

## 目 錄

<b>第一章 緒論</b>	<b>P.6</b>
一、研究動機與目的	P.6
二、研究範圍與內容	P.6
<b>第二章 農業資產管理公司得承受耕地之影響</b>	<b>P.8</b>
一、現行法令背景說明	P.8
二、分析目前耕地之買受意願及交易價格	P.8
三、研究解除法令限制後可能之影響	P.14
<b>第三章 成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查結果分析</b>	<b>P.17</b>
一、農漁會信用部不良債權各種類擔保品比例與目前狀況之分析	P.19
二、農漁會信用部出售不良債權意願、可接受之損失比率與出售比率分析	P.25
<b>第四章 農業資產管理公司取得不良債權成本及市場規模分析</b>	<b>P.31</b>
一、資產管理公司取得不良債權之案例分析	P.31
二、各農漁會信用部之財務報表分析	P.40
三、農業資產管理公司可買受之不良債權市場分析	P.43

<b>第五章 農業資產管理公司之業務項目、營運方針分析.....</b>	<b>P.50</b>
一、 資產管理公司的主要功能.....	P.50
二、 台灣地區主要資產管理公司營業項目分析.....	P.51
三、 農業資產管理公司之營運方針.....	P.56
四、 農業資產管理公司未來業務之調整規劃.....	P.60
<b>第六章 農業資產管理公司之營運效益分析.....</b>	<b>P.63</b>
一、 試算方法一之年度損益、淨值餘額及現金流量.....	P.63
二、 試算方法二之年度損益、淨值餘額及現金流量.....	P.76
三、 模型限制聲明.....	P.80
四、 結論與建議.....	P.82
<b>附件.....</b>	<b>P.84</b>
(附件一) 成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查表格.....	P.84~P.88
(附件二) 農漁會信用部經業概況.....	P.89~P.103
(附件三) 公式說明.....	P.104

## 圖表目錄

### 第一章 緒論

### 第二章 農業資產管理公司得承受耕地之影響

圖 2-1 近 3 年台灣地區各法院土地拍賣結果示意圖.....	P.9
表 2-1 近 3 年台灣各法院耕地拍賣案例明細表.....	P.10~P.12
圖 2-2 各法院農(耕地)平均拍定單價表.....	P.13
圖 2-3 台灣各區域農(耕地)平均拍定單價圖.....	P.13
圖 2-4 各法院農(耕地)平均拍定單價趨勢圖.....	P.14

### 第三章 成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查結果分析

表 3-1 各逾期放款比率區間之回收率表.....	P.17
表 3-2 各備抵呆帳覆蓋率區間之回收率表.....	P.18
表 3-3 北部地區農漁會信用部擔保品種類統.....	P.19
表 3-4 中部地區農漁會信用部擔保品種類統計表.....	P.20
表 3-5 南部地區農漁會信用部擔保品種類統計表.....	P.20
表 3-6 東部地區農漁會信用部擔保品種類統計表.....	P.21
表 3-7 離島地區農漁會信用部擔保品種類統計表.....	P.21
表 3-8 台灣地區農漁會信用部擔保品種類統計表.....	P.22
表 3-9 北部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表.....	P.23
表 3-10 中部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表.....	P.23
表 3-11 南部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表.....	P.24
表 3-12 東部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表.....	P.24
表 3-13 台灣地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表.....	P.25
表 3-14 農漁會信用部出售之意願與其座落區域分析表.....	P.26
表 3-15 農漁會信用部出售之意願與其逾期放款比率區間分析表.....	P.26
表 3-16 農漁會信用部出售之意願與其備抵呆帳覆蓋率區間分析表.....	P.27
表 3-17 無意願原因分析表.....	P.27
表 3-18 回覆資產品質佳之農漁會與其逾期放款比率區間分析.....	P.27
表 3-19 農漁會信用部可接受之損失比率分析表.....	P.28
表 3-20 農漁會信用部選擇損失比率之原因分析表.....	P.29
表 3-21 農漁會信用部可出售之不良債權比率分析表.....	P.29

## 第四章 農業資產管理公司取得不良債權成本及市場規模分析

圖 4-1 案件 A 擔保品類型分析表.....	P.32
表 4-1 案件 A 回收率分析表.....	P.33
圖 4-2 案件 B 擔保品類型分析表.....	P.34
表 4-2 案件 B 回收率分析表.....	P.34
圖 4-3 案件 C 擔保品類型分析表.....	P.35
表 4-3 案件 C 回收率分析表.....	P.36
圖 4-4 案件 D 擔保品類型分析表.....	P.37
表 4-4 案件 D 回收率分析表.....	P.37
圖 4-5 案件 E 擔保品類型分析表.....	P.38
表 4-5 案件 E 回收率分析表.....	P.39
表 4-6 農業資產管理公司取得農耕地成本彙整表.....	P.40
表 4-7 農漁會信用部營運概況表.....	P.41
表 4-8 農漁會信用部各區域存放比率分析表.....	P.41
表 4-9 農漁會信用部各區域逾放比率分析表.....	P.42
表 4-10 農漁會信用部各區域逾期放款佔淨值比率分析表.....	P.42
表 4-11 農漁會信用部回收率設算表.....	P.44
表 4-12 農漁會信用部出售不良債權之意願.....	P.45
表 4-13 農漁會信用部可接受之損失比率統計表.....	P.45
表 4-14 農漁會信用部可出售之不良債權金額佔總逾放金額之比例.....	P.46
表 4-15 農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額(保守法)....	P.47
表 4-16 逾期放款比率區間與出售意願分析.....	P.48
表 4-17 可供出售之不良債權金額計算表.....	P.48
表 4-18 農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額(樂觀法)...	P.49

## 第五章 農業資產管理公司之業務項目、營運方針分析

表 5-1 台灣地區主要資產管理公司之營運項目表.....	P.52~P.55
圖 5-1 37 家農企業法人申請承受耕地之類別示意圖.....	P.58



## 第六章 農業資產管理公司之營運效益分析

表 6-1 農業資產管理公司損益表(方法一).....	P.68
表 6-2 農業資產管理公司資產負債表(方法一).....	P.69
表 6-3 農業資產管理公司現金流量表(方法一) .....	P.69
表 6-4 農業資產管理公司財務報酬率、獲利能力分析(方法一) .....	P.70
表 6-5 農業資產管理公司農耕地開發比例敏感性分析(方法一) .....	P.71~P.72
表 6-6 農業資產管理公司購買成本率敏感性分析(方法一) .....	P.73~P.75
表 6-7 農業資產管理公司損益表(方法二).....	P.77
表 6-8 農業資產管理公司資產負債表(方法二).....	P.78
表 6-9 農業資產管理公司現金流量表(方法二) .....	P.78
表 6-10 農業資產管理公司財務報酬率、獲利能力分析(方法二) .....	P.79

## 第一章緒論

### 一、研究動機與目的

民國 91 年 3 月，由第一銀行首開先例率先出售 132 億元不良債權予澤普世資產管理公司後，國內其他金融機構即隨之亦將其名下不良債權出售予各資產管理公司，使得本國金融機構之逾放比由民國 90 年底的 11.27%，降至民國 95 年 7 月底之 2.41%，此一政策確實協助本國金融機構有效地解決逾放問題；反觀我國農漁會信用部，由於耕地擔保品不易處分與利用價值不高，造成農漁會信用部逾放問題嚴重，民國 90 年底之逾放比率高達 19.33%，截至民國 95 年 7 月，農漁會信用部逾放比例仍高達 9.29%，相較之下，更突顯出農漁會信用部不良債權問題之嚴重。

由於本國金融機構以讓售不良債權予資產管理公司之方式，大幅改善本國金融機構的逾放問題，但農漁會信用部卻因其擔保放款主要係以農、耕地為擔保品，由於其不良債權規模不大且擔保品之經濟價值不高又處分不易，一般資產管理公司受讓信用部不良債權之意願不高。再加上農業發展條例第 33 條「私法人不得承受耕地」之規定，更使得資產管理公司也無法以承受耕地擔保品再加以整合或開發創造耕地的經濟價值，惡性循環下，使一般資產管理公司購買農漁會信用部不良債權的意願低。

有鑑於此，行政院農業委員會研議成立農業資產管理公司，並於農業金融法增設法源，賦予農業資產管理公司本身得承受及處分耕地，但後續之買受人仍受農業發展條例第 31 條及第 33 條有關耕地取得及移轉之限制為前提下，擬透過致遠國際財務顧問股份有限公司(以下簡稱「本公司」)執行本計劃，針對成立農業資產管理公司之營運效益進行分析，以做為成立農業資產管理公司營運規劃之重要指標。

### 二、研究範圍與內容

本計劃研究範圍及內容如下：

- (一) 以農業資產管理公司得承受及處分耕地為前提，但後續之買受人仍受農業發展條例第 31 條及第 33 條有關耕地取得及移轉之限制下，分析對耕地移轉買受意願及交易價格之影響。
- (二) 調查農漁會信用部對於出售不良債權價格可接受之損失比率，藉以瞭解農漁會信用部擬議處分價格及意願，並據以分析農業資產管理公司取得不良債權之成本。

- (三) 根據農漁會信用部不良債權以農地（包括耕地）為擔保之特性，參考一般金融機構不良債權成交價格，分析農業資產管理公司買受農漁會信用部不良債權後之處分價格。
- (四) 以資本額 50 億元，預計 5 年內購買農漁會信用部 350 億元（每年度 70 億元）帳面價值之不良債權，總計購買農漁會信用部不良債權之帳面金額為 640 億元（民國 95 年 2 月底不良債權金額），試算成立後 5 年之年度損益、淨值餘額及現金流量，據以分析營運效益及去化農漁會信用部不良債權之助益。
- (五) 研提農業資產管理公司成立後業務項目、營運方針及未來業務調整規劃。

## 第二章 農業資產管理公司得承受耕地之影響

### 一、 現行法令背景說明

民國 89 年 1 月 26 日修正之農業發展條例(以下簡稱「農發條例」)，就農地「農有」之政策採取自由開放主義；其中耕地之部份，對於自然人取得所有權採取全面開放，私法人則不得承受耕地（農企業法人得申請承受耕地）。詳如以下說明：

- (一) 自然人承受耕地：土地法第 30 條原規定「私有農地所有權之移轉，其承受以能自耕者為限。」但這一條文在民國 89 年農發條例修正時已配合刪除，因此目前若耕地承受人為自然人時，其所有權移轉並無任何限制。
- (二) 私法人不得承受耕地：農發條例第 33 條規定「私法人不得承受耕地。」例外情況則為符合農發條例第 34 條規定之農企業法人經取得許可者得承受耕地。
- (三) 農企業法人承受耕地之許可：農發條例第 34 條規定「農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構，其符合技術密集或資本密集之類目及標準者，經申請許可後，得承受耕地。」

農發條例第 33 條限制農企業法人以外之私法人取得耕地之主因在考量私法人承受耕地後恐發生炒作耕地價格甚至變更耕地使用，但此一限制條件也使得大多以耕地為擔保品之農漁會信用部無法承受耕地擔保品，造成農漁會信用部呆帳打消速度緩慢，逾放比率居高不下。

### 二、 分析目前耕地之買受意願及交易價格

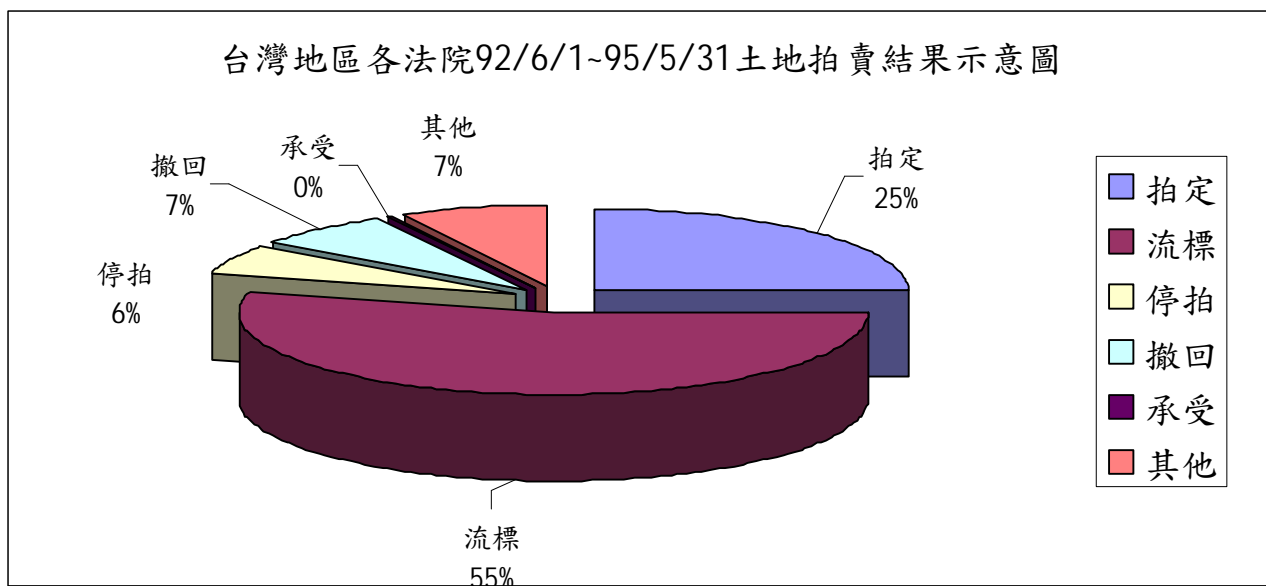
#### (一) 資產管理公司承受耕地之意願

1. 根據林明玉(資產管理公司承受耕地之研究，93)之研究指出，全台灣 18 家的資產管理公司有絕大部份皆表明願意承受耕地，但其承受耕地之主要考量仍在儘速回收債權，而非活化耕地之使用。
2. 根據本公司過往與資產管理公司合作之經驗，資產管理公司係礙於現行法令限制而無法承受耕地，但倘若將來法令修改，資產管理公司並不排斥以承受耕地之方式作為收回債權之方法。

## (二) 目前耕地之交易價格

- 1.資料來源：台灣地區不動產交易資料並非公開資訊，因此公開市場上之交易資料取得實為困難。此外，本計劃係針對成立農業資產管理公司之營運效益為分析主題，而資產管理公司承受擔保品之來源大多必須透過法院強制執行程序，故本計劃於取得耕地交易資料方面係以透過法院拍賣方式而轉讓之耕地為研究資料，並以透明房訊網站 (<http://www.tom.com.tw/>) 為取得資料之主要來源。
- 2.根據查詢透明房訊網站近 3 年度（即自民國 92 年 6 月 1 日起至民國 95 年 5 月 31 日止）法院拍賣「土地」之結果顯示：近 3 年內台灣地區各法院共計有 96,974 件土地拍賣案件，其中拍定共計 24,275 件、流標共計 52,611 件、停止拍賣共計 5,481 件、撤回共計 6,966 件、其他(透明房訊中資料不全，未予分類)共計 7,218 件、承受則僅有 423 件。雖然其中可能有部份土地為耕地以致無法採用承受方式處理，但衡諸整體案件比例，仍顯示出債權人以承受土地方式收回債權之案件佔總拍賣案件比例微乎其微。詳見圖 2-1：

圖 2-1 近 3 年台灣地區各法院土地拍賣結果示意圖



- 3.由於 3 年內土地拍賣總件數高達 96,974 件，而透明房訊並未整理各項資訊，本公司為獲得所需資訊且符合經濟效益，故自 18 家法院分別選取 5 筆具代表性之案例，共計 90 件。搜尋條件如下：

- (1)首先，分別自各家法院之法拍案件中搜尋拍定之案件；
- (2)再由拍定案件中搜尋拍定之標的係為農地者(特別針對耕地)；
- (3)最後，再分別由各家法院拍定之農地案件中各選取 5 筆研究所需之案例，共計 90 筆。
- (4)為求常態分布，減少時間因素造成之落差，各家法院之 5 筆案件拍賣時間分別設定為民國 92 年度、93 年度、94 年上半年度、94 年下半年度、以及 95 年度各搜尋 1 筆。
- (5)搜尋結果所蒐集之案例如表 2-1：

表 2-1 近 3 年台灣各法院耕地拍賣案例明細表

法院	拍次	開標日期	地坪	拍定價	底價	座落位置
台北法院	4	92/6/6	1,429.00	1,610,000	1,456,000	台北縣石碇鄉烏塗窟段橫坪小段 13 地號等
台北法院	2	93/10/5	1,420.80	2,776,800	2,640,000	台北市文山區博嘉段 1 小段 554 地號等
台北法院	2	94/1/11	231.50	271,000	270,000	台北縣新店市磺窟小段 4-6 地號等
台北法院	3	94/11/24	507.60	780,100	780,000	台北縣深坑鄉土庫段 4-1 地號等
台北法院	2	95/5/16	1,238.40	3,030,000	3,000,000	台北縣新店市青潭段德高嶺小段 9 號
士林法院	4	92/7/9	281.60	1,351,000	1,110,000	台北縣淡水鎮草埔尾段南平小段 53 號
士林法院	3	93/2/9	473.90	1,804,000	1,674,000	台北縣汐止市康誥坑段 16 號等
士林法院	3	94/1/20	2,273.70	9,385,000	9,380,000	台北縣三芝鄉舊小基隆段四棧橋小段 3-4 號
士林法院	3	94/7/15	148.00	260,000	260,000	台北縣三芝鄉新小基隆段埔頭坑小段 190 號
士林法院	1	95/5/30	377.70	2,300,000	2,200,000	台北縣淡水鎮興化店段車路腳小段 42 號
板橋法院	2	92/7/17	176.70	361,000	320,000	台北縣三峽鎮成福段成福小段 776-1 號
板橋法院	4	93/2/5	7,554.90	23,580,000	23,560,000	台北縣林口鄉菁埔段後胡小段 179 號
板橋法院	3	94/2/22	91.10	170,000	170,000	台北縣三峽鎮福德坑段 606 號等
板橋法院	4	94/7/19	399.00	686,000	560,000	台北縣三峽鎮福德坑段 1140 號等
板橋法院	3	95/2/15	415.90	511,000	450,000	台北縣三峽鎮白雞段紫微小段 197-14 號
基隆法院	4	92/6/18	5,523.30	8,232,300	7,192,000	台北縣金山鄉頂中股段林口小段 118 號等
基隆法院	4	93/3/3	207.50	45,100	45,000	台北縣雙溪鄉平林段艋舺崙小段 9 號等
基隆法院	1	94/2/22	6,588.80	2,700,000	2,600,000	台北縣雙溪鄉三叉坑段三叉坑小段 171 號等
基隆法院	1	95/5/30	1,632.90	2,780,000	1,500,000	台北縣貢寮鄉貢寮段內寮小段 657 號
基隆法院	2	95/2/8	122.00	125,000	124,000	台北縣平溪鄉十分寮段頂寮仔小段 144 號等
桃園法院	4	92/6/13	501.40	1,189,000	1,173,000	桃園縣龜山鄉西嶺段 1487,1488 號
桃園法院	3	93/1/6	608.60	1,521,600	1,133,000	桃園縣新屋鄉笨子港段榕樹下小段 97-3 號
桃園法院	2	94/3/22	778.00	4,238,000	3,740,000	桃園縣大溪段缺子段缺仔小段 555 號
桃園法院	1	94/8/10	484.00	1,347,500	1,260,000	桃園縣楊梅鎮員笨段 491 號
桃園法院	3	95/1/10	410.80	882,000	872,000	桃園縣新屋鄉蚵殼港段蚵殼港小段 326-10 號等
新竹法院	3	92/6/10	419.40	1,900,000	1,664,000	新竹縣湖口鄉湖鏡段 1532 號等



法院	拍次	開標日期	地坪	拍定價	底價	座落位置
新竹法院	3	93/3/15	1,939.00	11,419,000	11,392,000	新竹縣竹北市溪州段 1132 號等
新竹法院	3	94/2/17	325.80	385,000	384,000	新竹縣橫山鄉田寮坑段田寮坑小段 38-1 號
新竹法院	3	94/8/4	272.30	1,010,000	960,000	新竹縣新豐鄉新豐段 986 號
新竹法院	4	95/4/17	371.80	1,300,000	1,280,000	新竹縣新豐鄉福興段後湖子小段 1157 號
苗栗法院	4	92/6/13	2,122.90	1,405,900	1,401,000	苗栗縣三灣鄉三彎段 71 號等
苗栗法院	4	93/1/15	374.00	384,000	384,000	苗栗縣頭屋鄉二岡坪段天花湖小段 134 號
苗栗法院	4	94/2/15	442.30	1,583,000	1,578,000	苗栗縣後龍鎮苦苓腳段 1495 號
苗栗法院	4	94/7/6	618.90	2,801,000	2,586,000	苗栗縣竹南鎮海口段海口小段 1214 號
苗栗法院	4	95/1/25	54.70	114,900	114,900	苗栗縣西湖鄉四湖段 82 號
台中法院	4	92/6/3	206.20	306,000	284,000	台中縣大甲鎮福安段 617 號等
台中法院	3	93/2/3	470.00	1,540,000	1,480,000	台中縣東勢鎮慶安段 542 號
台中法院	4	94/1/11	74.70	360,000	360,000	台中縣外埔鄉內水尾段 80-2 號
台中法院	4	94/10/11	477.60	3,288,800	3,000,000	台中縣神岡鄉山皮段 230-10 號
台中法院	4	95/1/24	486.40	950,000	950,000	台中縣大安鄉南庄段 304-4 號
南投法院	3	92/7/2	1,945.50	9,730,000	9,600,000	南投縣埔里鎮文頭段 541 號
南投法院	3	93/1/7	812.80	3,088,000	2,605,000	南投縣埔里鎮桃米坑段 1-16 號
南投法院	4	94/1/5	1,562.10	1,852,000	1,844,000	南投縣國姓鄉水長流段 3-21 號
南投法院	4	94/7/13	2,749.10	4,316,800	3,892,000	南投縣名間鄉松柏坑段 736 號
南投法院	4	95/3/15	396.00	1,766,000	1,676,000	南投縣草屯鎮光華段 1248 號等
彰化法院	4	92/6/11	612.60	3,411,000	3,175,000	彰化縣縣西鄉建興段 1142 號
彰化法院	3	93/1/8	1,018.50	3,276,000	3,072,000	彰化縣伸港鄉溪底段 173-54 號
彰化法院	4	94/1/5	115.00	335,000	334,400	彰化縣縣西鄉重光段 1088 號
彰化法院	3	94/7/7	467.40	2,602,000	2,560,000	彰化縣埔鹽鄉南興段 25 號
彰化法院	4	95/1/24	306.60	1,206,000	1,100,000	彰化縣社頭鄉湳雅段 424 號
雲林法院	4	92/6/27	378.40	836,000	834,000	雲林縣虎尾鎮過溪子段 1165 號
雲林法院	4	93/1/30	431.30	560,000	548,000	雲林縣四湖鄉新興段 1158 號
雲林法院	2	94/1/4	337.60	1,217,000	1,206,000	雲林縣二崙鄉永定厝段 552 號
雲林法院	4	94/7/12	435.30	657,000	657,000	雲林縣四湖鄉安慶段 743 號
雲林法院	4	95/2/24	211.80	436,000	431,000	雲林縣林內鄉林內段 228-13 號
嘉義法院	4	92/7/2	535.40	816,000	816,000	嘉義縣六腳鄉潭子段北潭小段 104 號
嘉義法院	3	93/4/19	1,101.70	3,558,000	3,328,000	嘉義縣太保市新埤段新埤小段 2095 號
嘉義法院	4	94/1/3	756.30	1,281,000	1,280,000	嘉義縣鹿草鄉龜佛山段重劃小段 532 號
嘉義法院	3	94/12/22	793.50	1,128,800	1,076,000	嘉義縣六腳鄉竹子腳段竹嘉小段 1936 號
嘉義法院	3	95/1/2	756.90	1,426,000	1,362,000	嘉義縣六腳鄉三姓寮段三義小段 363 號
台南法院	3	92/6/9	684.60	3,660,000	3,623,000	台南縣歸仁鄉媽祖廟段 3 小段 333 號
台南法院	4	93/1/8	229.90	226,200	205,000	台南縣善化鎮茄拔段 1 小段 966 號
台南法院	1	94/1/4	752.60	866,000	864,000	台南縣下營鄉大屯寮段 1516 號等
台南法院	4	94/7/4	305.10	426,000	426,000	台南縣下營鄉下營段 3799 號
台南法院	4	95/1/2	648.30	830,000	794,000	臺南縣關廟鄉五甲段 3013 號

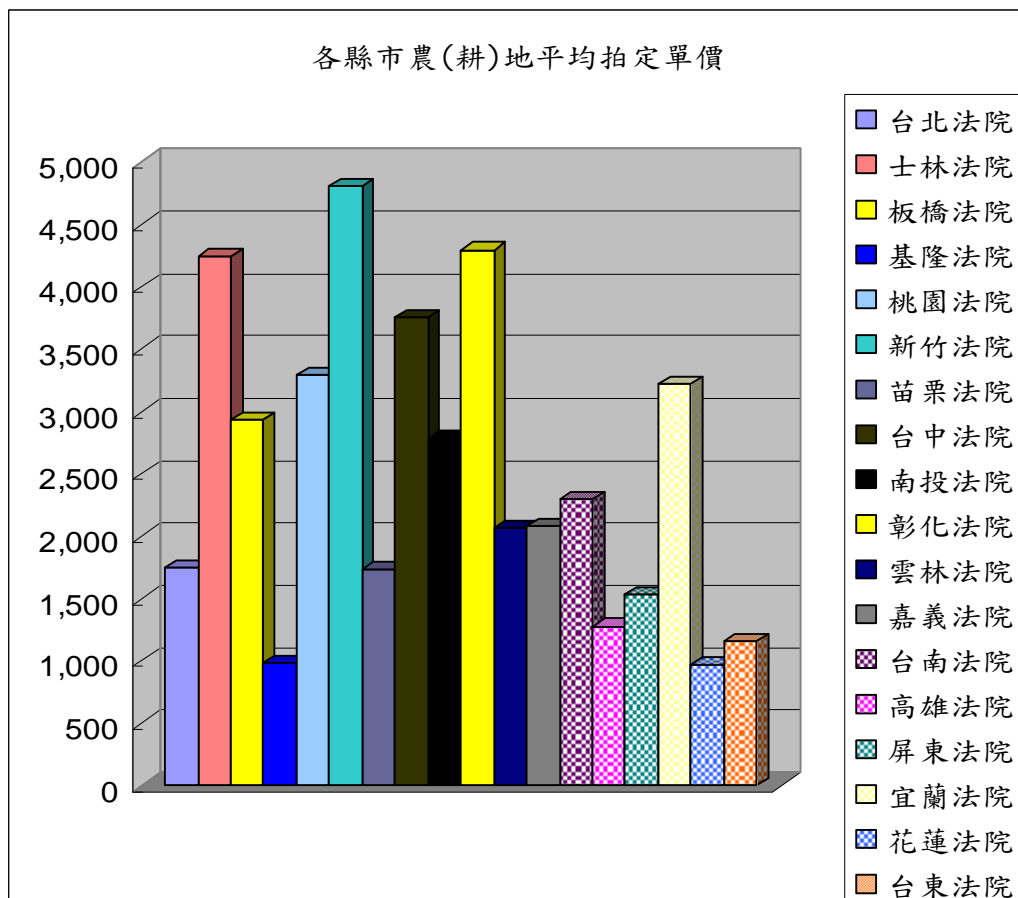


法院	拍次	開標日期	地坪	拍定價	底價	座落位置
高雄法院	3	92/6/3	412.90	1,248,000	1,248,000	高雄縣岡山鎮*子段 1421-1 號等
高雄法院	2	93/1/7	622.70	745,100	664,000	高雄縣六龜鄉新發段 343 號
高雄法院	4	94/1/3	191.50	326,000	308,000	高雄縣大樹鄉姑婆寮段 6-1 號等
高雄法院	4	94/7/19	1,219.70	2,666,800	2,637,000	高雄縣燕巢鄉燕北段 10 號
高雄法院	4	95/1/3	6,999.80	7,117,000	7,117,000	高雄縣內門鄉帛寮段 298-10 號
屏東法院	2	92/6/3	308.90	750,000	688,000	屏東縣萬巒鄉赤山段 1 小段 9 號等
屏東法院	2	93/1/6	2,522.90	6,328,000	5,440,000	屏東縣長治鄉德協段 875-2 號
屏東法院	3	94/1/4	1,125.80	885,000	884,000	屏東縣麟洛鄉麟洛段 199-3 號
屏東法院	4	94/7/5	3,087.80	2,450,000	2,441,000	屏東縣內埔鄉建興段 1137 號等
屏東法院	4	95/1/4	653.70	1,402,000	1,204,000	屏東縣長治鄉番子寮段 58-1334 號
宜蘭法院	4	92/6/5	561.10	1,682,000	1,635,000	宜蘭縣壯圍鄉復興段 219-1 號
宜蘭法院	4	93/1/15	1,328.00	3,305,000	3,235,000	宜蘭縣礁溪鄉常興段 573 號等
宜蘭法院	3	94/1/25	201.50	1,502,000	1,495,000	宜蘭縣三星鄉大隱段 22 號
宜蘭法院	3	94/7/12	99.80	599,000	599,000	宜蘭縣員山鄉深溝段 616-70 號等
宜蘭法院	4	95/1/13	213.60	657,000	654,000	宜蘭縣壯圍鄉新社段 238 號等
花蓮法院	1	92/7/29	1,644.40	1,320,000	1,310,000	花蓮縣富里鄉富里段 29 號
花蓮法院	2	93/1/29	992.50	1,072,000	1,070,000	花蓮縣壽豐鄉豐田段 6041 號等
花蓮法院	4	94/3/29	1,600.40	2,110,000	2,110,000	花蓮縣玉里鎮禹西段 464 號等
花蓮法院	1	94/7/21	240.00	240,800	240,000	花蓮縣富里鄉農場段 781 號
花蓮法院	4	95/1/10	759.90	330,000	320,000	花蓮縣玉里鎮春日段 1272 號
台東法院	4	92/7/24	3,350.00	4,028,000	3,891,200	台東縣台東市建華段 57 號等
台東法院	4	93/1/8	3,173.30	3,000,000	2,995,200	台東縣池上鄉大池段 458 號
台東法院	2	94/1/25	1,369.10	1,532,000	1,440,000	台東縣鹿野鄉大原段 4689-1 號
台東法院	3	94/7/26	539.10	490,000	480,000	台東縣鹿野鄉大原段 4726-10 號
台東法院	2	95/1/12	3,557.70	4,816,000	4,784,000	台東縣關山鎮德高段 1170 號等

