

# 全國農業金庫股份有限公司

## 信託帳營業報告書

民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

### 一、信託業務經營方針

#### (一)業務範圍

##### 1. 不動產之信託業務

- (1)合建案不動產開發信託。
- (2)自建案不動產開發信託。
- (3)都市更新案不動產信託。
- (4)買賣交易不動產信託。

##### 2. 金錢之信託業務

- (1)指定營運範圍或方法之單獨管理運用。
- (2)買賣交易價金信託。
- (3)安養信託。

#### (二)經營方向

##### 1. 加強不動產開發信託業務之推展：

為配合內政部對建築業定型化契約之規範，協助各營業單位授信業務之推動，及提升農漁會辦理建築融資相關案件授信品質以及承辦意願，加強宣導不動產信託之功能。期能在辦理建築融資案件之同時結合不動產信託，在信託具防火牆功能的機制下，充分瞭解建案進行之情況，以達授信風險之有效控管，並提高債權保障，在「專款專用」的控管下，協助建案之順利完工，並利新屋分戶貸款業務之爭取。

##### 2. 加強從業人員之教育訓練

- (1)舉辦信託業務說明會，提供本公司同仁及農漁會信用部職員參與不動產信託業務之相關法規、稅務處理、建築融資案件相關之不動產信託案例及風險管理等實務探討，以增加對不動產信託業務之瞭解。
- (2)與營業單位放款同仁共同研討不動產開發信託業務運

作流程、市場變化趨勢、行業展望、市場調查等相關事宜，另推動不動產交易買賣價金信託業務暨安養信託業務並研討不動產開發信託及買賣價金信託業務等之信託法令依據、運作模式及契約內容，以期達成拓展信託業務目標並降低風險損失。

## 二、信託業務概況

(一) 截至 109 年 6 月 30 日止，本年度依信託業法第十六條經營之業務項目分類概況

單位：新臺幣千元

業 務 項 目	帳列金額	%
金錢之信託	208,650	1.04%
不動產之信託	19,869,632	98.96%
合計	20,078,282	100.00%

(二) 截至 109 年 6 月 30 日止，本年度依信託承作業務別分類概況

單位：新臺幣千元

信託承作業務別	帳列金額	%
金錢信託-其他預收款信託(預售屋買賣價金案)	139,966	0.70%
金錢信託-其他金錢信託(買賣價金案)	68,684	0.34%
金錢信託-基金	0	0%
不動產之信託—土地	15,207,913	75.74%
不動產之信託—在建工程	4,282,020	21.33%
不動產之信託—活期存款	379,699	1.89%
合計	20,078,282	100.00%

### 三、信託業務信託資產總額及手續費收入

單位：新臺幣千元

業 務 項 目	信託資產 帳列金額	%	手續費收入	%
金錢之信託	208,650	1.04%	1,360	9.55%
不動產之信託	19,869,632	98.96%	12,877	90.45%
合計	20,078,282	100.00%	14,237	100.00%

### 四、信託業務之開發與推展

#### (一)不動產開發及產權管理信託：

主要是針對授信客戶於開發案興建期間，將其基地座落之土地、興建中之建物及興建資金信託移轉交付予本公司，達成興建期間風險隔離並控管興建資金專款專用，以保障授信安全，並增益營收。

#### (二)預售屋價金信託

配合授信客戶辦理預售屋銷售時，符合100年3月24日內政部頒定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七之一條有關「價金信託」之規範，於興建期間將預售房地款信託移轉交付予本公司，以保障購屋戶之權益，並增益營收。

#### (三)不動產買賣價金服務業務

為協助營業單位增加手續費收入、爭取活期性存款及不動產買賣標的之融資業務，並保障往來客戶辦理不動產交易之安全，偕同營業單位辦理「不動產買賣價金服務業務」，除可保障客戶交易安全，對於業務營收方面亦多所挹注。

#### (四)安養信託

因應人口結構改變，為使高齡者能保障本人未來生活、養護及

醫療等之目的，將信託財產交付本公司，由本公司依照信託契約約定及高齡者之指示，為高齡者之利益，管理及運用信託財產，並辦理高齡者安養專款給付事宜。

## 五、本年度信託業務目標及展望

### (一)業務目標：

#### 不動產開發信託業務

本公司與農漁會偕同推展土地擔保貸款及建築融資，搭配不動產開發信託業務，有助於加強建案之債權保障、增加購屋者信心，以及確保建案之順利完工交屋，且可為農漁會爭取承作分戶房貸之機會。

#### 1. 洽訪農會

針對存、放款規模較大且逾放比率低以及資金充裕之農會，結合當地綜合發展計畫、都市計畫等案件，拜訪並全面性推展不動產開發信託業務及買賣價金信託，以增加手續費收入及增加活期性存款。

