



台灣人壽保險股份有限公司

午資公司投資改善計畫
專案查核內部稽核報告

108年第三季

編號：AU108155

總稽核：張修豪

科 長：張雅婷

稽 核：劉女華

108年11月11日

版權聲明：本文件所載之各項內容皆屬台灣人壽保險股份有限公司所有，皆受到中華民國著作權法的保護，未經同意不得以任何形式修改、複製及轉載。



查核基準日：108年9月30日

查核日期：108年10月30日至108年11月6日

一、查核依據

本次查核係依「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」第八條第一項第四款規定，被投資對象最近一個會計年度稅後損益為負數或有累積虧損時，依提報董事會通過之投資改善計畫，由稽核部門每季向董事會提出投資改善計畫執行進度之稽核報告；另依同辦法第八條第三項規定，稽核報告於提報董事會後十日內公開揭露於企業網站資訊公開網頁之說明文件應記載事項下。

二、背景概述

被投資對象午資開發股份有限公司(以下稱午資公司)，現階段已營運之主體事業(多功能運動中心、立體停車場以及洲際棒球場)均已委外承租營運，租金收入尚無法自償午資公司之營業成本及費用，須待商場興建完成並於112年營運午資公司始能轉虧為盈；107年度虧損新臺幣(以下同)56百萬元，累積虧損136百萬元。

午資公司於107年7月30日針對商場開發案辦理公開招標，後因無人投標改為邀標方式進行，於107年10月30日遴選出最優提案人進行優先議約，並於108年6月提報股東臨時會通過前述最優提案人遴選結果，並同意委託其辦理新建工程開發規劃；另最優提案人議約相關條件已於108年11月5日本公司不動產小組會議進行討論，整體商場開發期程仍以達成112年開始營運為目標。

(一) 依執行投資計畫書內容，午資公司107至112年之財務預估損益數：

(單位：新臺幣百萬元)

| 各年度稅後淨利(損) | 107年 | 108年 | 109年 | 110年 | 111年 | 112年 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| 執行投資計畫書 | (77) | (74) | (75) | (74) | (75) | 56 |
| 午資公司年度預算 | (63) | (68) | | | | |
| 自結數 | (56) | | - | - | - | - |

資料來源：執行投資計畫書數據來自107.6.14提送臺中市政府之執行投資計畫書



(二) 截至 108 年 9 月止，午資公司財務狀況如下：

資產總額 1,800 百萬元，其中流動資產 288 百萬元，固定資產 1,440 百萬元；負債總額 80 百萬元，股東權益總額 1,720 百萬元，其中股本 1,940 百萬元，本期虧損 30 百萬元，累積虧損 191 百萬元。

(三) 108 年午資公司投資改善計畫：

因應午資公司 107 年度稅後淨損，不動產部門提出 108 年投資改善計畫，經 108 年 3 月 27 日董事會通過，午資公司以 108 年度稅後淨損 65,978 仟元為投資改善目標，並積極增加棒球場及停車場之收入，投資改善計畫內容如下表：

(單位：新臺幣仟元)

| 計畫項目 | 計畫項目內容 | 年度金額 |
|-----------------|----------------------------------------|---------------------|
| 108 年度 財務目標數 | 以扣除商場投資之金額外，108 年度之虧損不得大於 107 年度虧損為目標。 | 投資虧損數以 65,978 仟元為目標 |
| 增加營業收入 | 洲際棒球場 透過新設置廣告預計 Q3 可挹注廣告收入 | 全年廣告收入 5,029 仟元 |
| | 積極洽談跨年活動收入 | 預計收入 11,544 仟元 |
| | 停車場 積極接洽短期活動，增加活動及廣告收入。 | 預計 1,848 仟元 |
| | 並藉由招攬活動以提升停車場抽成收入。 | 預計 1,120 仟元 |
| 摶節成本費用 | 將球場水電瓦斯費用轉嫁給營運方負擔。 | 可節省 584 仟元 |
| | 已成功爭取房屋稅優惠，108 年開始適用。 | 預計節省 1,179 仟元 |
| | 辦理委外勞務費用發包，透過積極比議價，以節省預算 5% 為目標。 | 約可節省 531 仟元 |