4.根據上述查詢所得資料，本公司進一步分析整理如下：

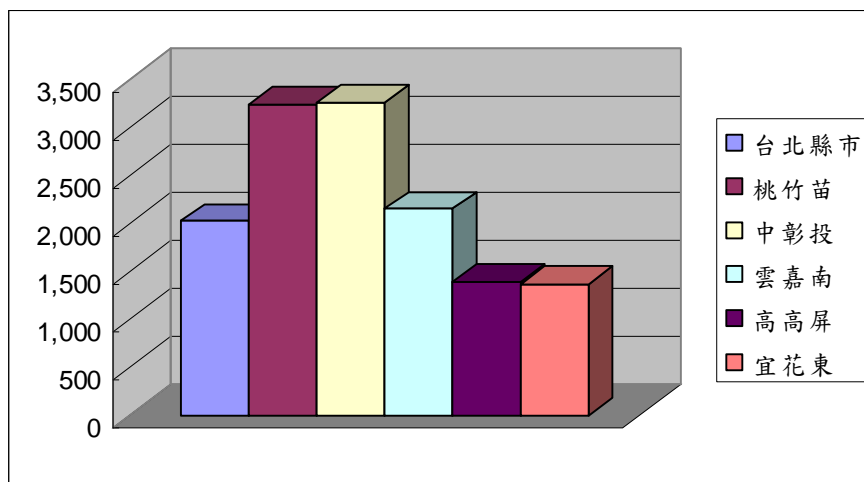
依縣市別區分：根據上述查詢蒐集所得案例，平均單價最高之前 3 名分別為新竹法院（4,811 元/坪）、彰化法院（4,297 元/坪）、士林法院（4,248 元/坪）。平均單價最低之前 3 名則分別為花蓮法院（969 元/坪）、基隆法院（986 元/坪）、高雄法院（1,281 元/坪）。詳見圖 2-2：

圖 2-2 各法院農(耕地)平均拍定單價表



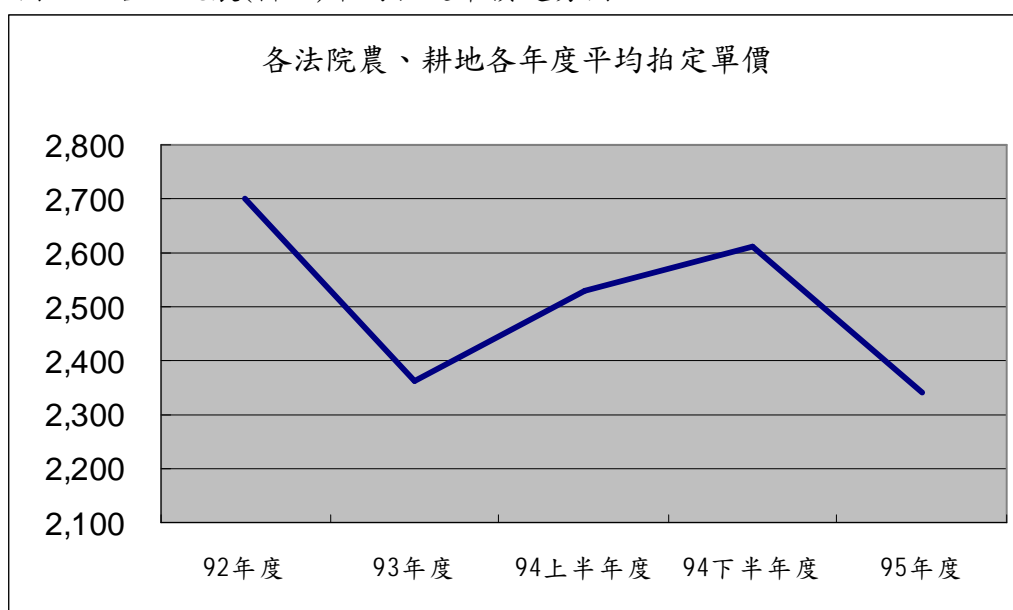
(1)依區域別區分：根據上述查詢蒐集所得案例，依區域別劃分，可明顯看出北部地區之農、耕地拍定價格優於中南部地區之農、耕地拍定價格。詳見圖 2-3：

圖 2-3 台灣各區域農(耕地)平均拍定單價圖



(2)依時間別區分：根據上述查詢蒐集所得案例，顯見農、耕地拍定價格在民國 93 年度進入低點，嗣後隨著不動產景氣翻揚而走昇，但自今年(民國 95 年度)以來又有小幅跌勢。詳見圖 2-4：

圖 2-4 各法院農(耕地)平均拍定單價趨勢圖



### 三、 研究解除法令限制後可能之影響

本計劃係於農業金融法增設法源，賦予農業資產管理公司本身得承受及處分耕地，但後續之買受人仍受農業發展條例第 31 條及第 33 條有關耕地取得及移轉之限制為前提，故本單元須研究承受及處分耕地之限制解除後對農業資產管理公司之營運是否會產生影響？並探討其影響範圍？

#### (一) 農業資產管理公司購買不良債權來源之假設前提

根據本計劃之前提之一，農業資產管理公司之資本額為 50 億元，預計以購買農漁會信用部不良債權為營運目標。而根據統計資料，農漁會信用部放款之擔保品多數為農、耕地，因此對於耕地擔保品是否能以承受方式處分，顯然對於農業資產管理公司取得不良債權時會影響其處分策略之調整，進而可能影響其利潤及取得成本之預估。

## (二) 資產管理公司採取承受方式回收債權之原因分析

根據瞭解，資產管理公司自金融機構取得不良債權後，其後續處分不良債權之方式大抵分為透過法院拍賣擔保品、與借戶協議清償、取得其他還款來源(如扣薪)、以及承受擔保品……等不同方式。

但根據上述法院拍賣資料可知，自民國 92 年 6 月 1 日起至民國 95 年 5 月 31 日止，全台灣地區各法院之總拍賣物件共計 96,974 件，但透過法院拍賣而由債權人承受擔保品之案件僅有 423 件，僅佔總拍賣案件 0.44%，顯見透過法院承受擔保品的方式並非債權人回收債權之主要途徑。

對於債權人(特別是資產管理公司)來說，承受擔保品僅僅是作為回收債權的暫時手段，因為承受擔保品並不能回收現金，承受擔保品之後仍然須再出售擔保品才能真正收回現金。但資產管理公司對於部份透過法院強制執行程序之擔保品仍舊會採取承受擔保品之方式為處分，大致有下述幾個原因：

1. 擔保品之價值在法院強制執行程序中被低估：法院拍賣程序在處分不動產之各種方式係屬於特殊方式，由於購買者並無法實際勘察擔保品現況，且其資訊較為封閉，因此購買者考量風險因素後，出價意願通常較市價低，此由法院拍賣成交價通常低於市場價格亦可得到印證。因此若資產管理公司對於擔保品有更充足的資訊，確信拍賣價格已低於市場行情，即可承受擔保品後自行於正常市場中銷售，可望獲得更高的回報。
2. 針對擔保品已接洽特定買者：資產管理公司為了更快速的回收債權，往往會更積極地找尋有意願購買擔保品之買者，但由於資產管理公司僅具有債權人之身分，並無法直接出售擔保品，故即便其已尋得潛在買者，仍必須透過法院強制執行程序才能處分擔保品，而資產管理公司透過承受擔保品的方式取得擔保品所有權人地位後，即可將擔保品出售於潛在買者。
3. 對擔保品有其他開發計劃：資產管理公司可能對於擔保品已有其他開發計劃，諸如興建住宅、開發社區、甚至重新裝潢活化擔保品之使用以提高其價值等，由於欲對擔保品為活化利用均須取得所有權人之地位方能為之，因此資產管理公司即必須透過法院強制執行程序並承受擔保品才能達到其目的。
4. 其他原因：資產管理公司可能因為潛在買者不願意於公開的法院拍賣程序中投標而要求資產管理公司代為承受，也可能因為透過法院拍賣擔保品的效率太低而決定承受後再處分。

### (三) 私法人得承受擔保品對農業資產管理公司成立之相關性

綜合前述分析，可知透過承受擔保品的方式並非資產管理公司回收債權的主要方式，但承受擔保品有助於資產管理公司得採用更多元的方式回收債權，雖然不一定可以提高回收債權比率，但卻是一種可望加速回收債權，並保有對擔保品有主動權的一種方法，因此採取承受擔保品方式對於資產管理公司收回有擔保債權來說，是一個不可或缺的方法。

但在現行法令架構下，由於私法人仍然不得承受耕地，因此造成農漁會信用部對於處分以農耕地為主的擔保品顯得處處受到束縛，若依本計劃之研究目的：係於農業金融法增設法源，賦予農業資產管理公司本身得承受及處分耕地，但後續之買受人仍受農業發展條例第 31 條及第 33 條有關耕地取得及移轉之限制為前提，放寬規定使得農業資產管理公司得承受及處分耕地，雖依前述分析，承受擔保品並不會直接對於債權回收產生重大的影響，但不可忽視其潛在效益包括：

- (1)可增加農業資產管理公司購買以耕地為擔保品之不良債權之意願；
- (2)可使農業資產管理公司以較快的速度回收以耕地為擔保品之不良債權；
- (3)使得農業資產管理公司保有主動處理擔保品的彈性措施；
- (4)可以使農業資產管理公司承受必要之耕地擔保品並加以活化利用。

### 第三章成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查結果分析

依據本計劃之細部計劃說明書，本計劃係以採用問卷(附件一)方式瞭解各農漁會信用部擔保品狀況、可接受處分不良債權予農業資產管理公司之意願、價格及過去 3 年度處分農地之債權回收情形；並委請行政院農業委員會發函各縣市政府，再由各縣市政府發函至各縣市之農漁會信用部，共計 278 家。本次問卷調查所採用的方式，除了隨函寄發紙本問卷外，亦於行政院農業委員會之網站提供問卷電子檔案下載，各縣市之農漁會信用部完成問卷之填寫後，可選擇以郵寄、電子郵件或傳真方式直接回覆至本公司。

本次問卷於民國 95 年 8 月 17 日由行政院農業委員會發函至各縣市政府，截至同年(民國 95 年)9 月 5 日止，統計結果共回收 137 份，回收率為 49.28%。本問卷之回收狀況與各農漁會信用部之逾期放款比率、備抵呆帳覆蓋率區間交叉分析如下：

#### (一) 問卷回收率與逾期放款比率之比較：

表 3-1 各逾期放款比率區間之回收率表

單位：有效份數

逾期放款比率區間	區間總戶數	有回函之份數	回覆率
小於5%	114	74	64.91%
5%~10%	52	23	44.23%
10%~15%	36	15	41.67%
15%~20%	18	8	44.44%
20%~25%	15	8	53.33%
大於25%	43	9	20.93%
合計	278	137	49.28%

資料來源：問卷回收，本公司分析

由上表可知，問卷回收率最高者為逾期放款比率之區間落於小於 5%之農漁會信用部，為 64.91%，其次為逾期放款比率區間落於 20~25%者，為 53.33%。問卷回收率最低則為逾期放款比率大於 25%之區間，回收率僅為 20.93%。



(二) 問卷回收率與備抵呆帳覆蓋率之比較：

表 3-2 各備抵呆帳覆蓋率區間之回收率表

單位：有效份數

備抵呆帳覆蓋率區間	區間總戶數	有回函之份數	回覆率
小於25%	97	36	37.11%
25%~50%	69	27	39.13%
50%~75%	23	12	52.17%
75%~100%	16	8	50.00%
大於100%	69	51	73.91%
NAP (逾期放款金額為0)	4	3	75.00%
合計	278	137	49.28%

資料來源：問卷回收，本公司分析

由備抵呆帳覆蓋率來看，備抵呆帳覆蓋率區間落於 NAP(逾期放款金額為零)與大於 100%之農漁會信用部，其問卷回覆率最高，分別為 75.00%與 73.91%。問卷回收率最低則為備抵呆帳覆蓋率小於 25%之區間，回收率僅為 37.11%。

因各農漁會信用部內部系統資料整合與配合狀況之差異，每份回收問卷之每題答題狀況與有效性亦隨之不同，故本次問卷分析將視個別問題為獨立之個體，截取該題有效之回覆做進一步之分析。

然，在本問卷回收統計期間，經由與部份農漁會信用部負責填寫人員之溝通，發現本問卷部份問題因每家農漁會信用部認知上的差異，導致填寫之標準不同，因無法判定其有效性，故未列入本次分析之範圍，以下就無效之問題作一說明：

1. 第 3 題【過去三年(民國 92 年~94 年)處分農地之不良債權回收情形】：部份農漁會信用部於【處分債權金額】欄位填寫本金、部份填寫本金加利息，且部份農漁會信用部於填寫【法院拍賣擔保品】之回收情形時，將未拍定之擔保品亦列入【處分債權金額】欄位之計算，導致回收率之計算基礎不同；
2. 第 4 題【最近三年度不良債權餘額】：部份農漁會信用部漏列部份年度之不良債權餘額，且部份農漁會信用部之欄位同時出現空白、N/A、或 0，導致無法判定其為未填寫、無資料可提供、或該欄位金額為零。

除上述兩題為無效之問題，不予以分析外，其餘問題之調查結果分析如下：



## 一、農漁會信用部不良債權各種類擔保品比例與目前狀況之分析

### (一) 不良債權各類擔保品比例分析

農漁會信用部不良債權各類擔保品比例之分析為依據本問卷第 1 題【不良債權各種類擔保品之比例】所作之分析- 本問題請農漁會信用部就其催收戶與呆帳戶中，拆分出其各種類擔保品（共分土地- 耕地、土地- 農地(不含耕地)、土地- 非農耕地、房地、其他與無擔保債權)之個別債權金額。

因歷史資料整理統計上之困難，大部份農漁會信用部於回覆本題時，呆帳戶部份之各類擔保品比例皆呈現空白或資料不齊全之狀況，為避免分析誤差過大，本研究僅針對催收戶之部份分析。本題之有效回覆共 120 份，有效之回覆率為 43.17%。以下就各地區農漁會信用部之不良債權各類擔保品比例做個別分析：

#### 1. 北部地區農漁會信用部（含基隆、台北、桃園、新竹、苗栗縣市）

表 3-3 北部地區農漁會信用部擔保品種類統計表

單位：新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額 (截至民國95/6/30)	佔北區 債權金額%	佔台灣區 同種類擔保品 債權金額%
有擔保債權	土地- 耕地	667,514	19.22%	3.79%
	土地- 農地(不含耕地)	865,099	24.91%	5.64%
	土地- 非農地、非耕地	392,327	11.30%	1.04%
	房地	1,103,623	31.78%	6.56%
	其他	353,138	10.17%	6.55%
無擔保債權		90,784	2.61%	6.81%
總計		3,472,485	100.00%	3.68%

資料來源：問卷回收，本公司分析

就北部地區之催收戶而言，擔保品種類以房地所佔比例最大，為 31.78%；其次為農地，佔 24.91%。北部地區之催收戶中，擔保品種類為耕地者，佔其總債權金額之 19.22%。就全省以耕地為擔保品之催收戶來看，其耕地座落於北部之比例僅佔其總債權金額之 3.79%。

## 2. 中部地區農漁會信用部 (含台中、彰化、雲林、嘉義、南投縣市)

表 3-4 中部地區農漁會信用部擔保品種類統計表

單位：新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額 (截至民國95/6/30)	佔中區 債權金額 %	佔台灣區 同種類擔保品 債權金額 %
有擔保債權	土地- 耕地	12,986,159	21.64%	73.64%
	土地- 農地(不含耕地)	8,766,998	14.61%	57.19%
	土地- 非農地、非耕地	36,660,358	61.10%	96.90%
	房地	1,272,832	2.12%	7.57%
	其他	192,487	0.32%	3.57%
無擔保債權		118,883	0.20%	8.92%
總計		59,997,718	100.00%	63.60%

資料來源：問卷回收，本公司分析

就中部地區之催收戶而言，擔保品種類以非農、耕地之土地佔大多數，為 61.10%；其次即為耕地，佔 21.64%。然就全省以耕地為擔保品之催收戶來看，其耕地座落於中部之比例佔其總債權金額高達 73.64%，為主要座落之區域。

## 3. 南部地區農漁會信用部 (含台南、高雄、屏東縣市)

表 3-5 南部地區農漁會信用部擔保品種類統計表

單位：新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額 (截至民國95/6/30)	佔南區 債權金額 %	佔台灣區 同種類擔保品 債權金額 %
有擔保債權	土地- 耕地	2,175,766	22.09%	12.34%
	土地- 農地(不含耕地)	5,650,056	57.37%	36.86%
	土地- 非農地、非耕地	749,373	7.61%	1.98%
	房地	1,148,254	11.66%	6.83%
	其他	31,657	0.32%	0.59%
無擔保債權		94,191	0.96%	7.07%
總計		9,849,297	100.00%	10.44%

資料來源：問卷回收，本公司分析

就南部地區之催收戶而言，擔保品種類以農地佔大多數，為 57.37%；其次即為耕地，佔 22.09%。然就全省以耕地為擔保品之催收戶來看，其耕地座落於南部之比例佔其總債權金額僅 12.34%。

#### 4. 東部地區農漁會信用部 (含宜蘭、花蓮、台東縣市)

表 3-6 東部地區農漁會信用部擔保品種類統計表

單位：新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額 (截至民國95/6/30)	佔東區 債權金額 %	佔台灣區 同種類擔保品 債權金額 %
有擔保債權	土地- 耕地	1,805,203	8.65%	10.24%
	土地- 農地(不含耕地)	24,155	0.12%	0.16%
	土地- 非農地、非耕地	32,391	0.16%	0.09%
	房地	13,196,948	63.24%	78.46%
	其他	4,798,321	22.99%	89.04%
無擔保債權		1,011,958	4.85%	75.94%
總計		20,868,976	100.00%	22.12%

資料來源：問卷回收，本公司分析

就東部地區之催收戶而言，擔保品種類以房地所佔比例最大，為 63.24%；其次為非土地與房地之其他擔保品，佔 22.99%。東部地區之催收戶中，擔保品種類為耕地者，佔其總債權金額之 8.65%。然就全省以耕地為擔保品之催收戶來看，其耕地座落於東部之比例佔其總債權金額僅 10.24%。

#### 5. 離島地區農漁會信用部 (含澎湖、馬祖縣市)

表 3-7 離島地區農漁會信用部擔保品種類統計表

單位：新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額 (截至民國95/6/30)	佔離島 債權金額 %	佔台灣區 同種類擔保品 債權金額 %
有擔保債權	土地- 耕地	0	0.00%	0.00%
	土地- 農地(不含耕地)	22,620	14.91%	0.15%
	土地- 非農地、非耕地	0	0.00%	0.00%
	房地	98,678	65.05%	0.59%
	其他	13,580	8.95%	0.25%
無擔保債權		16,826	11.09%	1.26%
總計		151,704	100.00%	0.16%

資料來源：問卷回收，本公司分析

就離島地區之催收戶(僅 3 家農漁會信用部)而言，擔保品種類以房地所佔比例最大，為 65.05%；其次為農地，佔 14.91%。離島地區之催收戶中，無擔保品種類為耕地者。

## 6. 台灣地區農漁會信用部總計

表 3-8 台灣地區農漁會信用部擔保品種類統計表

單位：新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額 (截至民國95/6/30)	佔總 債權金額 %	佔台灣區 同種類擔保品 債權金額 %
有擔保債權	土地- 耕地	17,634,642	18.69%	100.00%
	土地- 農地(不含耕地)	15,328,928	16.25%	100.00%
	土地- 非農地、非耕地	37,834,449	40.10%	100.00%
	房地	16,820,335	17.83%	100.00%
	其他	5,389,183	5.71%	100.00%
無擔保債權		1,332,642	1.41%	100.00%
總計		94,340,180	100.00%	100.00%

資料來源：問卷回收，本公司分析

整體而言，擔保品種類以非農、耕地之土地所佔比例最大，為 40.10%；耕地、房地與農地所佔之比例則相當接近，分別為 18.69%、17.83%與 16.25%。

### (二) 不良債權之土地擔保品目前現況分析

農漁會信用部不良債權之土地擔保品目前現況分析為依據本問卷第 2 題【不良債權之土地擔保品目前現況】所作之分析- 本問題請農漁會信用部就其耕地、農地(不含耕地)與非農耕地之土地填寫其各土地狀況(共分持分情形、地勢狀況、臨路狀況、設定 375 減租等影響其價值之因素)之個別面積。

本題有效與否之判定標準為：1. 耕地、農地(不含耕地)與非農耕地之土地之狀況視為獨立之答題個體；2.持分情形(非持分地/持分地)之加總與地勢(平坦方整與坡度大於 15 度以上)之加總必須相等。本題耕地部份之有效回覆共 35 份，有效回覆率為 12.59%、農地(不含耕地)部份之有效回覆共 26 份，有效回覆率為 9.35%、非農耕地部份之有效回覆共 30 份，有效回覆率為 10.79%。以下就各地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況個別分析：

## 1. 北部地區農漁會信用部 (含基隆、台北、桃園、新竹、苗栗縣市)

表 3-9 北部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表

單位：平方公尺

擔保品種類		耕地	%	農地 (不含耕地)	%	非農耕地 之土地	%
所有權	非持分地(權利範圍為全部)	478,860	70.92%	1,724,770	92.87%	1,275,722	96.45%
	持分地(權利範圍小於1)	196,318	29.08%	132,504	7.13%	46,982	3.55%
	小計	<b>675,178</b>		<b>1,857,274</b>		<b>1,322,704</b>	
地 勢	平坦方整	261,480	38.73%	92,068	4.96%	110,910	8.39%
	坡度大於15度以上	413,698	61.27%	1,765,206	95.04%	1,211,794	91.61%
	小計	<b>675,178</b>		<b>1,857,274</b>		<b>1,322,704</b>	
臨路面一面以上		420,777	62.32%	348,504	18.76%	61,138	4.62%
設定375減租		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他特殊原因		38,526	5.71%	16,808	0.90%	76,856	5.81%

資料來源：問卷回收，本公司分析

- (1) 耕地：約 70.92% 之耕地為非持分地，且亦有 62.32% 之耕地其臨路面為一面以上，惟 61.27% 之地勢坡度大於 15 度以上，為對其價值較不利之因素。
- (2) 農地：高達 92.87% 之耕地為非持分地，惟 95.04% 之地勢坡度大於 15 度以上，且僅有 18.76% 之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。
- (3) 非農耕地之土地：高達 96.45% 之耕地為非持分地，惟 91.61% 之地勢坡度大於 15 度以上，且僅有 4.62% 之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

## 2. 中部地區農漁會信用部 (含台中、彰化、雲林、嘉義、南投縣市)

表 3-10 中部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表

單位：平方公尺

擔保品種類		耕地	%	農地 (不含耕地)	%	非農耕地 之土地	%
所有權	非持分地(權利範圍為全部)	2,010,687	73.63%	260,619	50.16%	465,045	71.02%
	持分地(權利範圍小於1)	720,069	26.37%	258,950	49.84%	189,754	28.98%
	小計	<b>2,730,756</b>		<b>519,568</b>		<b>654,800</b>	
地 勢	平坦方整	1,753,977	64.23%	228,226	43.93%	93,193	14.23%
	坡度大於15度以上	976,779	35.77%	291,343	56.07%	561,606	85.77%
	小計	<b>2,730,756</b>		<b>519,568</b>		<b>654,800</b>	
臨路面一面以上		2,075,369	76.00%	64,982	12.51%	127,954	19.54%
設定375減租		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他特殊原因		300,000	10.99%	0	0.00%	15,404	2.35%

資料來源：問卷回收，本公司分析

- (1) 耕地：約 73.63% 之耕地為非持分地、76% 之耕地其臨路面為一面以上，且 64.23% 之地勢皆為平坦方整，為對其價值較有利之因素。另，根據雲林縣水林鄉農會信用部之回覆，其部份耕地(約佔整體耕地 10%)因地勢低窪而影響其價值。
- (2) 農地：約一半(50.16%)之耕地為非持分地、約 43.93% 之地勢坡度大於 15 度以上，惟僅有 12.51% 之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

(3) 非農耕地之土地：約 71.02%之耕地為非持分地，惟 85.77%之地勢坡度大於 15 度以上，且僅有 19.54%之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

### 3. 南部地區農漁會信用部 (含台南、高雄、屏東縣市)

表 3-11 南部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表

單位：平方公尺

擔保品種類		耕地	%	農地 (不含耕地)	%	非農耕地 之土地	%
所有權	非持分地(權利範圍為全部)	281,500	63.75%	1,076,480	90.14%	46,391	80.78%
	持分地(權利範圍小於1)	160,065	36.25%	117,738	9.86%	11,039	19.22%
	小計	441,565		1,194,218		57,430	
地 勢	平坦方整	441,565	100.00%	1,144,773	95.86%	56,390	98.19%
	坡度大於15度以上	0	0.00%	49,445	4.14%	1,040	1.81%
	小計	441,565		1,194,218		57,430	
臨路面一面以上		181,375	41.08%	341,195	28.57%	53,800	93.68%
設定375減租		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他特殊原因		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

資料來源：問卷回收，本公司分析

(1) 耕地：約 63.75%之耕地為非持分地、41.08%之耕地其臨路面為一面以上，且全部之地勢皆為平坦方整，為對其價值較有利之因素。

(2) 農地：高達 90.14%之耕地為非持分地、95.86%之地勢平坦方整，惟僅有 28.57%之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

(3) 非農耕地之土地：約 80.78%之耕地為非持分地、高達 98.19%之地勢平坦方整，且有 93.68%之耕地其臨路面為一面以上，為對其價值較有利之因素。

### 4. 東部地區農漁會信用部 (含宜蘭、花蓮、台東縣市)

表 3-12 東部地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表

單位：平方公尺

擔保品種類		耕地	%	農地 (不含耕地)	%	非農耕地 之土地	%
所有權	非持分地(權利範圍為全部)	127,744	97.78%	19,384	100.00%	10,835	83.96%
	持分地(權利範圍小於1)	2,895	2.22%	0	0.00%	2,070	16.04%
	小計	130,639		19,384		12,906	
地 勢	平坦方整	84,941	65.02%	19,384	100.00%	12,906	100.00%
	坡度大於15度以上	45,698	34.98%	0	0.00%	0	0.00%
	小計	130,639		19,384		12,906	
臨路面一面以上		77,421	59.26%	18,029	93.01%	4,282	33.18%
設定375減租		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他特殊原因		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

資料來源：問卷回收，本公司分析

(1) 耕地：高達 97.78%之耕地為非持分地、約 65%之地勢平坦方整，且約 60%之耕地其臨路面為一面以上，為對其價值較有利之因素。

(2) 農地：根據東部地區回覆之 4 份問卷，全部之農地皆為非持分地、其地勢為平坦方整，且約 93%之耕地其臨路面為一面以上。



(3) 非農耕地之土地：高達 83.96%之耕地為非持分地、全部之地勢平坦方整，惟僅有 33.18%之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

#### 5. 離島地區農漁會信用部（含澎湖、馬祖縣市）

本題離島地區無有效之問卷回覆。

#### 6. 台灣地區農漁會信用部總計

表 3-13 台灣地區農漁會信用部不良債權之土地擔保品現況表

單位：平方公尺

擔保品種類		耕地	%	農地 (不含耕地)	%	非農耕地 之土地	%
所有權	非持分地(權利範圍為全部)	2,898,792	72.87%	3,081,252	85.82%	1,797,993	87.80%
	持分地(權利範圍小於1)	1,079,347	27.13%	509,192	14.18%	249,846	12.20%
	小計	3,978,139		3,590,444		2,047,839	
地 勢	平坦方整	2,541,963	63.90%	1,484,451	41.34%	273,398	13.35%
	坡度大於15度以上	1,436,175	36.10%	2,105,994	58.66%	1,774,440	86.65%
	小計	3,978,139		3,590,444		2,047,839	
臨路面一面以上		2,754,942	69.25%	772,710	21.52%	247,174	12.07%
設定375減租		0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
其他特殊原因		338,526	8.51%	16,808	0.47%	92,260	4.51%

資料來源：問卷回收，本公司分析

(1) 耕地：約 73%之耕地為非持分地、64%之地勢皆為平坦方整、70%之耕地其臨路面為一面以上，為對其價值較有利之因素。

(2) 農地：85.82%之耕地為非持分地，惟 58.66%之地勢坡度大於 15 度以上，且僅有 21.52%之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