#### 2. 辦理訓練講習

定期辦理不動產信託講習，及不定期、機動性應農漁會配合客戶之要求，說明辦理建築融資結合不動產開發信託之方式、買賣價金信託及信託業務承作之優點及風險等，增加從業人員對不動產開發信託及買賣價金等信託業務之瞭解，篩選優質之客戶，並增加對市場風險之認知。

### (二)未來業務展望

#### 1. 不動產信託業務

本公司將持續舉辦農漁會徵授信人員之信託專業訓練，輔導農漁會辦理加強土建融債權保障之信託業務，而農漁會可透過地方人脈辦理地區型土地開發案或社區型建築融資案，藉由本公司不動產信託服務，強化土地開發或建築融資期間之債權保障及協助農漁會後續房貸業務之順利承作，並加強對風險之認知。

## 2. 不動產買賣價金信託業務

本年度臺南分行及桃園分行經主管機關核准得兼營信託業務，各營業單位辦理「不動產買賣價金信託業務」，可增加業務種類並有效整合行銷資源。未來若新設分行，將持續申請分行得兼營信託業務，就近服務農漁會，開發具有潛力之優良客戶，以授信搭配信託，為金庫及農漁會創造雙贏。

# 全國農業金庫股份有限公司

## 信託帳資產負債表

民國 109 年 6 月 30 日及 108 年 6 月 30 日

單位：新臺幣千元

信託資產	109.6.30	108.6.30	信託負債	109.6.30	108.6.30
現金	\$ -	\$ -	短期借款	\$ -	\$ -
銀行存款	588,349	690,339	應付款項		
定期存款	-	-	應付利息	-	-
短期投資			應付買入證券款	-	-
債券投資	-	-	應付贖回受益憑證款	-	-
特別股投資	-	-	應付收益分配款	-	-
普通股投資	-	-	應付經理費	-	-
基金投資	0	0	應付保管費	-	-
債券投資-備抵跌價損失	-	-	應付會計師費	-	-
特別股投資-備抵跌價損失	-	-	應付律師費	-	-
普通股投資-備抵跌價損失	-	-	應付建築師費	-	-
基金投資-備抵跌價損失	-	-	應付工程款	-	-
債券投資-公平價值調整數	-	-	應付 00 費	-	-
特別股投資-公平價值調整數	-	-	預收款項		
普通股投資-公平價值調整數	-	-	預收利息	-	-
短票或附買回投資	-	-	預收租金	-	-
共同信託基金資產淨值（附註xx）	-	-	預收 00	-	-
應收款項			應付稅捐	-	-
應收租金	-	-	代扣款項	-	-
應收利息	-	-	其他負債	-	-
應收現金股利	-	-			
應收出售證券款	-	-	信託資本		
應收發行受益憑證款	-	-	信託資本-金錢信託	208,607	575,341
應收 00 款	-	-	信託資本-金錢債權及其擔保物權信託	-	-
存貨			信託資本-有價證券信託	-	-
建築材料存貨	-	-	信託資本-不動產信託	-	-
預付款項			信託資本-不動產信託	19,869,552	16,934,474
預付稅款	-	-	信託資本-租賃權信託	-	-
預付利息	-	-	信託資本-地上權信託	-	-
預付 00 款	-	-	信託資本-專利權信託	-	-
長期投資			信託資本-著作權信託	-	-
長期權益投資	-	-	信託資本-其他財產權信託	-	-
長期債權投資	-	-	各項準備與累積盈虧		
動產（淨額）	-	-	修繕準備	-	-
不動產			債務償還準備	-	-
土地	15,207,913	11,388,443	本期損益	65	-
土地改良物	-	-	累積盈虧	58	-
房屋及建築（淨額）	-	-	待解繳盈餘款	-	-
在建工程	4,282,020	5,431,033	未實現資本損益-申購	-	-
無形資產			已實現資本損益-申購	-	-
租賃權	-	-	未實現資本損益-贖回	-	-
地上權	-	-	已實現資本損益-贖回	-	-
專利權	-	-	未實現跌價損失-長投	-	-
著作權	-	-			
其他資產					
遞延費用	-	-			
暫付款	-	-			
信託資產總額	\$ 20,078,282	\$ 17,509,815	信託負債總額	\$ 20,078,282	\$ 17,509,815

# 全國農業金庫股份有限公司

## 信託帳損益表

民國 109 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及 108 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新臺幣千元

