

編號：1131050201

查核報告

案由：國泰產業研發中心股份有限公司 113 年第一季改善計畫
專案查核

113 年 06 月 05 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

案由：國泰產業研發中心股份有限公司 113 年第一季改善計畫專案查核

一、查核依據：

本次查核係依照「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、查核標的與範圍：

查核該公司 113/01/01~113/03/31 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、查核時間：113/05/14~113/05/29

四、公司簡介：

該公司為國泰人壽股份有限公司及永聯物流開發股份有限公司共同合作投資之公司。於 110 年 1 月與臺北大學簽訂「國立臺北大學建國校區產業研發中心新建營運移轉案」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，興建期結束後為營運期，開始進行本案經營。(附件二)

五、財務概況：

(一)該公司 112 年度財報經勤業眾信聯合會計師事務所查核後，累計虧損於 113/03/05 國泰人壽保險股份有限公司第 21 屆第 9 次董事會提報投資改善計畫並通過。(附件三)

(二)財務報表統計如下(附件四)

資產負債表(至 112/12/31)：

單位：新台幣元

項目	金額
流動資產	1,407,804,353
非流動資產	2,178,399,961
資產總計	3,586,204,314

流動負債	1,434,328
非流動負債	1,298,509,674
負債總計	1,299,944,002
股本	2,500,000,000
保留盈餘	-213,739,688
權益總計	2,286,260,312
負債及權益總計	3,586,204,314

綜合損益表(112/01/01~112/12/31)：

單位：新台幣元

項目	金額
營業收入	0
營業費用	-3,089,160
利息收入	5,468,738
財務成本	-50,832,295
公允價值調整損失	-33,508,200
其他利益及損失淨額	-518,702
稅前淨損	-82,479,619
所得稅利益	16,509,346
本年度淨損	-65,970,273
本年度綜合損益總額	-65,970,273

(三)財務分析

該公司 112 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。目前收入為公司銀行存款之利息收入。依會計公報規定，地上權合約之應付地租權利金帳列為租賃負債，並需定期設算租賃負債之利息支出。其他營業外收入及支出主為地上權之使用權資產逐年攤銷費用，查核比對該公司存摺金流，主要支出為開發權利金、土地租金、工程費用、褐根病防制費用、建築師設計費、會計師簽證費、不動產估價師費用、顧問服務費、辦公室租金相關費用及公司營運相關例行性支出，會計帳務估計

費用並無實際現金流出，不影響公司實際資金運用。因本期為稅前淨損，故產生所得稅利益 1,651 萬元，得於未來 10 年內扣抵所得稅。(附件五)

六、興建暨改善計畫：(附件六)

(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。

(二)興建時程說明：本案興建期間 4 年(經校方許可後得延長 1 年)，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	110.02.26	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校方審核 北大於 112.09.06 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。
	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	
3 工程	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

執行	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 115Q3 完成	至 113Q1 完成 B2F 及 B1F 柱、樑與樓板鋼筋綁紮及混凝土澆置
		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 115Q3 完成	至 113Q1 配合主體工程進度，進行機電配管施作

(四)興建期展延議題暨改善計畫：

本案受樹保議題及相關都設審議議題，預計竣工時程規劃為 115.06.28，須辦理興建期展延，相關說明如下：

1. 工程進度規劃

本案簽約後 4 年(經校方許可後得延長)為興建期，112 年主要執行內容為連續壁工程(已於 112 年 10 月驗收完畢)及主體工程之建築工程。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。後續將依照預定時程施工，以利於規劃時程內開始營運，獲取收益。

2. 樹保議題工期影響

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. 展延興建期協商及爭議協調進度說明

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。於 112 年 6 月 28 日召開協商會議，進行協商，惟未達成共識，而雙方同意依照投資契約提交協調委

員會處理。

委員會認為雙方均同意辦理樹木保護計畫之展延事由屬不可歸責於雙方之責任，並建議雙方應共同分擔因此所產生之風險及成本。如校方評估本案得予展延適當興建期日數，雙方得調整給付展延期間土地租金和權利金。請雙方於下一次協調會議前就「得調整給付展延期間土地租金或權利金」及「得展延申請人之興建期日數」之方案為充分評估，並經雙方交換更具體之協商方案後，由委員會續行協調。

七、查核檢視工程進度執行狀況：(附件七)

(一)承辦人員告知目前工程進度為 1 樓板 RC 灌漿完成，並建立 1 樓柱子。

(二)查核檢視各階段作業相關報表：

各階段作業	相關報表檢視
展延興建期及營運期權利金等 相關第一次協調會會議	112/12/12 會議紀錄及 113/01/11 產發字第 113010002 號函
展延興建期及營運期權利金等 相關第二次協調會會議	113/03/15 產發字第 113030003 號函開會通知(訂 113/04/25)
新建工程 113 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 113020001 號函)
新建工程 113 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 113030001 號函)
新建工程 113 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 113040002 號函)

檢視結果，各階段工程無延誤辦理之情形。

(三)另查核人員現場勘查(附件八)目前為建立 1 樓柱子工程施工中，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。

八、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。
- (二)本次查核未發現缺失。