(3) 非農耕地之土地：87.8%之耕地為非持分地，惟 86.65%之地勢坡度大於 15 度以上，且僅有 12.07%之耕地其臨路面為一面以上，易影響其價值。

## 二、農漁會信用部出售不良債權意願、可接受之損失比率與出售比率分析

### (一) 農漁會信用部出售不良債權意願之分析

農漁會信用部出售不良債權意願之分析為依據本問卷第 5 題【若成立農業資產管理公司，請說明貴 農(漁)會是否有出售不良債權予農業資產管理公司之意願】所作之分析- 本問題請農漁會信用部表達其出售不良債權予農業資產管理公司之意願；若農漁會信用部表示無意願，則須說明其原因(導致淨值降低、不良債權之資產品質佳，無需出售與其他(須說明))。

本題之有效回覆共 125 份，有效之回覆率約為 45%；其中 58.4%之農漁會信用部表示其有出售不良債權意願、41.6%之農漁會信用部表示其無出售不良債權意願。以下就有意願與無意願之農漁會信用部與其座落區域、逾期放款比



率與備抵呆帳覆蓋率區間、無意願出售之原因交叉分析如下：

## 1. 座落區域分析

表 3-14 農漁會信用部出售之意願與其座落區域分析表

單位：有效份數

	願意 (A)	佔願意 總份數%	佔該 地區% (A/(A+B))	不願意 (B)	佔不願意 總份數%	佔該 地區% (B/(A+B))
北部	19	26.03%	44.19%	24	46.15%	55.81%
中部	29	39.73%	74.36%	10	19.23%	25.64%
南部	18	24.66%	72.00%	7	13.46%	28.00%
東部	7	9.59%	41.18%	10	19.23%	58.82%
離島	0	0.00%	0.00%	1	1.92%	100.00%
總計	73			52		

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據上表之統計，如對各地區作獨立之分析，中部地區與南部地區皆有半數以上之農漁會信用部有意願出售不良債權予農業資產管理公司，其比率分別為 74.36% 與 72%；而東部地區與北部地區則以無意願出售不良債權予農業資產管理公司之農漁會信用部佔多數，其無意願之比率分別為 58.82% 與 55.81%。

## 2. 逾期放款比率區間分析

表 3-15 農漁會信用部出售之意願與其逾期放款比率區間分析表

單位：有效份數

逾期放款比率區間	回覆戶數 (A)	有意願之戶 數 (B)	佔意願總份 數%	佔該比率區 間% (B/A)	無意願之戶 數 (C)	佔無意願總 份數%	佔該比率區 間% (C/A)
小於5%	65	33	45.21%	52.38%	32	61.54%	49.23%
5%~10%	21	7	9.59%	33.33%	14	26.92%	66.67%
10%~15%	14	11	15.07%	78.57%	3	5.77%	21.43%
15%~20%	8	8	10.96%	100.00%	0	0.00%	0.00%
20%~25%	8	6	8.22%	75.00%	2	3.85%	25.00%
大於25%	9	8	10.96%	72.73%	1	1.92%	11.11%
合計	125	73	100.00%	58.40%	52	100.00%	41.60%

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據上表針對本題有效問卷之統計，如對各比率區間作獨立之分析，逾期放款比率 10% 以上之農漁會信用部，有 70% 以上皆有意願出售不良債權予農業資產管理公司，其中逾期放款比率區間 15%~20% 之農漁會信用部其比率甚至為 100%；而逾期放款比率區間 5%~10% 之農漁會信用部則較無意願出售，其無意願之比率為 66.67%。

然，因此題之有效回覆主要集中於逾期放款比率區間小於 5% 之農漁會信用部，故無論就有意願或無意願出售不良債權予農業資產管理公司之農漁會信用部來看，其逾期放款比率皆集中於小於 5% 之區間，各佔約 45% 與 61%。

### 3. 備抵呆帳覆蓋率區間分析

表 3-16 農漁會信用部出售之意願與其備抵呆帳覆蓋率區間分析表

單位：有效份數

備抵呆帳覆蓋率區間	回覆戶數 (A)	有意願之戶數 (B)	佔意願總份數 %	佔該比率區間 % (B/A)	無意願之戶數 (C)	佔無意願總份數 %	佔該比率區間 % (C/A)
小於25%	35	27	36.99%	77.14%	8	15.38%	22.86%
25%~50%	24	17	23.29%	70.83%	7	13.46%	29.17%
50%~75%	11	9	12.33%	81.82%	2	3.85%	18.18%
75%~100%	7	3	4.11%	42.86%	4	7.69%	57.14%
大於100%	46	17	23.29%	36.96%	29	55.77%	63.04%
NAP (逾期放款金額為0)	2	0	0.00%	0.00%	2	3.85%	100.00%
合計	125	73	100.00%	58.40%	52	100.00%	41.60%

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據上表針對本題有效問卷之統計，如對各比率區間作獨立之分析，備抵呆帳覆蓋率為 75% 以下之農漁會信用部中，70% 以上皆有意願出售不良債權予農業資產管理公司，其中以備抵呆帳覆蓋率區間 50%~75% 之農漁會信用部其比率為最高，約 82%。

此外，如就有意願出售不良債權予農業資產管理公司之農漁會信用部來看，其備抵呆帳覆蓋率主要集中於 25% 以下之區間，佔約 37%；而無意願出售之農漁會信用部，其備抵呆帳覆蓋率主要集中於 100% 以上之區間，佔約 56%。

### 4. 無意願之原因分析

表 3-18 回覆資產品質佳之農漁會與其逾期放款比率區間分析

單位：有效份數

表 3-17 無意願原因分析表

單位：有效份數

無意願之原因	份數	%
導致淨值下降	12	23.08%
資產品質佳	25	48.08%
其他	7	13.46%
未填	8	15.38%
總計	52	100.00%

資料來源：問卷回收，本公司分析

逾期放款比率區間	回覆資產品質佳之份數	%
小於5%	17	68.00%
5%~10%	7	28.00%
10%~15%	0	0.00%
15%~20%	0	0.00%
20%~25%	1	4.00%
大於25%	0	0.00%
合計	25	100.00%

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據左表統計結果，近一半農漁會信用部表示無意願出售不良債權之主要原因為【不良債權之資產品質佳，無需出售】，佔全部無意願之農漁會信用部約 48%；【導致淨值降低】次之，佔約 23%。回覆【其他】之原因則包括已委外處理/有專人處理、回收率太低、對淨值無太大幫助與件數不多等。

針對回覆【不良債權之資產品質佳，無需出售】之農漁會信用部，如與其逾期放款比率進行交叉比對，90%以上之逾期放款比率在 10% 以下，僅有 1 家其比率高於 20%，整體而言，其回覆之原因大致上吻合實際之情況。

## (二) 農漁會信用部可接受之損失比率與原因分析

農漁會信用部可接受之損失比率與原因分析為依據本問卷第 6 題【若貴農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明可接受之損失比率為何】與第七題【請問選擇該比率區間之原因為何】所作之分析- 本問題係請有意願出售不良債權之農漁會信用部表達若出售不良債權予農業資產管理公司，其願意接受之損失比率及原因(含依據過去處理不良債權之經驗、考量對淨值之影響與其他(須說明))。

針對於第 5 題回答有意願出售不良債權之 73 家農漁會信用部，本題之有效回覆共 72 份，有效之回覆率接近 100%。以下就各地區可接受之損失比率與原因分析如下：

### 1. 農漁會信用部可接受之損失比率

表 3-19 農漁會信用部可接受之損失比率分析表

單位：有效份數

可接受之損失比率	北部	%	中部	%	南部	%	東部	%	總計	%
0%	1	5.26%	1	3.45%	0	0.00%	0	0.00%	2	2.74%
1%~20%	9	47.37%	14	48.28%	11	61.11%	7	100.00%	41	56.16%
21%~40%	7	36.84%	9	31.03%	3	16.67%	0	0.00%	19	26.03%
41%~60%	1	5.26%	5	17.24%	3	16.67%	0	0.00%	9	12.33%
61%~80%	0	0.00%	0	0.00%	1	5.56%	0	0.00%	1	1.37%
81~100%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
未填	1	5.26%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	1.37%
<b>總計</b>	<b>19</b>		<b>29</b>		<b>18</b>		<b>7</b>		<b>73</b>	

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據上表之統計，各地區可接受之損失比率並無明顯之區域性差異，主要皆集中於 1%~20%，北、中、南、東部(離島地區無有效之回覆)之比率依序約為 47%、48%、61%與 100%，整體而言則為 56.16%；其次可接受之損失比率則為 21%~40%，比率依序約為 37%、31%、17%與 0%，整體而言則為 26.03%。由此統計結果得知，農漁會信用部對於可接受之損失比率相對保守。

## 2. 農漁會信用部選擇該損失比率之原因

表 3-20 農漁會信用部選擇損失比率之原因分析表

單位：有效份數

原因	北部	%	中部	%	南部	%	東部	%	總計	%
過去經驗	15	78.95%	26	89.66%	4	22.22%	4	57.14%	49	67.12%
考量淨值影響	3	15.79%	3	10.34%	12	66.67%	1	14.29%	19	26.03%
其他	0	0.00%	0	0.00%	2	11.11%	2	28.57%	4	5.48%
未填	1	5.26%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	1.37%
<b>總計</b>	<b>19</b>		<b>29</b>		<b>18</b>		<b>7</b>		<b>73</b>	

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據上表之統計，各地區選擇可接受損失比率之考量因素，除南部為【考量對淨值之影響】外(約 67%)主要皆為【依據過去處理不良債權之經驗】，北、中、東部(離島地區無有效之回覆)之比率依序約為 79%、90%與 57%，整體而言則為 67.12%。回覆【其他】之原因主要皆為減少損失。

### (三) 農漁會信用部可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率

農漁會信用部可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率分析為依據本問卷第 8 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明目前可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率為何】所作之分析- 本問題乃請有意願出售不良債權之農漁會信用部表達其若出售不良債權予農業資產管理公司，可出售之不良債權金額佔其總逾期放款之比率。

針對第 5 題回答有意願出售不良債權之 73 家農漁會信用部，本題之有效回覆共 67 份，有效之回覆率約為 92%。以下就各地區可接受之損失比率與原因分析如下：

表 3-21 農漁會信用部可出售之不良債權比率分析表

單位：有效份數

可出售之比率	北部	%	中部	%	南部	%	東部	%	總計	%
1%~20%	11	57.89%	19	65.52%	8	44.44%	7	100.00%	45	61.64%
21%~40%	2	10.53%	4	13.79%	3	16.67%	0	0.00%	9	12.33%
41%~60%	1	5.26%	3	10.34%	5	27.78%	0	0.00%	9	12.33%
61%~80%	0	0.00%	1	3.45%	1	5.56%	0	0.00%	2	2.74%
81~100%	1	5.26%	0	0.00%	1	5.56%	0	0.00%	2	2.74%
未填/無效	4	21.05%	2	6.90%	0	0.00%	0	0.00%	6	8.22%
<b>總計</b>	<b>19</b>		<b>29</b>		<b>18</b>		<b>7</b>		<b>73</b>	

資料來源：問卷回收，本公司分析

根據上表之統計，各地區可接受之損失比率並無明顯之區域性差異，主要皆集中於 1%~20%，北、中、南、東部(離島地區無有效之回覆)之比率依序約為 58%、66%、44%與 100%，整體而言則為 61.64%。由此統計結果得知，農

漁會信用部可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率偏低，而其對整體農漁會信用部不良債權之出售規模將於第四章中分析。

## 第四章 農業資產管理公司取得不良債權成本及市場規模分析

依據本計劃之細部計劃說明書，為對成立之農業資產管理公司之營運進行效益分析，達成以有限資本額買受農漁會信用部不良債權之目標，本章說明之主題為以本公司過去實際承作之不良債權公開標售交易案件，分析農業資產管理公司買受農漁會信用部不良債權時，取得不良債權之成本，並透過對整體農漁會信用部於民國 95 年 6 月 30 日之財務報表之瞭解，除了解目前整體農漁會信用部之表現外，亦針對農業資產管理公司成立後，其可買受之農漁會信用部之不良債權市場規模為何進行分析。

對於農業資產管理公司取得農漁會信用部不良債權之『成本』，本公司將以過去接受金融機構委託辦理之不良債權公開標售交易案件，作為分析母體，並於母體中取得分析之樣本案件，進行相關回收率分析，依分析計算後，取得之回收率作為農業資產管理公司取得農漁會信用部不良債權之『成本』；另透過對整體農漁會信用部之財務報表(附件二)之分析及配合本公司依各農漁會信用部問卷(附件一)回覆之第 5 題【若成立農業資產管理公司，請說明貴 農(漁)會是否有出售不良債權予農業資產管理公司之意願】、第 6 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明可接受之損失比率為何】及第 8 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明目前可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率為何】之分析結果，設算農業資產管理公司可買受之不良債權市場規模。

### 一、資產管理公司取得不良債權之案例分析

本案例分析之母體為所有本公司接受金融機構委託辦理之不良債權公開標售交易案件，案例樣本選擇的前提首先排除時間久遠且差異性較大之個案。故篩選後本次研究案例選用之樣本為自民國 93 年迄今，本公司接受國內各金融機構委託辦理不良債權公開標售交易案件，並排除信用卡、現金卡等無擔保不良債權差異性較大之案件，針對本次研究內容著重農耕地不良債權之特性進行取樣與分析，共篩選出 5 件不良債權公開標售交易案件為樣本。

另進行案例分析時，需先將擔保品進行分類，分類前提為若該擔保品無法明確歸屬所擔保之債權時，如：某筆不良債權之擔保品為土地及股票，但無法區分出土地及股票各擔保之債權金額為何時，依本公司過去分析回收率時之實務經驗，若貸款戶之擔保品同時具有不動產、動產或股票者，則該戶列入不動產之出售組合；若貸款戶之擔保品同時具有房地與土地者，則該戶列入不動產-土地及建物之出售組合。

以下就此 5 樣本案件之背景、特性與回收率等進行說明：



## (一) 案件 A

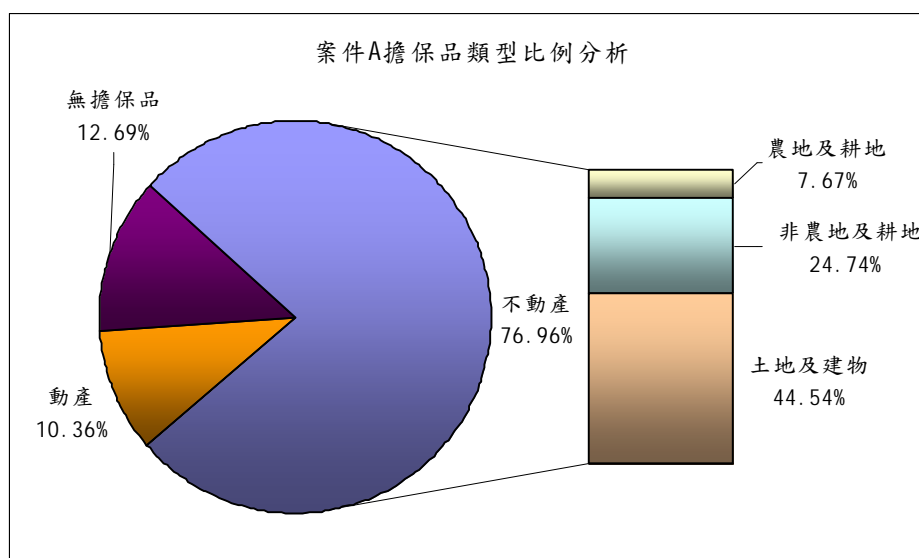
### 1. 案件背景說明

本公司於民國 93 年 9 月接受 A 金融機構委託，提供不良債權公開標售交易案件服務，出售案件戶數共計 241 戶、未償本金餘額總值約為新台幣 43 億元。

### 2. 案件特性說明

- (1) 本案不良債權之出售組合為公司戶 44 戶、個人戶 197 戶，公司戶之未償本金餘額共佔全部未償本金餘額之 82.1%。
- (2) 本案不良債權之出售組合，包括有擔保債權及無擔保債權，其二者之未償本金餘額佔全部未償本金餘額之比率，分別是有擔保債權 87.3%，無擔保債權為 12.7%；另對有擔保債權進一步說明如下：

圖 4-1 案件 A 擔保品類型分析表



- a. 擔保品性質屬不動產者：其未償本金餘額佔全部之未償本金餘額之 76.96%；其中擔保品型態為農地及耕地者，佔不動產擔保品未償本金餘額之 9.97%，亦即佔全部未償本金餘額之 7.67%。
  - b. 擔保品性質屬動產者：其未償本金餘額佔全部未償本金餘額之 10.36%。
- (3) 本案不良債權之出售組合，若以不動產擔保品座落之區域而言，擔保品位於北部者，其未償本金餘額佔全部不動產擔保品之未償本金餘額 66.42%、位於中部者佔 6.53%、位於南部者佔 1.75%、位於東部者則佔 25.30%。



### 3. 回收率分析

本案不良債權出售組合依債權性質及擔保品種類區分之回收率，說明如下：

表 4-1 案件 A 回收率分析表

案件 A 回收率分析				
全體不良債權組合 22.18%	有擔保債權	25.97%	農耕地	10.40%
			非農耕地之擔保品	27.56%
	無擔保債權	6.47%	—	—

根據上表，案件 A 有擔保債權回收率為 25.97%，無擔保債權回收率為 6.47%，整體不良債權組合之回收率為 22.18%；另農耕地之回收率 10.4%，遠低於非農耕地擔保品回收率 27.56%。

## (二) 案件 B

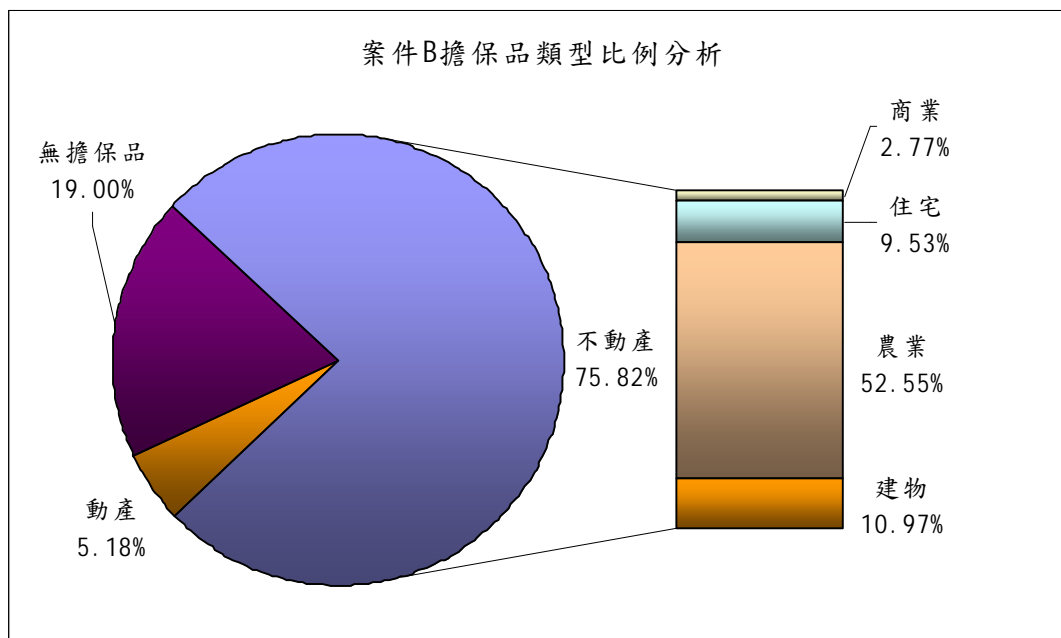
### 1. 案件背景說明

本公司於民國 93 年 10 月接受 B 金融機構委託，提供不良債權公開標售交易案件服務，出售案件戶數共計 548 戶、未償本金餘額總值約為新台幣 48 億元。

### 2. 案件特性說明

- (1) 本案不良債權之出售組合為公司戶 14 戶、個人戶 534 戶，公司戶之未償本金餘額共佔全部未償本金餘額之 62.67%。
- (2) 本案不良債權之出售組合，包括有擔保債權及無擔保債權，其二者之未償本金餘額佔全部未償本金餘額之比率，分別是有擔保債權為 81%，無擔保債權為 19%；另對有擔保債權進一步說明如下：

圖 4-2 案件 B 擔保品類型分析表



- a. 擔保品性質屬不動產者：其未償本金餘額佔全部之未償本金餘額之 75.82%；其中擔保品型態為農地及耕地者，佔不動產擔保品未償本金餘額之 69.32%，亦即佔全部未償本金餘額之 52.55%。
  - b. 擔保品性質屬動產者：其未償本金餘額佔全部未償本金餘額之 5.18%。
- (3) 本案不良債權之出售組合，若以不動產擔保品座落之區域而言，擔保品位於北部者，其未償本金餘額佔全部不動產擔保品之未償本金餘額 75.23%、位於南部者佔 8.66%、位於東部者佔 16.11%。

### 3. 回收率分析

本案不良債權出售組合依債權性質及擔保品種類區分之回收率，說明如下：

表 4-2 案件 B 回收率分析表

案件 B 回收率分析				
全體不良債權組合 22.95%	有擔保債權	27.89%	農耕地	29.48%
			非農耕地之擔保品	26.03%
	無擔保債權	2.70%	—	—

根據上表，案件 B 有擔保債權回收率為 27.89%，無擔保債權回收率為 2.70%，整體不良債權組合之回收率為 22.95%；另農耕地之回收率 29.48%、非農耕地擔保品回收率 26.03%。

### (三) 案件 C

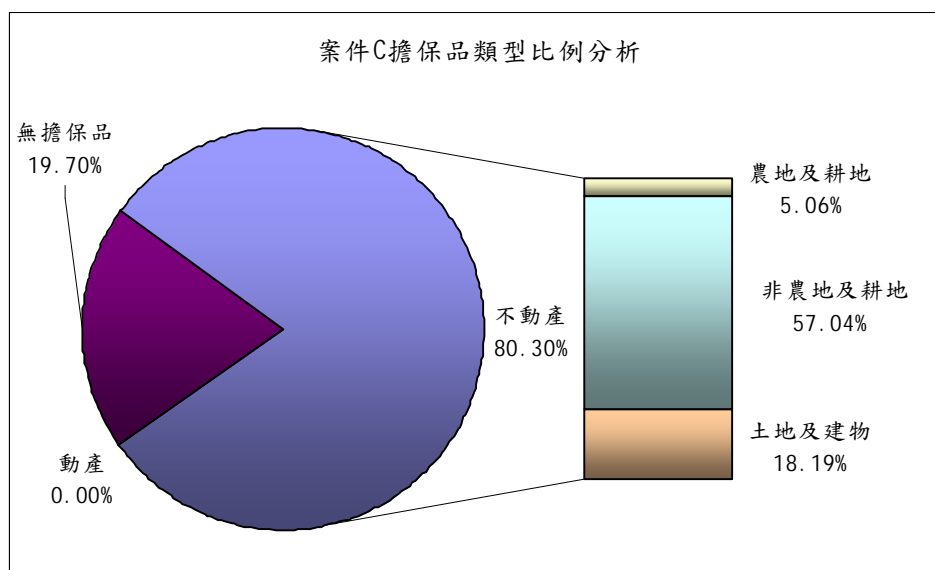
#### 1. 案件背景說明

本公司於民國 94 年 12 月接受 C 金融機構委託，提供不良債權公開標售交易案件服務，出售案件戶數共計 104 戶、未償本金餘額總值約為新台幣 62 億元。

#### 2. 案件特性說明

- (1) 本案不良債權之出售組合為公司戶 21 戶、個人戶 83 戶，公司戶之未償本金餘額共佔全部未償本金餘額之 95.68%。
- (2) 本案不良債權之出售組合，包括有擔保債權及無擔保債權，其二者之未償本金餘額佔全部未償本金餘額之比率，分別是有擔保債權為 80.3%，無擔保債權為 19.7%；另對有擔保債權進一步說明如下：

圖 4-3 案件 C 擔保品類型分析表



- a. 擔保品性質屬不動產者：其未償本金餘額佔全部之未償本金餘額之 80.3%；其中擔保品型態為農地及耕地者，佔不動產擔保品未償本金餘額之 6.3%，亦即佔全部未償本金餘額之 5.06%。
  - b. 本案出售不良債權之組合無擔保品性質純屬動產者。
- (3) 本案不良債權之出售組合，若以不動產擔保品座落之區域而言，擔保品位於北部者，其未償本金餘額佔全部不動產擔保品之未償本金餘額 63.59%、位於中部者佔 19.6%、位於南部者佔 16.66%、位於東部者僅佔 0.15%。

### 3. 回收率分析

本案不良債權出售組合依債權性質及擔保品種類區分之回收率，說明如下：

表 4-3 案件 C 回收率分析表

案件 C 回收率分析				
全體不良債權組合 23.46%	有擔保債權	28.95%	農耕地	17.80%
			非農耕地之擔保品	29.66%
	無擔保債權	0.00%	—	—

根據上表，案件 C 有擔保債權回收率為 28.95%，無擔保債權回收率為 0.00% (0.00492%)，整體不良債權組合之回收率為 23.46%；另農耕地之回收率 17.8%，低於非農耕地擔保品回收率 29.66%。

### (四) 案件 D

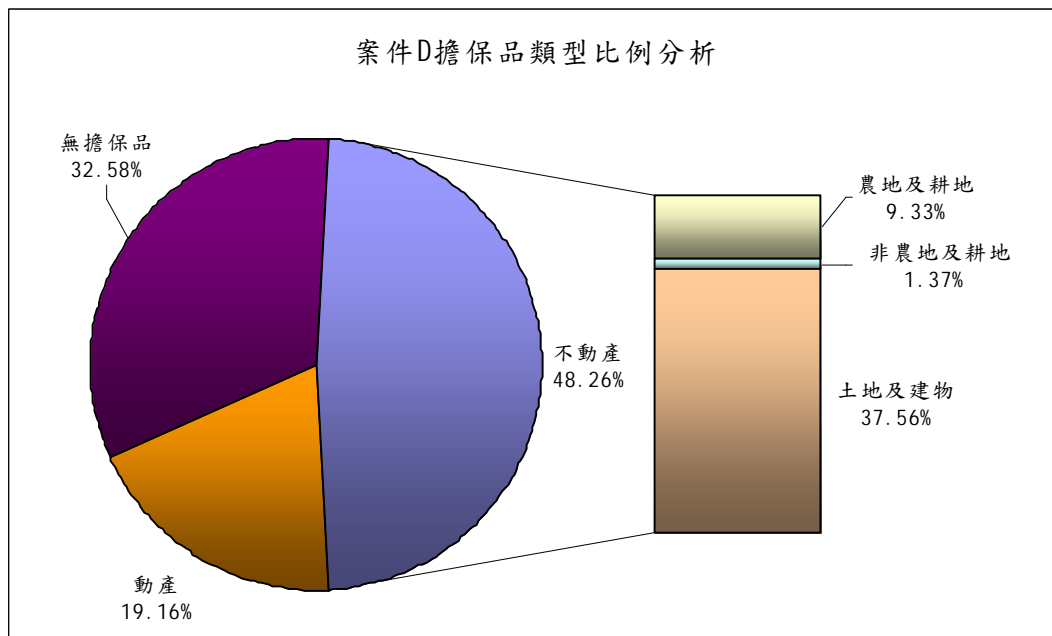
#### 1. 案件背景說明

本公司於民國 95 年 1 月接受 D 金融機構委託，提供不良債權公開標售交易案件服務，出售案件戶數共計 25 戶、未償本金餘額總值約為新台幣 25 億元。

#### 2. 案件特性說明

- (1) 本案不良債權之出售組合為公司戶 24 戶、個人戶 1 戶，公司戶之未償本金餘額共佔全部未償本金餘額之 96.95%。
- (2) 本案不良債權之出售組合，包括有擔保債權及無擔保債權，其二者之未償本金餘額佔全部未償本金餘額之比率，分別是有擔保債權為 67.42%，無擔保債權為 32.58%；另對有擔保債權進一步說明如下：

圖 4-4 案件 D 擔保品類型分析表



a. 擔保品性質屬不動產者：其未償本金餘額佔全部之未償本金餘額之 48.26%；其中擔保品型態為農地及耕地者，佔不動產擔保品未償本金餘額之 19.34%，亦即佔全部未償本金餘額之 9.33%。

b. 擔保品性質屬動產者：其未償本金餘額佔全部未償本金餘額之 19.16%。

(3) 本案不良債權之出售組合，若以不動產擔保品座落之區域而言，擔保品位於北部者，其未償本金餘額佔全部不動產擔保品之未償本金餘額 18.33%、位於中部者佔 72.41%、位於南部者佔 9.27%。

### 3. 回收率分析

本案不良債權出售組合依債權性質及擔保品種類區分之回收率，說明如下：

表 4-4 案件 D 回收率分析表

案件D回收率分析				
全體不良債權組合 21.29%	有擔保債權	29.78%	農耕地	25.65%
			非農耕地之擔保品	30.45%
	無擔保債權	3.71%	—	—

根據上表，案件 D 有擔保債權回收率為 29.78%，無擔保債權回收率為 3.71%，整體不良債權組合之回收率為 21.29%；另農耕地之回收率 25.65%，低於非農耕地擔保品回收率 30.45%。

