

編號：1141041001

查核報告

案由：國泰產業研發中心股份有限公司 114 年第一季改善計畫
專案查核

114 年 04 月 25 日

本報告係機密文件，嚴禁以任何形式
或方法，洩漏或交付全部或部分內容

國泰人壽保險股份有限公司稽核室

國泰產業研發中心股份有限公司

114 年第一季改善計畫專案查核

基準日期：114 年 03 月 31 日

資料含括期間：114 年 01 月 01 日~114 年 03 月 31 日

查核期間：114 年 04 月 15 日~114 年 04 月 22 日

一、 依據

「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，應於被投資對象財務報告完成編製之日起二個月內，將投資改善計畫提報董(理)事會通過，並由稽核部門每季向董(理)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(理)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。(附件一)

二、 查核項目

該公司 114/01/01~114/03/31 期間，其公司改善計畫執行進度是否符合提報董事會之投資改善計畫。

三、 財務概況

(一)該公司 113 年度財報經勤業眾信聯合會計師事務所查核後，累計虧損 266,182,306 元，依規定提報投資改善計畫，於 114/03/06 國泰人壽保險股份有限公司第 21 屆第 18 次董事會通過。(附件二)

(二)財務報表(資產負債表至 113/12/31)(附件三)

項目	金額(元)
流動資產	2,524,406,190
非流動資產	3,030,084,789
資產總計	5,554,490,979
流動負債	3,337,513
非流動負債	1,317,335,772
負債總計	1,320,673,285
股本	4,500,000,000

待彌補虧損	-266,182,306
權益總計	4,233,817,694
負債及權益總計	5,554,490,979

(三)財務分析

該公司 113 年度為工程興建期，尚未開始營運，故營業收入及營業成本為 0 元。營業費用為公司營運相關費用支出，主係人事費用、辦公室營運費用及顧問、會計師、估價師、律師等費用支出。

四、興建暨改善計畫(附件四)

(一)規劃簡介：本案依投資契約約定，擬興建地上 11F、地下 2 層之產學合作複合式大樓，其功能為多功能辦公室、BOT 營運空間、校方空間及零售餐飲空間，預估總樓地板面積約 16,906 坪。

(二)興建時程說明：本案自簽約日 110.01.27 起算，興建期間 4 年；經 113.06.26 第三次協調委員會決議，展延興建期 627 日至 115.10.15；興建時程分為 1.用地交付、2.執照申請及審查、3.工程執行，興建重要節點說明如下：

	興建重要節點	開始時間	完成時間	執行說明
1 用地 交付	用地點交	110.02.26	110.02.26	依投資契約約定完成本案基地交付
	地上權登記	110.02.26	110.04.12	依投資契約約定完成地上權登記
2 執照 申請 及 審查	拆除執照申請	110.03.29	110.09.08	申請舊有校區拆除許可
	都市設計審議	110.08.03	111.10.05	本案依台北市都發局要求應提送設計審議及審議準則
	都市設計準則審議	110.08.25	111.01.07	
	樹木保護審議一階段	110.06.03	110.08.20	校園內既有樹木保護及移植
	樹木保護審議二階段	110.12.14	111.04.29	
	興建執行計畫書核定	112.05.15	112.09.06	依投資契約及與北大討論結果，於主體工程開工前，提報興建執行計畫書予北大審核。 北大於 112.09.06 發函表示除興建期間相關時程待

3 工程 執行				協調委員會進行協調外，其餘內容原則同意備查。
	興建執行計畫書修訂	113.08.29	113.12.02	因應 113.06.26 第三次協調委員會決議，展延興建期 627 日，故修訂興建執行計畫書，北大於 113.12.02 來函同意備查。
	雜項執照申請	111.07.21	111.11.08	申請雜項執照，以利先行進行連續壁工程
	建造執照申請	111.07.27	112.04.24	建造執照核發
	舊有校舍拆除	110.10.30	111.06.14	拆除舊有校舍
	連續壁工程發包	111.08.02	111.09.21	由建國工程得標
	連續壁工程	111.12.15	112.10.17	連續壁工程於 112.06.29 申報竣工，於 112.10.17 完成總驗收
	主體工程			
	建築工程發包	112.02.23	112.04.11	由建國工程得標
	建築工程	112.07.14	預計 115.10.15 前完成	主體工程開工至施工完畢
	機電工程發包	112.05.19	112.06.30	由兆申機電得標
	機電工程	112.08.01	預計 115.10.15 前完成	機電工程開工至施工完畢

五、查核檢視工程進度執行狀況

(一)承辦人員告知，截至 3 月底主體結構已興建至地上 11 層。

(二)查核檢視各階段作業相關報表：(附件五)

各階段作業	相關報表檢視
新建工程 114 年 1 月進度	建國工程施工進度表、施工管理月報及發函北大管理月報(產發字第 114020002 號函)
新建工程 114 年 2 月進度	建國工程施工進度表、施工管理月報及發函北大管理月報(產發字第 114030001 號函)

新建工程 114 年 3 月進度	建國工程施工進度表、施工管理月報及發函北大管理月報(產發字第 114040001 號函)
------------------	--

(三)另查核人員現場勘查(附件六)，外觀已興建至地上 11 層，目前屋突 3 層興建中，與承辦人員告知相當，比對提報董事會時程，改善辦理情形尚符合改善計畫目標。

六、查核結論

(一)本次查核重點就改善計畫執行進度追蹤，進行專案查核，各項作業尚依規定辦理。