

全國農業金庫股份有限公司

信託帳營業報告書

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 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。以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) 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：新台幣仟元

業 務 項 目	帳列金額	%
金錢之信託	238,946	1.14%
不動產之信託-其他不動產信託	20,697,322	98.86%
合計	20,936,268	100.00%

(二) 本年度依信託承作業務別分類概況

單位：新台幣仟元

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)	215,076	1.03%
金錢信託-其他金錢信託(買賣價金案)	23,870	0.11%
金錢信託-基金	0	0%
不動產之信託—土地	14,887,630	71.11%
不動產之信託—在建工程	5,530,775	26.42%
不動產之信託—活期存款	278,917	1.33%
合計	20,936,268	100.00%

三、信託業務信託資產總額及手續費收入

單位：新台幣仟元

業 務 項 目	信託資產 帳列金額	%	手續費收入	%
---------	--------------	---	-------	---

金錢之信託	238,946	1.14%	2,098	7.82%
不動產之信託	20,697,322	98.86%	24,727	92.18%
合計	20,936,268	100.00%	26,825	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，將其基地座落上之土地、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，以符合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幫助。

(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，在辦理不動產開發信託業務情況下，除可提高建案之債權保障、增加購屋者信心，以及確保建案之順利完工交屋外，尚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，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

原買賣價金代理服務業務已於 107 年 6 月 1 日起改由本公司各營業單位辦理「不動產買賣價金信託業務」，保障農漁會往來客戶辦理不動產交易之安全，除可擴大農漁會經營層面、保障交易安全，對於業務營收方面亦多所幫助。

全國農業金庫股份有限公司
信託帳資產負債表
 民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新臺幣仟元

	108 年 12 月 31 日		107 年 12 月 31 日	
信託財產	金額	%	金額	%
現金	\$ -	-	\$ -	-
銀行存款	517,863	2.47	240,351	1.24
應收款項	-	-	-	-
債券	-	-	-	-
股票	-	-	-	-
基金	-	-	390	0
受益證券	-	-	-	-
資產基礎證券	-	-	-	-
短期票券	-	-	-	-
附買回債券	-	-	-	-
黃金	-	-	-	-
結構型商品	-	-	-	-
衍生性金融資產	-	-	-	-
動產(淨額)	-	-	-	-
不動產				
土地	14,887,630	71.11	12,520,339	64.83
土地改良物	-	-	-	-
房屋及建築(淨額)	-	-	-	-
在建工程	5,530,775	26.42	6,552,831	33.93
無形資產				
租賃權	-	-	-	-
地上權	-	-	-	-
專利權	-	-	-	-
著作權	-	-	-	-
其他資產				
信託資產總額	<u>\$ 20,936,268</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 19,313,911</u>	<u>100.00</u>
信託負債				
借入款	-	-	-	-
應付款項	-	-	-	-
預收款項	-	-	-	-
應付稅捐	-	-	-	-
代扣款項	-	-	-	-
其他負債	-	-	-	-
信託資本	\$ 20,936,150	100	\$ 19,313,911	100.00
各項準備與累積盈虧				
修繕準備	-	-	-	-
債務償還準備	-	-	-	-
本期損益	118	0		

累積盈虧	-	-	-	-
遞延結轉數	-	-	-	-
淨資產				
資本帳戶	-	-	-	-
可分配收益(累積淨投資收益)	-	-	-	-
信託負債總額	<u>\$ 20,936,268</u>	<u>100.00</u>	<u>\$ 19,313,911</u>	<u>100.00</u>

全國農業金庫股份有限公司

信託帳損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	108 年度		107 年度	
信託收益	金額	%	金額	%
利息收入	\$ 118	100	\$ 231	99.14
租金收入	-	-	-	-
現金股利收入	-	-	-	-
已實現資本利益-債券	-	-	-	-
已實現資本利益-股票	-	-	-	-
已實現資本利益-基金	-	-	-	-
已實現資本利益-受益證券	-	-	-	-
已實現資本利益-資產基礎證券	-	-	-	-
已實現資本利益-黃金	-	-	-	-
已實現資本利益-結構型商品	-	-	-	-
已實現資本利益-衍生性金融資產	-	-	-	-
未實現資本利益-債券	-	-	-	-
未實現資本利益-股票	-	-	-	-
未實現資本利益-基金	-	-	2	0.86
未實現資本利益-受益證券	-	-	-	-
未實現資本利益-資產基礎證券	-	-	-	-
未實現資本利益-黃金	-	-	-	-
未實現資本利益-結構型商品	-	-	-	-
未實現資本利益-衍生性金融資產	-	-	-	-
財產交易利益	-	-	-	-
其他收入	-	-	-	-
小計	\$ 118	100	\$ 233	100
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	-	-	8	-
利息費用	-	-	-	-
手續費(服務費)	-	-	-	-
會計師費	-	-	-	-
律師費	-	-	-	-
喪葬管理費	-	-	-	-
已實現資本損失-債券	-	-	-	-
已實現資本損失-股票	-	-	-	-
已實現資本損失-基金	-	-	-	-