## (五) 案件 E

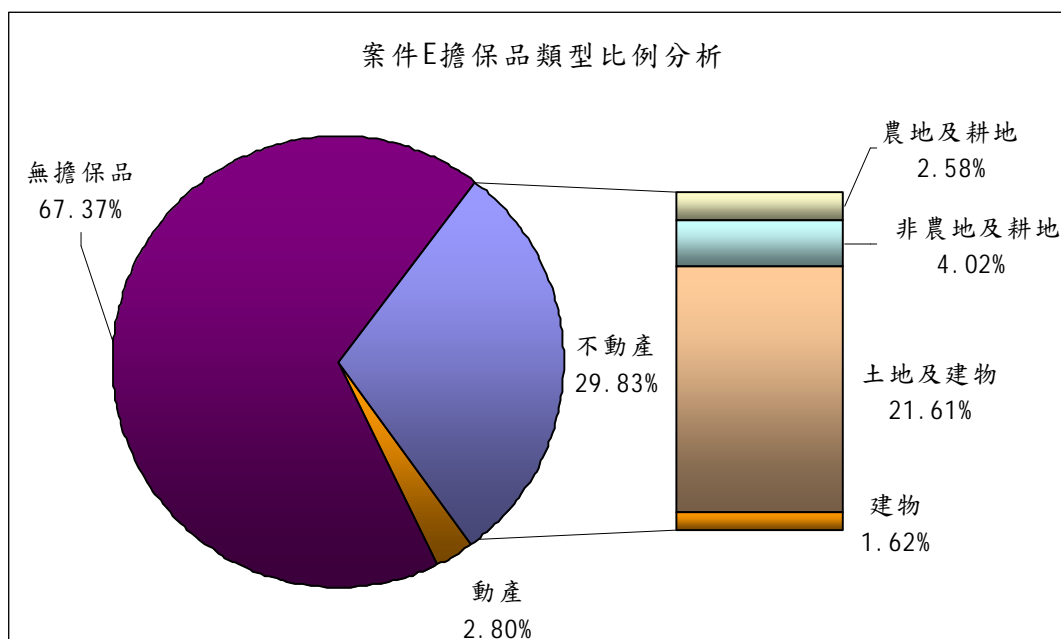
### 1. 案件背景說明

本公司於民國 95 年 6 月接受 E 金融機構委託，提供不良債權公開標售交易案件服務，出售案件戶數共計 120 戶、未償本金餘額總值約為新台幣 26 億元。

### 2. 案件特性說明

- (1) 本案不良債權之出售組合為公司戶 40 戶、個人戶 80 戶，公司戶之未償本金餘額共佔全部未償本金餘額之 78.08%。
- (2) 本案不良債權之出售組合，包括有擔保債權及無擔保債權，其二者之未償本金餘額佔全部未償本金餘額之比率，分別是有擔保債權為 32.63%，無擔保債權為 63.37%；另對有擔保債權進一步說明如下：

圖 4-5 案件 E 擔保品類型分析表



- a. 擔保品性質屬不動產者：其未償本金餘額佔全部之未償本金餘額之 29.83%；其中擔保品型態為農地及耕地者，佔不動產擔保品未償本金餘額之 8.65%，亦即佔全部未償本金餘額之 2.58%。
  - b. 擔保品性質屬動產者：其未償本金餘額佔全部未償本金餘額之 2.8%。
- (3) 本案不良債權之出售組合，若以不動產擔保品座落之區域而言，擔保品位於北部者，其未償本金餘額佔全部不動產擔保品之未償本金餘額 65.19%、位於中部者佔 20.90%、位於南部者佔 13.91%。



### 3. 回收率分析

本案不良債權出售組合依債權性質及擔保品種類區分之回收率，說明如下：

表 4-5 案件 E 回收率分析表

案件 E 回收率分析				
全體不良債權組合 17.85%	有擔保債權	42.31%	農耕地	36.87%
			非農耕地之擔保品	42.78%
	無擔保債權	6.01%	—	—

根據上表，案件 E 有擔保債權回收率為 42.31%，無擔保債權回收率為 6.01%，整體不良債權組合之回收率為 17.85%；另農耕地之回收率 36.87%，低於非農耕地擔保品回收率 42.78%。

#### (六)資產管理公司取得農地擔保品之成本

上述 5 案例，各案例之相關回收率皆為經『回收率之邏輯性測試與分析』的結果，所謂回收率邏輯性測試即各回收率間應為下列關係：

- (1) 有擔保債權 > 各案例之全體不良債權組合 > 無擔保債權
- (2) 非農耕地擔保品 > 農耕地擔保品

上述 5 個案例，皆符合回收率邏輯性測試(1)；另除案例 B 外，餘皆符合回收率邏輯性測試(2)，案例 B 之農耕地擔保品回收率大於非農耕地擔保品回收率，主要係案例 B 中部份農耕地擔保品於不良債權公開標售作業尚未結束前，已開始進行作為高爾夫球場使用之規劃，但尚未完成更改地目之手續，致使農耕地之回收率大幅上升。

表 4-6 農業資產管理公司取得農耕地成本彙整表

單位：民國年；%；新台幣元

項 目		案例A	案例B	案例C	案例D	案例E	加權平均
案例簡介	時間	93年9月	93年10月	94年12月	95年1月	95年6月	-
	出售不良債權之規模	43億	48億	62億	25億	26億	-
回收率	全體不良債權組合	22.18%	22.95%	23.46%	21.29%	17.85%	22.10%
	有擔保債權	25.97%	27.89%	28.95%	29.78%	42.31%	28.83%
	無擔保債權	6.47%	2.70%	0.00%	3.71%	6.01%	3.71%
	非農耕地擔保品	27.56%	26.03%	29.66%	30.45%	42.78%	29.52%
	農耕地擔保品	10.40%	29.48%	17.80%	25.65%	36.87%	26.09%

資料來源：本公司整理，資料截止日：95年6月30日

經以加權平均方式計算上述 5 個案例之整體不良債權出售組合回收率 22.10%，且有擔保債權回收率為 28.83%、無擔保債權回收率為 3.71%；其中，有擔保債權中，以非農耕地為擔保品之回收率為 29.52%，而以農耕地為擔保品之回收率則為 26.09%。

上述案例為市場上一般資產管理公司，於考量其投資報酬率、費用與成本後，加以折現後所標得之價格而換算之回收率。本公司後續研究上，將假設農業資產管理公司與一般資產管理公司相同，並將以上述分析結果作為農業資產管理公司未來買受各農漁會信用部不良債權之成本基礎，且將上述相關回收率作為進行農業資產管理公司之營運效益分析時之假設基礎。

## 二、各農漁會信用部之財務報表分析

本章節之財務報表分析將著重在農漁會信用部存放比率及獲利能力狀況說明、逾放比率、逾放佔淨值比率分析，並將運用相關分析作為農業資產管理公司之財務報酬率分析及現金流量分析時，期初農業資產管理公司可買受之不良債權市場規模為何。

依據行政院農業委員會農業金融局網站揭露之資訊，截至民國 95 年 6 月 30 日為止，台灣地區共計有 25 個漁會信用部單位及 253 個農會信用部單位，農漁會信用部單位合計共 278 個單位，其中 33.45%之農漁會信用部座落區域集中於台灣中部。另各農漁會信用部之逾放比已由民國 90 年底之 19.33%，下降至民國 95 年 6 月底之 9.57%；然，雖過去農漁會信用部逾放比率居高不下的情形，已於最近幾年獲得適度改善，卻與主管機關所期望之標準- 5%仍有不少之差距。

表 4-7 農漁會信用部營運概況表

單位：新台幣億元；%

年月別	存款餘額	放款餘額	逾放金額	逾放比率
90年底	13,050	6,795	1,314	19.33%
91年底	12,469	6,090	1,134	18.62%
92年底	12,758	5,667	995	17.57%
93年12月底	13,321	5,587	808	14.46%
94年12月底	13,690	5,949	650	10.92%
95年6月底	13,619	6,335	606	9.57%

資料來源：農業金融局；資料截止日：民國95年6月30日

### (一) 農漁會信用部存放比率及獲利能力狀況說明

台灣地區各農漁會信用部民國 91 年 1 月至 6 月之本期損益表現情形，278 家農漁會信用部中，僅有 2 家農漁會信用部本期損益為負，其餘農漁會信用部之本期損利獲利情形皆為正數；資金效率使用情形，其存放比率區間為 30%~50% 者，佔全體農漁會信用部單位之 59.35%，次之存放比率區間為 51%~75%，佔全體農漁會信用部單位之 29.50%。

表 4-8 農漁會信用部各區域存放比率分析表

存放比	北部	中部	南部	東部	離島	總計	%
小於30%	8	9	12	0	0	29	10.43%
30%~50%	42	63	47	10	3	165	59.35%
51%~75%	26	21	16	19	0	82	29.50%
大於75%	1	0	0	1	0	2	0.72%
總計	77	93	75	30	3	278	100%

資料來源：農業金融局及本公司分析；資料截止日：民國95年6月30日

### (二) 逾放比率

台灣地區各農漁會信用部截至民國 95 年 6 月 30 日止，整體農漁會信用部逾放總額為新台幣 606 億元，經分析各農漁會信用部之逾放比率，其中 41.01% 之信用部逾放比率小於 5%，逾放總額共計新台幣 49 億，值得注意的是，逾放比率大於 25% 者，雖僅佔全數農漁會信用部單位數之 15.47%，惟逾期放款總額卻高達新台幣 280 億，佔全體農漁會信用部總額之 46.20%。

另因逾放比率小於 5% 之農漁會信用部，放款總額佔全體農漁會信用部放款總額之 50.79%，使整體農漁會信用部之逾放比率下修為 9.57%。

表 4-9 農漁會信用部各區域逾放比率分析表

單位：新台幣億元；百分比

逾放比	北部	中部	南部	東部	離島	單位 合計數	%	逾放 總額	%	放款 總額	%
無逾期放款	4	-	-	-	-	4	1.44%	-	-	14	-
小於5%	47	25	10	27	1	110	39.57%	49	8.14%	3,217	50.79%
5%~10%	20	25	3	2	2	52	18.71%	75	12.46%	1,033	16.30%
10%~15%	5	20	11	-	-	36	12.95%	101	16.70%	801	12.65%
15%~20%	1	9	8	-	-	18	6.47%	51	8.44%	296	4.68%
20%~25%	-	7	8	-	-	15	5.40%	50	8.23%	223	3.52%
大於25%	-	7	35	1	-	43	15.47%	280	46.20%	751	11.85%
總計	77	93	75	30	3	278	100%	606	100%	6,335	100%

資料來源：農業金融局及本公司分析；資料截止日：民國95年6月30日

### (三)逾期放款佔淨值比率

台灣地區各農漁會信用部截至民國 95 年 6 月 30 日止，逾期放款佔淨值比率小於 10%(包含無逾期放款)之農漁會信用部共計 57 個單位，佔全體農漁會信用部單位數之 20.5%，上述 57 個單位逾期放款總額僅為新台幣 14 億；放款總額為新台幣 1,996 億元，為全體農漁會信用部單位之冠；另值得注意的是，逾期放款大於該農漁會信用部淨值者，共計 88 個單位，多集中在中南部，佔全體農漁會信用部單位數之 31.65%，惟上述 88 個單位之逾期放款總額卻佔全體農漁會信用部逾期放款總額 69.98%。

表 4-10 農漁會信用部各區域逾期放款佔淨值比率分析表

單位：新台幣億元；百分比

逾期放款 佔淨值比率	北部	中部	南部	東部	離島	單位 合計數	%	逾放 總額	%	放款 總額	%
無逾期放款	4	-	-	-	-	4	1.44%	-	-	14	0.22%
小於10%	28	7	4	14	-	53	19.06%	14	2.31%	1,982	31.28%
11%~25%	14	15	5	9	1	44	15.83%	26	4.37%	959	15.14%
26%~50%	16	14	4	6	-	40	14.39%	40	6.59%	679	10.71%
51%~75%	9	17	6	-	2	34	12.23%	60	9.84%	665	10.50%
75%~100%	2	9	4	-	-	15	5.40%	42	6.91%	337	5.32%
大於100%	4	31	52	1	-	88	31.65%	424	69.98%	1,700	26.83%
總計	77	93	75	30	3	278	100%	606	100%	6,335	100%

資料來源：農業金融局及致遠分析

### 三、農業資產管理公司可買受之不良債權市場分析

經財務報表分析，台灣地區各農漁會信用部截至民國 95 年 6 月 30 日止，整體農漁會信用部逾放總額為新台幣 606 億元，成立農業資產管理公司成立後，其可買受之農漁會信用部不良債權最大規模為新台幣 606 億元；但考慮部份農漁會信用部之逾期放款大於該農漁會之淨值，且並非全數之農漁會信用部皆有意願出售其不良債權的狀況下，本公司進行農業資產管理公司可買受之不良債權市場分析時，分析方向有二，其一為依據本章第一節所計算出之過去資產管理公司取得之成本(即農漁會信用部之回收率)，並考量各農漁會信用部之淨值，計算各農漁會信用部可出售不良債權之最大規模，以此當做農業資產管理公司可買受之期初不良債權市場規模。(詳細計算過程如後)

其二為以各農漁會信用部問卷回覆之結果，即問卷之第 5 題【若成立農業資產管理公司，請說明貴 農(漁)會是否有出售不良債權予農業資產管理公司之意願】、第 6 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明可接受之損失比率為何】及第 8 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明目前可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率為何】之分析結果，調整設算農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額，並作為農業資產管理公司之財務報酬率分析及現金流量分析時之假設基礎。

【方法一】依據過去資產管理公司取得之成本(即農漁會信用部之回收率)，計算各農漁會信用部可出售不良債權之最大規模，並考量各農漁會信用部之淨值，取其低者，設算農業資產管理公司可買受之期初不良債權市場規模。

#### a. 計算步驟：

步驟 1：依據本章第一節所計算出之過去資產管理公司取得不良債權之成本(表 4-6)，及問卷第一題回覆之農漁會信用部不良債權各類擔保品比例分析(表 3-8)，設算農業資產管理公司取得不良債權之成本，亦即農漁會信用部之預估回收率。考量農漁會信用部擔保品種類比例與個別種類之回收率後，假設農漁會信用部之回收率為 27.96%。

表 4-11 農漁會信用部回收率設算表

擔保品種類		擔保品比例 (A)	擔保品回收率 (B)	整體回收率 (A)x(B)
有擔保債權- 農耕地	土地- 耕地	18.69%	26.09%	9.12%
	土地- 農地(不含耕地)	16.25%		
有擔保債權- 非農耕地	土地- 非農地、非耕地	40.11%	29.52%	18.79%
	房地	17.83%		
	其他	5.71%		
無擔保債權		1.41%	3.71%	0.05%
總計		100.00%		27.96%

資料來源：問卷回收，本公司分析

步驟 2：依照步驟 1 所推估之回收率，推估各農漁會信用部可出售不良債權之最大規模 = 各農漁會信用部之淨值 / (1-27.96%)

步驟 3：比較各農漁會信用部逾期放款金額及可出售不良債權之最大規模，若逾期放款金額大於可出售不良債權之最大規模，則以可出售不良債權之最大規模作為調整後可供出售之不良債權金額。

步驟 4：可供出售不良債權市場規模總額＝

各農漁會信用部之調整後可供出售不良債權金額之加總。

#### b.計算結果：

經設算，僅考慮各農漁會信用部之可出售不良債權之最大規模對各農漁會淨值之影響數下，農漁會信用部可供出售不良債權市場規模總額為新台幣 39,414 佰萬元。

【方法二】以各農漁會信用部問卷回覆之分析結果，調整設算農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額。

#### (一) 問卷回覆結果彙整

(1) 第 5 題【若成立農業資產管理公司，請說明貴 農(漁)會是否有出售不良債權予農業資產管理公司之意願】

依問卷回收情形及經本公司於第三章說明之農漁會信用部出售不良債權意願之分析，本題共計 125 個農漁會信用部回覆之問卷為有效問卷，其中有 73 個單位表示願意出售不良債權(表 3-14)，佔全體問卷回覆率之 58.40%。



表 4-12 農漁會信用部出售不良債權之意願

意願狀態	單位數	百分比
有意願	73	58.40%
無意願	52	41.60%
合 計	125	100%

資料來源：問卷回覆及本公司整理

- (2) 第 6 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明可接受之損失比率為何】

依問卷回收情形及經本公司於第三章說明之各農漁會信用部有效回覆可接受之損失比率，共計 73 個農漁會信用部單位表示其可接受之損失比率(表 3-19)，彙整說明如下：

表 4-13 農漁會信用部可接受之損失比率統計表

可接受之損失比例 (A)	可接受損失比例之上限 (B)	有效問卷回覆之	
		單位數	百分比 (C)
0%	0%	2	2.74%
1%~20%	20%	41	56.16%
21%~40%	40%	19	26.03%
41%~60%	60%	9	12.33%
61%~80%	80%	1	1.37%
80%~100%	100%	0	0.00%
未填	—	1	1.37%
合 計		73	100%

資料來源：問卷回覆及本公司整理

- (3) 第 8 題【若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明目前可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率為何】

依問卷回收情形及經本公司於第三章說明之各農漁會信用部有效回覆可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率，共計 73 個農漁會信用部單位表示其可接受之損失比率(表 3-21)，彙整說明如下：

表 4-14 農漁會信用部可出售之不良債權金額佔總逾放金額之比例

區間比例 (D)	上限比例 (E)	有效回覆 單位數	百分比 (F)
1%~20%	20%	45	61.64%
21%~40%	40%	9	12.33%
41%~60%	60%	9	12.33%
61%~80%	80%	2	2.74%
80%~100%	100%	2	2.74%
未填	-	6	8.22%
合 計		73	100%

資料來源：問卷回覆及本公司整理

## (二) 調整設算農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額

本公司依據問卷回覆之狀況，以兩種假設法設算農業資產管理公司期初可買受之不良債權規模總額：保守之方法為僅依問卷回覆有意願出售不良債權之農漁會信用部作為預估之基礎；樂觀之方法則為依問卷回覆有意願出售不良債權之農漁會信用部之比率，推估未回覆之農漁會信用部之意願，並一併加入預估之基礎。兩種假設方法及其計算之過程與結果分述如下：

(1) 保守法：以問卷回覆之資料，且問卷回覆結果為『有意願出售不良債權』之農漁會信用部資料作為計算基礎。

a. 計算步驟：

步驟 1：根據表 4-14，依各農漁會信用部實際回覆願意出售不良債權之區間(D)，取其高者，作為各農漁會信用部可出售不良債權之比例(E)。

步驟 2：各農漁會信用部可供出售之不良債權市場規模＝

可出售不良債權比例(E) X 民國 95 年 6 月 30 日各農漁會信用部之逾期放款金額。

步驟 3：在保守法下，以農漁會信用部回覆之願意出售不良債權區間與可接受損失率區間，計算出各農漁會信用部出售不良債權之損失金額，再與該農漁會信用部截至民國 95 年 6 月 30 日之淨值相比，若大於淨值，則不予以採用：

Ø 依表 4-13 各農漁會信用部回覆之『可接受出售不良債權可接受損失率之區間(A)』，選其高者作為各農漁會信用部出售不良債權可接受損失率之比例(B)。

Ø 計算各農漁會信用部出售不良債權金額損失金額＝

各農漁會信用部出售不良債權可接受損失率之比例(B) X 各農漁會信

用部不良債權市場規模。

Ø 若各農漁會信用部可接受出售不良債權金額損失金額大於該農漁會信用部截至民國 95 年 6 月 30 日之淨值，即不予採用。

步驟 4：期初出售不良債權市場規模總額：

加總各農漁會信用部可供出售之不良債權金額，即為保守法下之期初出售不良債權市場規模。

b. 計算結果：

依問卷回收情形，各農漁會信用部有效回覆願意出售不良債權之份數共計 73 件，扣除 6 件未填出售不良債權佔總逾期放款之比率，及 2 件不予以採用之案件，得到可作為推估不良債權規模者，共計 65 件。

經保守法計算農漁會信用部不良債權市場規模，市場規模為新台幣 6,045 佰萬元。

表 4-15 農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額（保守法）

單位：件；新台幣佰萬元

可供出售之不良債權 佔逾放之比例 (D) (表 4-14)	有效回覆 問卷數	各比例區間之比重 (G)	可供出售之 不良債權金額
0%	—	—	—
1%~20%	44	67.69%	1,192
21%~40%	9	13.85%	792
41%~60%	8	12.31%	3,304
61%~80%	2	3.08%	471
81~100%	2	3.08%	286
總計	65	100%	6,045

資料來源：問卷回覆及本公司分析；資料截止日：民國95年6月30日

(2) 樂觀法：以逾期放款比率區間中，各農漁會信用部逾期放款總額乘以該比率區間之『問卷回覆有意願出售不良債權之比例』作為計算不良債權市場規模之基礎，並以問卷回覆之『可供出售不良債權區間佔逾放之比例(D)』及各區間比重(G)作為調整(表 4-15)，設算不良債權市場規模。

a. 計算步驟：

步驟 1：計算各農漁會信用部之逾期放款總額

台灣地區各農漁會信用部截至民國 95 年 6 月 30 日止，整體農漁會信用部逾放總額為新台幣 606 億元。

步驟 2：計算各逾期放款比率區間有意願出售不良債權之比率

根據本報告第三章第二節之『逾期放款比率區間分析』(表 3-15)，各逾期放款比率區間有意願出售不良債權佔有效回覆份數之比率如下：

表 4-16 逾期放款比率區間與出售意願分析

單位：有效份數

逾期放款比率區間	有效回覆 戶數 (A)	有意願之 戶數 (B)	佔該比率區 間% (B)/(A)
小於5%	63	33	52.38%
5%~10%	21	7	33.33%
10%~15%	14	11	78.57%
15%~20%	8	8	100.00%
20%~25%	8	6	75.00%
大於25%	11	8	72.73%
合計	125	73	58.40%

資料來源：問卷回收，致遠分析

步驟 3：調整前不良債權市場規模

＝各逾期放款比率區間之逾期放款總額 X 各逾期放款比率區間有意願出售不良債權之比率＝新台幣 42,192 佰萬元

表 4-17 可供出售之不良債權金額計算表

單位：新台幣佰萬元；百分比

逾期放款 比率區間	逾放 總額	有意願出售 不良債權之比率	可供出售 不良債權規模	%
無逾期放款	-	-	-	-
小於5%	4,934	52.38%	2,585	6.13%
5%~10%	7,549	33.33%	2,516	5.96%
10%~15%	10,120	78.57%	7,951	18.84%
15%~20%	5,113	100.00%	5,113	12.12%
20%~25%	4,990	75.00%	3,743	8.87%
大於25%	27,889	72.73%	20,284	48.08%
總計	60,596		42,192	100%

資料來源：農業金融局及本公司分析；資料截止日：民國95年6月30日

步驟 4：因並非全數農漁會信用部皆願意出售其全部之不良債權，故推估農漁會信用部願意出售之不良債權佔逾期放款總額比例時，依實際問卷回覆統計之結果，作為推估各比例區間之農漁會信用部比重(G)(表 4-15)，並取其區間之高者，作為各農漁會信用部可出售不良債權之比例(E) (表 4-14)

步驟 5：期初出售不良債權市場規模總額＝

調整前不良債權市場規模 X 願意出售不良債權各比例區間之高者 (E)

X 各農漁會信用部可出售不良債權之比重(G)。

b.計算結果：

經樂觀法計算農漁會信用部不良債權市場規模，市場規模為新台幣 13,501 佰萬元。

表 4-18 農業資產管理公司期初可買受之不良債權市場規模總額（樂觀法）

單位：件；新台幣佰萬元

可供出售不良債權 市場規模	可供出售不良債權佔逾期放款 總額之比例 (E)	各比例區間之農漁會信用 部比重(G)	可供出售之 不良債權金額
42,192	0%	—	—
	20%	67.69%	5,712
	40%	13.85%	2,337
	60%	12.31%	3,116
	80%	3.08%	1,039
	100%	3.08%	1,298
	合計	100%	13,501

資料來源：問卷回覆及本公司分析，資料截止日：民國95年6月30日

### (三) 期初不良債權市場規模總額之計算結果

經方法一與方法二計算結果，農業資產管理公司可買受之農漁會信用部之不良債權市場規模介於新台幣 6,045 佰萬元~新台幣 39,414 佰萬元之間，方法一與方法二計算結果，將作為農業資產管理公司財務報酬率分析及現金流量分析時之假設基礎。

## 第五章 農業資產管理公司之業務項目、營運方針分析

### 一、資產管理公司的主要功能

#### (一) 透過市場機制增加資產價值

對於金融機構不良債權的處理，特別是在處理一些屬於重整的不良債權時，目前大部分的金融機構根本是處在無能力解決的地位上；而這些不良債權若一直掌握在金融機構手中，是無法充分提高不良債權的價值，必須透過市場機制的運作來加以解決並創造更高的價值，否則這些資產價值不但無法提高，反而會成為金融機構的另一種負擔。

資產管理公司乃一負有專門任務的機構，其主要業務是在收購不良債權，並於收購後經由其所有可能之去化管道，在不違反主管機關限制之規定內，處分該不良債權以回收其購買成本。其管道為由收購之資產管理公司本身與特定人私下接洽進行債權或擔保品讓售之議價；或經由與債務人協議清償等途徑處理；或將不良債權分次或以性質不同分批委託予其他資產管理公司續為處理；如此一來亦可以加速金融機構處理逾期放款的速度。此外，資產管理公司也可經由擔任破產管理人與重整人之方法，運用法律及專業技術，加速壞帳清理速度，提升資產流動性。換句話說，資產管理公司最主要的功能即在承受金融機構被認定為不良金融資產之貸款債權，透過債權轉讓之方式來取得金融機構債權人的地位，以進行金融風險控制等活動，並減緩金融機構逾放問題的壓力，健全金融系統之根本體質；再者對於已於重整或破產程序中等之法人貸款者的公司，更有利於統一其體制內機制之運作。

#### (二) 有擔保之不良債權依擔保之資產分級出售

以處理不良債權為主要業務的資產管理公司，其專業能力及獲利能力來源主要是將其收購之不良債權依照有無擔保及依其擔保品之種類分門別類後，再加以包裝整理出售的專業公司。金融機構難以變現之不良債權擔保品，有的是旅館，有的是辦公大樓，甚至還有可能是分屬不同金融機構所有之資產的緊鄰民宅、或市場流通性較低的農耕地等，資產管理公司在購買金融機構出售之有擔保不良債權後，將擔保品再整理、切割甚至重新包裝，藉此提高各該擔保品所擔保之不良債權之價值，使能快速賣出，並產生相當之回收利益；而金融機構亦透過處理不良債權儘早將於壞帳收回，解決其逾放比過高之問題。至於資產管理公司的主要收入來源，則來自處分接受他人(包括其他資產管理公司)之不良債權時之服務費，或來自再出售經整理包裝之不良債權後所產生的價差。



資產管理公司處理不良債權的能力，與資本額、調度資金、營運資金的規模大小及擔保品品質好壞皆有關聯，並非是處理不良債權的萬靈丹；由以上對資產管理公司功能之說明分析得知，資產管理公司只能說是使金融機構多了一個可以處理不良債權的機制而已。

### (三) 資產管理公司必備之條件

一個成功的資產管理公司必須具備下列條件：商業能力、透明度、提供各投資者公平的機會、專業性、採取最佳實務以及獨立性，俾協助金融機構正常營運、運用專家的資產重整與管理技巧來提升不良債權之擔保品之價值，並提供金融機構部門結構性問題之中期解決方案。

因此，資產管理公司為一有特定目的之有限責任的控股或附屬公司，其功能為：

1. 收購金融機構不良債權擔保品，代其處置以獲取報酬。
2. 融通並處理問題放款與不良債權擔保品，使其活化或增值。
3. 透過重整及重建對問題放款作專業管理。
4. 貸款抵押組合（不動產、股票、基礎建設及硬體設備）的管理。
5. 在合理時間內，有效處理不良債權擔保品，以獲得最大回收價值。

## 二、台灣地區主要資產管理公司營業項目分析

### (一) 資產管理公司選取樣本說明

台灣地區自引進資產管理公司制度之後，資產管理公司的設置即如雨後春筍般地一家接著一家設立；但資產管理公司規模大小各異、其營運方向也不一致，有鑑於農業資產管理公司之成立係以解決農漁會信用部之不良債權為主要目標，因此本公司選定以購買金融機構不良債權為主要營業項目之資產管理公司，共計10家，做為本專案所選用之樣本來說明及分析資產管理公司主要之營業項目。此10家公司名稱如後：台灣金聯資產管理、兆豐資產管理、台新資產管理、美商赫陞資產管理、荷蘭商星際資產管理、馬來西亞商富析資產管理、台灣歐力士資產管理、合作金庫資產管理、中國信託資產管理、中華開發資產管理。

## (二) 各資產管理公司營業項目說明

表 5-1 台灣地區主要資產管理公司之營運項目表

公司名稱	所營項目
台灣金聯資產管理股份有限公司	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	HZ01010 應收帳款收買業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	I201010 徵信服務業
	I102010 投資顧問業
	I301010 資訊軟體服務業
	I301020 資料處理服務業
	I301030 電子資訊供應服務業
	I601010 租賃業
	I401010 一般廣告服務業
兆豐資產管理股份有限公司	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	HZ01010 應收帳款收買業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	I201010 工商徵信服務業
	I102010 投資顧問業
	I103010 企業經營管理顧問業
	I601010 租賃業
	I401010 一般廣告服務業
	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
台新資產管理股份有限公司	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	HZ01010 應收帳款收買業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	I201010 徵信服務業
	I102010 投資顧問業
	I301010 資訊軟體服務業
	I301020 資料處理服務業
	I301030 電子資訊供應服務業
	I601010 租賃業
	I401010 一般廣告服務業
	13 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
美商赫陞資產管理服務有限公司	HZ01010 應收帳款收買業務
	I102010 投資顧問業
	I103010 企業經營管理顧問業
	I201010 工商徵信服務業
	I401010 一般廣告服務業
	I601010 租賃業
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務

