臺灣土地銀行股份有限公司112年度營業決算評估報告目錄

頁次

一、近年整體海外分行盈餘之目標達成率皆未達8成，112年度雖為近5年來最高，惟部分海外分行盈餘尚未及目標值之4成，允宜持續督導其積極拓展業務，俾提升收益，並強化國際競爭力 ---------- 1

二、112年度財富管理手續費收入目標達成率未達7成，且是項收入於108至112年間呈逐年下降，允宜研謀善策，強化業務競爭力，俾增裕收入----- 4

三、112年底被占用土地面積及其公告現值皆較111年底增加，且被占用土地價值頗鉅，允宜持續積極清理並妥為利用，俾維資產權益 ---------- 6

臺灣土地銀行股份有限公司112年度營業決算評估報告

臺灣土地銀行股份有限公司(以下簡稱臺灣土地銀行)為不動產信用專業銀行，以經營各項銀行業務，發展國民經濟建設為宗旨。112年度營運結果，營業收入856億7,534萬1千元，營業成本495億1,796萬1千元，營業毛利361億5,738萬元，營業費用171億3,747萬4千元，營業利益190億1,990萬6千元，營業外損失19億7,611萬4千元，所得稅費用38億3,740萬6千元，收支相抵後本期稅後淨利132億638萬6千元，較111年度決算稅後淨利增加16億6,858萬8千元(增幅14.46%)。謹就其112年度營業決算評估如下：

一、近年整體海外分行盈餘之目標達成率皆未達8成，112年度雖為近5年來最高，惟部分海外分行盈餘尚未及目標值之4成，允宜持續督導其積極拓展業務，俾提升收益，並強化國際競爭力

臺灣土地銀行為拓展國際金融業務，並提升國際競爭力，設有洛杉磯、新加坡、香港、上海、武漢、天津、紐約及布里斯本共8家海外分行，112年度上開各海外分行之稅前淨利預算數合計為13億873萬7千元，決算數合計則為23億4,701萬元，預算達成率為179.33%，該行為鼓勵各海外分行戮力推展業務，除預算數外，另訂有目標數，惟近年(108至112年，以下同)整體海外分行盈餘之目標達成率皆未達8成。茲說明如下：

(一)國營事業應提高收入並抑減成本費用，以提升經營績效

依「112年度附屬單位預算執行要點」第4點第2項規定：「營業基金應促進事業永續發展，落實環境保護、社會責任及公司治理，並兼顧企業化經營原則，設法提高產銷營運量，增加收入，抑減成本費用，並積極研究發展及落實責任中心制度，改進產銷及管理技術，提高產品及服務品質，以提升經營績效，…。」是以，臺灣土地銀行海外分行應積極開源節流，

提高獲利，以提升該行整體經營績效。據該行提供資料，112年度各海外分行稅前淨利決算數共計為23億4,701萬元，預算達成率為179.33%，扣除該年度尚屬籌設階段之布利斯本分行預算數後，預算達成率亦達171.9%(詳表1)。

表1　臺灣土地銀行112年度各海外分行稅前淨利預、決算數一覽表

單位：新臺幣千元；%

項目 分行	預算數 (A)	決算數 (B)	預算達成率 (B)/(A)×100%
香港分行	129,349	335,342	259.25
上海分行	164,161	314,049	191.31
天津分行	101,488	231,979	228.58
武漢分行	203,327	180,139	88.60
洛杉磯分行	397,315	697,068	175.44
新加坡分行	87,430	209,273	239.36
紐約分行	282,230	379,160	134.34
小計	**1,365,300**	**2,347,010**	**171.90**
布里斯本分行	-56,563	-	-
合計	**1,308,737**	**2,347,010**	**179.33**

說　　明：據臺灣土地銀行提供資料，布里斯本分行係於114年1月22日開行，爰112年度尚處籌設階段，故無決算數等資料。

資料來源：臺灣土地銀行，本中心彙製。

(二)近年整體海外分行盈餘之目標達成率皆未達8成，是項比率於112年度雖有成長，惟部分海外分行盈餘尚未及目標值之4成，允宜持續督導其積極拓展業務，俾提升收益

據臺灣土地銀行提供資料，該行為鼓勵各海外分行戮力推展業務，除預算數外，另訂有目標數，而考核盈餘則主要係以稅前盈餘扣除資本金成本計算，以達考核公平性。檢視該行108至112年度整體海外分行盈餘之目標達成率，介於49.98%至79.71%間，皆未達8成(詳表2)，112年度盈餘目標達成率(79.71%)雖為近5年來最高，惟其中天津及武漢分行之盈餘目標達成率分別僅為15.36%及32.05%，尚未及各該分行目標數之

4 成(詳表 3)；詢據該行表示，近年主要係受新冠肺炎疫情、國際情勢動盪等因素影響，海外分行業務推展不利，爰獲利表現未如預期，111 年起復受美國升息影響，資金成本大幅提高而影響盈餘，該行表示業請各海外分行擬具改善措施，並按季召開會議追蹤檢討其營運情形等，允宜持續督導各海外分行積極拓展業務，並適時給予協助，俾增加收益及強化國際競爭力。

