

全國農業金庫股份有限公司

信託帳營業報告書

民國 112 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。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) 截至 112 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	877,534	2.70%
不動產之信託-其他不動產信託	31,644,016	97.30%
合計	32,521,550	100.00%

(二) 截至 112 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)	777,550	2.39%
金錢信託-其他金錢信託(買賣價金案)	99,984	0.31%
不動產之信託－土地	19,600,129	60.27%
不動產之信託－建物	14,092	0.04%
不動產之信託－在建工程	10,512,653	32.32%
不動產之信託－活期存款	1,517,142	4.67%
合計	32,521,550	100.00%

三、信託業務信託資產總額及手續費收入

基準日：112 年 6 月 30 日 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	877,534	2.70%	1,756	11.00%
不動產之信託	31,644,016	97.30%	14,201	89.00%
合計	32,521,550	100.00%	15,957	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

配合授信客戶於建案興建期間辦理預售屋銷售時，將預售房地款信託移轉交付本公司專款專用，以符合 112 年 6 月 19 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」第七之一條規範，並保障購屋戶之權益，同時增益本公司營收。

(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

因應高齡少子化人口趨勢，為使高齡者能保障其未來生活、養護及醫療等目的，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

本公司各營業單位辦理「不動產買賣價金信託業務」，提供價金保管及收支服務，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 112 年 6 月 30 日及 111 年 6 月 30 日

單位：新臺幣千元

信託資產	112. 6. 30	111. 6. 30	信託負債	112. 6. 30	111. 6. 30
現金	\$ -	\$ -	短期借款	\$ -	\$ -
銀行存款	2,394,676	1,457,017	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	-	-	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	877,131	481,211
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-動產信託	-	-
預付款項			信託資本-不動產信託	31,643,955	27,974,958
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	-	-			
動產（淨額）	-	-	各項準備與累積盈虧		
不動產			修繕準備	-	-
土地	19,600,129	19,313,726	債務償還準備	-	-
土地改良物	-	-	本期損益	313	50
房屋及建築（淨額）	14,092	-	累積盈虧	151	74
在建工程	10,512,653	7,685,550	待解繳盈餘款	-	-
無形資產			未實現資本損益-申購	-	-
租賃權	-	-	已實現資本損益-申購	-	-
地上權	-	-	未實現資本損益-贖回	-	-
專利權	-	-	已實現資本損益-贖回	-	-
著作權	-	-	未實現跌價損失-長投	-	-
其他資產					
遞延費用	-	-			
暫付款	-	-			
信託資產總額	\$ 32,521,550	\$ 28,456,293	信託負債總額	\$ 32,521,550	\$ 28,456,293

全國農業金庫股份有限公司
信託帳損益表

民國 112 年 1 月 1 日至 6 月 30 日及 111 年 1 月 1 日至 6 月 30 日

單位：新臺幣千元

	112. 1. 1~112. 6. 30	111. 1. 1~111. 6. 30
信託收益	\$	\$
利息收入	313	50
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	\$ 313	\$ 50
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	—	—
利息費用	—	—
匯費	—	—
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	\$ 313	\$ 50
稅前淨利(損)	\$ 313	\$ 50
本期損益平準金淨額	—	—
所得稅費用	—	—
稅後淨利(損)	\$ 313	\$ 50

全國農業金庫股份有限公司

信託帳財產目錄

民國 112 年 6 月 30 日及 111 年 6 月 30 日

單位：新臺幣千元

投 資 項 目	112. 6. 30	111. 6. 30
現金	\$	\$
銀行存款	2, 394, 676	1, 457, 017
債券	-	-
股票	-	-
基金	-	-
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	19, 600, 129	19, 313, 726
土地改良物	-	-
房屋及建築	14, 092	-
在建工程	10, 512, 653	7, 685, 550
無形資產	-	-
租賃權	-	-
地上權	-	-
專利權	-	-
著作權	-	-
其他資產	-	-
合 計	\$ 32, 521, 550	\$ 28, 456, 293