公司名稱	所營項目
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	11 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
荷蘭商星際資產管理股份有限公司	HZ01010 應收帳款收買業務
	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	H703100 不動產租賃業
	H703090 不動產買賣業
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	I102010 投資顧問業
	I103010 企業經營管理顧問業
	I103040 大樓管理顧問業
	I201010 工商徵信服務業
	I301010 資訊軟體服務業
	I301020 資料處理服務業
	I301030 電子資訊供應服務業
	I401010 一般廣告服務業
	I601010 租賃業
	17 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
馬來西亞商富析資產管理股份有限公司	I103010 企業經營管理顧問業
	I102010 投資顧問業
	I103050 創業投資事業管理顧問業
	JZ99050 仲介服務業
	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	I201010 徵信服務業
	I301020 資料處理服務業
	I301030 電子資訊供應服務業
	IZ04010 翻譯業
	I301010 資訊軟體服務業
	JB01010 展覽服務業
	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
台灣歐力士資產管理股份有限公司	H703090 不動產買賣業
	H703100 不動產租賃業
	HZ01010 應收帳款收買業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	I102010 投資顧問業
	I103060 管理顧問業
	JD01010 工商徵信服務業
	I301010 資訊軟體服務業
	I301020 資料處理服務業
	I301030 電子資訊供應服務業
	I401010 一般廣告服務業

公司名稱	所營項目
	H703090 不動產買賣業
	H703100 不動產租賃業
	H705010 國有非公用財產代管業
	H701010 住宅及大樓開發租售業
	H701020 工業廠房開發租售業
	F401010 國際貿易業
	JE01010 租賃業
	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
合作金庫資產管理股份有限公司	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	HZ01010 應收帳款收買業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	H703090 不動產買賣業
	H703100 不動產租賃業
	H701010 住宅及大樓開發租售業
	H701020 工業廠房開發租售業
	H701030 殯葬場所開發租售業
	H701040 特定專業區開發業
	H701050 投資興建公共建設業
	H701060 新市鎮、新社區開發業
	H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
	H701080 都市更新業
	H705010 國有非公用財產代管業
	I103060 管理顧問業
	I102010 投資顧問業
	F401010 國際貿易業
	JE01010 租賃業
	JD01010 工商徵信服務業
	I401010 一般廣告服務業
	I301010 資料軟體服務業
	I301020 資料處理服務業
	I301030 電子資訊供應服務業
	JZ99050 仲介服務業
	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
中國信託資產管理股份有限公司	HZ01010 應收帳款收買業務
	HZ02010 辦理金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	I102010 投資顧問業
	I103010 企業經營管理顧問業
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	JZ99050 仲介服務業
	9 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
中華開發資產管理股份有限公司	HZ02010 金融機構金錢債權收買業務
	HZ02020 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務
	HZ02040 辦理金融機構金錢債權管理服務業務
	HZ01010 應收帳款收買業務
	IZ11010 逾期應收帳款管理服務業
	I201010 工商徵信服務業

公司名稱	所營項目
	I301020 資料處理服務業
	I601010 租賃業
	I401010 一般廣告服務業
	I103010 企業經營管理顧問業
	F401010 國際貿易業
	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

### (三) 各資產管理公司營業項目統計說明

以上述資料統計，可知 10 家均有之營業項目有：「金融機構金錢債權收買業務」、「辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務」、「辦理金融機構金錢債權管理服務業務」、及「逾期應收帳款管理服務業」等 4 項。此 4 項亦可視為資產管理公司必備之營業行為。

其他營業項目依被資產管理公司登記之次數說明如下：應收帳款收買業務、投資顧問業（以上有 9 家）、一般廣告服務業（以上 8 家）、資料處理服務業、徵信服務業（以上 7 家）、租賃業、企業經營管理顧問業、資訊軟體服務業、電子資訊供應服務業（以上 6 家）、不動產租賃業、不動產買賣業（以上 4 家）、仲介服務業、國際貿易業（以上 3 家）、管理顧問業、工商徵信服務業、國有非公用財產代管業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、工業廠房開發租賃業、租賃業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新業、大樓管理顧問業、創業投資事業管理顧問業、翻譯業、展覽服務業、殯葬場所開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業（以上各 1 家）。

### (四) 經濟部公告廢止之營業項目

經濟部商業司於民國 95 年 3 月 22 日發佈新聞稿表示，自銀行等金融機構設立幾十年來，即有逾期放款情形；然早年銀行等金融機構之逾期放款催收作業，係聘用法務人員自行催收，故鮮少不當追討欠債之情況。惟財政部於民國 89 年制定「金融機構合併法」，依該法第 15 條規定，開放資產管理公司收買並處理金融機構之不良債權；根據此規定，金融機構對較難處理之債權，得以低價出售予資產管理公司或委託催收業者進行催收。惟目前資產管理公司或催收業者良莠不齊，為求達到催收帳款目的，部分業者甚至以暴力、恐嚇或騷擾等不當手段催討債務，使債務人心生恐懼，嚴重影響社會治安或人民正常生活，此舉亦引起了各界高度關切。按執行應收帳款催收業務，應以和平方法，循法律途徑為之。是以，行政院政策決定應回歸由債權公司所聘用之法務專業人員或委託律師進行催討，期將催收行為導入正軌，減少不當討債情事。經濟部為配合政策，乃公告廢止「應收帳款收買業務」、「逾期應收帳款管理服務業」、「辦理金融機構金錢債權管



理服務業務」等與催收帳款有關之業務，不再核准新設之資產管理公司登記該類營業項目，以配合行政院加強整頓治安，淨化治安環境之決心。至於資產管理公司收購不良債權部分，因另有法源依據，仍由金管會主政。經濟部公告廢止上述「應收帳款收買業務」、「逾期應收帳款管理服務業」、及「辦理金融機構金錢債權管理服務業務」等營業項目之後，就現有已登記該類營業項目之公司，基於信賴保護原則，仍可繼續營業。惟如公司配合政府政策，如減少該類營業項目登記，可免繳相關登記規費，以鼓勵業者轉換經營其他業務；此項措施係鼓勵性質，如業者不自動辦理取消營業項目，並無處以新臺幣罰鍰之規定。然，經濟部就此問題將依據公司法、商業會計法相關規定，持續對債務催收公司進行檢查，以避免業者有不當營業情形產生。

因此農業資產管理公司成立之後，也無法將「應收帳款收買業務」、「逾期應收帳款管理服務業」、及「辦理金融機構金錢債權管理服務業務」這3項登記為營業項目。

#### (五) 建議農業資產管理公司成立後之營業項目

由於主管機關已明文禁止「應收帳款收買業務」、「逾期應收帳款管理服務業」、及「辦理金融機構金錢債權管理服務業務」這3項營業項目之新登記，因此參酌資產管理公司營業行為之必要性及符合主管機關之規範，建議農業資產管理公司成立後之營業項目如下：「金融機構金錢債權收買業務」、「辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務」、「一般廣告服務業」、「徵信服務業」、「租賃業」、「不動產租賃業」、「不動產買賣業」、「仲介服務業」、「工商徵信服務業」、以及「特定專業區開發業」等。

### 三、 農業資產管理公司之營運方針

成立農業資產管理公司之主要目的在於降低農漁會信用部之逾放比，要達到這樣的目的最簡單且直接的方式就是促使農漁會信用部出售其不良債權。但對農業資產管理公司來說，如果只是買受農漁會信用部之不良債權，卻沒有一套完整的處置策略，只是將不良債權由農漁會信用部移轉到農業資產管理公司手上，從表面上而言，雖然達到了降低農漁會信用部逾放比的問題，但這並非終極的解決之道。要能使農業資產管理公司除了達到降低農漁會信用部逾放比的目的之外，若想讓本身經營也能夠獲利，則有必要依照對農業資產管理公司與一般資產管理公司相比後所得之特殊性來調整其營運方針。關於此點，進一步說明如下：



### (一) 一般資產管理公司之營運模式

資產管理公司自金融機構取得不良債權後，不良債權的總額和期限並不會改變，而資產管理公司為使回收價值達到最大的效果，其多半會選擇以下列之策略與債務人協商；然而債務人的財務狀況、貸款型式、市場與總體經濟情勢，以及策略性、公共利益等都有可能影響策略運用的成功與否：

1. 立即將部分或全部的不良債權出售給第三者。
2. 展延還款期限，使借款人獲得資金以償還金融機構貸款。
3. 提供額外的融資給債務人，增強其償還債務之能力。
4. 重新訂定還本付息的時間表，以符合債務人預期的現金流量情況。
5. 減免部分債務，以交換債務人之抵押品及權益等。
6. 透過法律途徑追償債權。

無論在何種情況下，資產管理公司的目標在處理不良債權資產以獲得最大回收價值，而處置不良債權資產收益的評估通常是運用市場原則，並考慮重整和變賣資產的成本，以及資金的時間價值。

### (二) 農業資產管理公司之營運模式

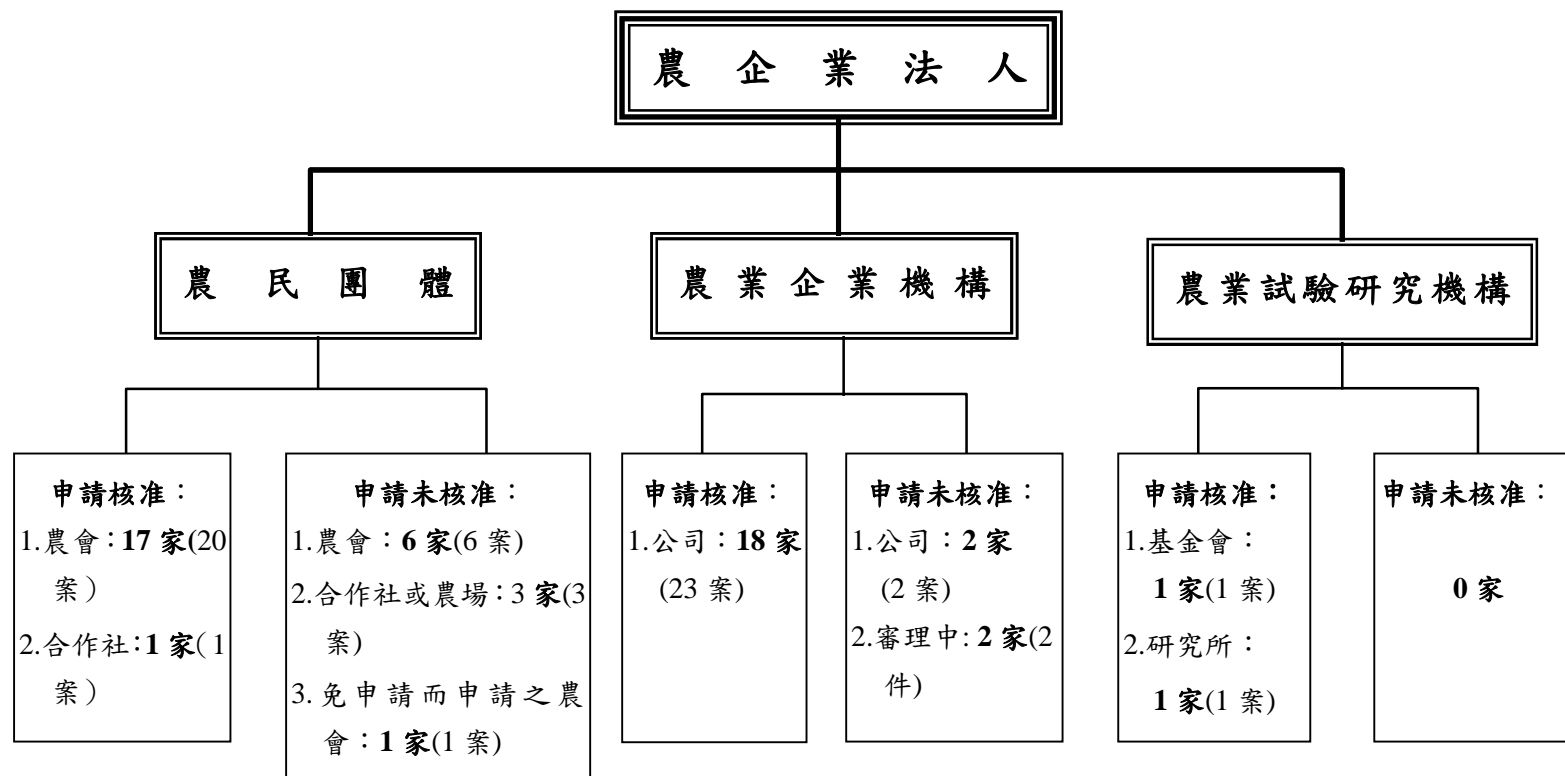
農業資產管理公司與一般資產管理公司之營運模式大致相同，但唯一的差別在於農業資產管理公司取得之不良債權來源多數會來自於農漁會信用部，其擔保品以農、耕地為大宗，因此再透過法律途徑追償債權(即經由法院拍賣程序)時，經常面臨農耕地處分不易之情況，使得回收期拉長。

因此農業資產管理公司既然取得「於農業金融法增設法源，賦予農業資產管理公司本身得承受及處分耕地」之地位，即必須善用本身法源優勢，承受農耕地擔保品後，加以活化使用，以增加農耕地擔保品之價值，加速債權之回收。

### (三) 農企業法人承受耕地之現況

根據農業委員會企劃處農地利用科的統計：農業發展條例自民國 89 年 1 月 26 日修正公布，迄民國 93 年 9 月 14 日止，經統計共有 52 家農企業法人檢具經營利用計畫等書件提出承受耕地許可申請案，而經縣(市)主管機關初審符合一定條件後，填具審查簽辦表併同申請案件資料核轉本會審查者，共計 60 案。茲依農業發展條例第三條之定義，按農民團體、農業企業機構、農業試驗研究機構分類，將其申請概況整理如下圖所示：

圖 5-1 37 家農企業法人申請承受耕地之類別示意圖



註：1.合作農場依民國 89 年元月修法前之農業發展條例第 3 條第 8 款規定，係合作社法設立之農場。

2.台南縣某農會於民國 92 年 3 月間因擬承受 6 筆土地皆位屬都市計畫農業區，已非屬現行農業發展條例之「耕地」定義範圍，故不受「私法人不得承受耕地」限制，無須提出許可之申請。

3.單位為提出申請之家數（案數）。

自民國 89 年開放農會等農企業法人承受耕地以來，總計提出申請者已有 52 家，共 60 案；獲得許可者計有 38 家，共 46 案。案件數平均許可比率已超過八成之高，申請管道應屬暢通；而未獲許可者則多屬於民國 89 年及民國 90 年間因新制度剛開始頒行，農企業法人對相關執行機制較為不瞭解所致，經主管機關不斷宣導後，許可比率已大幅提升。此外，根據農業委員會企劃處農地利用科民國 94 年最新之資料顯示申請案件仍逐年呈成長趨勢，截至民國 94 年 12 月底止，為了落實農地農用管理，加強農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構申請承受耕地、以從事技術密集或資本密集之農業經營案件，共計已申請 61 家，共 76 案；通過核准計有 50 家，共 62 案。

對於部分基層農會建議修正農業發展條例，允許農會得不經許可方式而直接承受耕地，係基於解決其信用部抵押債權之考量，與農業之永續發展及長期性之公共政策並不相符，欲解決農會逾期放款等金融問題，應朝健全農會經營管理及金融監督體制檢討，並考量景氣復甦及房地產價格漲跌之因素，而非寄望於不斷提高農地交易價格及修法同意農會無條件承受耕地。

基於目前許可農企業法人承受耕地等法制業已齊備，申請手續簡化，承受耕地並無困難，而且農業用地作為農業使用，並可配套享有興建農舍、稅賦減免等優惠。為避免農漁會信用部因承受耕地而大量積壓資金，並不宜以長期農地政策作為解決短期信用部金融問題之手段，致影響農地有效利用及農業永續發展，故農業委員會認為現行農漁會信用部取得耕地採許可制，仍有維持之必要。

#### (四) 農業技術密集與資本密集類目及標準

我國過去的農地政策係以「農地農有、農地農用」之基本理念限定自耕農才能擁有耕地，非自耕農及法人則不得承受耕地。隨著農業結構之改變，農業勞動力高齡化，以及高科技、高投資農業經營形態之發展，農地政策極需調整為「放寬農地農有，落實農地農用」之境地，即在有效的管理制度下放寬農地承受人之資格限制，以引進資金與技術，促進農地資源的合理利用，以維護農業之永續發展。為了配合農地政策調整之目標，相關法規包括農業發展條例、土地法等均已完成修訂，且由總統於民國 89 年 1 月 26 日公佈施行。該修正後之農業發展條例除了放寬自然人均可承受耕地外；並於農業發展條例第 34 條規定農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構等私法人之耕地利用計畫，於符合技術密集或資本密集類目及標準者，經申請許可後，得承受耕地；並規定前述類目及標準授權中央主管機關指定公告。

行政院農業委員會爰依據上開規定，基於技術密集與資本密集之概念及政策面之考量，在耕地容許使用範圍內，以表列方式訂定「農業技術密集與資本密

集類目及標準」，並於民國 89 年 6 月 8 日（89）農企字第 890010182 號公告中揭露，以為執行之依據。其重點內容如下：

1. 明訂農業技術密集與資本密集類目包括種苗生產、作物栽培、農作試驗研究等農作類目、種畜禽生產、畜禽飼養、畜產試驗研究等畜牧類目、水產種苗生產、循環水養殖，水產養殖試驗研究等水產類目、及林木種苗生產與推廣教育示範田等類目，並依其生產技術、設備、設施水準及試驗研究目的訂定標準。
2. 明訂農作類目之種苗生產、作物栽培之標準為應用生物技術、自動化設備、溫（網）室栽培設施生產栽培，且相關設施或設備達投資門檻者；及明訂農作試驗研究之標準。
3. 明訂畜牧類目之種畜禽生產之標準為應用生物技術生產，且相關設施或設備達投資門檻者；明訂畜禽飼養之標準應用自動化設備或環境控制設施飼養，且相關設施或設備達投資門檻者；及明訂畜產試驗研究之標準。
4. 明訂水產類目之水產種苗生產之標準為以應用生物技術、飼料為粒技術量產者；明訂循環水養殖之標準以超高密度循環水養殖為限；及訂定水產養殖試驗研究之標準。
5. 明訂林木種苗生產之標準為應用生物技術、自動化設備生產。
6. 明訂推廣教育示範田之標準以農民團體為從事作物栽培、畜禽飼養技術之推廣教育示範者為限。

#### 四、農業資產管理公司未來業務之調整規劃

根據本計劃之目的及精神，農業資產管理公司成立之最終目標係在協助農漁會信用部解決不良債權問題以求降低逾放比率及改善其財務結構，實有其成立之特殊意義存在。然，日後農業資產管理公司真的成立時，倘若希望能在完成此階段之任務後繼續追求永續經營的可能性，則必須重新檢驗及規劃調整業務方針。綜合前述對目前台灣地區已存在之一般資產管理公司營業項目之分析、以及未來陸續新成立之資產管理公司時可登記之營業項目說明，加上考慮農業資產管理公司之功能，以及以「本計劃係於農業金融法增設法源，賦予農業資產管理公司本身得承受及處分耕地，但後續之買受人仍受農業發展條例第31條及第33條有關耕地取得及移轉之限制」為前提，針對其未來之業務規劃調整，提供可以經營之業務項目。

首先就市場上一般資產管理公司之主要且最為普遍之業務而言，農業資產管理公司於成立之初，除了已明文公布廢止之「應收帳款收買業務」、「逾期應收帳款管理



服務業」、及「辦理金融機構金錢債權管理服務業務」等業務外，其他與買受及出售不良債權相關之業務則均可為之，如「金融機構金錢債權收買業務」、「辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務」、以及相關之「一般廣告服務業」、「徵信服務業」、「不動產買賣業」、「仲介服務業」、「工商徵信服務業」、「租賃業」、「不動產租賃業」以及「特定專業區開發業」等業務。然，於成立初期，農漁會信用部釋放至市場上出售之不良債權規模較大，故建議將大部分業務集中於「金融機構金錢債權收買業務」及「辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務」等業務上，另外與附隨著而產生出來之「一般廣告服務業」、「徵信服務業」、「不動產買賣業」、「仲介服務業」、「工商徵信服務業」、「租賃業」、「不動產租賃業」等相關業務，及考量將農耕地擔保品承受後可能之開發計劃等相互搭配，作為農業資產管理公司成立初期之業務規劃。

然而，農漁會信用部可供出售之不良債權有其一定之規模，故市場上可買受之農漁會信用部不良債權將隨時間的經過而逐漸變少；如此一來，資產管理公司可為之傳統業務將無法滿足農業資產管理公司追求永續經營可能之規劃，因此，必須將其營業項目於成立後一段時間加以調整。在不改變已登記之營業項目下，將業務重心一步步由買受及出售農漁會信用部之不良債權轉移至其他「不動產買賣業」、「租賃業」、「不動產租賃業」及「特定專業區開發業」等業務上，讓農耕地得以加以活化利用，而非僅淪為擔保債權之一替代物，或因所擔保之債務無法履約轉為不良債權後致使農耕地因債權人之催討行為而成為閒置之資產。其中，對於「特定專業區開發業」之業務，更可將之擴大，不僅對已承受之農耕地因農業資產管理公司擁有所有權而得充份地對之計劃開發利用，或就未承受之農耕地擔保品農業資產管理公司得以債權人身份與債務人協商將之開發，此二者過程雖有不同，但最終均可達到解決不良債權及活化利用農耕地之雙重目標。

談到農耕地之活化計劃，農業資產管理公司亦可考慮對外尋求以不動產開發為專業之公司進行合作開發、或與其他不同產業之業者進行異業結盟計畫，甚至可與民間大型農場合作經營觀光農場及民宿等，將其經營觸角跨足投資、服務、觀光等相關領域。至於相關合作計畫主要仍需考量所取得之農耕地擔保品之座落位置、市場性及應用可能性，且須與大環境經濟發展之方向相結合，使得真正落實農耕地活化之用意。惟，在未承受之農耕地擔保品部分，仍受限於現行法令之限制，其可為開發之範圍極為有限。

如此一來，透過開發利用農耕地之活化計劃不僅可以使得農業資產管理公司之業務與一般的傳統資產管理公司立於相同的地位上為經營，進一步因法律特別賦予其承受農耕地之優勢，可對農耕地進行除了買賣、租賃等業務外，更可經由多樣的開發方式使其業務得更為廣泛且多元化，也更具有競爭力。



## 第六章 農業資產管理公司之營運效益分析

### 一、 試算方法一之年度損益、淨值餘額及現金流量

根據本計劃第四章第三節【農業資產管理公司可買受之不良債權市場分析】之方法一，若依據過去資產管理公司取得之成本(即農漁會信用部之回收率)，並將各農漁會信用部之淨值納入考量，所計算出各農漁會信用部可出售不良債權之最大規模為新台幣 39,414 佰萬元。本節以此作為農業資產管理公司可買受不良債權之基礎，並以 5 年內將農漁會信用部整體之逾放比降至 5% 為目標，試算農業資產管理公司成立後 9 年(處理完畢所有買受之不良債權所須時間)之年度損益、淨值餘額與現金流量；並以淨現值法、內部報酬率法及回收期法來評估營運效益(各計算方法之公式詳見附件三)。

#### (一) 假設說明

##### 損益表假設

##### 1. 每年購買之不良債權規模

若農業資產管理公司預計於 5 年內將農漁會信用部整體之逾放比降至 5%，則其所必須購買之不良債權總額約為新台幣 28,900 佰萬元，於將農業資產管理公司之資本總額限制在新台幣 50 億元及不以舉債籌措資本之前提下，農業資產管理公司每年之現金流量必須為正值，故於考量每年購買之不良債權總規模對現金流量之影響值後，假設自第 1 年至第 5 年，每年各以逾放比 8.5%、7.5%、6.5%、5.5% 及 5% 為目標，決定該年所需購買之不良債權規模，則每年購買之不良債權規模分別為：新台幣 6,700 佰萬元、新台幣 6,400 佰萬元、新台幣 6,300 佰萬元、新台幣 6,400 佰萬元及新台幣 3,100 佰萬元。

另，根據本計劃第三章第一節【農漁會信用部不良債權各種類擔保品比例與目前狀況之分析】問卷之分析結果，目前農漁會信用部不良債權中以非農耕地為擔保品之債權比例為 63.65%、以農耕地為擔保品之比例為 34.94%，無擔保債權之比例則為 1.41%，故本模型將依此比例為假設，設算每年購買各類型不良債權之金額。

##### 2. 購買不良債權之成本率

根據本計劃第四章第一節【資產管理公司取得不良債權之案例分析】，經計算過去金融機構出售不良債權案例之無擔保債權回收率為 3.71%、有擔保債權中，以非農耕地為擔保品之回收率為 29.52%、而以農耕地為擔保品之回收率則為 26.09%。故本模型將以此作為農業資產管理公司購買不良債權之成本率。

### 3. 不良債權之平均去化、活化時程

根據本公司與目前活躍於台灣不良債權市場上之 5 家資產管理公司之訪談整理，依過去資產管理公司處理不良債權之經驗，以非農耕地為擔保品之去化時程約為 2 年、無擔保債權之去化時程約為 3 年。

以農耕地為擔保品之不良債權部分，本模型將其處置方式分為兩大類：第一大類之處置方式為協議清償、債權轉讓、法拍等較消極之作法，亦為目前市場上大多數資產管理公司處理擔保品為農耕地不良債權之作法；第二大類之處置方式為較積極之活化方法，如：承受後設立休閒農場、投入資金從事農耕、興闢集村農舍、分割出售、土地開發等。

根據與資產管理公司之訪談，因礙於法令之限制，目前市場上資產管理公司開發農耕地之實例甚少，惟因農業資產管理公司之任務性質特殊，加以政府增設法源賦予其承受農耕地之資格，故農業資產管理公司所開發之農耕地比例應高於一般市場上之資產管理公司，故本模型假設每年所買受之擔保品為農耕地不良債權，約有 70% 之農耕地因各種因素無法以第二類之方式開發(如：畸零地、面積過小、坡地過大等不利因素)，故僅能以法拍、協議清償等方式去化；另外農耕地擔保品活化方向雖可朝向不同主題之休閒農場及酒莊發展，惟因考量後續農耕地之處分時程及資料取得之限制因素，故假設餘 30% 之農耕地以【農業技術與資本密集】之休閒農場作為其主要之活化方式，並假設每年開發 1 座休閒農場(共 5 座)。

各類方式之預估處置時程說明如下：

- (1) 第一類處置方式(法拍等)- 根據資產管理公司之經驗約為 4 年；
- (2) 第二類處理方式(設立休閒農場等)- 每年將 30% 所買受之農耕地不良債權承受後進行開發休閒農場之各項程序，根據與資產管理公司之訪談，開發【農業技術與資本密集】之休閒農場約需 2 年時間，主要之工作為休閒農場區位評選、取得休閒農場之籌設同意文件與休閒農場登記許可證等文書作業、土地開發利用等，故約於第 3 年完工並開始營業。

### 4. 處分不良債權平均獲利、營業收入

- (1) 根據與資產管理公司之訪談及本公司承作不良債權買賣之經驗，本國之資產管理公司於評價不良債權時，約使用 15% 之獲利率，外資之資產管理公司約使用 25% 之獲利率。故本模型假設整體不良債權之獲利率約為 20%，並依照各類型之不良債權之購買比例與獲利率，預估以非農耕地為擔保品之不良債權獲利率約為 25%、以第一類方式處置以農耕地為擔保品之不良債權獲利率約為 9.8%、無擔保不良債權之獲利率則約為 1%。

(2) 根據與資產管理公司之訪談，開發【農業技術與資本密集】之休閒農場(3公頃以上、成本3仟萬元以上)之年營業額平均約為新台幣5百萬元以上。故本模型假設開發後第1年之年營業額為新台幣5百萬元，之後每年之營收成長將以台經院公布之2006年預估經濟成長率3.91%計算之。

## 5. 營業成本

(1) 參考農業技術與資本密集類目中「休閒農業」之類目與根據資產管理公司之訪談，開發利用1座【農業技術與資本密集】之休閒農場共約需新台幣3,000萬元以上(不含土地購置費)之經費，故本模型假設開發休閒農場第1年需投入新台幣1,000萬元、第2年需投入新台幣2,000萬元。開發完成後，則預估每年約須5%之營業成本。

土地購置費部份，則假設農業資產管理公司以債權金額承受該筆農耕地擔保品，故等於該年度買受之以農耕地為擔保品之不良債權成本之30%(詳【3. 不良債權之平均去化、活化時程】)。

(2) 其他部分(以農耕地為擔保品之不良債權之第一類處置方式、以非農耕地為擔保品之不良債權及無擔保不良債權)則假設農業資產管理公司不會於有虧損之狀態下承受再出售擔保品，且出租承受資產之機率低，故此科目忽略不計，假設為新台幣0元。

