

檔 號 91-811

簽稿併陳 第一類公文 開放應用  
臺北市政府捷運工程局 函

受文者：萬達通實業股份有限公司等

速別：普通件  
密等及解密條件：普通

發文日期：93年 12月 24日  
北市捷南字第 093335633號

發文字號：  
附件：

主旨：有關貴公司為辦理「台北車站特定專用區交九用地開發案」興建期間融資償債計畫案，覆如

說明，請查照。

說明：

- 一、覆貴公司九十三年十二月二十日ZS5000999312028號致本局南區工程處函。
- 二、請於甲、乙方完成「台北車站特定專用區交九用地開發案」之簽約程序後，再依契約規定辦理。

正本：萬達通實業股份有限公司

副本：交通部臺灣鐵路管理局、臺北市政府交通局、臺北市政府捷運工程局聯合開發處、臺北市政府捷運工程局南區工程處



張武訓

代為決行

93121630



電子交換

監印陳嘉純

林淑禎

林振發

機關地址：臺北市中山北路二段48巷7號  
承辦人：林振發  
電話：02-236058198  
傳真：236058205  
電子信箱：jlin@trts.dorts.gov.tw

14

人工處理  
電子交換  
本檔附件

土木科

# 萬達通實業股份有限公司 函

受文者：台北市政府捷運工程局南區工程處

速別：最速件

發文日期：中華民國九十三年十二月二十日

發文字號：ZS5000999312028 號

附件：台北車站特定專用區交九用地開發案融資償債計畫



主旨：茲為辦理「台北車站特定專用區交九用地開發案」（下稱本計畫）興建期間融資乙事，擬請 本計畫甲方各當事人同意就本計畫地上權及建物所有權設定負擔予融資機構，爰依法檢送相關償債計畫，詳如說明，尚請 貴處轉知甲方各當事人並於本計畫簽約前惠予同意函復。

說明：

一、 本公司係本計畫最優先議約權人——日勝生活科技股份有限公司，依據本計畫第三次招標文件所成立，並為本計畫簽約後之乙方，負責本計畫興建營運事宜。為使本計畫融資條件可行，並依現今促進民間參與公共建設案件專案融資慣例，取得本計畫興建融資，本公司擬依融資機構之請求，就本計畫地上權及建物所有權設定負擔予融資機構。

二、 按本計畫開發經營契約第一條第十款規定， 貴局為本計畫招商興建階段之承辦機關；又依促進民間參與公共建設法五十一條規定，民間機構因興建、營運所取得之營運資產，非經主辦機關同意，不得設定負擔；同法施行細則第四十七條第二項第二款規定，營運資產設定負擔應訂有償債計畫或設立

張武訓  
台北市政府  
捷運工程局  
南區工程處

1. 交九用地開發案系統候簽約完成，方能依契約行  
2. 呈閱者檢如函稿

93/12/14 處收第 93613403 號

公司地址：台北市一〇六大安區忠孝東路四段二七〇號五樓  
傳 真：(02) 二七八一五八八三  
聯絡人電話：(02) 二七七二九九八八轉六七二 黃南星

8-2501

償債基金辦法；及本計畫開發經營契約第十三條規定，本計畫地上權及建築物所有權設定負擔，應得甲方之書面同意。

三、為此，本公司爰依上開相關規定提出「台北車站特定專用區交九用地開發案融資償債計畫」以為日後本計畫融資規劃執行之依據，尚請 貴局轉知本計畫甲方各當事人鑒核後，於本計畫簽約前惠予同意函復，以利本計畫融資可行。

董 事 長

林榮顯



# 台北車站特定專用區交九用地開發案

## 融資償債計畫

萬達通實業股份有限公司

中華民國 93 年 12 月 21 日



目 錄

一、本案計畫概要..... 2

二、融資規劃說明..... 5

三、其他融資條件規劃..... 9

四、償債能力分析..... 12



5

本公司為執行「臺北車站特定專用區交九用地開發案」（以下簡稱「本計畫」）所成立之特許公司，未來將負責本計畫之興建暨營運工作，由於本計畫投資開發金額龐大，除自有資金之投入外，透過金融體系取得之融資資金挹注，亦為本計畫成功之重要關鍵。