全國農業金庫股份有限公司
資產負債表
中華民國112年及111年6月30日

單位：新臺幣千元

資 產	112年6月30日		111年6月30日		負 債 及 權 益	112年6月30日		111年6月30日	
會計項目	金額	%	金額	%	會計項目	金額	%	金額	%
現金及約當現金	2,501,283		4,559,604	1	央行及銀行同業存款	86,491,054	8	59,742,203	6
存放央行及拆借銀行同業	163,020,842	15	201,638,569	20	透過損益按公允價值衡量之金融負債	742,760		617,990	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	870,993		1,953,504		附買回票券及債券負債	53,444,611	5	40,424,752	4
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	47,222,763	5	220,200,751	21	應付款項	4,893,313	1	23,960,495	2
按攤銷後成本衡量之債務工具投資	468,058,543	44	232,242,903	23	本期所得稅負債	54,000		26,981	
應收款項-淨額	6,516,361	1	15,054,437	1	存款及匯款	834,038,707	78	823,710,765	80
本期所得稅資產	465,461		218,972		應付金融債券	51,520,000	5	54,360,000	5
貼現及放款-淨額	374,253,507	35	348,282,486	34	其他金融負債	17,356		52,068	
採用權益法之投資-淨額	891,211		885,739		負債準備	331,976		326,167	
不動產及設備-淨額	190,826		196,854		租賃負債	375,532		239,209	
使用權資產-淨額	372,210		235,561		遞延所得稅負債	268,955		133,295	
無形資產-淨額	214,944		263,077		其他負債	483,861		457,855	
遞延所得稅資產-淨額	114,308		44,331		負債總計	1,032,662,125	97	1,004,051,780	97
其他資產-淨額	776,796		277,559		權益				
					普通股股本	25,352,515	2	24,913,710	3
					增資準備	-		438,805	
					保留盈餘				
					法定盈餘公積	5,524,167	1	5,168,479	1
					特別盈餘公積	1,188,754		655,223	
					未分配盈餘	701,035		983,775	
					其他權益	41,452		(10,157,425)	(1)
					權益總計	32,807,923	3	22,002,567	3
資產總計	1,065,470,048	100	1,026,054,347	100	負債及權益總計	1,065,470,048	100	1,026,054,347	100

董事長：吳明敏

經理人：蘇佐政

會計主管：楊麗玲

全國農業金庫股份有限公司
綜合損益表
中華民國112年及111年1月1日至6月30日

單位：新臺幣千元

項目	112年1月至6月		111年1月至6月	
	金額	%	金額	%
利息收入	9,189,046	534	5,262,736	265
減：利息費用	(10,137,971)	(589)	(3,853,938)	(194)
利息淨收益	(948,925)	(55)	1,408,798	71
利息以外淨收益	2,671,216	155	573,556	29
手續費淨收益	175,183	10	128,533	6
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債損益	(6,947)		(4,274,878)	(216)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產已實現損益	25,808	1	30,789	2
除列按攤銷後成本衡量之金融資產損益	3,026,881	176	93,778	5
兌換損益	(539,356)	(31)	4,598,812	232
資產減損(損失)迴轉利益	(10,768)	(1)	(9,883)	
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(350)		5,821	
其他利息以外淨收益	765		584	
淨收益	1,722,291	100	1,982,354	100
呆帳費用、承諾及保證責任準備提存	(220,007)	(13)	(239,772)	(12)
營業費用	(812,666)	(47)	(755,192)	(38)
員工福利費用	(295,277)	(17)	(282,332)	(14)
折舊及攤銷費用	(97,494)	(6)	(96,279)	(5)
其他業務及管理費用	(419,895)	(24)	(376,581)	(19)
稅前淨利	689,618	40	987,390	50
所得稅費用	(54,000)	(3)	(27,595)	(1)
本期淨利	635,618	37	959,795	49
其他綜合損益	457,448	26	(10,027,343)	(506)
不重分類至損益之項目	368,765	21	(367,235)	(19)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具評價損益	368,765	21	(367,235)	(19)
後續可能重分類至損益之項目	88,683	5	(9,660,108)	(487)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具評價損益	63,349	4	(9,653,752)	(487)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具減損損失及迴轉利益	25,334	1	(6,356)	
本期綜合損益總額	1,093,066	63	(9,067,548)	(457)
每股盈餘				
基本每股盈餘	0.25		0.39	
稀釋每股盈餘	0.25		0.39	