## 6. 平均單件不良債權規模

根據與資產管理公司之訪談，以農耕地為擔保品之貸款規模不大，約為新台幣1~2百萬元左右，故本模型預估平均單件不良債權之貸款規模為新台幣2百萬元整。

## 7. 委外案件固定成本—每件案件成本

根據與資產管理公司之訪談，依過去資產管理公司處理不良債權之經驗，僅無擔保不良債權部分會委外全權處理，並以回收金額之20%為委外費用外，有擔保不良債權部分，僅會將往返法院之事務委外處理，並以往返法院之次數作為計算委外費用之基礎，而平均單件不良債權須經兩輪之法拍程序才能拍定，單次往返法院之收費約為新台幣500~700元整。故本模型預估每件委外案件固定成本為新台幣500元\*8次=新台幣4,000元整；另，因本模型預估買受之無擔保不良債權金額佔整體買受之不良債權金額比例極低(約為0.2%)，故無擔保不良債權之委外費用於此模型併入有擔保不良債權之委外費用計算。

#### 8. 營業費用- 薪資費用率

參考資產管理公司近兩年之薪資佔營業收入比率，加以平均後，假設農業資產管理公司之薪資費用約佔營業收入之 3.5%。

#### 9. 營業費用- 法務相關費用率

根據與資產管理公司之訪談，其營業費用主要之來源為處理不良債權時根據政府規定所產生之規費，如所有權移轉登記時須繳交 1‰之規費，故本模型預估農業資產管理公司於去化不良債權時將產生相當於該筆不良債權未償本金之 1‰的規費。

#### 10. 營業費用- 開發農場相關費用

根據與資產管理公司之訪談，休閒農場之經營管理支出約佔其營業額之 20~30%，故本模型假設開發農場之相關營業費用約佔其營業額之 25%。

#### 11. 營業費用率- 其他費用

假設除薪資與法務費用外，另有 2%之其他相關營業費用，包括辦公室租金費用等(佔營業收入比)。

#### 12. 營業外收入及利益- 利息(%)

根據花旗環球證券對未來利率之預測報告，台灣地區民國 96 年第 3 季之 91 天期商業本票利率約為 1.85%，且未來利率亦有上升之趨勢；基於保守原則下之考量，本模型假設農業資產管理公司成立後 5 年之存款利率皆為 1.85%。

#### 13. 營業外收入及利益率- 其他(佔營業收入比)

鑑於本計劃之目的，農業資產管理公司成立之主要目的係為解決農漁會信用部之不良債權問題，而非在於獲利，故假設農業資產管理公司無任何業外之行為，故營業外收入及利益率為 0%。

#### 14. 營業外費用及損失- 利息(%)

在本計劃所定之前提下，農業資產管理公司之成立，乃不以向金融機構或任何方式舉債來籌備資金，故無營業外之利息費用。

#### 15. 營業外費用及損失率- 其他(佔營業收入比)

同【13. 營業外收入及利益率- 其他】所述，因假設農業資產管理公司無任何業外之行為，故營業外費用及損失率為 0%。

#### 16. 所得稅率(%)

假設農業資產管理公司之稅率等同於一般公司與資產管理公司，為 25%。

#### 資產負債表假設

##### 17. 負債

同【14. 營業外費用及損失- 利息】所述，因本計劃之前提為農業資產管理公司無任何舉債，故負債為新台幣 0 元。

##### 18. 股本

本計劃之前提係將農業資產管理公司之資本額定為新台幣 50 億元。

#### 其它假設

##### 19. 折現率

本模型之折現率係由彭博(Bloomberg)社資訊系統查出 20 家上市櫃銀行、6 家上市保險公司、6 家上市證券公司之相關資訊，計算出各行業在未舉債情況下之  $\beta$  值 (unlevered  $\beta$ ) 後，回推農業資產管理公司之合理未舉債  $\beta$  值為 0.4，再依無風險利率 1.95% 與市場利率 15.64% 計算出農業資產管理公司之加權平均資金成本為 7.43%(公式詳見附件三)。

##### 20. 第 9 年處置休閒農場之收入

本模型假設農業資產管理公司之成立目的為協助農漁會信用部在 5 年內降低逾放比至 5%，根據前述【3. 不良債權之平均去化、活化時程】，農業資產管理公司所買受之不良債權應可於第 9 年全數處理完畢，此時農業資產管理公司之階段性任務已完成，惟仍有 5 座休閒農場運作中，本模型假設農業資產管理公司於第 9 年時將已開發之 5 座休閒農場以其淨現值賣出，以利進行農業資產管理公司之淨現值、內部報酬率等相關財務報酬率分析。

5 座休閒農場於第 9 年之淨現值係使用高登成長模式(公式詳見附件三)，並假設永續成長率為 3.91% (詳【4. 處分不良債權平均獲利、營業收入】)、折現率為 7.43% (詳【19. 折現率】)，則計算出之淨現值為新台幣 603,830 仟元。



## (二) 計算結果

### 1. 損益表

表 6-1 農業資產管理公司損益表(方法一)

單位：新台幣仟元

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
<b>營業收入</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>319,724</b>	<b>305,862</b>	<b>343,278</b>	<b>346,309</b>	<b>190,890</b>	<b>46,108</b>	<b>25,686</b>
有擔保債權- 農耕地- 土地開發、成立休閒農場等	0	0	5,000	5,196	5,399	5,610	5,829	6,057	6,294
有擔保債權- 農耕地- 協議清償、債權轉讓、法拍等	0	0	0	0	41,911	40,035	39,409	40,035	19,392
有擔保債權- 非以農耕地為擔保之債權	0	0	314,724	300,632	295,934	300,632	145,618	0	0
無擔保債權	0	0	0	35	33	33	33	16	0
營業成本- 農耕地- 土地開發、成立休閒農場等	193,229	205,024	202,539	205,534	115,557	21,060	1,352	1,404	1,459
<b>營業毛利</b>	<b>(193,229)</b>	<b>(205,024)</b>	<b>117,184</b>	<b>100,328</b>	<b>227,721</b>	<b>325,249</b>	<b>189,539</b>	<b>44,704</b>	<b>24,226</b>
<b>營業費用</b>	<b>29,580</b>	<b>29,043</b>	<b>34,379</b>	<b>34,998</b>	<b>34,770</b>	<b>30,747</b>	<b>21,522</b>	<b>11,838</b>	<b>9,793</b>
委外費用	11,995	11,458	11,279	11,458	5,550	0	0	0	0
薪資費用	11,190	11,190	11,190	10,705	12,015	12,121	6,681	1,614	899
法務費用	0	0	4,265	4,168	6,441	6,399	4,265	2,280	1,083
其他費用	6,394	6,394	6,394	6,117	6,866	6,926	3,818	922	514
農場經營相關費用	0	0	1,250	2,549	3,899	5,301	6,758	7,022	7,297
<b>營業淨利</b>	<b>(222,809)</b>	<b>(234,067)</b>	<b>82,806</b>	<b>65,331</b>	<b>192,951</b>	<b>294,502</b>	<b>168,017</b>	<b>32,865</b>	<b>14,433</b>
<b>營業外收入及利益</b>	<b>92,500</b>	<b>56,038</b>	<b>23,704</b>	<b>19,075</b>	<b>12,693</b>	<b>30,952</b>	<b>65,330</b>	<b>86,843</b>	<b>699,919</b>
利息收入	92,500	56,038	23,704	19,075	12,693	30,952	65,330	86,843	96,089
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	603,830
<b>營業外費用及損失</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>稅前淨利</b>	<b>(130,309)</b>	<b>(178,029)</b>	<b>106,510</b>	<b>84,405</b>	<b>205,644</b>	<b>325,454</b>	<b>233,347</b>	<b>119,708</b>	<b>714,352</b>
所得稅費用	(32,577)	(44,507)	26,628	21,101	51,411	81,364	58,337	29,927	178,588
<b>本期淨利</b>	<b>(97,732)</b>	<b>(133,522)</b>	<b>79,883</b>	<b>63,304</b>	<b>154,233</b>	<b>244,091</b>	<b>175,010</b>	<b>89,781</b>	<b>535,764</b>



## 2. 資產負債表

表 6-2 農業資產管理公司資產負債表(方法一)

單位：新台幣仟元

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
現金及存款	3,029,107	1,281,321	1,031,057	686,128	1,673,070	3,531,372	4,694,213	5,194,006	5,927,584
買入應收債權淨額	1,873,162	3,487,426	3,817,573	4,225,806	3,393,097	1,778,884	791,054	381,042	183,229
<b>資產總額</b>	<b>4,902,268</b>	<b>4,768,747</b>	<b>4,848,629</b>	<b>4,911,933</b>	<b>5,066,166</b>	<b>5,310,257</b>	<b>5,485,267</b>	<b>5,575,048</b>	<b>6,110,813</b>
負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股本	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
保留盈餘	(97,732)	(231,253)	(151,371)	(88,067)	66,166	310,257	485,267	575,048	1,110,813
<b>負債與股東權益總額</b>	<b>4,902,268</b>	<b>4,768,747</b>	<b>4,848,629</b>	<b>4,911,933</b>	<b>5,066,166</b>	<b>5,310,257</b>	<b>5,485,267</b>	<b>5,575,048</b>	<b>6,110,813</b>

## 3. 現金流量表

表 6-3 農業資產管理公司現金流量表(方法一)

單位：新台幣仟元

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
本期淨利	(97,732)	(133,522)	79,883	63,304	154,233	244,091	175,010	89,781	535,764
買入應收債權	1,873,162	1,614,265	330,146	408,233	(832,709)	(1,614,212)	(987,831)	(410,012)	(197,814)
<b>本期現金及存款增加(減少)數</b>	<b>(1,970,893)</b>	<b>(1,747,786)</b>	<b>(250,264)</b>	<b>(344,929)</b>	<b>986,942</b>	<b>1,858,303</b>	<b>1,162,841</b>	<b>499,793</b>	<b>733,578</b>
期初現金及銀行存款餘額	5,000,000	3,029,107	1,281,321	1,031,057	686,128	1,673,070	3,531,372	4,694,213	5,194,006
<b>期末現金及銀行存款餘額</b>	<b>3,029,107</b>	<b>1,281,321</b>	<b>1,031,057</b>	<b>686,128</b>	<b>1,673,070</b>	<b>3,531,372</b>	<b>4,694,213</b>	<b>5,194,006</b>	<b>5,927,584</b>

#### 4. 財務報酬率、獲利能力分析

表 6-4 農業資產管理公司財務報酬率、獲利能力分析(方法一)

單位：新台幣仟元；%

A. 財務報酬率分析									
1. 淨現值法	-\$540,011								
2. 內部報酬率法	4.08%								
3. 回收期法	N/A								
B. 獲利能力分析									
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
1. 資產報酬率	-1.97%	-2.76%	1.66%	1.30%	3.09%	4.70%	3.24%	1.62%	9.17%
2. 股東權益報酬率	-1.97%	-2.76%	1.66%	1.30%	3.09%	4.70%	3.24%	1.62%	9.17%
3. 營業利益(損失)佔實收資本比率	-4.46%	-4.68%	1.66%	1.31%	3.86%	5.89%	3.36%	0.66%	0.29%
4. 稅前純益(損)佔實收資本比率	-2.61%	-3.56%	2.13%	1.69%	4.11%	6.51%	4.67%	2.39%	14.29%
5. 純益率	N/A	N/A	24.98%	20.70%	44.93%	70.48%	91.68%	194.72%	2085.85%

就以上結果分析顯示，在所有假設前提成立之下，農業資產管理公司之淨現值為新台幣負 540,011 仟元，內部報酬率為 4.08%，根據細部計畫，因其淨現值為負，且其內部報酬率低於其加權平均資金成本(7.43%)，故農業資產管理公司應無成立之可能性。

### (三) 敏感性分析

因本模型所牽涉之假設眾多，本節針對農耕地開發比例與購買成本率此兩項較重要、對模型結果影響較大之假設進行敏感性分析，以檢測倘若當假設不同時，將可對重要財務數字所造成之影響程度大小。

#### 1. 開發【農業技術與資本密集】休閒農場之不良債權佔以農耕地為擔保品之不良債權總額比例

在原始之模型下，農業資產管理公司開發 30% 之農耕地為【農業技術與資本密集】之休閒農場，惟各農漁會信用部雖有回覆以農耕地作為擔保之不良債權之總面積及所有權持分情形，卻無法得知各筆農耕地擔保品之實際狀況及此農耕地是否具開發為休閒農場之條件，故本計劃分別以開發比率 0%、30%、50%、70% 及 100% 進行敏感度分析：

表 6-5 農業資產管理公司農耕地開發比例敏感性分析(方法一)

#### (1) 開發比例 0%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	0	0	314,724	300,667	355,841	357,857	201,951	57,209	27,703
稅後淨利	46,343	21,446	229,911	216,089	253,345	275,891	195,646	113,360	103,035
資產總額	5,046,343	5,067,788	5,297,699	5,513,789	5,767,134	6,043,024	6,238,670	6,352,031	6,455,066
期末現金	3,173,181	1,405,338	1,132,813	765,645	1,950,150	4,015,277	5,371,043	6,069,439	6,455,066
資產報酬率	0.92%	0.42%	4.44%	4.00%	4.49%	4.67%	3.19%	1.80%	1.61%
股東權益報酬率	0.92%	0.42%	4.44%	4.00%	4.49%	4.67%	3.19%	1.80%	1.61%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-0.61%	-0.60%	5.61%	5.34%	6.47%	6.64%	3.73%	1.04%	0.50%
稅前純益(損)佔實收資本比率	1.24%	0.57%	6.13%	5.76%	6.76%	7.36%	5.22%	3.02%	2.75%
純益率	N/A	N/A	73.05%	71.87%	71.20%	77.10%	96.88%	198.15%	371.93%
淨現值	-\$139,066								
內部報酬率	6.55%								

#### (2) 開發比例 30%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(193,229)	(205,024)	117,184	100,328	227,721	325,249	189,539	44,704	24,226
稅後淨利	(97,732)	(133,522)	79,883	63,304	154,233	244,091	175,010	89,781	535,764
資產總額	4,902,268	4,768,747	4,848,629	4,911,933	5,066,166	5,310,257	5,485,267	5,575,048	6,110,813
期末現金	3,029,107	1,281,321	1,031,057	686,128	1,673,070	3,531,372	4,694,213	5,194,006	5,927,584
資產報酬率	-1.97%	-2.76%	1.66%	1.30%	3.09%	4.70%	3.24%	1.62%	9.17%
股東權益報酬率	-1.97%	-2.76%	1.66%	1.30%	3.09%	4.70%	3.24%	1.62%	9.17%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-4.46%	-4.68%	1.66%	1.31%	3.86%	5.89%	3.36%	0.66%	0.29%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-2.61%	-3.56%	2.13%	1.69%	4.11%	6.51%	4.67%	2.39%	14.29%
純益率	N/A	N/A	24.98%	20.70%	44.93%	70.48%	91.68%	194.72%	2085.85%
淨現值	-\$540,011								
內部報酬率	4.08%								

### (3) 開發比例 50%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(315,381)	(324,564)	825	(17,873)	157,690	312,253	179,558	34,594	20,067
稅後淨利	(188,702)	(223,827)	(7,950)	(25,805)	101,491	231,833	162,902	75,763	653,482
資產總額	4,811,298	4,587,471	4,579,521	4,553,716	4,655,207	4,887,040	5,049,942	5,125,705	5,779,188
期末現金	2,938,136	1,216,727	993,491	676,136	1,544,702	3,274,064	4,309,937	4,679,029	5,473,807
資產報酬率	-3.85%	-4.76%	-0.17%	-0.57%	2.20%	4.86%	3.28%	1.49%	11.99%
股東權益報酬率	-3.85%	-4.76%	-0.17%	-0.57%	2.20%	4.86%	3.28%	1.49%	11.99%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-6.88%	-7.06%	-0.66%	-1.06%	2.46%	5.61%	3.13%	0.43%	0.17%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-5.03%	-5.97%	-0.21%	-0.69%	2.71%	6.18%	4.34%	2.02%	17.43%
純益率	N/A	N/A	-2.48%	-8.40%	30.49%	68.90%	89.85%	208.14%	2978.04%
淨現值	-\$844,436								
內部報酬率	2.12%								

### (4) 開發比例 70%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(437,533)	(444,104)	(115,535)	(136,074)	87,660	299,257	169,578	24,485	15,908
稅後淨利	(279,673)	(314,132)	(95,782)	(114,914)	48,750	219,574	150,794	61,745	771,200
資產總額	4,720,327	4,406,194	4,310,412	4,195,499	4,244,249	4,463,823	4,614,617	4,676,362	5,447,563
期末現金	2,847,165	1,152,134	955,925	666,144	1,416,334	3,016,755	3,925,661	4,164,052	5,020,030
資產報酬率	-5.75%	-6.88%	-2.20%	-2.70%	1.16%	5.04%	3.32%	1.33%	15.24%
股東權益報酬率	-5.75%	-6.88%	-2.20%	-2.70%	1.16%	5.04%	3.32%	1.33%	15.24%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-9.31%	-9.43%	-2.98%	-3.42%	1.05%	5.33%	2.90%	0.19%	0.05%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-7.46%	-8.38%	-2.55%	-3.06%	1.30%	5.86%	4.02%	1.65%	20.57%
純益率	N/A	N/A	-29.69%	-37.21%	15.12%	67.22%	87.82%	231.32%	4237.11%
淨現值	-\$1,148,861								
內部報酬率	0.09%								

### (5) 開發比例 100%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(620,762)	(623,414)	(290,075)	(313,376)	(17,386)	279,764	154,607	9,321	9,669
稅後淨利	(416,130)	(449,590)	(227,531)	(248,577)	(30,362)	201,187	132,632	40,718	947,777
資產總額	4,583,870	4,134,280	3,906,749	3,658,173	3,627,810	3,828,998	3,961,630	4,002,348	4,950,125
期末現金	2,710,709	1,055,244	899,575	651,156	1,223,783	2,630,792	3,349,247	3,391,586	4,339,364
資產報酬率	-8.68%	-10.31%	-5.66%	-6.57%	-0.83%	5.40%	3.40%	1.02%	21.17%
股東權益報酬率	-8.68%	-10.31%	-5.66%	-6.57%	-0.83%	5.40%	3.40%	1.02%	21.17%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-12.95%	-12.99%	-6.46%	-6.96%	-1.05%	4.91%	2.56%	-0.15%	-0.13%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-11.10%	-11.99%	-6.07%	-6.63%	-0.81%	5.36%	3.54%	1.09%	25.27%
純益率	N/A	N/A	-70.07%	-79.91%	-9.90%	64.51%	84.31%	335.67%	7529.43%
淨現值	-\$1,605,498								
內部報酬率	-3.10%								

就分析結果得知，若維持其它假設不變，無論開發比例為何，其淨現值皆為負值，且因其開發成本高，回收之年數少，故開發之比例越高，虧損之情況反而越嚴重，此結果代表，無論開發比例為何，皆無成立農業資產管理公司之可行性。

## 2. 購買成本率

在原始之模型下，農業資產管理公司取得不良債權之成本假設，係依本公司過去接受金融機構委託辦理之不良債權公開標售交易案件之經驗，加以計算而得出(詳本計劃第四章第一節【資產管理公司取得不良債權之案例分析】)：以非農耕地為擔保品之不良債權回收率為 29.52%、以農耕地為擔保品之不良債權回收率則為 26.09%、無擔保不良債權回收率為 3.71%，經加權平均後總購買成本約為 27.96%。

惟農業資產管理公司成立有其特殊目的，非為營利事業單位，故其取得不良債權之成本存在許多變數(如：政府從中介入，明定交易價格訂定方法等)，加上取得之成本影響農業資產管理公司之整體營運表現甚鉅，故本計劃分別以購買成本率 10%、15%、20%、25%、30%、35% 進行敏感度分析：

表 6-6 農業資產管理公司購買成本率敏感性分析(方法一)

### (1) 購買成本率 10%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(75,538)	(92,603)	25,696	19,626	65,149	106,412	70,671	18,978	11,771
稅後淨利	(1,125)	(22,833)	53,562	47,277	81,206	120,505	106,177	77,204	528,763
資產總額	4,998,875	4,976,042	5,029,604	5,076,882	5,158,088	5,278,593	5,384,771	5,461,974	5,990,738
期末現金	4,328,875	3,728,646	3,664,120	3,565,378	3,944,432	4,642,315	5,101,823	5,325,682	5,925,200
資產報酬率	-0.02%	-0.46%	1.07%	0.94%	1.59%	2.31%	1.99%	1.42%	9.23%
股東權益報酬率	-0.02%	-0.46%	1.07%	0.94%	1.59%	2.31%	1.99%	1.42%	9.23%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-1.88%	-2.21%	0.05%	-0.09%	0.85%	1.75%	1.11%	0.17%	0.05%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-0.03%	-0.61%	1.43%	1.26%	2.17%	3.21%	2.83%	2.06%	14.10%
純益率	N/A	N/A	45.56%	41.94%	64.32%	94.53%	147.42%	378.77%	3996.71%
淨現值	\$167,144								
內部報酬率	10.03%								

### (2) 購買成本率 15%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(108,307)	(123,905)	51,170	42,096	110,415	167,344	103,768	26,141	15,239
稅後淨利	(28,023)	(53,652)	60,891	51,740	101,539	154,916	125,343	80,706	530,713
資產總額	4,971,977	4,918,324	4,979,215	5,030,955	5,132,494	5,287,409	5,412,752	5,493,458	6,024,170
期末現金	3,966,977	3,047,229	2,930,988	2,763,700	3,312,009	4,332,992	4,988,331	5,289,019	5,925,864
資產報酬率	-0.56%	-1.08%	1.23%	1.03%	2.00%	2.97%	2.34%	1.48%	9.22%
股東權益報酬率	-0.56%	-1.08%	1.23%	1.03%	2.00%	2.97%	2.34%	1.48%	9.22%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-2.60%	-2.90%	0.50%	0.30%	1.69%	2.91%	1.74%	0.31%	0.12%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-0.75%	-1.43%	1.62%	1.38%	2.71%	4.13%	3.34%	2.15%	14.15%
純益率	N/A	N/A	35.02%	31.07%	54.39%	82.23%	119.24%	292.99%	3178.29%
淨現值	-\$29,751								
內部報酬率	7.10%								

### (3) 購買成本率 20%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(141,076)	(155,207)	76,643	64,566	155,680	228,275	136,864	33,304	18,707
稅後淨利	(54,922)	(84,472)	68,219	56,202	121,872	189,326	144,508	84,208	532,662
資產總額	4,945,078	4,860,606	4,928,826	4,985,027	5,106,900	5,296,226	5,440,734	5,524,941	6,057,603
期末現金	3,605,078	2,365,813	2,197,856	1,962,021	2,679,587	4,023,669	4,874,839	5,252,356	5,926,528
資產報酬率	-1.10%	-1.72%	1.39%	1.13%	2.42%	3.64%	2.69%	1.54%	9.20%
股東權益報酬率	-1.10%	-1.72%	1.39%	1.13%	2.42%	3.64%	2.69%	1.54%	9.20%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-3.31%	-3.59%	0.94%	0.69%	2.52%	4.06%	2.36%	0.44%	0.18%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-1.46%	-2.25%	1.82%	1.50%	3.25%	5.05%	3.85%	2.25%	14.20%
純益率	N/A	N/A	29.64%	25.51%	49.32%	75.93%	104.55%	242.62%	2641.37%
淨現值	-\$226,646								
內部報酬率	5.52%								

### (4) 購買成本率 25%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(173,845)	(186,508)	102,116	87,036	200,945	289,206	169,961	40,467	22,175
稅後淨利	(81,820)	(115,291)	75,548	60,664	142,206	223,736	163,674	87,710	534,611
資產總額	4,918,180	4,802,889	4,878,436	4,939,100	5,081,306	5,305,042	5,468,715	5,556,425	6,091,036
期末現金	3,243,180	1,684,397	1,464,724	1,160,342	2,047,165	3,714,345	4,761,347	5,215,693	5,927,191
資產報酬率	-1.65%	-2.37%	1.56%	1.24%	2.84%	4.31%	3.04%	1.59%	9.18%
股東權益報酬率	-1.65%	-2.37%	1.56%	1.24%	2.84%	4.31%	3.04%	1.59%	9.18%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-4.03%	-4.27%	1.39%	1.08%	3.36%	5.21%	2.99%	0.58%	0.25%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-2.18%	-3.07%	2.01%	1.62%	3.79%	5.97%	4.36%	2.34%	14.26%
純益率	N/A	N/A	26.38%	22.14%	46.24%	72.11%	95.54%	209.48%	2262.02%
淨現值	-\$423,542								
內部報酬率	4.52%								

### (5) 購買成本率 30%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(206,614)	(217,810)	127,589	109,507	246,210	350,138	203,058	47,629	25,643
稅後淨利	(108,719)	(146,111)	82,876	65,127	162,539	258,146	182,839	91,212	536,560
資產總額	4,891,281	4,745,171	4,828,047	4,893,173	5,055,712	5,313,858	5,496,697	5,587,909	6,124,469
期末現金	2,881,281	1,002,981	731,592	358,664	1,414,742	3,405,022	4,647,855	5,179,030	5,927,855
資產報酬率	-2.20%	-3.03%	1.73%	1.34%	3.27%	4.98%	3.38%	1.65%	9.16%
股東權益報酬率	-2.20%	-3.03%	1.73%	1.34%	3.27%	4.98%	3.38%	1.65%	9.16%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-4.75%	-4.96%	1.84%	1.47%	4.20%	6.36%	3.62%	0.71%	0.32%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-2.90%	-3.90%	2.21%	1.74%	4.33%	6.88%	4.88%	2.43%	14.31%
純益率	N/A	N/A	24.18%	19.87%	44.17%	69.54%	89.45%	186.02%	1979.76%
淨現值	-\$620,437								
內部報酬率	3.83%								



## (6) 購買成本率 35%

單位：新台幣仟元；%

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
營業毛利	(239,383)	(249,112)	153,063	131,977	291,476	411,069	236,154	54,792	29,111
稅後淨利	(135,617)	(176,930)	90,205	69,589	182,872	292,557	202,004	94,714	538,510
資產總額	4,864,383	4,687,453	4,777,657	4,847,246	5,030,118	5,322,674	5,524,679	5,619,392	6,157,902
期末現金	2,519,383	321,565	(1,539)	(443,015)	782,320	3,095,699	4,534,363	5,142,368	5,928,519
資產報酬率	-2.75%	-3.70%	1.91%	1.45%	3.70%	5.65%	3.72%	1.70%	9.14%
股東權益報酬率	-2.75%	-3.70%	1.91%	1.45%	3.70%	5.65%	3.72%	1.70%	9.14%
營業利益(損失)佔實收資本比率	-5.47%	-5.65%	2.29%	1.86%	5.04%	7.51%	4.24%	0.85%	0.38%
稅前純益(損)佔實收資本比率	-3.62%	-4.72%	2.41%	1.86%	4.88%	7.80%	5.39%	2.53%	14.36%
純益率	N/A	N/A	22.61%	18.24%	42.69%	67.70%	85.05%	168.54%	1761.54%
淨現值	-\$817,333								
內部報酬率	3.32%								

就分析結果得知，若維持其它假設不變，一但農業資產管理公司之取得成本高於 14.2%，則其淨現值將轉為負值，此結果代表，除非農漁會信用部願意以低於 14.2% 之回收率出售其不良債權，否則應無成立農業資產管理公司之可行性。

## 二、試算方法二之年度損益、淨值餘額及現金流量

根據本計劃第四章第三節【農業資產管理公司可買受之不良債權市場分析】之方法二樂觀法，以各逾期放款比率區間之農漁會信用部逾期放款總額，乘以該比率區間有意願出售不良債權之比例，計算出於參考農漁會信用部之意願下，不良債權之市場規模為新台幣 13,501 佰萬元。本節以此作為農業資產管理公司可買受不良債權之基礎，並以 5 年內買受完畢此筆不良債權為目標，試算農業資產管理公司成立後 5 年之年度損益、淨值餘額與現金流量。

### (一) 假設說明

#### 1. 每年購買之不良債權規模

假設將此筆不良債權(新台幣 13,501 佰萬元)平均分配於 5 年間購買，則每年購買之不良債權規模皆為新台幣 2,700 佰萬元。

#### 2. 其餘之假設同本章第一節【試算方法一之年度損益、淨值餘額及現金流量】。

## (二) 計算結果

### 1. 損益表

表 6-7 農業資產管理公司損益表(方法二)