依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱「促參法」）及本計畫「臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約」（以下簡稱「開發經營契約」）之規定，融資之條件中，例如設定負擔、權利之轉讓等，尚須取得「開發經營契約」甲方之同意。為配合銀行融資條件需要，降低銀行承貸本計畫之風險，並提供其適當之擔保，以順利取得融資，本公司特依相關規定提出本「融資償債計畫」，並未來作為融資規畫執行之依據。

## 一、本案計畫概要

本計畫評估期間假設自 93 年展開籌備，於民國 93 年 12 月簽訂「開發經營契約」並完成地上權設定後，至民國 143 年 12 月底特許期間屆滿之日止，財務評估期間共計籌備期 1 年及特許期 50 年。

本計畫開發經費支出茲彙整如表一。本計畫興建工程成本合計新台幣（以下同）10,516,448 仟元，興建期資本化利息及費用 428,340 仟元，另簽約時應繳納第一階段開發權利金 237,800 仟元及履約保證金 118,900 仟元，其他費用包括共構非捷運設施補償金、相關委辦費用及地租，於興建期應支付金額共計為 240,016 仟元，合計興建期總支出金額為 11,541,504 仟元。

表一：開發經費彙整表

成本項目	金額(仟元)
假設工程	119,057
結構體工程	3,734,792
外牆裝修工程	377,050
內裝修	1,143,800
雜項工程	237,903
門窗工程	221,008
機電消防工程	1,679,927
電梯工程	252,910
景觀及綠化工程	46,857
專有設施	1,988,014
轉運站管理系統建置工程	50,000
停車場管理設備	8,000
籌備費用	657,130
興建工程成本合計	10,516,448
資本化利息及費用	428,340
開發權利金	237,800
履約保證金	118,900
其他費用	240,016
開發總成本	11,541,504

茲將本計畫興建期資金來源與去路彙整如表二：

表二：興建期資金來源去路表

資金來源	金額(仟元)	比例	資金去路	金額(仟元)	比例
自有資金	4,180,685	36.22%	營建工程成本	10,516,448	91.12%
銀行借款	7,360,819	63.78%	資本化費用	428,340	3.71%
			開發權利金及地租	477,816	4.41%
			履約保證金	118,900	1.03%
合計	11,541,504	100.00%	合計	11,541,504	100.00%

本計畫開發內容包括住宅、辦公室、轉運站、停車場、商場、旅館等，預估自民國 94 年動工興建，總開發樓地板面積為 73,609 坪，各開發項目經分攤共用及機房面積後之面積如表三所示：

表三：各開發項目面積

物業項目	面積(坪)	比例(%)
商場	22,034	29.93
轉運站	7,864	10.68
辦公室	4,345	5.90
住宅	21,956	29.83
停車場	9,137	12.41
旅館	8,273	11.24
合計	73,609	100.00

本計畫之營建工程成本共計為 10,516,448 仟元已如前述，各開發項目之分年營建成本茲彙整如表四：

表四：各開發項目分年營建成本

單位：仟元

物業項目\年度	籌備期	興建期(註)					合計
	93	94	95	96	97	98	
商場	26,175	233,786	874,642	1,274,803	2,126,377	340	4,536,123
轉運站	19,642	76,128	84,173	300,820	477,306	158	958,227
辦公室	4,372	29,118	21,482	156,645	286,598	102	498,317
住宅	22,096	172,269	479,939	814,363	1,373,772	271	2,862,710
停車場	9,195	59,985	124,063	203,009	334,475	60	730,787
旅館	8,326	62,643	184,388	255,190	419,675	61	930,283
合計	89,806	633,930	1,768,688	3,004,830	5,018,202	992	10,516,448