	109.1.1~109.6.30	108.1.1~108.6.30
信託收益	\$	\$
利息收入	65	90
租金收入	—	—
特別股現金股利收入	—	—
普通股現金股利收入	—	—
未實現投資利益-基金	—	—
已實現投資利益-基金	—	—
小計	\$ 65	\$ 90
信託費用	\$	\$
管理費	—	—
監察人費	—	—
保管費	—	—
土地(房屋)登記費	—	—
維修費	—	—
保險費	—	—
折舊費用	—	—
呆帳費用	—	—
稅捐支出	—	3
利息費用	—	—
匯費	—	13
會計師費	—	—
喪葬管理費	—	—
未實現投資損失-債券	—	—
未實現投資損失-特別股	—	—
未實現投資損失-普通股	—	—
未實現投資損失-基金	—	—
已實現投資損失-基金	—	—
小計	\$ 65	\$ 16
稅前淨利(損)	\$ 65	\$ 74
本期損益平準金淨額	—	—
所得稅費用	—	—
稅後淨利(損)	\$ 65	\$ 74

# 全國農業金庫股份有限公司

## 信託帳財產目錄

民國 109 年 6 月 30 日及 108 年 6 月 30 日

單位：新臺幣千元

投 資 項 目	109.6.30	108.6.30
銀行存款	\$ 588,349	\$ 690,339
定期存款	-	-
短票或附買回投資	-	-
債券投資	-	-
股票投資	-	-
基金投資	0	0
長期投資	-	-
權益投資	-	-
債權投資	-	-
黃金	-	-
其他	-	-
動產(淨額)	-	-
不動產(淨額)		
土地	15,207,913	11,388,443
土地改良物	-	-
房屋及建築	-	-
在建工程	4,282,020	5,431,033
無形資產	-	-
租賃權	-	-
地上權	-	-
專利權	-	-
著作權	-	-
其他資產	-	-
合 計	<u>\$ 20,078,282</u>	<u>\$ 17,509,815</u>



(格式一)

資產負債表

中華民國109年及108年6月30日及108年12月31日

單位：新臺幣千元

資 產			108年12月31日		108年6月30日		負 債 及 權 益			108年12月31日		108年6月30日	
會計項目	金額	%	金額	%	金額	%	會計項目	金額	%	金額	%	金額	%
現金及約當現金	4,799,059	1	7,376,235	1	838,303		央行及銀行同業存款	26,328,559	3	50,616,638	6	36,178,506	5
存放央行及拆借銀行同業	201,360,170	25	171,244,670	22	194,259,045	24	央行及同業融資	114,100		-		-	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,864,602		25,480,744	3	26,326,601	3	透過損益按公允價值衡量之金融負債	76,839		162,543		50,227	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	143,846,014	18	120,964,374	15	128,418,110	16	附買回票券及債券負債	8,335,504	1	6,003,292	1	38,390,480	5
按攤銷後成本衡量之債務工具投資	169,267,967	21	185,204,220	24	204,470,409	26	應付款項	1,892,838		2,802,529		8,111,710	1
應收款項-淨額	4,014,714	1	3,917,023		9,062,073	1	本期所得稅負債	86,389		-		96,839	
本期所得稅資產	889,040		444,832		863,098		存款及匯款	719,877,585	90	683,678,242	87	675,733,060	84
貼現及放款-淨額	275,630,906	34	272,685,398	35	240,342,999	30	應付金融債券	12,840,000	2	12,840,000	2	15,000,000	2
採用權益法之投資-淨額	862,730		849,095		847,204		其他金融負債	123,581		142,446		252,443	
其他金融資產-淨額	-		13,346		-		負債準備	283,466		258,343		248,665	
不動產及設備-淨額	401,043		411,768		406,627		租賃負債	266,651		225,991		235,477	
使用權資產-淨額	265,739		224,948		235,393		遞延所得稅負債	123,393		123,393		669,773	
無形資產-淨額	100,548		102,149		89,550		其他負債	393,819		377,308		377,530	
遞延所得稅資產-淨額	9,674		9,674		484,490		負債總計	770,742,724	96	757,230,725	96	775,344,710	97
其他資產-淨額	296,212		86,860		88,505		權益						
							普通股股本	24,376,357	3	24,376,357	3	24,106,972	3
							增資準備	277,892				269,385	
							保留盈餘						
							法定盈餘公積	4,060,708	1	3,606,866	1	3,606,866	
							特別盈餘公積	525,141		525,141		525,141	
							未分配盈餘	325,911		1,134,677		812,392	
							其他權益	3,299,685		2,141,570		2,066,941	
							權益總計	32,865,694	4	31,784,611	4	31,387,697	3
資產總計	803,608,418	100	789,015,336	100	806,732,407	100	負債及權益總計	803,608,418	100	789,015,336	100	806,732,407	100

董事長：吳明敏

經理人：嚴漢明

會計主管：楊麗玲