單位：新台幣仟元

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
<b>營業收入</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131,838</b>	<b>132,048</b>	<b>149,142</b>	<b>149,353</b>	<b>149,573</b>	<b>22,962</b>	<b>23,185</b>
有擔保債權- 農耕地- 土地開發、成立休閒農場等	0	0	5,000	5,196	5,399	5,610	5,829	6,057	6,294
有擔保債權- 農耕地- 協議清償、債權轉讓、法拍等	0	0	0	0	16,891	16,891	16,891	16,891	16,891
有擔保債權- 非以農耕地為擔保之債權	0	0	126,838	126,838	126,838	126,838	126,838	0	0
無擔保債權	0	0	0	14	14	14	14	14	0
營業成本- 農耕地- 土地開發、成立休閒農場等	83,844	103,844	104,094	104,354	104,624	21,060	1,352	1,404	1,459
<b>營業毛利</b>	<b>(83,844)</b>	<b>(103,844)</b>	<b>27,745</b>	<b>27,694</b>	<b>44,519</b>	<b>128,293</b>	<b>148,221</b>	<b>21,558</b>	<b>21,725</b>
<b>營業費用</b>	<b>12,085</b>	<b>12,085</b>	<b>15,054</b>	<b>16,403</b>	<b>19,636</b>	<b>16,216</b>	<b>17,685</b>	<b>9,267</b>	<b>9,516</b>
委外費用	4,834	4,834	4,834	4,834	4,834	0	0	0	0
薪資費用	4,614	4,614	4,614	4,622	5,220	5,227	5,235	804	811
法務費用	0	0	1,719	1,757	2,700	2,700	2,700	982	943
其他費用	2,637	2,637	2,637	2,641	2,983	2,987	2,991	459	464
農場經營相關費用	0	0	1,250	2,549	3,899	5,301	6,758	7,022	7,297
<b>營業淨利</b>	<b>(95,929)</b>	<b>(115,929)</b>	<b>12,690</b>	<b>11,292</b>	<b>24,883</b>	<b>112,077</b>	<b>130,536</b>	<b>12,291</b>	<b>12,210</b>
<b>營業外收入及利益</b>	<b>92,500</b>	<b>78,487</b>	<b>65,367</b>	<b>63,237</b>	<b>61,083</b>	<b>62,276</b>	<b>77,295</b>	<b>92,778</b>	<b>701,280</b>
利息收入	92,500	78,487	65,367	63,237	61,083	62,276	77,295	92,778	97,450
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	603,830
<b>營業外費用及損失</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>稅前淨利</b>	<b>(3,429)</b>	<b>(37,443)</b>	<b>78,058</b>	<b>74,528</b>	<b>85,966</b>	<b>174,353</b>	<b>207,831</b>	<b>105,069</b>	<b>713,489</b>
所得稅費用	(857)	(9,361)	19,514	18,632	21,491	43,588	51,958	26,267	178,372
<b>本期淨利</b>	<b>(2,572)</b>	<b>(28,082)</b>	<b>58,543</b>	<b>55,896</b>	<b>64,474</b>	<b>130,765</b>	<b>155,873</b>	<b>78,802</b>	<b>535,117</b>

## 2. 資產負債表

表 6-8 農業資產管理公司資產負債表(方法二)

單位：新台幣仟元

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
現金及存款	4,242,516	3,533,366	3,418,194	3,301,788	3,366,263	4,178,096	5,015,037	5,267,553	5,974,973
買入應收債權淨額	754,912	1,435,980	1,609,695	1,781,997	1,781,997	1,100,929	419,861	246,146	73,844
<b>資產總額</b>	<b>4,997,428</b>	<b>4,969,346</b>	<b>5,027,889</b>	<b>5,083,786</b>	<b>5,148,260</b>	<b>5,279,025</b>	<b>5,434,898</b>	<b>5,513,700</b>	<b>6,048,816</b>
負債	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股本	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
保留盈餘	(2,572)	(30,654)	27,889	83,786	148,260	279,025	434,898	513,700	1,048,816
<b>負債與股東權益總額</b>	<b>4,997,428</b>	<b>4,969,346</b>	<b>5,027,889</b>	<b>5,083,786</b>	<b>5,148,260</b>	<b>5,279,025</b>	<b>5,434,898</b>	<b>5,513,700</b>	<b>6,048,816</b>

## 3. 現金流量表

表 6-9 農業資產管理公司現金流量表(方法二)

單位：新台幣仟元

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
本期淨利	(2,572)	(28,082)	58,543	55,896	64,474	130,765	155,873	78,802	535,117
買入應收債權	754,912	681,068	173,715	172,302	0	(681,068)	(681,068)	(173,715)	(172,302)
<b>本期現金及存款增加(減少)數</b>	<b>(757,484)</b>	<b>(709,150)</b>	<b>(115,171)</b>	<b>(116,406)</b>	<b>64,474</b>	<b>811,833</b>	<b>836,941</b>	<b>252,516</b>	<b>707,419</b>
期初現金及銀行存款餘額	5,000,000	4,242,516	3,533,366	3,418,194	3,301,788	3,366,263	4,178,096	5,015,037	5,267,553
<b>期末現金及銀行存款餘額</b>	<b>4,242,516</b>	<b>3,533,366</b>	<b>3,418,194</b>	<b>3,301,788</b>	<b>3,366,263</b>	<b>4,178,096</b>	<b>5,015,037</b>	<b>5,267,553</b>	<b>5,974,973</b>

#### 4. 財務報酬率、獲利能力分析

表 6-10 農業資產管理公司財務報酬率、獲利能力分析(方法二)

單位：新台幣仟元；%

A. 財務報酬率分析									
1. 淨現值法	\$93,904								
2. 內部報酬率法	8.63%								
3. 回收期法	N/A								
B. 獲利能力分析									
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9
1. 資產報酬率	-0.05%	-0.56%	1.17%	1.11%	1.26%	2.51%	2.91%	1.44%	9.26%
2. 股東權益報酬率	-0.05%	-0.56%	1.17%	1.11%	1.26%	2.51%	2.91%	1.44%	9.26%
3. 營業利益(損失)佔實收資本比率	-1.92%	-2.32%	0.25%	0.23%	0.50%	2.24%	2.61%	0.25%	0.24%
4. 稅前純益(損)佔實收資本比率	-0.07%	-0.75%	1.56%	1.49%	1.72%	3.49%	4.16%	2.10%	14.27%
5. 純益率	N/A	N/A	44.41%	42.33%	43.23%	87.55%	104.21%	343.18%	2308.06%

就以上結果分析顯示，在所有假設前提成立之下，農業資產管理公司之淨現值為新台幣 93,904 仟元，內部報酬率為 8.63%，根據細部計畫，因其淨現值為正，且其內部報酬率高於其加權平均資金成本(7.43%)，故應成立農業資產管理公司。然，因考量農漁會信用部之意願，導致農業資產管理公司可購得之不良債權規模過小，僅能降低整體農漁會信用部之逾放比至 7.43% ((新台幣 606 億-新台幣 135 億)/新台幣 6,335 億)，對於去化農漁會信用部不良債權之助益不大，與成立農業資產管理公司之最終目的不符，故於此試算方法下，亦不建議成立農業資產管理公司。

### 三、模型限制聲明

成立農業資產管理公司是以改善整體農漁會信用部之整體逾放比例為目標而非以營業獲利為目的，故進行農業資產管理公司之營運效益分析時，所受之限制如下：

1. 成立農業資產管理公司其成立目的以降低整體農漁會信用部之逾放比例至 5% 以下進行分析，故農業資產管理公司完成其階段性任務後即結束其之營運。
2. 進行分析買受農漁會信用部不良債權後之處分價格時，營業收入之假設基礎雖為參考一般金融機構不良債權成交價格、法拍價格及農漁會信用部過去債權回收情形，惟：
  - (1) 因一般金融機構不良債權成交價格之資料之取樣受限於以本公司承作過去 3 年間(民國 92 年至 94 年)之賣方不良債權公開標售案件進行取樣，故成交價格之分析結果，有可能與未來農業資產管理公司成立後實際取得不良債權之成本有其差異性。
  - (2) 因無法取得最近 3 年度法拍標的為農耕地之債權本金金額，故無法以法拍價格進行農業資產管理公司買受農漁會信用部不良債權後之處分價格分析，亦無法運用此方式進行損益分析。
  - (3) 本公司前於其中報告中委請 貴會發函，請各漁會信用部填寫問卷方式取得過去 3 年度各農漁會信用部處分農耕地之債權回收形，惟因各農漁會信用部對問卷所提問之問題認知有差異，無法判斷問卷之有效性(已於第三章【問卷回收率與備抵呆帳覆蓋率之比較】說明)，故無法取得過去 3 年度各農漁會信用部處分農耕地之債權回收情形，致無法進行農業資產管理公司買受農漁會信用部不良債權後之處分價格分析，亦無法運用此方式進行損益分析。
3. 依第四章第一節【資產管理公司取得不良債權之案例分析】，經以加權平均方式計算過去金融機構出售不良債權案例之農耕地擔保品之回收率則為 26.09%，表示買方願意出價購買農耕地之成本為 26.09%。惟依第三章【農漁會信用部可接受之損失比率之分析】，僅有 1.37%之農漁會信用部可接受損失比例為 60% 以上，以 1.37%比例計算可供出售之不良債權整體規模僅有新台幣 8.3 億元(1.37% X 新台幣 606 億元)，並使整體農漁會信用部之逾期放款比率由 9.57%降至 9.43%。

由上述計算可得知因考慮各農漁會信用部可接受損失比例下所計算之出售不良債權規模對於降低整體農漁會信用部逾期放款比率並無明顯之幫助，故進行農業資產管理公司之營運效益分析時，對農業資產管理公司購買之不良債權規模，並



未將『考慮各農漁會信用部可接受之損失比率』所計算之不良債權規模納入設算。

4. 進行農業資產管理公司之營運效益分析時，部分財務假設基礎及比例來自於與資產管理公司訪談之結果，包括活化農耕地擔保品之開發成本、開發時程及活化農耕地擔保品創造之營業收入、所有擔保品處分時程、營業成本率、相關營業費用率、各擔保品去化獲利率等；惟受限於訪談資產管理公司家數之限制及各受訪資產管理公司取得之不良債權擔保品特性不同，故相關財務假設比例與未來農業資產管理公司成立之實際財務表現有差異性存在。
5. 附件(一)之問卷，於民國 95 年 8 月 17 日由行政院農業委員會發函至各縣市政府，因受限於期中報告截止之民國 95 年 9 月 30 日，故問卷資料截止日為民國 95 年 9 月 5 日，問卷資料截止日後雖尚有問卷回覆，惟因份數不多、對問卷分析結果整體影響數不大且部分係屬無效問卷，故問卷資料截止日之時點並未更動。  
依第三章【成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查結果分析】，問卷回收率為 49.28%，故進行農業資產管理公司之營運效益分析時，相關財務假設之基礎受限於問卷回覆率，包括農業資產管理公司購買不良債權時，買入之不良債權中各擔保品種類之比例，故相關財務假設比例與未來農業資產管理公司成立之實際財務表現有差異性存在。
6. 農耕地擔保品之活化雖可朝不同方向發展，惟就附件(一)之問卷，各農漁會信用部回覆不良債權以農耕地作為擔保之總面積及所有權持分情形，問卷結果無法得知各筆農耕地擔保品之詳細現況：如農耕地土地面積大小、此農耕地是否具未來開發之條件，或農耕地開發受限於法律之限制等。  
經訪談資產管理公司及搜尋相關資料，目前市場上活化農耕地之案例多為進行休閒農場之開發，且同時考量開發農耕地之利基性，故進行農業資產管理公司之營運效益分析時，以每年購入農耕地不良債權之 30% 所涵蓋的農耕地擔保品範圍，開發為休閒農場，並將相關開發成本及收益納入農業資產管理公司之營運效益分析；惟農耕地開發成休閒農場有法令相關限制，未來農業資產管理公司成立前 5 年是否可逐年進行農耕地之開發案，仍需視實際擔保品現狀而決定。
7. 進行農業資產管理公司之營運效益分析，設算折現率時，因受限於無法取得資產管理公司同業之  $\beta$  值，故由彭博(Bloomberg)社資訊系統查出，截至民國 95 年 10 月 31 日止，台灣 20 家上櫃市銀行、6 家上市保險公司與 6 家上市證券公司之相關資訊後，以 Hamada Model 來調整  $\beta$  值，以回推合理之農業資產管理公司之未舉債  $\beta$  值；惟上述所選取計算  $\beta$  值之樣本公司其本業與農業資產管理公司仍有差異，故無法反映實質最有效之折現率。

8. 進行農業資產管理公司之營運效益分析，考慮農耕地開發比例時，雖農耕地擔保品活化方向可朝向不同主題之休閒農場及酒莊發展，惟因考量後續農耕地之處分時程及資料取得之限制因素，故假設以餘 30% 之農耕地其主要之活化方式為【農業技術與資本密集】之休閒農場，並假設每年開發 1 座休閒農場(共 5 座)。

#### 四、結論與建議

農業資產管理公司以新台幣 50 億元之自有資金購入各農漁會信用部之不良債權，除期望能改善整體農漁會信用部之逾期放款比率外，亦希望藉由農業資產管理公司得承受農耕地之情形下，活化其所購入之不良債權中之農耕地擔保品。

根據問卷結果，僅 73 家(約 58.4%)農漁會信用部回覆有意願出售其不良債權，因此，若考慮各農漁會信用部出售不良債權之意願，雖然依【方法二】淨現值法所設算出之淨現值約為新台幣 9 仟萬元，且其內部報酬率 8.63% 高於其加權平均資金成本 7.43%，有設立農業資產管理公司的可能性；但整體農漁會信用部之逾期放款比率下降幅度卻有限—由 9.57% 降至 7.43%，由此可知，若考慮各農漁會信用部出售不良債權之意願之情形下，對改善整體農漁會信用部之逾期放款比率並無重大實質幫助，則成立農業資產管理公司並無實質之意義。

同時，根據本公司之問卷調查結果，高達約 85% 之農漁會信用部可接受之損失比率為 40% 以下，此意味著農業資產管理公司必需以高於 60% 之成本率購買農漁會信用部之不良債權，故，若考慮各農漁會信用部出售不良債權之損失比例，則農業資產管理公司可購入不良債權之規模僅約為新台幣 60.5 億元，整體農漁會信用部之逾期放款比率由 9.57% 降至 8.61% ((新台幣 606 億-新台幣 60.5 億)/ 新台幣 6,335 億)，並無實質改善整體農漁會信用部之逾期放款比率。而另一方面，根據本章第一節之分析，若不將各農漁會信用部之出售不良債權意願納入考量，而以強制之命令或規定，使農漁會信用部於 5 年內將逾放比降至 5% 為目標來成立農業資產管理公司，則依【方法一】淨現值法所設算出之淨現值約為負新台幣 5 億元，且其內部報酬率 4.08% 遠低於其加權平均資金成本 7.43%，即表示若未來農業資產管理公司設立後，並無實質之效益，因此縱然對改善整體農漁會信用部之逾期放款有助益，卻不符合成立農業資產管理公司之目的及條件。

綜合上述，若以解決農漁會信用部不良債權之效益為觀點來看，成立資產管理公司之方案應屬不可行之計畫，然，根據敏感度分析，若農漁會信用部願意以低於 14.2% 之回收率出售其不良債權，則設算出農業資產管理公司之淨現值將轉為正，其內部報酬率亦開始高於其加權平均資金成本 7.43%，因此，若政府積極輔導各農漁會信用部，以提高其出售不良債權之意願及願意承受損失之比例、或仿效政府金融改革之 258 政

策之作法，強制規定各農漁會信用部降低其逾放比，將可使農業資產管理公司可購得之不良債權規模擴大且降低購買成本；另一方面，將購入之不良債權依其違約時間長短進行分類後，再針對各農漁會信用部之農耕地擔保品不良債權找出性質及實際情況適合開發利用者，擬定詳細之開發計畫，使其利用價值得以最大化；此舉不但可避免因債務人前來償還債務而損失開發成本之風險，亦可使農業資產管理公司之獲利率得以提升，有效率的處分購入之不良債權；在可購得之規模變大、購得之成本降低、且獲利率提升之狀況下，農業資產管理公司不但有機會達到改善整體農漁會信用部逾期放款之目標，亦可能提升整體之獲利，使得報酬率最大化，達到成立之最終目的及美意。

## (附件一) 成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查表格

## 成立農業資產管理公司之營運效益分析問卷調查表格

單位名稱	單位代號

(請填寫受調查單位代碼及單位名稱。例如 台南市南市區漁會信用部 5170016)

## 1. 不良債權各種類擔保品之比例(資料截止日：95/6/30):

單位: 新台幣仟元

擔保品種類		催收戶債權金額	呆帳戶債權金額 (歷年累積之金額)
有擔保 債權	土地- 耕地		
	土地- 農地(不含耕地)		
	土地- 非農地、非耕地		
	房地		
	其他		
無擔保債權			

## 2. 不良債權之土地擔保品目前現況(資料截止日：95/6/30):

單位: 平方公尺

擔保品種類		耕地	農地 (不含耕地)	非農地、 非耕地
所有 權	非持分地(權利範圍為全部)			
	持分地(權利範圍小於1)			
地 勢	平坦方整			
	坡度大於15度以上			
臨路面一面以上				
設定375減租				
其他特殊原因影響擔保品處分價值： 請說明：_____				
合計				

## 3. 過去三年(民國92年~94年)處分農地之不良債權回收情形：

民國92年度

單位：新台幣仟元

種類	處分債權方式	處分債權金額	回收金額
有擔保債權-耕地	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-農地(不含耕地)	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-土地(非農地、非耕地)	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-房地	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-其他	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
無擔保債權	債務折減(DPO)		
	出售不良債權		
	其他		

民國93年度

單位: 新台幣仟元

種類	處分債權方式	處分債權金額	回收金額
有擔保債權-耕地	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-農地(不含耕地)	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-土地(非農地、非耕地)	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-房地	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-其他	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
無擔保債權	債務折減(DPO)		
	出售不良債權		
	其他		



民國94年度

單位: 新台幣仟元

種類	處分債權方式	處分債權金額	回收金額
有擔保債權-耕地	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-農地(不含耕地)	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-土地(非農地、非耕地)	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-房地	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
有擔保債權-其他	債務折減(DPO)		
	債務人自行出售擔保品		
	法院拍賣擔保品		
	承受擔保品		
	出售不良債權		
	其他方式		
無擔保債權	債務折減(DPO)		
	出售不良債權		
	其他方式		

## 4. 最近三年度不良債權餘額：

單位：新台幣仟元

單位：新台幣仟元	民國91年度	民國92年度	民國93年度	民國94年度	95/6/30
逾期放款					
應予觀察放款					
不良債權總額	-	-	-	-	
呆帳轉銷金額					
出售不良債權					
備抵呆帳金額					

## 5. 若成立農業資產管理公司，請說明貴 農(漁)會是否有出售不良債權予農業資產管理公司之意願：

☐ 有 / ☐ 無

若為"無"，請勾選原因：

☐ 導致淨值降低

☐ 不良債權之資產品質佳，無需出售

☐ 其他(請說明)\_\_\_\_\_

## 6. 承上題，若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明可接受之損失比率為何？

- ☐ 0%  
☐ 1% ~ 20%  
☐ 21% ~ 40%  
☐ 41% ~ 60%  
☐ 61% ~ 80%  
☐ 81% ~ 100%

## 7. 承上題，請問選擇該比率區間之原因為何？

☐ 依據過去處理不良債權之經驗

☐ 考量對淨值之影響

☐ 其他(請說明)\_\_\_\_\_

## 8. 若貴 農(漁)會願意出售不良債權予農業資產管理公司，請說明目前可出售之不良債權金額佔總逾期放款之比率為何？

- ☐ 1% ~ 20%  
☐ 21% ~ 40%  
☐ 41% ~ 60%  
☐ 61% ~ 80%  
☐ 81% ~ 100%

填寫人	單位/職稱	聯絡電話	E-mail

(附件二) 農漁會信用部經營概況

## 95年06月農會信用部經營概況統計表

單位: 新臺幣 仟元, %

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6230012	台北市北投區農會信用部	9,166,451	4,682,137	421,807	22,375	121,998	2.61	87,452	71.68
6230023	台北市士林區農會信用部	14,194,052	4,174,477	493,848	20,852	149,668	3.59	64,223	42.91
6230034	台北市內湖區農會信用部	7,773,717	5,131,055	614,209	29,270	244,523	4.77	77,551	31.72
6230045	台北市南港區農會信用部	1,306,967	294,581	109,648	7,607	9,873	3.35	2,379	24.1
6230056	台北市木柵區農會信用部	7,380,314	3,920,067	412,922	12,505	4,388	0.11	87,210	1,987.47
6230067	台北市景美區農會信用部	1,562,878	511,844	113,493	1,310	40,781	7.97	16,810	41.22
	台北市	41,384,380	18,714,162	2,165,926	93,918	571,231	3.05	335,625	58.75
6050018	高雄市農會信用部	26,493,584	13,571,324	546,928	22,773	1,846,474	13.61	427,356	23.14
	高雄市	26,493,584	13,571,324	546,928	22,773	1,846,474	13.61	427,356	23.14
6060019	台北縣三重市農會信用部	15,189,335	7,736,814	1,315,387	54,062	14,411	0.19	91,945	638.02
6060020	台北縣板橋市農會信用部	35,938,523	25,803,267	3,877,256	96,075	316,742	1.23	405,323	127.97
6060031	台北縣淡水鎮農會信用部	11,929,721	4,820,357	554,338	30,810	687,566	14.26	87,812	12.77
6060042	台北縣樹林市農會信用部	25,680,460	16,851,956	2,205,979	72,560	95,872	0.57	226,434	236.18
6060053	台北縣鶯歌鎮農會信用部	8,241,479	4,139,474	839,983	34,229	15,239	0.37	67,324	441.79
6060064	台北縣三峽鎮農會信用部	9,021,165	3,856,713	458,830	9,546	77,799	2.02	54,917	70.59
6060075	台北縣新莊市農會信用部	33,839,394	13,573,784	3,126,865	97,496	80,862	0.6	158,530	196.05
6060086	台北縣汐止市農會信用部	12,949,382	8,113,298	936,603	36,001	140,459	1.73	170,488	121.38
6060097	台北縣土城市農會信用部	9,443,612	4,746,465	883,665	33,241	48,635	1.02	78,577	161.56
6060101	台北縣蘆洲市農會信用部	14,501,672	10,881,660	1,114,191	43,532	1,468	0.01	134,858	9,186.51
6060112	台北縣五股鄉農會信用部	9,409,309	2,868,472	540,674	15,540	61,954	2.16	60,623	97.85
6060123	台北縣林口鄉農會信用部	5,999,987	1,809,667	356,329	4,836	238,330	13.17	35,696	14.98
6060134	台北縣泰山鄉農會信用部	10,153,914	4,615,808	734,403	26,257	21,886	0.47	107,088	489.3

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6060145	台北縣坪林鄉農會信用部	1,191,590	541,767	72,324	1,898	0	-	16,785	N/A
6060156	台北縣八里鄉農會信用部	4,895,426	1,466,183	217,038	5,804	5,596	0.38	27,915	498.84
6060167	台北縣金山地區農會信用部	5,884,412	2,455,134	373,875	17,501	223,030	9.08	56,377	25.28
6060178	台北縣瑞芳地區農會信用部	5,728,779	2,489,947	363,691	21,549	135,669	5.45	45,204	33.32
6060189	台北縣新店地區農會信用部	6,265,927	2,005,070	502,838	17,571	11,650	0.58	49,713	426.72
6060190	台北縣中和地區農會信用部	28,010,409	15,329,573	1,588,529	47,420	350,614	2.29	222,881	63.57
6060204	台北縣深坑鄉農會信用部	3,632,311	2,397,263	179,006	14,177	1,000	0.04	56,514	5,651.40
6060466	台北縣石碇鄉農會信用部	680,038	385,621	42,362	1,267	149	0.04	8,622	5,786.58
6060477	台北縣平溪鄉農會信用部	585,845	341,900	39,930	950	1,799	0.53	2,871	159.59
6060499	台北縣石門鄉農會信用部	934,499	494,413	64,754	2,953	5,489	1.11	6,531	118.98
6061290	台北縣三芝鄉農會信用部	2,179,578	1,155,812	148,498	2,782	65,789	5.69	21,598	32.83
	台北縣	262,286,765	138,880,416	20,537,347	688,056	2,602,009	1.87	2,194,625	84.34
6070010	宜蘭縣宜蘭市農會信用部	4,504,757	3,142,291	302,332	34,933	13,223	0.42	76,591	579.23
6070021	宜蘭縣頭城鎮農會信用部	3,888,300	1,784,435	319,584	13,150	44,364	2.49	19,937	44.94
6070032	宜蘭縣羅東鎮農會信用部	7,650,152	5,239,531	453,086	35,262	31,809	0.61	69,380	218.11
6070043	宜蘭縣礁溪鄉農會信用部	4,496,644	2,114,752	258,983	25,654	10,179	0.48	56,667	556.7
6070054	宜蘭縣壯圍鄉農會信用部	3,070,197	1,708,781	237,299	11,949	17,220	1.01	61,475	357
6070065	宜蘭縣員山鄉農會信用部	5,600,447	4,518,400	355,971	50,633	10,764	0.24	134,111	1,245.92
6070076	宜蘭縣五結鄉農會信用部	6,286,590	3,096,587	399,306	31,537	15,360	0.5	58,966	383.89
6070087	宜蘭縣冬山鄉農會信用部	7,139,075	4,513,965	492,266	23,308	15,910	0.35	96,476	606.39
6070098	宜蘭縣蘇澳地區農會信用部	3,658,476	2,208,418	241,261	19,531	59,644	2.7	25,847	43.34
6070102	宜蘭縣三星地區農會信用部	4,324,041	2,495,536	326,271	28,076	28,066	1.12	74,351	264.91
	宜蘭縣	50,618,678	30,822,695	3,386,359	274,033	246,541	0.8	673,802	273.3

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6080011	桃園縣桃園市農會信用部	13,231,450	7,350,696	745,269	24,859	489,153	6.65	160,062	32.72
6080033	桃園縣大溪鎮農會信用部	7,117,201	3,052,911	452,349	11,834	321,810	10.54	58,027	18.03
6080044	桃園縣楊梅鎮農會信用部	4,043,153	1,463,260	287,002	6,316	125,630	8.59	20,189	16.07
6080055	桃園縣大園鄉農會信用部	8,930,571	3,506,256	664,777	46,537	44,598	1.27	118,739	266.24
6080066	桃園縣蘆竹鄉農會信用部	12,912,398	4,599,085	770,722	24,634	90,248	1.96	215,831	239.15
6080077	桃園縣龜山鄉農會信用部	9,607,306	6,623,307	598,397	23,964	35,216	0.53	107,602	305.55
6080088	桃園縣八德市農會信用部	6,247,881	1,953,312	481,367	18,898	119,809	6.13	93,908	78.38
6080103	桃園縣新屋鄉農會信用部	5,127,308	2,262,457	523,795	15,247	70,443	3.11	65,059	92.36
6080114	桃園縣龍潭鄉農會信用部	5,067,354	2,459,836	316,409	10,921	25,491	1.04	24,885	97.62
6080136	桃園縣復興鄉農會信用部	1,250,711	164,792	59,678	5,027	0	-	6,587	N/A
6080686	桃園縣平鎮市農會信用部	5,632,142	2,810,947	370,164	12,217	369,418	13.14	37,991	10.28
	桃園縣	79,167,476	36,246,858	5,269,929	200,454	1,691,815	4.67	908,880	53.72
6100016	新竹縣關西鎮農會信用部	3,912,222	1,476,672	269,421	16,949	23,477	1.59	72,626	309.35
6100027	新竹縣新埔鎮農會信用部	3,109,331	1,152,660	244,010	15,955	33,434	2.9	16,860	50.43
6100038	新竹縣竹北市農會信用部	7,749,761	1,893,174	356,166	16,706	42,791	2.26	48,282	112.83
6100050	新竹縣湖口鄉農會信用部	3,810,465	1,847,365	226,725	16,580	14,487	0.78	36,440	251.54
6100072	新竹縣芎林鄉農會信用部	2,955,166	1,468,938	194,715	20,066	2,433	0.17	50,862	2,090.51
6100083	新竹縣寶山鄉農會信用部	2,203,316	728,247	151,621	8,326	38,148	5.24	18,077	47.39
6100094	新竹縣峨眉鄉農會信用部	803,897	501,053	39,610	2,117	15,748	3.14	10,930	69.41
6100108	新竹縣北埔鄉農會信用部	658,991	316,972	52,342	1,394	2,323	0.73	3,280	141.2
6100119	新竹縣竹東地區農會信用部	5,132,431	1,785,246	378,573	19,552	31,991	1.79	79,768	249.35
6100120	新竹縣橫山地區農會信用部	2,826,997	465,542	300,200	12,465	0	-	12,816	N/A
	新竹縣	33,162,577	11,635,868	2,213,384	130,109	204,832	1.76	349,941	170.84

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6110017	苗栗縣苗栗市農會信用部	3,226,651	1,646,485	439,888	6,190	84,014	5.1	40,641	48.37
6110028	苗栗縣頭份鎮農會信用部	3,656,638	1,506,835	255,053	17,084	71,608	4.75	21,592	30.15
6110039	苗栗縣竹南鎮農會信用部	2,822,432	1,526,505	102,764	7,017	101,343	6.64	27,892	27.52
6110040	苗栗縣通霄鎮農會信用部	3,937,942	1,641,457	361,742	24,496	141,960	8.65	35,923	25.31
6110051	苗栗縣苑裡鎮農會信用部	5,960,867	2,029,417	374,143	21,598	168,210	8.29	88,094	52.37
6110062	苗栗縣後龍鎮農會信用部	3,699,131	1,433,937	254,195	19,443	32,976	2.3	41,400	125.55
6110073	苗栗縣卓蘭鎮農會信用部	2,265,662	1,347,832	170,526	15,315	104,668	7.77	23,957	22.89
6110084	苗栗縣西湖鄉農會信用部	1,544,965	448,379	46,255	2,091	24,135	5.38	8,601	35.64
6110095	苗栗縣公館鄉農會信用部	2,708,603	929,437	156,125	8,510	10,566	1.14	17,789	168.36
6110109	苗栗縣銅鑼鄉農會信用部	1,356,117	434,160	33,976	989	80,724	18.59	15,298	18.95
6110110	苗栗縣三義鄉農會信用部	1,661,638	1,213,715	123,035	12,553	129,010	10.63	24,235	18.79
6110121	苗栗縣造橋鄉農會信用部	2,605,221	1,745,210	186,999	12,930	11,326	0.65	20,042	176.96
6110132	苗栗縣南庄鄉農會信用部	1,016,291	398,064	75,644	4,852	7,105	1.78	9,072	127.68
6110143	苗栗縣獅潭鄉農會信用部	979,451	369,937	47,125	1,607	32,478	8.78	6,758	20.81
6110154	苗栗縣頭屋鄉農會信用部	1,075,597	456,069	87,043	3,513	28,877	6.33	21,370	74
6110165	苗栗縣三灣鄉農會信用部	790,131	589,438	48,548	1,636	28,271	4.8	5,286	18.7
6110176	苗栗縣大湖地區農會信用部	2,880,681	1,298,228	224,903	4,361	108,300	8.34	8,709	8.04
	苗栗縣	42,188,019	19,015,106	2,987,964	164,184	1,165,573	6.13	416,659	35.75
6120030	台中縣東勢鎮農會信用部	8,760,033	5,256,980	728,405	19,585	546,843	10.4	178,183	32.58
6120041	台中縣清水鎮農會信用部	4,900,482	1,686,003	292,550	25,274	61,618	3.65	4,177	6.78
6120052	台中縣梧棲鎮農會信用部	7,982,021	2,424,235	392,552	19,407	115,005	4.74	17,954	15.61
6120063	台中縣大甲鎮農會信用部	7,717,017	3,891,165	884,087	52,131	62,196	1.6	53,231	85.59
6120074	台中縣沙鹿鎮農會信用部	6,891,236	2,833,129	312,887	29,956	213,508	7.54	88,883	41.63