註：主要興建期為 94-97 年

依據表二之興建期資金來源去路表，本公司自有資本到位時程規劃如表五所示：

表五：自有資本時程規劃

單位：仟元

民國	金額	累計金額
94 年底	1,194,392	1,194,392
95 年底	1,054,018	2,248,410
96 年底	816,383	3,064,793
97 年底	1,114,900	4,179,693



## 二、融資規劃說明

本計畫投資開發金額龐大，融資金額亦高，規劃由國內主要金融機構組成聯貸主辦銀行團，並與主辦銀行團洽議聯貸條件，於聯貸條件議定後，隨即展開籌組聯貸銀行團之工作。至於融資資金來源，若銀行團以自有資金貸放之成本較高時，將循促參法及相關規定向行政院經濟建設委員會申請運用中長期資金，為興建本計畫提供充足之長期資金。另本計畫規劃將依「開發經營契約」第十一條之規定向甲方申請融資協助之機制。本計畫預計向金融機構申貸之融資項目如下：

表六：融資項目規劃

種類	融資		履約保證	
	甲項	乙項	丙項	丁項
分項	長期借款			
額度	長期借款	保證		
期間	興建期+營運期	營運期	營運期	營運期
用途	支應興建及營運本計畫所需投入之相關成本及費用	保證於營運期履行對甲方支付「開發權利金」之義務開發履約保證函。	保證於營運期履行對甲方支付「捷運聯合開發獎勵容積權益金」之義務開發履約保證函。	保證於營運期履行對甲方支付「東側大樓共構部分代墊款」之義務開發履約保證函。

以下將就上述規劃之各別融資項目加以說明。

### (一) 專案融資貸款

本案專案融資貸款預計將達 73.6 億元，約為本計畫全部投入資金之 64%，貸款期限為 20 年，並以未來營運期產生之現金流入作為融資還款來源，主要條件之規劃如下：

9

表七：專案融資貸款主要條件規劃表

項目	預計條件
額度	新台幣 7,360,819 仟元
利率	6%p.a. (按最近台灣銀行、合作金庫、第一銀行、華南銀行及彰化銀行五大銀行基準利率平均值 3.42%加碼 2%)
動用方式	依與本計畫興建工程相關之直接及間接支出單據金額之七成內動用，並依「融資協助契約(稿本)」之規定，於本公司依據工程預算書計算應自籌之自有資金已支付達 50% 後，始依施工進度按自有資金餘款及本項借款兩者比例撥付至興建期「信託專戶」
融資期限	自首次動用日起算 20 年(民國 94-113 年)
動用期限	自首次動用日起 4 年(至民國 97 年)
償還方式	於營運期開始前，以興建期信託營運資產之預收收入先行償還 3,500,000 仟元，其餘尚未清償借款，於營運期開始後償還，各年度償還金額及衍生之利息費用如表八及表九所示。

依上述主要條件之規劃，本案專案融資貸款各年度預計動撥及還款金額如表八，融資利息支出彙整如表九，其中於興建期之融資利息支出將予以資本化。

表八：專案融資分年動用及還款情形

單位：仟元

民國年度	94	95	96	97	98	99	100
專案融資撥款	0	753,616	2,474,566	4,132,637	0	0	0
專案融資還款	0	0	0	(3,500,000)	(150,387)	(159,410)	(168,975)
長期借款累積餘額	506,615	1,744,697	3,848,077	3,860,819	3,710,432	3,551,022	3,382,047
民國年度	101	102	103	104	105	106	107
專案融資撥款	0	0	0	0	0	0	0
專案融資還款	(179,114)	(189,860)	(201,252)	(213,327)	(226,127)	(239,694)	(254,076)
長期借款累積餘額	3,202,933	3,013,073	2,811,821	2,598,494	2,372,367	2,132,673	1,878,597
民國年度	108	109	110	111	112	113	-
專案融資撥款	0	0	0	0	0	0	-
專案融資還款	(269,321)	(285,480)	(302,609)	(320,765)	(340,011)	(360,412)	-
長期借款累積餘額	1,609,276	1,323,796	1,021,188	700,423	360,412	0	-