表 2　臺灣土地銀行 108 至 112 年度整體海外分行盈餘目標達成情形表

單位：美金百萬元；%

項目＼年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
目標數(A)	79.26	70.15	72.58	84.36	50.66
考核盈餘(B)	55.34	35.06	52.26	52.57	40.38
目標達成率 (B)/(A)×100%	69.82	49.98	72	62.32	79.71

說　　明：據臺灣土地銀行表示，目標數係該行內部自訂標準，且以高於預算數為目標，每年度滾動修正，以鼓勵海外分行戮力拓展業務。另為達考核公平性，各海外分行考核盈餘主要係以稅前盈餘扣除資本金成本計算。

資料來源：臺灣土地銀行，本中心彙製。

表 3　臺灣土地銀行 112 年度各海外分行盈餘目標達成情形表

單位：美金百萬元；%

分行＼項目	目標數 (A)	考核盈餘 (B)	目標達成率 (B)/(A)×100%
香港分行	8.31	7.73	93.02
上海分行	5.1	4.01	78.63
天津分行	2.8	0.43	15.36
武漢分行	3.9	1.25	32.05
洛杉磯分行	14.9	13.73	92.15
新加坡分行	5.35	4.58	85.61
紐約分行	10.3	8.62	83.69
小計	**50.66**	**40.38**	**79.71**
布里斯本分行	0	0	-
合計	**50.66**	**40.38**	**79.71**

說　　明：據臺灣土地銀行提供資料，布里斯本分行係於 114 年 1 月 22 日開行，爰 112 年度尚處籌設階段，故無目標數等資料，另有關細項加總與合計數不符係因四捨五入所致。

資料來源：臺灣土地銀行，本中心彙製。

綜上，臺灣土地銀行為鼓勵海外分行戮力推展業務，除預算數外，另訂有目標數，惟整體海外分行盈餘之目標達成率於 108 至 112 年度間皆未達 8 成，112 年度雖為近 5 年來最高，惟其中天津及武漢分行盈餘尚未及目標值之 4 成，允宜持續督導其積極拓展業務，俾提升海外收益，並強化國際競爭力。

二、112 年度財富管理手續費收入目標達成率未達 7 成，且是項收入於 108 至 112 年間呈逐年下降，允宜研謀善策，強化業務競爭力，俾增裕收入

臺灣土地銀行 112 年度編列「手續費收入」預算數 35 億 639 萬 3 千元，決算數 33 億 4,188 萬 9 千元，執行率 95.31%，該行配合市場趨勢及客戶需求，積極推展財富管理業務，以增裕手續費收入，惟 112 年度財富管理手續費收入尚未及目標值之 7 成，且係近 5 年(108 至 112 年度，以下同)來最低。茲說明如下：

(一)112 年度財富管理手續費收入賡續下降，係近 5 年來最低，且僅達該年度目標值之 64.02%，尚未及 7 成

參據臺灣土地銀行 112 年年報，該行為推展財富管理業務，已採取引入多元理財商品、加強行銷、建置新財富管理系統及加強相關業務人員專業知能訓練等多項措施，惟檢視該行 112 年度財富管理業務推動概況，其衍生之手續費收入為 6 億 4,016 萬 4 千元，尚未及該年度目標值 10 億元之 7 成，達成率僅 64.02%，且是項收入於近 5 年呈逐年下降，112 年度財富管理手續費收入若與 108 年度實績數相比，減幅達 42.57%(詳表 1)；復就是項業務於 112 年度衍生之手續費收入細項分析，其中受託投資有價證券及證券轉介部分，雖皆已較 111 年度成長，惟銀行保險(含房貸壽險)業務較 111 年度大幅減少 6,419 萬 4 千

元，減幅達 13.98%，爰 112 年度財富管理手續費收入仍較 111 年度減少 4,580 萬 4 千元，減幅為 6.68%(詳表 2)。

(二)為有效強化財富管理業務競爭力，允宜研謀善策，俾增裕收益

詢據臺灣土地銀行表示，112 年度保險業務主要係受匯率、相關產品條件(如宣告利率)未能及時隨市場變化調整等因素影響，致資金轉往定期存款停泊或投入債券市場，爰業務推展未如預期。為應近年財富管理業務衍生之手續費收入皆與目標值存有落差，該行表示除持續運用業績考核措施及加強理專之教育訓練外，規劃將調整商品策略，加強固定收益商品之行銷，並依基金、債券、保險等不同商品成立小組以隨時調研分析市場商品，另將結合智能理財以提供客戶快速投研資訊等措施，允宜持續強化財富管理業務競爭力並定期追蹤成效，俾提升收入。

表 1　臺灣土地銀行 108 至 112 年度財富管理手續費收入概況表

單位：新臺幣千元；%

項目＼年度	108 年度	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度
目標數(A)	1,256,535	1,296,458	1,192,741	1,000,000	1,000,000
實績數(B)	1,114,739	784,252	739,010	685,968	640,164
達成率 (B/A)×100%	88.72	60.49	61.96	68.60	64.02

