

## 臺銀人壽保險股份有限公司 114 年度營業預算評估報告

臺銀人壽保險股份有限公司(以下簡稱臺銀人壽)主要任務係依保險法規定辦理人身保險業務，並受政府委託辦理軍人保險及替代役保險業務等，臺銀人壽 114 年度預算案編列營業收入 345 億 9,568 萬 3 千元，營業成本 342 億 6,220 萬元，營業費用 9 億 6,030 萬 3 千元，營業外費用 3,607 萬 3 千元，支出合計 352 億 5,857 萬 6 千元；預計稅前淨損 6 億 6,289 萬 3 千元，加計所得稅利益 1 億 3,257 萬 9 千元，本期淨損 5 億 3,031 萬 4 千元。茲就臺銀人壽 114 年度預算案評估如下：

### 四、112 年度投資性不動產購置與收益情形均不符預期，允宜慎選投資標的並強化租賃管理機制，俾利提升投資績效

臺銀人壽 114 年度預算案編列「投資性不動產收入」4 億 1,541 萬 2 千元及「投資性不動產費用」1 億 6,534 萬 1 千元；另編列「投資性不動產」6.5 億元。經查：

#### (一)按保險業法規定，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，114 年度預計投資 6.5 億元

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。」臺銀人壽自 97 年成立以來，逐年進行不動產投資，按 114 年度預算案編列投資性不動產金額為 6.5 億元，近年實際投資情形詳表 1，112 年度執行數 3.91 億元(執行率 78.2%)，113 年度預計投資 10 億元，惟迄 9 月底尚未執行。

#### (二)112 年度部分投資性不動產出租情形不符預期，允宜研謀改善，以提高投資績效

臺銀人壽 112 年度「投資性不動產收入」及「投資性不動產費用」決算數分別為 3 億 6,826 萬 7 千元及 1 億 4,569 萬 6 千元(詳表 2)，「投資性不動產收益」決算數 2 億 2,257 萬 1 千元，收益預算達成率僅達 72.46%；另 112 年度決算投資性不動產收益率 2.28%，較預算收益率 2.4%低。

詢據臺銀人壽說明略以，投資性不動產收益主要係受到央行短期內多次調升利率，保險業投資不動產須符合即時利用收益率之最低標準亦隨之提高至 2.97%，賣方若無急迫變現需求多不願釋出物件求售，市場上不易覓得合適標的，使預計增加投資性不動產部位較預算低；另 112 年度仍持續受到疫情影響，陸續有富比仕大樓承租戶申請降租後並退租，且葉財記世貿大樓及富鼎大樓均有承租戶退租，又因實際修繕支出比預計少等原因，致投資性不動產收益不如預期。

另 114 年度預算案編列投資性不動產收益率 2.09%，較 112 年決算收益率 2.28%低，未來投資績效恐不樂觀，允宜研議提升投資性不動產之投資績效，強化租賃管理機制，並審慎選擇妥適投資標的，俾利提升投資性不動產之投資報酬。

綜上，臺銀人壽 114 年度預算案編列投資性不動產 6.5 億元，投資性不動產收益率 2.09%，有鑑於 112 年度決算投資性不動產之購置與收益率均不符預期，允宜慎選投資性不動產標的，積極辦理招租並強化租賃管理機制，俾利提升投資性不動產之投資績效。

**表 1 臺銀人壽投資性不動產辦理情形**

單位:新臺幣億元

年度	108	109	110	111	112	113	114
預算數	10.00	20.00	5.00	5.00	5.00	10.00	6.5
決算數	14.11	0	7.86	0	3.91	0	-

說明：113 年度決算數統計至 9 月底止實支數。

資料來源：臺銀人壽提供。

**表 2 臺銀人壽 112 至 114 年度投資性不動產收益情形統計表**

單位：件；新臺幣千元；%

年度	112				113	114
項目	預算數	決算數	差額	執行率	預算數	預算數
收入(A)	495,341	368,267	-127,074	74.35	407,841	415,412
費用(B)	188,177	145,696	-42,481	77.42	168,757	165,341
收益(C=A-B)	307,164	222,571	-84,593	72.46	239,084	250,071
收益率	2.40	2.28	-0.12	95.00	1.99	2.09

說明：收益率= 2\*投資收益/(期初投資性不動產淨額+期末投資性不動產淨額-投資收益)。

資料來源：臺銀人壽提供。