

柒 風險分擔原則

一、確認風險因素及可能影響

(一)政策風險

1.費率政策

本計畫屬非公用事業，公部門之費率政策將影響日後營運之營收，管理處需負擔大部份風險責任，特許公司事前必須詳細估算投資成本，亦需負擔部分風險。

2.法律變化

在法律變化上，由於本計畫在土地租用方面自興建至營運管理適用相關的促參法令，公有土地出租及設定地上權租金有其優惠。本計畫亦享有「促進民間參與公共建設法」中所規定重大公共建設之營所稅優惠。若產生法律變化將使特許公司營運成本大幅增加，導致無法得到預期之營收的風險。而管理處必須負大部分風險。

3.開發核准變化

本計畫開發核准評估年期為 50 年，興建年期 4 年，營運年期自民國 101 年開始 46 年。旅館營運後所設置之各項服務設施，需符合於目的事業法「發展觀光條例」之規定，且土地上針對特定目的事業用地之容許使用項目檢討後，土地使用之適法性與合法性亦無問題，營運上亦符合於土地使用管制的規定。若開發核准變化可能造成營運型態改變或使開發停止之風險，則須由管理處負擔風險。

另有關觀光旅館業之籌設、經營與管理、從業人員之管理，應依照「觀光旅館業管理規則」辦理。而本計畫建築及設備之設置，均需依「觀光旅館建築及設備標準」辦理，其中建築設計、構造、設備除依本標準規定外，並應符合有關建築、衛生及消防法令之規定。除一般觀光旅館應附設之設備外，並得依本標準所列酌設附屬設備。如特許公司由於未依上述管理規則及相關標準辦理而使開發核准變化，則必須自行負擔其風險。

4.公共設施的配合

本計畫周邊計畫興建之公共設施包含遊客中心、停車場等，若旅館建築興建開始前，管理處未能完成進出本計畫基地之出入口與環境之整理維護，可能影響特許公司權益，影響特許公司營運之營收，此風險必須由管理處與特許公司一同分擔。

5.稅賦的增加

本計畫符合重大公共建設範圍之規定，也因此享有民間參與重大公共建設之營利事業所得稅優惠，五年免徵營利事業所得稅，若營所稅增加將增加營運成本；另外，若因本計畫營運後，帶動地價提高，也使地價稅支出增加。特許公司必須在投標前充分估算財務投資成本以降低其風險。則必須由管理處與特許公司共同分擔風險。

6.特許權變化

關於管理處所允諾之特許權，如：經營年期、經營範圍與經營項目若有變化，則影響特許公司之權益，屆時需於契約中明訂特許權內容以保障特許公司，降低其特許權變化產生之風險。

(二)金融風險

本計畫開發評估年期 50 年，由於前後經過時間長，可能面臨到金融上利率變化、匯率變化、通貨膨脹等問題，特許公司需事前詳細估算投資成本，負擔大部分風險。而由於本計畫涉及較大規模之資金流動，特許公司合作之融資機構可於事前進行專業之財務試算，提供特許公司參考，協助計畫之執行，融資機構因此需負擔部分風險。

(三)市場風險

1.競爭風險

於可行性評估報告中市場調查之計算已掌握概略之市場之競爭規模，特許公司必須在投標前自行估算財務投資成本，並負擔其市場競爭時收益降低之全部風險。由於本計畫涉及較大規模之資金流動，特許公司合作之融資機構可於事前進行專業財務試算，供特許公司參考，融資機構需負擔部分風險。

2.需求風險

於可行性評估報告中市場供需現況調查分析與預測已說明市場之市場之需求與目前之供需狀態，特許公司必須在投標前自行估算市場需求，並負擔其需求量不若預期時收益降低之風險。而合作之融資機構可於事前進行專業財務試算，供特許公司參考，融資機構需負擔部分風險。

3.附屬事業營收未如預期

本計畫於可行性評估報告中市場供需現況調查分析與預測並未述及附屬事業之營收，特許公司必須在投標前自行估算附屬事業營收，並負擔營收未若預期時之風險。而合作之融資機構可於事前進行專業財務試算，供特許公司參考，融資機構亦需負擔部分風險。

(四)完工風險

1.工期延誤

本計畫若建築興建或內部裝潢與設備工程工期發生延誤，增加額外人事、財務支出影響其經營之時效與收益時，特許公司必須自行負擔此風險。

2.成本超支

若本計畫於建築興建或內部裝修時成本超支，勢必追加經費增加其經營之成本，特許公司須自行負擔此成本超支風險。合作之融資機構亦需負擔部分成本超支的風險。

3.無法完工

若本計畫於建築興建或內部裝修遇無法完工之狀況，影響其營運之時效與收益時，特許公司必須自行負擔此風險。

4.環境保護

本計畫屬管理處提案，以 BOT 方式進行招商，本計畫於施工及營運所產生之環境保護成本，特許公司則需負大部分之風險。而管理處則需負擔部分風險。

5.審核延誤

本計畫於旅館建築與建書圖審核階段有所延誤，致使工程無法順利，管理處與特許公司皆應負擔其風險。

6.技術與品質問題

計畫中旅館建築與內部裝潢、設備之施作，若施工技術未達標準或工程品質未符預期，由於營造廠商與特許公司有其合作契約，特許公司應就技術與品質工程之負擔所有風險。為確保技術與品質，建議特許公司與承包商團需審慎簽訂建造合約。