說　　明：據臺灣土地銀行表示，目前公司年報等對外資料皆係以實績數表達該行財務管理業務之執行成果，其目標數皆係依據營業單位銷售基金、外國債券、保險、黃金存摺等商品金額，以簽約時點為統計基礎，並按各商品之手續費收入比率計算而得。

資料來源：臺灣土地銀行，本中心彙製。

表 2　臺灣土地銀行 112 年度財富管理手續費收入細項分析表

單位：新臺幣千元；%

項目 數額	受託投資有價證券	銀行保險(含房貸壽險)業務	黃金存摺業務	證券轉介	合計
金額	238,000	395,124	2,680	4,360	640,164
較 111 年度增加(減少)數額	18,394	-64,194	-56	52	-45,804
較 111 年度增加(減少)比率	8.38	-13.98	-2.05	1.21	-6.68

資料來源：臺灣土地銀行，本中心彙製。

綜上，臺灣土地銀行配合市場趨勢及客戶需求，持續推展財富管理業務，以增裕手續費收入，惟 112 年度財富管理手續費收入目標達成率僅 64.02%，且近年是項收入有逐年下降之情形，允宜研謀善策，掌握財富管理業務商機，俾提升競爭力及增裕收益。

三、112 年底被占用土地面積及其公告現值皆較 111 年底增加，且被占用土地價值頗鉅，允宜持續積極清理並妥為利用，俾維資產權益

臺灣土地銀行 112 年度「資產負債表」中投資性不動產決算數為 234 億 5,947 萬元，包括「投資性不動產-土地」224 億 4,183 萬 5 千元及「投資性不動產-房屋及建築」10 億 1,763 萬 5 千元，惟部分土地尚被占用，仍待賡續積極處理。茲說明如下：

(一)本院對臺灣土地銀行部分土地被占用曾決議，請其積極清理

本院審議該行 111 年度預算案所作決議(11)：「立法院審議 108 年度臺灣土地銀行股份有限公司預算案所作決議(12)：『有鑑於臺灣土地銀行股份有限公司持有土地中，經清查統計仍有近 55 筆土地，面積約 4,200 餘平方公尺，公告現值高達 14 億餘元，據該公司表示，被占用之土地多數於清算承受日本勸業銀行資產前即已遭占用。導致清理過程頗有難度，雖然該公司業已訂定處理計畫，惟鑑於部分被占用土地價值頗鉅，基

於維護國家資產，爰建請臺灣土地銀行股份有限公司仍應定期檢討執行成效，並加速積極處理，俾維護資產權益並提升不動產利用效益。』，本案經查截至 110 年 8 月底止，臺灣土地銀行股份有限公司被占用土地計 41 筆，公告現值達 14 億 7,310 萬 4 千元。爰此，臺灣土地銀行股份有限公司應恪依立法院決議積極清理，於 1 個月內就處理情形向立法院財政委員會提出書面報告。」

(二)112 年底被占用土地面積及其公告現值皆較 111 年底增加，且被占用土地價值頗鉅，允宜積極清理，以健全資產管理並維護權益

檢視臺灣土地銀行近年被占用土地之處理情形，於 108 至 111 年間，被占用土地筆數及總面積已概呈減少趨勢，惟截至 112 年底止，被占用土地雖仍維持 37 筆，然被占用面積增加至 3,473.07 平方公尺，較 111 年底增加 245.01 平方公尺，其土地公告現值則自 111 年底 14 億餘元增加至 16 億餘元(詳表 1)，金額頗鉅。詢據該行表示，被占用土地多數於清算承受日本勸業銀行資產前已被占用，雖已辦理土地租賃，仍有部分使用人因個別因素致租約中斷，例如因公告地價調漲連帶影響土地租金攀升，部分租戶抗繳拒絕續訂新約而形成新占用戶，或因收入減少而無力繳交租金等，且清理作業因需經法院審理程序而費時，該行表示已每年檢討清查現況並分析排定清理標的處理，以有效清理被占用之土地，允宜賡續積極處理並妥為利用，俾維資產權益。

表 1　臺灣土地銀行近年度被占用土地統計表

單位：平方公尺；新臺幣千元

時點	座落地點及數量	總面積	公告現值	帳面價值
108 年底	臺北 2 筆；高雄 48 筆	4,326.06	1,489,879	756,307

時點	座落地點及數量	總面積	公告現值	帳面價值
109 年底	臺北 2 筆；高雄 42 筆	3,928.06	1,469,036	720,394
110 年底	臺北 2 筆；高雄 35 筆	3,228.06	1,454,868	679,744
111 年底	臺北 2 筆；高雄 35 筆	3,228.06	1,454,868	679,744
112 年底	臺北 2 筆；高雄 35 筆	3,473.07	1,628,509	721,521

資料來源：臺灣土地銀行。

綜上，臺灣土地銀行於 112 年底止被占用土地之面積及其公告現值皆有較 111 年底增加之情形，且被占用土地公告現值達 16 億餘元，金額頗鉅，允宜參據本院決議持續積極清理，俾健全資產管理並利維護權益。

（分機：8660 翁珮珊）