

編號：1151011301

查核報告

案由：國泰產業研發中心股份有限公司 114 年下半年專案查核
暨第四季改善計畫查核

115 年 02 月 10 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 年下半年專案查核 暨第四季改善計畫查核

壹、查核範圍

- 一、受查單位：國泰產業研發中心股份有限公司
- 二、查核基準日：114 年 12 月 31 日
- 三、查核資料日期：114 年 7 月 1 日～114 年 12 月 31 日
- 四、查核日期：115 年 1 月 19 日～115 年 1 月 30 日
- 五、查核範圍：
 - (一)營運情形、財務報表、董事會運作、法令遵循、作業控制與內部管理、自行查核及缺失改善追蹤等項目。
 - (二)改善計畫執行進度是否符合提報本公司董事會之投資改善計畫。

貳、公司概況及組織狀況

一、公司概況

「國立台北大學建國校區產業研發中心 BOT 案」係國立台北大學公開徵求投資者新建大樓，並進行產業研發、創新人才培育及產學合作等項目開發，由該公司擔任起造人及營運主體而設立，登記資本總額為 45 億元，國泰人壽投資持股 99%、永聯物流開發股份有限公司出資 1%，設置 3 董 1 監，110 年 1 月 8 日經濟部商業司設立登記核准，實收資本總額為 45 億元。

二、組織狀況

人員及職掌現況如下：

董事會	董事：張○和、郭○鎧、石○宏，監察人：鄭○峯			
董事長	張○和			
總經理	待定			
協理	郭○庭			
部門	資產管理部	經營管理部	財務部	稽核部
人員	田○豪(正職)、 俞○旂(正職)、 何○庭(正職)、	待定	葉○菱(正職) 林○彤	古○榛

	王○芸(正職)、 張○暉(正職)、 胡○瑋(正職)、 林○閔、李○ 儒、莊○軫			
職掌	<ol style="list-style-type: none"> 1.與台北大學及政府部會聯繫事項。 2.組織、人員調整規畫執行。 3.各項會議聯繫召開、記錄與執行追蹤。 4.各項辦法及作業準則訂定。 5.資金運用決策建議與執行。 6.工程發包及管理。 7.不動產租賃與管理維護。 8.內控管理之擬訂與執行。 9.內部及關係企業間聯繫協調事項。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.自營空間規劃建議及經營企劃管理。 2.社群經營。 3.推動人才培育計畫。 4.推動跨院系產業研究發展。 5.媒合研究計畫。 6.負責營運績效評定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.相關財務報表編製及呈送。 2.會計帳項之審核、管理。 3.各項收支覆核事項。 4.各類稅務之申報、繳納。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.年度稽核計劃擬定與執行。 2.內部控制制度運作及運營評估、查核。 3.稽核業務相關法令遵循事項之執行。 4.年度自行查核作業督導。 5.內部稽核之執行及提送報告。 6.內外查核缺失之追蹤。 7.母公司稽核業務及評鑑作業配合事項。

參、查核情形

一、經營績效

- (一)該公司累計結算至 114 年 12 月底損失 310,366,245 元，需待大樓興建完成開始營運後，始能轉虧為盈。
- (二)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」第八條第四款：投資後於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。
- (三)該公司改善計畫尚在草擬中。

二、財務狀況

經檢視該公司自結財務報表統計如下：

資產負債表(至 114/12/31)：

單位：新台幣元

項目	金額
流動資產	974,171,734
非流動資產	4,544,507,560
資產總計	5,518,679,294
流動負債	2,610,154
非流動負債	1,326,435,385
負債總計	1,329,045,539
股本	4,500,000,000
待彌補虧損	-310,366,245
權益總計	4,189,633,755
負債及權益總計	5,518,679,294

綜合損益表(114/1/1~114/12/31)：

單位：新台幣元

項目	金額
營業收入	0
營業費用	-10,901,167
利息收入	26,168,949
財務成本	-52,090,367
公允價值調整損失	-33,508,200
其他利益及損失	15,100,861
稅前淨損	-55,229,924
所得稅利益	11,045,985
淨損	-44,183,939
綜合損益總額	-44,183,939