10

表九：專案融資利息支出

單位：仟元

民國年度	合計	94	95	96	97	98	99
融資利息合計	2,606,495	0	22,608	119,454	212,670	231,649	222,626
利息資本化	354,732	0	22,608	119,454	212,670	0	0
利息費用	2,251,763	0	0	0	0	231,649	222,626
民國年度	100	101	102	103	104	105	106
融資利息合計	213,061	202,923	192,176	180,784	168,709	155,910	142,342
利息資本化	0	0	0	0	0	0	0
利息費用	213,061	202,923	192,176	180,784	168,709	155,910	142,342
民國年度	107	108	109	110	111	112	113
融資利息合計	127,960	112,716	96,557	79,428	61,271	42,025	21,625
利息資本化	0	0	0	0	0	0	0
利息費用	127,960	112,716	96,557	79,428	61,271	42,025	21,625

(二)履約保證金

為保證於營運期本公司履行對甲方支付「開發權利金」、「捷運聯合開發獎勵容積權益金」及「東側大樓共構部分代墊款」之義務，就尚未支付部分加計利息後之金額，將委請聯貸銀行團於營運期開始前開發履約保證函予甲方。

表十：開發履約保證函主要條件規劃表

項目	預計條件
用途	乙項：保證於營運期履行對甲方支付「開發權利金」之義務開發履約保證函 丙項：保證於營運期履行對甲方支付「捷運聯合開發獎勵容積權益金」之義務開發履約保證函 丁項：保證於營運期履行對甲方支付「東側大樓共構部分代墊款」之義務開發履約保證函
保證金額	各項目分年保證金額上限請詳參表十一
保證費率	按保證金額及保證期間，依年費率1%（假設值）計收保證費
額度期限	乙項：自本項首次動用日起算十九年加計一個月 丙項：自本項首次動用日起算十九年加計一個月 丁項：自本項首次動用日起算四年加計一個月
解除保證方式	於各筆保證函到期或收到甲方解除保證責任之書面通知時（以兩

項目	預計條件
	者孰先發生為準)，解除聯合授信銀行團之保證責任
續保方式	乙項：各筆保證函之保證期限以五年為原則，且最長不得超過五年，最後一筆保證函之保證期限不得超過額度授信期間，每五年得申請續保一次
	丙項：同上
	丁項：一次開發保證函至額度期限（即四年加計一個月）

有關各保證項目之各年度保證金額上限，茲彙整如表十一：

表十一：履約保證函分年保證金額上限

單位：仟元

項目	期數	1	2	3	4	5
	民國	98	99	100	101	102
開發權利金		1,409,870	1,335,666	1,261,462	1,187,259	1,113,055
捷運聯合開發獎勵容積權益金		189,722	179,736	169,751	159,766	149,780
東側大樓共構部分代墊款		300,000	225,000	150,000	75,000	0
合計		1,899,591	1,740,402	1,581,213	1,422,024	1,262,835
項目	期數	6	7	8	9	10
	民國	103	104	105	106	107
開發權利金		1,038,851	964,648	890,444	816,240	742,037
捷運聯合開發獎勵容積權益金		139,795	129,810	119,824	109,839	99,854
東側大樓共構部分代墊款		0	0	0	0	0
合計		1,178,646	1,094,457	1,010,268	926,079	841,890
項目	期數	11	12	13	14	15
	民國	108	109	110	111	112
開發權利金		667,833	593,629	519,426	445,222	371,018
捷運聯合開發獎勵容積權益金		89,868	79,883	69,897	59,912	49,927
東側大樓共構部分代墊款		0	0	0	0	0
合計		757,701	673,512	589,323	505,134	420,945
項目	期數	16	17	18	19	20
	民國	113	114	115	116	117
開發權利金		296,815	222,611	148,407	74,204	0
捷運聯合開發獎勵容積權益金		39,941	29,956	19,971	9,985	0
東側大樓共構部分代墊款		0	0	0	0	0
合計		336,756	252,567	168,378	84,189	0