7.勞工風險

於本計畫各項興建、裝修工程進行期間，有關勞工風險應由特許公司負主要之分擔重責。而管理處則需站在契約合作夥伴與督導者的立場上，加強特許公司對勞工安全之各項要求，並可在契約中規定特許公司應替工程與勞工安全購買一定程度之保險，一方面保障工安，再者亦可藉由保險契約分擔特許公司之風險。

8.貸款增加

於本計畫興建期或營運期，當初特許公司與融資機構本應簽訂貸款之契約，若則由於貸款增加造成本計畫成本增加時，由於融資機構資金之運用較為充足，應負較大部分風險，特許公司亦需負擔部分風險。本風險可在兩造契約議定時互相協調，以分擔其風險。

(五)營運風險

1.勞資糾紛

於興建期與營運期間若產生勞資糾紛，產生法律訴訟或員工抗爭情況，特許公司必須自行與員工代表協調，並負起因勞資糾紛帶來之收益減損或法律責任之風險。

2.營運績效

於可行性評估報告中財務分析營收之預測可供參考，特許公司必須在投標前自行評估，並負擔若本計畫營運績效不若預期之風險。

(六)法律風險

1.擔保結構

關於本計畫之擔保結構，融資機構應審慎評估，由於本案屬於 BOT 之性質，土地為公有土地並不屬特許廠商所有，因此僅進行地上物設定，惟風險仍需融資機構事先審慎評估，並負大部之風險。

2.特許公司破產

特許公司若產生財務問題導致破產，風險分擔對象主要為民間機構，而政府、融資機構則需負擔次要風險。因此管理處需在甄審時評選出最適廠商外，亦需衡量其經營管理能力做為評選標準。而融資機構亦需在合作前審慎評估特許公司提出之財務計畫。

3.金融協議不履行

特許公司與融資機構間若產生合作問題，一造或雙方有不履行協議之風險。則特許廠商與融資機構需共同負擔其造成之風險。建議雙方需在金融協議前針對多種狀況，設定事前防範機制。

4.擔保強制

關於本計畫之擔保強制，融資機構應審慎評估，由於本案屬於 BOT 之性質，土地為公有土地並不屬特許廠商所有，因此僅進行地上物設定，惟風險仍需由融資機構負大部之風險。

(七)不可抗力風險

1.地震、水災、颱風等不可預知或不可抗力之天然災害

契約應要求特許公司購買保險，承擔天然災害風險。特許公司所遭受天然災害而受重大損害時，管理處可依政府相關法令協調金融機構辦理天然災害復舊貸款，或其他紓困方案。融資機構則可適度降低利息協助特許公司度過難關。

2.政局不穩、軍事行動、政治變化等不可預料且無法抗拒之事由

雙方綜合情事加以認定，若認定無法達成協議，由協調

委員會處理。視為不可抗力事件或除外情事，依契約規定，由政府依法提供補救措施。

二、風險分擔的原則

風險分擔應依成本及控制能力為標準，分擔給最具承擔能力的當事人。理論上公部門具有較高之風險承擔能力，民間機構對風險承擔的能力小，因此投資成本中必須明確計入風險成本否則一旦發生風險事件即可能陷入破產困境。就主層次而言其分擔對象主要為政府、民間機構、融資機構等三方面，就次層次而言民間機構的風險尚可分擔至承包商、供應商、保險公司，為其分擔風險。

以下就本計畫可能出現之風險及風險分擔對象及項目如下表所示：

分擔對象及項目		管理處	特許公司	融資機構
政策風險	費率政策	●	△	
	法律變化	●	△	
	開發核准變化	●	●	
	公共設施的配合	●	●	
	稅賦的增加	●	●	
	特許權變化	●		
金融風險	利率變化		●	△
	匯率變化		●	△
	通貨膨脹		●	△
市場風險	競爭風險		●	△
	需求風險		●	△
	附屬事業營收未如預期		●	△
完工風險	工期延誤		●	
	成本超支		●	●
	無法完工		●	
	環境保護	△	●	
	審核延誤	●	●	
	技術與品質問題		●	
	勞工風險	△	●	
	貸款增加		△	●
營運風險	勞資糾紛		●	
	營運績效		●	
法律風險	擔保結構			●
	特許公司破產		●	
	金融協議不履行		●	●
	擔保強制			●
不可抗力風險		△	●	△

資料來源：本計畫整理

●：主要分擔者 △：次要分擔者

三、風險因應或減輕策略

(一)管理處

1. 延長年期

若特許公司遭受上述風險而造成營運困難時，管理處可檢討調整特許廠商營運年期，協助特許公司因應上述風險。

2. 降低權利金及土地租金

若特許公司遭受上述風險而造成營運困難時，管理處可檢討調整權利金及土地租金費率，降低權利金之收取，協助特許公司因應上述風險。

3. 協助復舊貸款

特許公司若遭上述風險而受重大損害時，管理處可依政府相關法令協調金融機構協助辦理天然災害復舊貸款，幫助特許公司儘速恢復營運。

(二)特許公司

1. 審慎評估

建議特許公司可委託有經驗之財務顧問公司估算投資成本或財務規劃，降低風險發生，審慎評估投資計畫。

2. 研擬妥善保險計畫

特許公司可做完善保險規劃，考量各項損害防阻措施與保險之配合，承擔風險造成之財務損失，以利本計畫區復舊建設之進行與恢復營運。

(三)融資機構

建議融資機構可進行較精確之財務規劃試算，降低風險發生，審慎評估投資計畫可行性，並決定融資的可能性。