三、董事會運作：

114/7/1~114/12/31 期間，共召開 6 次董事會，議案說明如下：

日期 會議	報告及討論事項
114/8/14 第二屆第 16 次	1.114 年第二季財務報表討論案。 2.聘用王○芸擔任不動產系統分析師乙職討論案。 3.聘用李○潔擔任不動產招商及租賃管理人乙職討論案。 4.招募財會及法務專員正職各 1 位討論案。
114/10/13 第二屆第 17 次	1.不動產招商及租賃管理人趙○豪離職報告案。 2.聘用張○暉擔任資產管理部法務專員討論案。 3.聘用胡○瑋擔任不動產招商及租賃管理人討論案。
114/11/12 第二屆第 18 次	1.114 年度第三季財務報表討論案。 2.115 年度稽核計畫討論案。 3.修正「取得或處分資產處理程序」討論案。
114/11/26 第二屆第 19 次	1.母公司國泰人壽對本公司內部稽核作業成效考核結果報告案。 2.母公司國泰人壽對本公司查核暨改善情形追蹤報告案。 3.聘用陳○豪擔任經營管理部協理討論案。 4.建築工程及機電空調工程契約中間期限點之日期修訂案。
114/12/5 第二屆第 20 次	1.114 年度員工考績評核結果討論案。 2.調任田○豪經理自資產管理部至經營管理部討論案。 3.徵調資產管理部俞○旂至母公司國泰人壽放款部授信審查二科討論案。 4.郭○庭協理、葉○菱經理及田○豪經理等共三名國壽徵調員工保障年薪調整討論案。

114/12/30 第二屆第 21 次	1. 稽核人員 114 年績效考評討論案。 2. 經營管理部協理延後到職日討論案。 3. 不動產招商及租賃管理人員聘用後續事宜討論案。
------------------------	---

四、法令遵循

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一款被投資對象已訂定設置內部稽核單位及訂定內部控制制度自行評估作業之程序及方法，第二款被投資對象同意至少每年向保險業提供其稽核報告或自行評估報告，第七款應建立監督及稽核管理制度，並提報董(理)事會通過，查核檢視說明如下：

該公司 114 年度一般查核已於 114/10/31 陳報主管，查核結果，未發現缺失。

五、興建暨改善計畫

(一) 規劃簡介：

本案依投資契約約定，擬興建樓高 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：

本案於民國 110 年 1 月與國立臺北大學簽訂投資契約，契約期間自簽約日起算 50 年，其簽約日起 4 年為興建期，後於 113/6/26 經協調委員會決議展延興建期 627 天至 115/10/15，預計 115/10/16 進入營運期，開始進行本案經營。興建時程分為：1. 用地交付 2. 執照申請及審查 3. 工程執行。

(三) 工程重要節點表

	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	110/2/26	110/2/26	依投資契約約定完成本案基地交付。
	地上權登記	110/2/26	110/4/12	延後係台北大學校方因素，惟地上權為期 50 年，係自簽約日開始起算，對公司權益影響尚可。
2 執	拆除執照申請	110/3/29	110/9/8	申請舊有校區拆除許可。

照 申 請 及 審 查	都市設計審議	110/8/3	111/10/5	本案依臺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	110/8/25	111/1/7	
	樹木保護審議一階段	110/6/3	110/8/20	校園內既有樹木保護及移植。
	樹木保護審議二階段	110/12/14	111/4/29	
	興建執行計畫書核定	112/5/15	112/9/6	北大於 112/9/6 發函表示除興建期間相關時程待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	113/8/29	113/12/2	因應 113/6/26 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 113/12/2 來函同意備查。
	雜項執照申請	111/7/21	111/11/8	申請雜項執照，以利先行進行連續壁工程。
建造執照申請	111/7/27	112/4/24	建照執照核發	
3 工 程 執 行	舊有校舍拆除	110/10/30	111/6/14	拆除舊有校舍。
	連續壁工程發包	111/8/2	111/9/21	由建國工程得標。
	連續壁工程	111/12/15	112/10/17	112/6/29 申報竣工，於 112/10/17 完成總驗收。
	建築工程發包	112/2/23	112/4/11	由建國工程得標。
	機電工程發包	112/5/19	112/6/30	由兆申機電得標。
	建築工程	112/7/14	預計 115/10/15 前 完成	主體工程開工至施工完畢。

