



台灣人壽保險股份有限公司

午資公司投資改善計畫
執行進度專案查核

內部稽核報告

108年第四季

編號：AU109102

總稽核：張修豪

科 長：張雅婷

稽 核：劉女華

109年2月7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12月31日

查核日期：109年1月30日至109年2月4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)，現階段營運之主體事業(多功能運動中心、立體停車場及洲際棒球場)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，須待娛樂商場興建完成並於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，前期累積虧損135百萬元。

有關娛樂商場開發進度，午資公司已於108年12月12日與漢神購物中心公司簽訂合作協議書、委託新建契約書及租賃契約書；為新建娛樂商場，午資公司於108年11月29日召開股東臨時會通過109年度預計投資資金20.3億元，擬於109年3月31日前辦理現金增資5億元，後續15.3億元現金增資將依實際狀況再分次辦理；另，於109年1月已完成娛樂商場之履約管理顧問遴選作業。

(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)	(44)	-	-	-	-

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 12 月止，午資公司財務狀況如下：

資產總額 2,114 百萬元，其中流動資產 306 百萬元，固定資產 1,426 百萬元；負債總額 408 百萬元，股東權益總額 1,706 百萬元，其中股本 1,940 百萬元，本期虧損 44 百萬元，前期累積虧損 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	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
	洲際棒球場 積極洽談跨年活動收入。	預計收入 11,544 仟元
	季後賽抽成收入。	因賽事結果屬不可控因素，未將估列金額納入收入目標數
	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
擷節成本費用	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 年累計至第四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 年累計至第四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

- (一) 108 年累計至第四季財務自結數虧損 43,570 仟元，尚控制於投資改善計畫之財務目標虧損 65,978 仟元範圍內；其中營業收入達成率 105%，主要係停車場收入自結數較目標數增加所致，另成本費用耗用率僅 85%，主要係因娛樂商場開發時程延後，致相關委外勞務、工程人員等費用未耗用。
- (二) 108 年投資改善計畫執行情形，有新設置廣告及 108 年底跨年活動未達成增加收入目標，其餘尚符合投資改善計畫內容辦理。



【附錄】

- 一、108年累計至第四季財務自結數虧損43,570仟元，尚控制於108年累計至第四季目標虧損數65,978仟元範圍內，有關108年累計至第四季之目標數與自結數差異數，如下表：

(單位：新臺幣仟元)

項目	累計至 第四季 目標數	累計至 第四季 自結數	達成率/ 耗用率	差異數
營業收入	63,930	66,920	105%	2,990
洲際棒球場	40,517	41,060	101%	543
多功能運動中心	17,445	17,903	103%	458
停車場(停車收入)	4,120	5,381	131%	1,261
停車場(活動廣告 收入)	1,848	2,576	139%	728
營業成本及費用	(129,908)	(110,490)	85%	19,418
稅後淨利(損)	(65,978)	(43,570)	66%	22,408

營業收入與營業成本費用之主要差異數原因說明：

- 營業收入：108年累計至第四季營業收入自結數66,920仟元相較於目標數63,930仟元共增加2,990仟元，達成率為105%，主要係棒球場入場人數高於預估數使得停車收入增加，以及停車場之招攬活動廣告優於預估情形所致。
- 營業成本及費用：108年累計至第四季營業成本及費用自結數110,490仟元相較於目標數129,908仟元減少19,418仟元，耗用率約85%，主要原因如下：
 - (1) 因娛樂商場開發架構調整，使得執行進度較預計時程延遲，原預估108年之委外勞務費用、招募工程人員費用及相關行政費用等金額約10,070仟元尚未耗用；另外跨年活動未辦理及廣告看板之興建執照申請進度延遲而尚未興建，相關成本及費用影響金額約



4,732 仟元，未耗用之成本費用共約 14,802 仟元。

(2) 洲際棒球場之耗損程度相較預估情形優，整體修繕金額較預估金額減少 1,781 仟元。

(3) 若依原時程則耗用率為 96%，尚控制於符合預期目標內。

二、投資改善計畫之執行進度說明：

108 年度增加營業收入及 擷節成本費用之投資改善計畫	108 年累計至第四季 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：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 (預計第一季收入 8,760 仟元，預計第四季收入 2,784 仟元)。</p> <p>(3) 季後賽抽成收入：租約約定若中信兄弟打進季後賽，可抽取</p>	<p>1. 洲際棒球場：</p> <p>(1) <u>新設置廣告之預計收入未達成。</u> 午資公司於 108 年 4 月提出新設置廣告看板之送件申請，至 108 年 11 月 18 日始取得市政府核准興建執照，新設置廣告尚在興建中，預計於 109 年 2 月完工，影響 108 年度預估之廣告收入 2,400 仟元未達成。</p> <p>(2) <u>108 年底跨年活動之預計收入未達成。</u> 午資公司原接洽 2 場跨年活動，後承租方因故取消，考量續辦招商作業時間不及，因而開始進行年底(一般)修繕工程，影響 108 年底預估跨年活動收入 2,784 仟元未達成。</p> <p>(3) <u>符合改善計畫之目標。</u> 中信兄弟棒球隊打入 108 年季後</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 年累計至第四季 改善計畫執行進度說明
<p>門票收入 9%，預計可挹注 2,000 仟元，因球賽結果屬不可控之因素，未將估列挹注收入納入預算數目標數。</p> <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>賽之門票分潤租金收入及提供亞錦賽等國際賽事場地之租金收入，整體挹注收入 5,211 仟元優於估列挹注 2,000 仟元之情形。</p> <p>2. 停車場：</p> <p>(1) <u>符合改善計畫之目標。</u> 累計至 108 年第四季停車場承辦活動及廣告收入金額 2,576 仟元，較預算數 1,848 仟元增加 728 仟元。</p> <p>(2) <u>符合改善計畫之目標。</u> 累計至 108 年第四季停車場收入金額 5,381 仟元，扣除已簽訂出租合約之收入 3,000 仟元外，增加收入 2,381 仟元較停車場抽成預估收入 1,120 仟元增加 1,261 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. 將球場之水電瓦斯轉嫁予營運方，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>1. <u>已於第一季完成。</u> 球場之水電瓦斯費轉嫁予營運方，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</p>



108 年度增加營業收入及 樽節成本費用之投資改善計畫	108 年累計至第四季 改善計畫執行進度說明
<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>1,152 仟元之支出。</p> <p>3. <u>委外勞務費用樽節作業尚無須辦理。</u></p> <p>(1) 因商場開發架構調整，致 108 年主要委外勞務作業延後辦理。</p> <p>(2) 108 年度已支付之委外勞務費用，主要係依 107 年已簽訂之委外勞務契約書之約定給付條件辦理，非 108 年新增之委外勞務。</p>