董事長：吳明敏

經理人：蘇佐政

會計主管：楊麗玲

說明：每股盈餘以新臺幣元為單位。

全國農業金庫股份有限公司
權益變動表
中華民國112年1月1日至6月30日

單位：新臺幣千元

	股 本	保 留 盈 餘			其他權益項目	權益總計
	普通股	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	
112年1月1日餘額	25,352,515	5,168,479	655,223	889,219	(415,996)	31,649,440
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具處分損益				65,417		65,417
本期淨利				635,618		635,618
本期其他綜合損益					457,448	457,448
本期綜合損益總額	-	-	-	701,035	457,448	1,158,483
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積		355,688		(355,688)		-
提列特別盈餘公積			533,531	(533,531)		-
112年6月30日餘額	25,352,515	5,524,167	1,188,754	701,035	41,452	32,807,923

董事長：吳明敏

經理人：蘇佐政

會計主管：楊麗玲

中華民國112年6月30日

項 目	帳 面 價 值				備 註
	成本及重估價值	折舊方法	已提列折舊	未折減餘額	
機械及電腦設備	268,872	平均法	212,436	56,436	
交通及運輸設備	35,313	平均法	29,635	5,678	
什項設備	40,969	平均法	33,177	7,792	
租賃權益改良	65,649	平均法	49,705	15,944	
預付設備款	104,976			104,976	
合計	515,779		324,953	190,826	

會計主管：楊麗玲

全國農業金庫股份有限公司
現金流量表
中華民國112年1月1日至6月30日

單位：新臺幣千元
金額

營業活動之現金流量：	
本期稅前淨利	689,618
調整項目：	
收益費損項目	
折舊費用	51,298
攤銷費用	46,856
呆帳費用提列數	176,318
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(518,607)
除列按攤銷後成本衡量之金融資產淨利益	(3,026,881)
利息費用	10,137,971
利息收入	(9,189,046)
股利收入	(23,982)
保證責任準備淨變動	43,928
其他各項負債準備淨變動	(239)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	350
資產報廢損失	119
收益費損項目合計	(2,301,915)
與營業活動相關之資產之淨變動：	
存放央行及拆借金融同業減少	825,569
透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(78,119)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產增加	(43,861,490)
按攤銷後成本衡量之債務工具投資減少	46,896,285
應收款項增加	(1,915,830)
貼現及放款減少	30,361,931
其他金融資產減少	16,347
其他資產增加	(474,553)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	31,770,140
與營業活動相關之負債之淨變動：	
央行及銀行同業存款減少	(19,585,306)
透過損益按公允價值衡量之金融負債增加	215
應付款項增加	2,472,314
存款及匯款增加	863,416
其他金融負債減少	(17,357)
員工福利負債準備增加	782
其他負債增加	28,594
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(16,237,342)
營運產生之現金流入	13,920,501
收取之利息	9,398,872
支付之利息	(10,309,110)
收取之股利	3,442
支付之所得稅	(190,428)
營業活動之淨現金流入	12,823,277
投資活動之現金流量：	
取得不動產及設備	(13,724)
取得無形資產	(1,907)
投資活動之淨現金流出	(15,631)
籌資活動之現金流量：	
附買回票券及債券負債減少	(12,475,764)
租賃負債本金償還	(34,485)
籌資活動之淨現金流出	(12,510,249)
本期現金及約當現金增加數	297,397
期初現金及約當現金餘額	2,203,886
期末現金及約當現金餘額	2,501,283

董事長：吳明敏

經理人：蘇佐政

會計主管：楊麗玲

獲利能力

112年6月30日

單位：%

項 目	稅前	稅後
資產報酬率	0.13	0.12
淨值報酬率	4.28	3.94
純益率		36.91

說明：1、資產報酬率 = 稅前（後）損益 ÷ 平均資產

2、淨值報酬率 = 稅前（後）損益 ÷ 平均淨值

3、純益率 = 稅後損益 ÷ 淨收益

4、稅前（後）損益係指當年一月累計至該季損益金額

5、本表於各季揭露獲利能力，換算為年基準數字以年率表示