### 三、其他融資條件規劃

由於本計畫係屬 BOT 案件，除前述基本融資條款外，金融機構對於此類專案融資案件，均會搭配其他的特殊融資條件及控管機制，以降低其融資的風險，相關條件茲說明如下：

#### (一) 融資擔保品

興建營運本計畫所取得之資產，包括基地地上權、建物、相關設施、機器設備等，未來均須設定第一順位最高限額抵押權予聯貸銀行團，惟依據促參法第五十一條第二項及本計畫「開發經營契約」第十二條之規定，**抵押權之設定尚須取得甲方之同意**，另依據「促進民間參與公共建設法施行細則」第四十七條第二項第二款之規定，提送本「融資償債計畫」。

本開發基地之地上權將於融資契約簽訂後，將先行設定抵押權予聯貸銀行團，所興建之建物原則上應於所有權第一次登記時，再行追加設定抵押權予聯貸銀行團，併同地上權之抵押權為本融資案之共同擔保品。依據一般銀行融資作業慣例，抵押權設定金額將不低於本計畫融資金額之 1.2 倍，抵押權存續期間至少為三十年。

#### (二) 計畫收入之運用及專戶控管

計畫性融資或專案融資 (Project Financing) 係指依專案計畫所預期未來之現金流量收入作為償還融資來源，並以計畫相關資產提供為主要擔保之融資方式，因此整個專案計畫現金流量 (包括流入及流出) 之控管，對於融資機構而言，攸關未來借款人償債之能力，故專案融資均會於融資合約中規定借款人須依不同之資金來源或用途，設立各種必要之專戶，並由融資機構控管，所有因本計畫產生之收入，均必須依其性質存入或提撥至各專戶之中，並依規定之目的及順序使用，

以掌握專案計畫資金之流向。

針對本計畫，就開立控管專戶的部分，在融資協助契約機制下，本計畫興建期所有資金將存入受託機構下之「信託專戶」及「收入專戶」，用以支應興建期工程支出。於營運期時，除信託營運資產之收益由受託機構管控外，其餘收入及資金來源將存入融資銀行之「營運專戶」中，並依約定之項目及運用順序支用。此外，為避免營運之不確定風險造成本公司還本付息的延滯，規劃將另於融資銀行設立「備償專戶」，並由「營運專戶」中逐期提存一定之金額，該金額將不少於下一期應繳本金加計六個月利息，以預防銀行逾放之發生，並增加緩衝改善的期間。

表十二：本計畫專戶控管機制

期別	興建期	營運期	
控管機構	受託機構	受託機構	融資銀行
控管範圍	興建期全部資金及計畫資產	信託營運資產及其資金	非信託營運資產產生之現金流入及其他資金
專戶	信託專戶 收入專戶	信託專戶	營運專戶 備償專戶

就資金之用途與其運用順序，將採下列原則辦理：

1. 興建營運本計畫所需之成本及費用（包括依法應繳納之各項稅捐）。
2. 依「開發經營契約」規定應支付甲方之各項費用。
3. 必要資產增置及汰換支出。
4. 支付利息、保證手續費、遲延利息、違約金、承諾費及其他相關費用。
5. 償還到期本金。
6. 提撥備償專戶準備。

14

7. 支付其他債務之本金、利息、保證手續費、遲延利息、違約金、承諾費、開狀手續費及其他財務費用。
8. 其他因本業而發生之損失及費用。
9. 向股東支付現金股息或現金紅利。

(三) 「開發經營契約」相關權益之轉讓

依專案融資架構，本公司得向甲方請求支付資產收買價金請求權及損害賠償請求權之權利，須於動用前轉讓予聯貸銀行團。惟依本計畫「開發經營契約」第十五條之規定，有關此部分契約權利之轉讓，尚須取得甲方之書面同意。