已實現資本損失-受益證券	-	-	-	-
已實現資本損失-資產基礎證券	-	-	-	-
已實現資本損失-黃金	-	-	-	-
已實現資本損失-結構型商品	-	-	-	-
已實現資本損失-衍生性金融資產	-	-	-	-
未實現資本損失-債券	-	-	-	-
未實現資本損失-股票	-	-	-	-
未實現資本損失-基金	-	-	-	-
未實現資本損失-受益證券	-	-	-	-
未實現資本損失-資產基礎證券	-	-	-	-
未實現資本損失-黃金	-	-	-	-
未實現資本損失-結構型商品	-	-	-	-
未實現資本損失-衍生性金融資產	-	-	-	-
財產交易損失	-	-	-	-
意外損失	-	-	-	-
其他費用(匯費)	-	-	35	100
小計	\$ -	-	\$ 43	100
稅前淨利(本期淨投資收益)	\$ 118		\$ 190	
本期損益平準金淨額	-	-	-	-
所得稅費用				
稅後淨利	\$ 118		\$ 190	

全國農業金庫股份有限公司
信託帳財產目錄

民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

投 資 項 目	單位：新台幣仟元	
	108.12.31	107.12.31
現金	\$	\$
銀行存款	517,863	240,351
債券	-	-
股票	-	-
基金	-	390
受益證券	-	-
資產基礎證券	-	-
短期票券	-	-
附買回債券	-	-
黃金	-	-
結構型商品	-	-
衍生性金融資產	-	-
其他	-	-
動產(淨額)	-	-
不動產(淨額)		
土地	14,887,630	12,520,339
土地改良物	-	-
房屋及建築	-	-
在建工程	5,530,775	6,552,831
無形資產	-	-
租賃權	-	-
地上權	-	-
專利權	-	-
著作權	-	-
其他資產	-	-
合 計	<u>\$ 20,936,268</u>	<u>\$ 19,313,911</u>

全國農業金庫股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31			108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
11000 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 7,417,317	1	9,419,798	1	負債及權益				
11500 存放央行及拆借銀行同業(附註六(二))	171,244,670	22	192,483,760	24	負債				
12000 透過損益按公允價值衡量之金融資產(附註六(三))	25,480,744	3	39,614,813	5	21000 央行及銀行同業存款(附註六(十三))	\$ 50,616,638	6	42,794,515	6
12100 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(附註六(四))	120,964,374	15	110,996,050	14	22000 透過損益按公允價值衡量之金融負債(附註六(三))	162,543	-	155,462	-
12200 按攤銷後成本衡量之債務工具投資(附註六(五))	185,204,220	23	207,807,659	26	22500 附買回票券及債券負債(附註六(十四))	6,003,292	1	41,479,961	6
13000 應收款項—淨額(附註六(六)及(八))	3,996,901	1	4,782,046	1	23000 應付款項(附註六(十五))	2,881,257	-	3,750,892	-
13200 本期所得稅資產	444,832	-	579,656	-	23200 本期所得稅負債	4,202	-	2,125	-
13500 貼現及放款—淨額(附註六(七)及(八))	272,685,398	35	234,498,895	29	23500 存款及匯款(附註六(十六))	683,322,631	87	667,801,075	83
15500 其他金融資產—淨額(附註六(九))	276,496	-	279,871	-	24000 應付金融債券(附註六(十七))	12,840,000	2	15,000,000	2
18500 不動產及設備—淨額(附註六(十))	496,261	-	473,989	-	25500 其他金融負債(附註六(十八))	142,446	-	362,441	-
18600 使用權資產—淨額(附註六(十一))	250,255	-	-	-	25600 負債準備(附註六(二十)及(廿一))	258,343	-	240,861	-
19000 無形資產—淨額(附註六(十二))	215,568	-	135,837	-	26000 租賃負債(附註六(十九))	251,724	-	-	-
19300 遞延所得稅資產—淨額(附註六(廿二))	9,674	-	484,490	-	29300 遞延所得稅負債(附註六(廿二))	123,393	-	669,773	-
19500 其他資產—淨額	97,386	-	99,975	-	29500 其他負債	393,016	-	437,324	-
					負債總計	756,999,485	96	772,694,429	97
					歸屬於母公司業主權益：				
					31101 普通股股本(附註六(廿三))	24,376,357	3	24,106,972	3
					保留盈餘：				
					32001 法定盈餘公積	3,606,866	1	3,166,869	-
					32003 特別盈餘公積	525,141	-	525,141	-
					32005 未分配盈餘	1,134,677	-	1,099,990	-
					32500 其他權益	2,141,570	-	63,438	-
					權益總計	31,784,611	4	28,962,410	3
資產總計	\$ 788,784,096	100	\$ 801,656,839	100	負債及權益總計	\$ 788,784,096	100	\$ 801,656,839	100

董事長：吳明敏

經理人：嚴漢明

會計主管：楊麗玲

(請詳閱後附合併財務報告附註)