收入	2,473 億元	2,231 億元
計畫營運支出	1,074 億元	900 億元
計畫股東內部報酬率	8.78%	4.15%
運動賽事場次	第 1 年：36 場 第 4 年起：48 場	每年 10 場
演唱會、音樂會等	第 1 年：12 檔 第 4 年起：14 檔	內野：12 檔 外野：24 檔
體育館使用天數	每年 238 天	每年 288 天

三、近期外界關心事項說明

(一) 興建成本合理檢討

有關大巨蛋開發案計畫興建成本由 260 億元調高為 365 億元部分，依遠雄巨蛋公司表示，係受整體營建環境變動、原物料價格大幅調漲、基礎及專業人力欠缺等因素影響。若以公共工程近年來常見之流標情形觀之，上述問題確為近年來營建業者所面臨之重大困擾；惟本府對於遠雄巨蛋公司因為開發案停工所衍生之興建成本額外支出及相關利息費用，仍已要求該公司提報具體數據，

並加以扣除不計。

(二) 不合理事項務實調整

本府進行營收分潤評估時，係以遠雄巨蛋公司 109 年版投資執行計畫書資料，檢視其財務假設參數，作為參考評估基礎，並已就部分顯不合理事項，以務實、合理態度進行調整。例如：運動賽事部分，即將遠雄巨蛋公司提報之每年 10 場大幅調增為 48 場，其提高比率達 4.8 倍。

(三) 大巨蛋提供職棒使用

遠雄巨蛋公司於 109 年版投資執行計畫書之「營運計畫」中列示，大巨蛋體育館啟用後，該公司將積極爭取中華職業棒球大聯盟使用，初期以開幕賽、明星賽及季後總冠軍賽為優先；長期則以爭取職棒球隊作為主場地使用為目標。因此，大巨蛋並無不規劃職棒使用情事。另遠雄巨蛋公司因尚未與職棒球隊洽妥進駐使用事宜，故未於投資執行計畫書中列示相關收入；惟安侯企管公司參考執行計畫書所列之收入項目，於評估報告中揭示「體育場館不再規劃做為職業棒球比賽場地」乙事，應屬局部用字稍欠精準，而非實情。

(四) 維持規劃棒球博物館

至於大巨蛋體育館內規劃設置棒球博物館部分，經查遠雄巨蛋公司現仍維持原規劃方案；惟因該公司將其併入「巨蛋商舖」項下，計畫改以收取租金、委外經營方式辦理，致衍生外界誤解為「取消不設棒球博物館而改設商舖」；有關此節，本府將於爾後續審投資執行計畫書時，請遠雄巨蛋公司明確說明、修正。

玖、結語

依興建營運契約約定，大巨蛋開發案並無開發權利金及營運權利金，且無無「依法得檢討及調整」情形；惟於貴會長期督促下，經本府與遠雄巨蛋公司多次溝通、協商結果，該公司基於公益及社會責任考量，已同意提供營收分潤，且概估分潤金額至少可達新臺幣 13 億元以上，可大幅增加本市及全體市民之權益。

大巨蛋開發案之防火避難性能及煙控模擬變更案由遠雄巨蛋公司送請內政部審查已超過一年，迄今仍未予同意，導致與變更設計有關事項無法推辦、整體工程進度受阻，故大巨蛋是否能於今年順利完工、營運，已非本府所能掌控；惟於合法、合情、合理原則下，本府仍將盡力提供相關行政協助，期使民眾能早日享受大巨蛋之優質運動、休閒空間。

大巨蛋座落於本市東區精華地段，東臨新光三越、統一時代，西接統領、明曜等百貨公司；另南與國父紀念館相對，北接松山文創園區，未來可串連形成優質之商業、文化、體育軸帶，本府將積極督促遠雄巨蛋公司趕辦後續工程，期使大巨蛋開發案能早日完成，以形塑本市東區新亮點。