(四) 保險權益之轉讓

為降低整體計畫風險，就不同風險來源本公司將規劃適當之保險，而在專案融資的架構之下，各項保險依其性質原則上均須以管理銀行或其指定人為保險賠償金之優先受償人 (Loss Payee)，且應將保險權益轉讓與融資銀行，此外，保險公司應依相關約定將須支付本公司之保險賠償金優先支付融資銀行，並用以修復、重建本計畫或償還融資款項。

(五) 其他條件

將包括財務比率限制、主要股東承諾事項及其他合約權益轉讓之範圍及方式等條件，融資銀行均會加以要求，其目的均是在監督及提高本公司興建營運本計畫之責任，並在例外特殊情形發生時，能建立良好的反應機制，以使本計畫繼續完成興建工作或能持續營運，不致發生計畫終止的狀況，以保障政府、投資人及融資銀行之最大利益。

## 四、償債能力分析

償債能力分析旨在探討借款人之還本付息能力。融資機構於提供貸款前必須審慎評估本公司之償債能力，以確保其債權能夠充分受償，而專案公司能否籌集足額資金並如期還本付息，乃為確保本計畫是否能夠順利執行之關鍵。財務模型中用以衡量債務償還能力之指標主要包括本金利息保障倍數及利息保障倍數等，茲分述如下：

### (一) 本金利息保障倍數

本金利息保障倍數為衡量特定計畫於營運期間各年度產生之現金流量能否償付當期應付債務本息之指標。國內一般通用之本金利息保障倍數(Debt Service Coverage Ratio, 簡稱 DSCR)係採盈餘基礎編製，其計算公式如下：

本金利息保障倍數＝

$$\frac{\text{當期之息前稅前盈餘+折舊攤提}}{\text{當年到期應付之債務本金與利息合計(含其他財務費用)}}$$

本金利息保障倍數原則上應高於 100%。由表十三中可知，本公司規劃之財務計畫，民國 99 及 100 年之本金利息保障倍數將低於 100%，此乃因上述計算公式分子部分並未考慮前期之現金存量，而僅考慮當期 EBITDA（即當期之息前稅前盈餘+折舊攤提），故就現金流量表觀之，本金利息保障倍數雖低於 100%，但加計前期之現金存量後，各期償還借款及給付利息後的現金餘額仍為正數，故本公司財務計畫仍具還本付息能力。

隨著營收逐年成長，本金利息保障倍數呈現逐年成長之趨勢，於民國 101 年以後即達到至 100% 以上，整體而言本公司之償債能力將逐



年提高。

(二)利息保障倍數

利息保障倍數係用以測度借款人由活動產生之現金流量支付貸款利息的能力，該項倍數越高，表示借款人支付利息之能力越強。其計算公式如下：

$$\text{利息保障倍數} = \frac{\text{當期息前稅前盈餘} + \text{折舊攤提}}{\text{當期應付貸款利息}}$$

自表十三可知，本計畫利息保障倍數最低時為民國 99 年之 162.62%，此後即隨盈餘狀況轉佳而逐年提升，付息能力無虞。

表十三：本計畫償債能力

項目/年度	98	99	100	101
本金利息保障倍數	503.87%	94.76%	98.21%	102.17%
利息保障倍數	830.99%	162.62%	176.10%	192.36%
項目/年度	102	103	104	105
本金利息保障倍數	105.69%	120.40%	125.73%	130.85%
利息保障倍數	210.10%	254.43%	284.70%	320.62%
項目/年度	106	107	108	109
本金利息保障倍數	136.89%	142.53%	144.88%	153.41%
利息保障倍數	367.40%	425.55%	491.05%	607.00%
項目/年度	110	111	112	113
本金利息保障倍數	163.76%	172.58%	181.39%	178.65%
利息保障倍數	787.65%	1,076.08%	1,648.96%	3,156.18%

17

附表  
預估財務報表

18