(四) 108 年度整體投資改善目標數係控制於虧損數 65,978 仟元，分四季預定達成目標數：

(單位：新臺幣仟元)

| 項 目 | 第一季 目標數 | 累計至 第二季 目標數 | 累計至 第三季 目標數 | 累計至 第四季 目標數 |
|-------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 營業收入 | 20,830 | 33,259 | 47,190 | 63,930 |
| 洲際棒球場 | 15,330 | 21,973 | 29,816 | 40,517 |
| 多功能運動中心 | 4,361 | 8,723 | 13,084 | 17,445 |
| 停車場(停車收入) | 1,010 | 2,060 | 3,110 | 4,120 |
| 停車場(活動廣告收入) | 129 | 503 | 1,180 | 1,848 |
| 營業成本及費用 | (40,129) | (70,082) | (98,730) | (129,908) |
| 稅後淨利(損) | (19,299) | (36,822) | (51,540) | (65,978) |

三、查核項目

- (一) 檢視 108 年累計至第三季之財務自結數是否符合董事會通過之 108 年投資改善計畫之財務目標數。
- (二) 檢視 108 年累計至第三季之投資改善計畫執行進度是否符合提報董事會之投資改善計畫。

四、查核結果

檢視 108 年累計至第三季財務自結數，尚於投資改善計畫目標數範圍內；另，投資改善計畫執行進度因洲際棒球場新設置廣告之申請核准尚未取得，以致原預計第三季新增廣告收入 1,200 仟元目標未達成。

執行細項分述如下：

- (一) 108 年累計至第三季財務自結數虧損 30,445 仟元尚控制於 108 年累計至第三季目標虧損數 51,540 仟元範圍內，108 年累計至第三季之目標數與自結數差異(如下表)，說明如下：



(單位：新臺幣仟元)

| 項目 | 累計至 第三季 目標數 | 累計至 第三季 自結數 | 達成率/ 耗用率 | 差異數 |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------|--------|
| 營業收入 | 47,190 | 47,977 | 102% | 787 |
| 洲際棒球場 | 29,816 | 28,893 | 97% | (923) |
| 多功能運動中心 | 13,084 | 13,392 | 102% | 308 |
| 停車場(停車收入) | 3,110 | 3,945 | 127% | 835 |
| 停車場(活動廣告 收入) | 1,180 | 1,747 | 148% | 567 |
| 營業成本及費用 | (98,729) | (78,422) | 79% | 20,307 |
| 稅後淨利(損) | (51,540) | (30,445) | 59% | 21,095 |

1. 營業收入：108 年累計至第三季營業收入自結數 47,977 仟元相較於目標數 47,190 仟元共增加 787 仟元，達成率為 102%。

原預估 7 月起出租廣告看板收入，每月可增加租金 400 仟元(第三季預計增加租金收入 1,200 仟元)，因截至 11 月 6 日尚未取得台中市政府核准廣告看板興建執照以致於未達成預估收入，造成本季營業收入較目標數短少 652 仟元，影響 108 年第三季單季營業收入達成率僅為 95% 之情形(明細如下表)。

(單位：新臺幣仟元)

| 項目 | 第三季 目標數 | 第三季 自結數 | 達成率/ 耗用率 | 差異數 |
|-----------------|------------|------------|-------------|---------|
| 營業收入 | 13,931 | 13,279 | 95% | (652) |
| 洲際棒球場 | 7,843 | 6,742 | 86% | (1,101) |
| 多功能運動中心 | 4,361 | 4,511 | 103% | 150 |
| 停車場(停車收入) | 1,050 | 1,348 | 128% | 298 |
| 停車場(活動廣告 收入) | 677 | 678 | 100% | 1 |