	機電工程	112/8/1	預計 115/10/15 前 完成	機電工程開工至施工 完畢。
--	------	---------	-------------------------	------------------

(四)改善計畫：

1. 本案簽約後 4 年(經校方許可後得延長)為興建期，113 年主要執行內容為新大樓之建築工程及機電工程，因新建工程尚未完工而未開始營運，故無收入致稅後損益為負數。
2. 110 年 3 月遞送拆除執照申請後，期間因遇樹木保護審議、COVID-19 三級警戒、確診人員隔離無法作業等影響，致於 111 年 10 月方取得都市設計審議核可，並於 112 年 4 月始取得建造執照，與投資契約簽訂後提送校方之投資執行計畫書相比，較原預定 110Q4 取得建造執照之時程延宕約 1 年 6 個月。
3. 本案取得建造執照後於 112 年 5 月 23 日發函校方，就本案締約後所生辦理樹木保護計畫、褐根病防治及提供公有建物釐清函文等事由，導致延宕都市設計審議、建造執照取得及實際開工等事實，認定屬於投資契約約定之除外情事，申請予以展延興建期 757 日。就前述函文請求，校方與該公司共計召開 3 次協調委員會進行協商，於 113 年 6 月 26 日第三次協調委員會，委員會決議如下：
 - (1) 認定本案辦理樹木保護計畫，致都市設計審議及建築執照申請程序遲誤為本案投資契約之除外情事。同意展延興建期 627 日（即展延至 115 年 10 月 15 日）。
 - (2) 前項認定之除外情事，雙方應共同分擔所產生之風險及成本，辦理應變措施如下：
 - ① 展延本契約興建期間 627 日，且國泰產研於前項展延期間不生遲延責任。
 - ② 展延興建期間 627 日之土地租金及營運權利金，除原依本契約計算之興建期土地租金外；自本契約簽訂日起屆滿 4 年之次日（114 年 1 月 27 日）起，依營運期間之規定計收土地租金（就簽約當期申報地價 2% 部分）及營運權利金合計金額之半數。
 - (3) 國泰產研不得以辦理樹木保護計畫（含審議、褐根病偵測及防治、受保護樹木移植等），致都市設計審議及建築執照申請程序遲誤一事，再次提出展延興建期。
4. 本案因應興建期展延重新調整施工進度表及興建執行計畫書，北大已於 113 年 12 月 2 日來函同意備查。
5. 後續持續按照預定時程施工，以利於規劃時程內開始營運，獲取收益。

(五)查核檢視工程進度執行狀況：

1. 承辦人員告知工程進度為超前，目前進度建築工程－進行公區裝修、景觀工程；機電工程－進行空調、電力、消防測試及給排水配管。
2. 查核檢視各階段作業如下，各階段尚無延誤辦理之情形。

各階段作業進度追蹤	稽核檢視
7月預定進度 68.53%	檢視報表實際進度 70.5%
8月預定進度 72.87%	檢視報表實際進度 74.91%
9月預定進度 76.77%	檢視報表實際進度 78.52%
10月預定進度 80.95%	檢視報表實際進度 82.76%
11月預定進度 84.94%	檢視報表實際進度 86.35%
12月預定進度 87.42%	檢視報表實際進度 88.56%

3. 查核人員現場勘查，目前建築工程進行公區裝修、景觀工程；機電工程進行空調、電力、消防測試及給排水配管，與承辦人員告知進度相符。

肆、查核結論

- 一、本次查核重點就公司營運情形、公司財務報表、董事會運作、法令遵循、作業控制與內部管理及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。
- 二、本次查核計有一項查核建議，已知會該公司加強風險控管及內部控制之相關機制，將持續追蹤其改善執行情形。
- 三、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」第八條第二項規定，查核報告應經保險業總經理、總稽核及總機構法令遵循主管簽署，待董事長核准後，會簽總經理及總機構法令遵循主管，以符合規範。