

## 中華郵政股份有限公司 114 年度營業預算評估報告

中華郵政股份有限公司(以下簡稱中華郵政公司)114 年度預算案編列營業收入 2,473 億 975 萬 1 千元，營業成本 2,130 億 2,923 萬 8 千元，營業毛利 342 億 8,051 萬 3 千元，營業費用 299 億 1,601 萬 4 千元，營業外收入 1 億 6,435 萬 9 千元，營業外費用 1 億 2,625 萬 7 千元，所得稅費用 8 億 8,052 萬元，本期淨利 35 億 2,208 萬 1 千元，較 113 年度預算<sup>1</sup>淨利 95 億 1,332 萬 6 千元，減少 59 億 9,124 萬 5 千元(減幅 62.98%)，主要係增列利息費用 138 億餘元及提存責任準備 41 億餘元等。茲就中華郵政公司 114 年度預算案相關問題評析如下：

### 一三、111 年起壽險投資不動產報酬率低於主管機關規範計算之合理投資報酬率，允宜賡續策進

中華郵政公司 114 年度預算案「其他營業收入-投資性不動產收入」項下編列壽險投資性不動產收入 4 億 1,961 萬 3 千元，及「其他營業成本-投資性不動產費用」項下編列壽險投資性不動產費用 1 億 5,021 萬 6 千元。經查：

#### (一)中華郵政公司不動產投資以壽險業務為主

保險法第 146 條之 2 第 1 項規定：「保險業對不動產之投資，以所投資不動產即時利用並有收益者為限；其投資總額，除自用不動產外，不得超過其資金百分之三十。但購買自用不動產總額不得超過其業主權益之總額。」，又據中華郵政公司說明其投資性不動產係土地及房屋建築等財產，以專供出租或出售為主要目的，且自用比率低於 5%者屬之；準此，該公司不動產投資以壽險業務為主，惟郵務及儲匯業務亦有出租商業用途供店舖、辦公室及停車場等使用。以中華郵政公司 114 度預算案為例，編列投資性不動產收入計 4 億 5,200 萬元，其中以壽險投

<sup>1</sup> 由於 113 年度中央政府附屬單位預算案尚未經本院審議通過，爰本報告所稱「113 年度預算」均係預算案。

資性不動產收入 4 億 1,961 萬 3 千元為主，占比達 92.83%。

## (二)111 年起壽險投資不動產報酬率低於主管機關規範計算之合理投資報酬率

1. 綜觀 109 年至 113 年 7 月中華郵政公司壽險投資性不動產執行情形(詳表 1)，投資筆數自 12 筆增為 16 筆，增加 4 筆(增幅 33.33%)，年化租金自 3 億 3,535 萬 6 千元減為 3 億 3,327 萬 1 千元，減少 208 萬 5 千元(減幅 0.62%)，致平均年化收益率自 3.2%降為 2.58%，減少 0.62 個百分點，概呈減少；復自 111 年起前揭壽險投資不動產報酬率介於 2.4%至 2.58%間，低於主管機關規範之合理投資報酬率介於 2.72%至 2.97%間。
2. 洽據中華郵政公司表示，因對受疫情影響之不動產承租戶提供降低租金、緩繳等協助措施，且部分承租人受疫情及產業環境影響提前終止租約，致近年不動產收益率下降而未達目標，刻正強化招租作業賡續加強佈局良好投資標的以提升投資效益，又 112 年度低於主管機關規範計算之合理投資報酬率相關投資標的，迄 113 年 7 月底已持續改善中(詳表 2)。

**表 1 中華郵政公司近年壽險投資性不動產執行概況表** 單位：新臺幣千元；%

項目	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年 7 月
不動產投資筆數	12	14	16	16	16
不動產年化租金 A	335,356	309,904	310,172	318,845	333,271
不動產帳面價值 B	10,474,730	11,025,913	12,948,966	13,200,571	12,910,052
平均年化收益率 A/B	3.20	2.81	2.40	2.42	2.58
主管機關規範計算之合理投資報酬率	2.095	2.095	2.72	2.845	2.97

說明：1. 109 年至 112 年為決算數，113 年 7 月為執行數。

2. 主管機關規範計算之合理投資報酬率，依保險業辦理不動產投資管理辦法第 5 條第 3 項規定略以，以基準利率(指中華郵政公司牌告 2 年期郵政定期儲金小額存款機動利率)加 5 碼計算。

資料來源：中華郵政公司提供。

**表 2 112 年度低於主管機關規範計算之合理投資報酬率改善情形表**

投資標的	年化收益率	主要原因	迄 113 年 7 月底改善情形
------	-------	------	------------------

長虹新世紀企業總部(整棟)	2.175%	部分單位空置，招租中	年化收益率為 2.181%，積極招租中
臺北科技城	0.096%	部分單位空置，招租中	年化收益率為 1.670%，積極招租中
遠雄 U-TOWN A 棟 6 樓	0.510%	部分單位空置，招租中	年化收益率為 0.877%，積極招租中
南港軟體園區 1 期 D 棟 1 樓	2.514%	因央行升息，購置時符合當時金管會要求年化收益率	年化收益率為 2.517%

資料來源：中華郵政公司提供。

綜上，中華郵政公司不動產投資以壽險業務為主，占比逾 9 成，惟檢視 111 年起壽險投資不動產報酬率低於主管機關規範計算之合理投資報酬率，允宜賡續精進不動產管理，以提升經營績效。

(分機：1932 陳如慧)