2. 營業成本及費用：108 年累計至第三季營業成本及費用自結數



78,422 仟元相較於目標數 98,729 仟元減少 20,307 仟元，耗用率約 79%，主要原因如下：

- (1) 商場興建開發進度較預計時程延遲，使得原預估累計第三季支付之委外勞務費用約 8,883 仟元、配合商場開發招募之工程人員費用及相關行政費用等約 5,152 仟元尚未耗用，以及球場新設廣告看板興建未執行，原預估提列折舊金額 1,388 仟元無須提列等共計約 15,423 仟元尚未發生所致。
- (2) 預估支付球場園區修繕費用約 1,074 仟元尚未執行，係因配合國際棒球賽事時程，擬延至第四季進行修繕保養。
- (3) 若依原時程則耗用率為 96%，尚控制於符合預期目標內。

(二) 投資改善計畫執行進度：

| 108 年度增加營業收入及 擷節成本費用之投資改善計畫 | 108 年累計至第三季 改善計畫執行進度說明 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>一、除了既有租約之固定收入外，將積極提升變動收入：</p> <p>1. 洲際棒球場：</p> <p>(1) 透過新設置廣告：申請核准中，預計於 108 年第三季開始挹注，全年廣告收入預計 5,029 仟元(其中因新設置廣告，預計第三季收入增加 1,200 仟元、第四季收入增加 1,200 仟元)。</p> <p>(2) 跨年活動：將積極洽談 108 年跨年活動收入出租業務，預計跨年收入金額 11,544 仟元。</p> | <p>1. 洲際棒球場：</p> <p>(1) <u>新設置廣告申請作業執行進度未達成。</u> 截至 108 年 11 月 6 日尚未取得市政府核准，影響第三季廣告收入 1,200 仟元。</p> <p>(2) <u>108 年底跨年活動尚無明確進度。</u> 目前仍與有意願廠商接洽中，持續檢視執行情形。</p> |



| 108 年度增加營業收入及 擷節成本費用之投資改善計畫 | 108 年累計至第三季 改善計畫執行進度說明 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. 停車場：</p> <p>(1) 將爭取接洽停車場之活動及廣告收入預計 1,848 仟元(第一季 129 仟元、累計至第二季 503 仟元、累計至第三季 1,180 仟元、累計至第四季 1,848 仟元)。</p> <p>(2) 將積極招攬活動藉以增加停車收入，停車抽成收入預計可達 1,120 仟元(第一季 260 仟元、累計至第二季 560 仟元、累計至第三季 860 仟元、累計至第四季 1,120 仟元)。</p> | <p>2. 停車場：</p> <p>(1) <u>符合改善計畫之目標。</u> 累計至 108 年第三季停車場承辦活動及廣告收入金額 1,747 仟元，較預算數 1,180 仟元增加 567 仟元。</p> <p>(2) <u>符合改善計畫之目標。</u> 累計至 108 年第三季停車場收入金額 3,945 仟元，扣除已簽訂出租合約之收入 2,250 仟元外，增加收入 1,695 仟元較停車場抽成預估收入 860 仟元增加 835 仟元。</p> |
| <p>二、爭取轉嫁行政費用並透過議價方式擷節委外勞務費用：</p> <p>1. 將球場之水電瓦斯將轉嫁於營運方，預計可節省 584 仟元。</p> <p>2. 爭取房屋稅優惠，預計節省 1,152 仟元。</p> <p>3. 辦理委外勞務費用，透過多方比價議價，積極節省預算，以節省預算 5% 為目標，約可節省 531 仟元。</p> | <p>1. <u>已於第一季完成。</u> 球場之水電瓦斯費轉嫁給營運方，108 年已編列之金額 584 仟元確定不需要支出。</p> <p>2. <u>已於第一季完成。</u> 取得房屋稅優惠，達成節省 1,152 千元之支出。</p> <p>3. <u>委外勞務費用擷節作業尚未辦理。</u> 因商場興建進度較預計時程延遲所致。</p> |



五、 董事會追蹤事項：

依 108 年 8 月 26 日第二十六屆第十八次董事會議重要決議事項，由權責單位督導午資公司研擬五年計畫，並需包含於本公司五年計劃中。經檢視不動產二部已於 108 年 10 月 28 日將午資公司五年(2020-2024)之財務預估損益情形提報績效管理部，併入本公司五年計劃中。