單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6120085	台中縣大里市農會信用部	24,455,953	16,851,246	1,450,967	98,436	142,499	0.85	184,746	129.65
6120096	台中縣霧峰鄉農會信用部	10,545,268	5,351,509	421,956	16,419	459,154	8.58	90,734	19.76
6120100	台中縣太平市農會信用部	10,854,087	7,713,748	575,670	63,241	11,047	0.14	154,433	1,397.96
6120111	台中縣烏日鄉農會信用部	8,817,745	3,980,083	546,106	40,569	309,406	7.77	158,320	51.17
6120122	台中縣后里鄉農會信用部	5,464,717	2,872,332	444,117	27,567	95,467	3.32	79,487	83.26
6120144	台中縣大雅鄉農會信用部	9,160,756	4,860,671	577,769	32,214	9,726	0.2	99,741	1,025.51
6120155	台中縣潭子鄉農會信用部	4,026,739	1,285,851	158,012	15,591	65,834	5.12	35,073	53.27
6120166	台中縣石岡鄉農會信用部	2,655,441	1,343,637	177,931	12,219	26,865	2	20,065	74.69
6120177	台中縣新社鄉農會信用部	3,123,408	1,128,596	155,780	7,597	60,961	5.4	31,237	51.24
6120188	台中縣大肚鄉農會信用部	5,654,945	2,245,613	412,126	21,719	142,129	6.33	129,787	91.32
6120199	台中縣外埔鄉農會信用部	3,555,041	1,507,109	142,613	13,444	102,448	6.8	49,436	48.25
6120203	台中縣大安鄉農會信用部	2,808,712	806,201	127,174	8,368	46,559	5.78	24,546	52.72
6120214	台中縣龍井鄉農會信用部	6,175,955	1,729,695	509,114	9,879	66,539	3.85	48,349	72.66
6120432	台中縣和平鄉農會信用部	973,867	485,915	87,508	2,904	12,079	2.49	14,356	118.85
	台中縣	134,523,423	68,253,717	8,397,324	516,521	2,549,885	3.74	1,462,740	57.36
6140021	彰化縣鹿港鎮農會信用部	5,598,687	2,495,614	192,898	21,694	301,434	12.08	40,634	13.48
6140032	彰化縣和美鎮農會信用部	6,297,673	3,106,624	309,296	34,640	211,728	6.82	72,000	34.01
6140043	彰化縣員林鎮農會信用部	4,599,073	2,243,771	275,433	26,198	1,077,265	48.01	224,653	20.85
6140054	彰化縣溪湖鎮農會信用部	5,364,159	2,063,636	249,328	22,641	247,455	11.99	65,896	26.63
6140065	彰化縣田中鎮農會信用部	4,165,738	1,782,168	191,069	14,004	373,871	20.98	39,629	10.6
6140076	彰化縣北斗鎮農會信用部	3,763,124	1,505,503	226,341	15,639	284,397	18.89	23,380	8.22
6140087	彰化縣二林鎮農會信用部	6,674,986	2,882,351	298,003	14,764	804,410	27.91	127,387	15.84
6140098	彰化縣線西鄉農會信用部	2,223,471	1,362,055	85,303	9,354	90,214	6.62	21,872	24.24

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6140102	彰化縣伸港鄉農會信用部	3,873,743	1,812,071	122,356	16,058	311,909	17.21	47,149	15.12
6140124	彰化縣秀水鄉農會信用部	9,197,055	2,844,203	801,548	34,014	351,771	12.37	85,931	24.43
6140135	彰化縣花壇鄉農會信用部	8,099,564	3,150,389	505,389	57,778	363,533	11.54	96,295	26.49
6140157	彰化縣大村鄉農會信用部	4,546,806	2,260,093	114,181	13,320	653,252	28.9	84,442	12.93
6140179	彰化縣埔心鄉農會信用部	3,099,564	1,346,162	154,939	8,640	181,147	13.46	28,633	15.81
6140180	彰化縣永靖鄉農會信用部	6,531,196	2,597,940	307,268	73,625	588,136	22.64	42,644	7.25
6140191	彰化縣社頭鄉農會信用部	3,892,279	1,543,913	265,288	18,905	170,295	11.03	57,767	33.92
6140205	彰化縣二水鄉農會信用部	1,801,772	687,334	132,981	3,014	91,334	13.29	12,358	13.53
6140216	彰化縣田尾鄉農會信用部	4,607,214	1,316,760	262,096	15,205	214,041	16.26	42,050	19.65
6140227	彰化縣埤頭鄉農會信用部	3,383,581	1,014,270	90,760	6,775	217,946	21.49	12,978	5.95
6140249	彰化縣大城鄉農會信用部	2,786,736	982,254	177,694	439	222,489	22.65	34,678	15.59
6140250	彰化縣溪州鄉農會信用部	3,907,490	1,109,968	202,402	9,084	125,519	11.31	9,334	7.44
6140261	彰化縣竹塘鄉農會信用部	2,063,997	576,760	182,798	5,668	37,258	6.46	15,949	42.81
	彰化縣	96,477,907	38,683,839	5,147,370	421,459	6,919,403	17.89	1,185,659	17.14
6130019	南投縣南投市農會信用部	5,911,777	2,394,282	296,360	15,074	106,644	4.45	27,036	25.35
6130020	南投縣草屯鎮農會信用部	13,374,095	6,306,372	944,648	11,176	549,503	8.71	206,583	37.59
6130031	南投縣集集鎮農會信用部	2,392,815	1,252,361	142,993	5,958	104,794	8.37	9,249	8.83
6130042	南投縣埔里鎮農會信用部	4,311,029	2,399,615	132,411	30,058	377,193	15.72	55,669	14.76
6130053	南投縣竹山鎮農會信用部	3,464,839	1,410,543	229,564	12,373	196,973	13.96	5,842	2.97
6130064	南投縣中寮鄉農會信用部	2,365,335	1,069,371	139,903	4,370	129,350	12.1	22,770	17.6
6130075	南投縣名間鄉農會信用部	5,242,299	2,110,585	285,046	10,252	145,554	6.9	47,028	32.31
6130086	南投縣魚池鄉農會信用部	3,071,598	1,655,347	214,016	8,865	68,860	4.16	45,762	66.46
6130097	南投縣水里鄉農會信用部	2,076,813	1,128,147	111,776	4,889	63,917	5.67	13,564	21.22

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6130101	南投縣國姓鄉農會信用部	2,800,929	1,665,116	41,105	-16,244	246,619	14.81	39,206	15.9
6130112	南投縣鹿谷鄉農會信用部	4,153,528	1,974,997	207,603	13,735	66,664	3.38	51,236	76.86
6130123	南投縣信義鄉農會信用部	2,392,769	1,120,117	141,704	16,719	30,540	2.73	96,199	314.99
6130190	南投縣仁愛鄉農會信用部	1,067,890	582,962	43,602	1,442	20,785	3.57	11,684	56.21
	南投縣	52,625,715	25,069,814	2,930,731	118,667	2,107,396	8.41	631,828	29.98
6160012	雲林縣斗六市農會信用部	7,091,483	4,483,471	375,348	21,944	309,962	6.91	121,525	39.21
6160023	雲林縣虎尾鎮農會信用部	5,992,761	3,049,538	176,028	15,739	531,440	17.43	75,527	14.21
6160034	雲林縣西螺鎮農會信用部	9,215,805	3,177,326	349,361	13,998	615,193	19.36	47,361	7.7
6160045	雲林縣北港鎮農會信用部	1,973,927	796,533	124,404	19,899	72,693	9.13	30,766	42.32
6160056	雲林縣斗南鎮農會信用部	8,732,322	4,260,954	857,077	50,652	199,084	4.67	77,802	39.08
6160067	雲林縣土庫鎮農會信用部	4,619,264	2,211,069	310,456	26,328	169,499	7.67	53,444	31.53
6160078	雲林縣古坑鄉農會信用部	5,783,808	1,559,120	421,570	26,557	79,442	5.1	47,631	59.96
6160089	雲林縣大埤鄉農會信用部	3,626,497	1,563,109	201,572	23,202	106,143	6.79	47,160	44.43
6160090	雲林縣莿桐鄉農會信用部	3,730,737	1,554,776	151,997	13,734	260,977	16.79	69,865	26.77
6160115	雲林縣二崙鄉農會信用部	7,848,429	3,247,695	749,397	106,122	10,955	0.34	100,313	915.68
6160126	雲林縣崙背鄉農會信用部	4,642,308	2,034,608	293,665	49,228	140,130	6.89	73,858	52.71
6160137	雲林縣台西鄉農會信用部	3,147,519	1,458,310	94,788	15,376	495,312	33.96	87,955	17.76
6160148	雲林縣褒忠鄉農會信用部	2,948,743	1,253,820	194,298	24,466	24,026	1.92	65,195	271.35
6160159	雲林縣東勢鄉農會信用部	2,813,512	1,221,914	115,688	14,152	155,445	12.72	42,912	27.61
6160160	雲林縣四湖鄉農會信用部	2,310,215	841,905	88,297	7,872	179,923	21.37	34,902	19.4
6160171	雲林縣口湖鄉農會信用部	3,763,670	1,730,188	118,659	19,838	657,521	38	46,811	7.12
6160182	雲林縣水林鄉農會信用部	3,440,084	1,308,078	91,432	15,005	263,484	20.14	25,980	9.86
6160193	雲林縣元長鄉農會信用部	3,499,717	1,378,696	66,627	15,988	330,789	23.99	83,731	25.31

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6160207	雲林縣麥寮鄉農會信用部	4,462,677	1,306,911	272,502	34,925	250,519	19.17	104,124	41.56
	雲林縣	89,643,477	38,438,021	5,053,167	515,024	4,852,538	12.62	1,236,864	25.49
6170024	嘉義縣朴子市農會信用部	6,417,566	2,109,010	311,135	28,664	123,695	5.87	71,923	58.15
6170035	嘉義縣布袋鎮農會信用部	4,474,525	1,570,469	193,657	11,668	230,322	14.67	55,349	24.03
6170046	嘉義縣大林鎮農會信用部	4,316,723	1,596,925	203,968	27,727	96,786	6.06	55,805	57.66
6170057	嘉義縣民雄鄉農會信用部	6,336,888	2,709,268	355,224	14,361	387,596	14.31	72,880	18.8
6170068	嘉義縣溪口鄉農會信用部	3,111,460	1,503,628	170,916	11,783	153,574	10.21	40,581	26.42
6170079	嘉義縣東石鄉農會信用部	3,118,139	1,091,605	84,805	11,779	120,212	11.01	29,439	24.49
6170080	嘉義縣義竹鄉農會信用部	3,815,723	2,030,066	213,672	12,096	231,725	11.41	65,515	28.27
6170091	嘉義縣鹿草鄉農會信用部	3,472,336	1,066,187	221,663	25,078	75,133	7.05	64,000	85.18
6170105	嘉義縣太保市農會信用部	4,876,151	1,399,878	296,864	34,042	51,583	3.68	97,503	189.02
6170116	嘉義縣水上鄉農會信用部	5,601,587	2,333,018	416,671	25,685	81,647	3.5	31,980	39.17
6170127	嘉義縣中埔鄉農會信用部	7,791,715	2,923,519	660,980	15,027	105,356	3.6	86,345	81.96
6170138	嘉義縣番路鄉農會信用部	2,322,301	929,122	127,062	9,429	29,984	3.23	19,760	65.9
6170149	嘉義縣竹崎鄉農會信用部	6,372,260	2,100,559	410,518	24,380	282,993	13.47	75,625	26.72
6170150	嘉義縣梅山鄉農會信用部	4,375,683	1,621,845	421,860	28,024	54,804	3.38	97,056	177.1
6170183	嘉義縣大埔鄉農會信用部	568,554	311,808	-10,627	2,551	121,112	38.84	37,283	30.78
6170806	嘉義縣六腳鄉農會信用部	5,212,978	1,787,900	257,069	25,903	234,978	13.14	89,188	37.96
6170817	嘉義縣新港鄉農會信用部	7,861,423	2,941,673	480,864	39,321	8,852	0.3	132,741	1,499.56
6171342	嘉義縣阿里山鄉農會信用部	658,029	231,913	13,344	164	38,092	16.43	12,201	32.03
	嘉義縣	80,704,041	30,258,394	4,829,647	347,682	2,428,446	8.03	1,135,175	46.74
6180025	台南縣新營市農會信用部	4,526,176	2,157,775	178,973	14,397	654,039	30.31	90,685	13.87

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6180036	台南縣鹽水鎮農會信用部	2,456,875	1,034,866	71,047	9,818	517,521	50.01	127,528	24.64
6180047	台南縣白河鎮農會信用部	4,170,941	1,762,707	208,632	9,612	557,050	31.6	152,599	27.39
6180058	台南縣麻豆鎮農會信用部	5,503,663	2,816,284	30,893	2,118	1,452,309	51.57	325,650	22.42
6180069	台南縣佳里鎮農會信用部	5,283,788	2,060,025	442,845	15,259	321,911	15.63	60,686	18.85
6180070	台南縣新化鎮農會信用部	5,480,694	2,147,158	457,116	21,825	510,698	23.78	138,158	27.05
6180081	台南縣善化鎮農會信用部	5,208,443	1,545,440	402,491	18,467	75,676	4.9	57,796	76.37
6180092	台南縣柳營鄉農會信用部	4,124,980	1,331,280	309,937	14,667	343,628	25.81	48,805	14.2
6180106	台南縣後壁鄉農會信用部	3,229,921	996,193	61,676	4,659	338,365	33.97	111,773	33.03
6180117	台南縣東山鄉農會信用部	2,520,260	994,438	159,424	4,963	315,878	31.76	63,832	20.21
6180128	台南縣下營鄉農會信用部	6,142,752	2,215,780	427,056	13,998	548,638	24.76	215,539	39.29
6180139	台南縣六甲鄉農會信用部	5,323,217	2,700,153	180,111	28,730	1,135,005	42.03	220,098	19.39
6180140	台南縣官田鄉農會信用部	4,556,540	1,698,343	262,558	9,897	579,951	34.15	113,979	19.65
6180151	台南縣大內鄉農會信用部	1,885,815	533,256	209,606	7,643	161,999	30.38	50,907	31.42
6180162	台南縣西港鄉農會信用部	3,267,707	1,002,656	120,747	15,052	417,447	41.63	111,298	26.66
6180184	台南縣將軍鄉農會信用部	2,915,186	995,832	163,696	9,710	310,223	31.15	32,325	10.42
6180195	台南縣北門鄉農會信用部	1,496,552	461,385	44,385	1,287	119,745	25.95	23,655	19.75
6180209	台南縣學甲鎮農會信用部	4,312,467	1,731,024	437,534	4,131	259,744	15.01	58,286	22.44
6180210	台南縣新市鄉農會信用部	4,353,776	2,530,770	349,675	11,897	491,607	19.43	56,598	11.51
6180221	台南縣安定鄉農會信用部	5,259,928	2,838,048	347,493	25,012	16,268	0.57	83,604	513.92
6180232	台南縣山上鄉農會信用部	1,454,993	629,755	87,406	8,689	158,954	25.24	9,076	5.71
6180243	台南縣玉井鄉農會信用部	3,441,677	1,434,147	383,957	9,907	345,969	24.12	73,954	21.38
6180276	台南縣左鎮鄉農會信用部	966,739	555,613	59,715	3,236	166,131	29.9	50,734	30.54
6180287	台南縣仁德鄉農會信用部	6,441,507	2,780,902	565,037	38,041	598,117	21.51	83,766	14
6180298	台南縣歸仁鄉農會信用部	7,056,421	2,666,336	566,942	31,249	327,037	12.27	62,823	19.21

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6180302	台南縣關廟鄉農會信用部	3,250,474	1,408,005	228,314	11,269	300,439	21.34	67,126	22.34
6180313	台南縣龍崎鄉農會信用部	842,107	325,917	49,940	2,068	73,487	22.55	17,262	23.49
6180324	台南縣永康市農會信用部	11,324,025	4,944,104	1,016,108	49,070	351,035	7.1	58,930	16.79
	台南縣	116,797,625	48,298,191	7,823,314	396,672	11,448,870	23.7	2,567,472	22.43
6190015	高雄縣鳳山市農會信用部	19,001,987	9,832,777	818,467	36,080	3,391,299	34.49	550,301	16.23
6190026	高雄縣岡山鎮農會信用部	9,715,565	5,012,777	590,092	21,076	580,309	11.58	101,954	17.57
6190037	高雄縣旗山鎮農會信用部	3,706,200	1,291,317	176,556	-86,025	466,542	36.13	53,338	11.43
6190048	高雄縣美濃鎮農會信用部	4,859,287	2,144,363	278,248	14,320	341,495	15.93	47,699	13.97
6190059	高雄縣橋頭鄉農會信用部	5,041,838	1,196,384	403,177	30,322	153,854	12.86	40,768	26.5
6190060	高雄縣燕巢鄉農會信用部	6,082,331	2,652,450	443,183	29,131	871,242	32.85	110,813	12.72
6190071	高雄縣田寮鄉農會信用部	2,130,631	996,478	111,860	8,016	147,412	14.79	23,737	16.1
6190082	高雄縣阿蓮鄉農會信用部	7,275,188	2,173,436	572,322	27,493	583,740	26.86	69,323	11.88
6190093	高雄縣路竹鄉農會信用部	5,055,261	1,891,208	278,323	18,678	655,120	34.64	107,436	16.4
6190107	高雄縣湖內鄉農會信用部	2,949,335	1,186,507	16,867	8,996	715,624	60.31	59,561	8.32
6190118	高雄縣茄萣鄉農會信用部	3,901,042	1,242,290	87,592	-36,263	392,215	31.57	105,936	27.01
6190129	高雄縣彌陀鄉農會信用部	2,713,436	1,056,100	116,536	10,562	276,905	26.22	44,583	16.1
6190130	高雄縣永安鄉農會信用部	2,220,713	731,886	39,270	6,133	290,505	39.69	20,931	7.21
6190141	高雄縣梓官鄉農會信用部	7,440,266	3,210,085	456,054	37,491	95,227	2.97	47,069	49.43
6190185	高雄縣林園鄉農會信用部	2,952,374	773,401	53,528	2,070	230,487	29.8	39,380	17.09
6190196	高雄縣大寮鄉農會信用部	9,003,847	3,013,604	215,829	28,036	1,394,051	46.26	303,595	21.78
6190211	高雄縣仁武鄉農會信用部	5,014,008	2,162,238	348,184	15,073	345,839	15.99	66,959	19.36
6190222	高雄縣大社鄉農會信用部	3,395,448	1,452,944	92,374	15,515	1,041,752	71.7	55,346	5.31
6190244	高雄縣杉林鄉農會信用部	1,090,644	468,657	30,171	4,104	182,329	38.9	20,708	11.36



單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6190255	高雄縣甲仙地區農會信用部	1,532,842	732,909	111,278	6,153	113,629	15.5	26,226	23.08
6191089	高雄縣烏松鄉農會信用部	1,452,150	522,796	142,349	7,892	197	0.04	5,380	2,730.96
	高雄縣	106,534,394	43,744,606	5,382,261	204,854	12,269,774	28.05	1,901,044	15.49
6200031	屏東縣東港鎮農會信用部	2,215,402	1,440,688	108,115	5,035	214,887	14.92	59,767	27.81
6200042	屏東縣恆春鎮農會信用部	3,305,213	1,727,877	193,413	15,317	50,781	2.94	59,129	116.44
6200075	屏東縣麟洛鄉農會信用部	908,760	523,940	39,532	2,282	131,909	25.18	21,335	16.17
6200086	屏東縣九如鄉農會信用部	1,982,792	737,857	109,758	9,227	153,460	20.8	38,026	24.78
6200112	屏東縣里港鄉農會信用部	3,119,769	1,224,419	100,273	13,122	314,237	25.66	65,023	20.69
6200167	屏東縣崁頂鄉農會信用部	1,372,838	639,007	18,953	6,195	183,760	28.76	32,356	17.61
6200189	屏東縣南州地區農會信用部	2,088,758	848,698	115,623	18,881	84,409	9.95	12,555	14.87
6200204	屏東縣琉球鄉農會信用部	1,936,911	369,262	64,462	3,572	1,123	0.3	13,860	1,234.19
6200215	屏東縣滿州鄉農會信用部	342,002	206,728	30,158	772	6,332	3.06	8,291	130.94
6200237	屏東縣內埔地區農會信用部	2,517,073	841,233	159,380	18,141	108,014	12.84	18,497	17.12
6200259	屏東縣枋山地區農會信用部	1,224,872	223,686	38,842	1,406	23,411	10.47	3,087	13.19
	屏東縣	21,014,390	8,783,394	978,509	93,951	1,272,323	14.49	331,926	26.09
6220011	台東縣關山鎮農會信用部	1,952,772	871,029	171,365	7,768	184	0.02	63,174	34,333.70
6220022	台東縣成功鎮農會信用部	1,606,886	1,085,549	145,249	9,392	23,246	2.14	50,690	218.06
6220033	台東縣池上鄉農會信用部	1,639,832	788,027	172,625	4,626	7,213	0.92	71,213	987.29
6220044	台東縣東河鄉農會信用部	1,031,865	559,660	62,318	2,926	21,598	3.86	10,062	46.59
6220055	台東縣長濱鄉農會信用部	590,788	389,021	51,069	3,915	13,870	3.57	13,003	93.75
6220066	台東縣台東地區農會信用部	7,304,210	3,122,754	663,696	15,135	285,671	9.15	111,601	39.07
6220077	台東縣鹿野地區農會信用部	1,422,149	868,098	123,638	6,738	23,629	2.72	39,866	168.72

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6220088	台東縣太麻里地區農會信用部	1,408,154	606,695	85,500	5,684	5,619	0.93	22,374	398.18
	台東縣	16,956,655	8,290,834	1,475,461	56,183	381,031	4.6	381,983	100.25
6210010	花蓮縣花蓮市農會信用部	2,846,540	1,134,355	73,389	449	306,279	27	86,972	28.4
6210021	花蓮縣吉安鄉農會信用部	3,687,743	2,016,734	288,231	27,139	35,662	1.77	42,540	119.29
6210032	花蓮縣壽豐鄉農會信用部	2,347,494	1,405,870	344,399	11,463	39,937	2.84	22,097	55.33
6210043	花蓮縣富里鄉農會信用部	1,478,190	930,302	101,232	5,859	25,353	2.73	18,731	73.88
6210054	花蓮縣瑞穗鄉農會信用部	1,592,264	1,134,064	143,413	8,811	41,460	3.66	12,584	30.35
6210065	花蓮縣玉溪地區農會信用部	2,488,792	1,121,162	202,566	6,430	67,419	6.01	27,802	41.24
6210076	花蓮縣鳳榮地區農會信用部	2,017,198	1,359,253	186,426	8,172	20,485	1.51	22,124	108
6210087	花蓮縣光豐地區農會信用部	1,951,332	1,070,887	171,833	19,002	1,730	0.16	24,216	1,399.77
6210098	花蓮縣新秀地區農會信用部	2,107,503	1,067,165	159,631	8,269	30,920	2.9	27,590	89.23
	花蓮縣	20,517,055	11,239,791	1,671,120	95,595	569,245	5.06	284,655	50.01
6240013	澎湖縣農會信用部	3,539,072	1,573,268	153,128	18,468	88,105	5.6	81,891	92.95
	澎湖縣	3,539,072	1,573,268	153,128	18,468	88,105	5.6	81,891	92.95
6030016	基隆市農會信用部	5,098,762	1,926,592	325,929	12,281	48,658	2.53	53,343	109.63
	基隆市	5,098,762	1,926,592	325,929	12,281	48,658	2.53	53,343	109.63
6100061	新竹市農會信用部	7,985,140	3,778,283	362,415	16,897	54,640	1.45	46,205	84.56
	新竹市	7,985,140	3,778,283	362,415	16,897	54,640	1.45	46,205	84.56

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
6250014	台中市農會信用部	16,098,679	8,521,148	595,997	87,394	735,470	8.63	126,539	17.21
	台中市	16,098,679	8,521,148	595,997	87,394	735,470	8.63	126,539	17.21
6170862	嘉義市農會信用部	7,505,322	3,077,075	241,863	11,293	874,206	28.41	33,817	3.87
	嘉義市	7,505,322	3,077,075	241,863	11,293	874,206	28.41	33,817	3.87
6040017	台南市農會信用部	15,295,943	8,783,588	1,074,576	23,651	4,156,034	47.32	675,153	16.25
	台南市	15,295,943	8,783,588	1,074,576	23,651	4,156,034	47.32	675,153	16.25
6270016	連江縣農會信用部	306,632	108,934	26,676	582	3,757	3.45	3,227	85.89
	連江縣	306,632	108,934	26,676	582	3,757	3.45	3,227	85.89
	總計	1,326,925,713	617,715,916	83,577,326	4,510,703	59,088,254	9.57	17,446,409	29.53
	台北市	41,384,380	18,714,162	2,165,926	93,918	571,231	3.05	335,625	58.75
	高雄市	26,493,584	13,571,324	546,928	22,773	1,846,474	13.61	427,356	23.14
	臺灣省	1,258,741,117	585,321,496	80,837,796	4,393,430	56,666,793	9.68	16,680,201	29.44
	福建省	306,632	108,934	26,676	582	3,757	3.45	3,227	85.89
	總計	1,326,925,713	617,715,916	83,577,326	4,510,703	59,088,254	9.57	17,446,409	29.53

- 1.資料來源:依各農(漁)會信用部95年7月20日前，由自有電腦設備或委由相關資訊中心以網際網路傳送之資料彙編
- 2.備抵呆帳金額(農會)部份:係放款及催收之備抵呆帳合計數,(漁會)部份係放款及透支與催收之備抵呆帳合計數

## 95年06月漁會信用部經營概況統計表

單位:新臺幣 千元, %

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
5200012	高雄市高雄區漁會信用部	801,461	130,151	18,554	1,091	9,113	7	3,692	40.51
5200023	高雄市小港區漁會信用部	591,260	154,241	13,854	3,376	1,781	1.15	8,195	460.13
高雄市		1,392,721	284,391	32,407	4,467	10,893	3.83	11,886	109.12
5040010	台北縣瑞芳區漁會信用部	909,596	445,759	47,328	795	22,644	5.08	10,403	45.94
5040032	台北縣萬里區漁會信用部	795,272	346,373	24,450	2,176	358	0.1	5,433	1,517.60
台北縣		1,704,868	792,132	71,777	2,971	23,001	2.9	15,836	68.85
5050011	宜蘭縣頭城區漁會信用部	1,285,748	529,814	34,485	1,910	3,301	0.62	9,451	286.31
5050022	宜蘭縣蘇澳區漁會信用部	599,642	309,804	31,070	4,136	1,311	0.42	9,941	758.28
宜蘭縣		1,885,390	839,618	65,555	6,046	4,612	0.55	19,391	420.45
5060012	桃園縣桃園區漁會信用部	902,931	196,507	49,676	583	0	-	7,776	N/A
桃園縣		902,931	196,507	49,676	583	0	-	7,776	N/A
5090015	苗栗縣南龍區漁會信用部	972,515	592,320	26,484	1,702	47,744	8.06	8,943	18.73
5090026	苗栗縣通苑區漁會信用部	431,972	174,281	15,156	821	1,607	0.92	3,882	241.57
苗栗縣		1,404,486	766,602	41,639	2,522	49,351	6.44	12,825	25.99
5110010	彰化縣彰化區漁會信用部	5,116,183	3,090,315	226,672	5,453	153,811	4.98	96,879	62.99
彰化縣		5,116,183	3,090,315	226,672	5,453	153,811	4.98	96,879	62.99
5120011	雲林縣雲林區漁會信用部	2,512,433	939,657	36,342	7,117	183,646	19.54	62,902	34.25
雲林縣		2,512,433	939,657	36,342	7,117	183,646	19.54	62,902	34.25
5150014	嘉義縣嘉義區漁會信用部	2,916,257	1,333,617	65,447	8,921	282,853	21.21	98,619	34.87
嘉義縣		2,916,257	1,333,617	65,447	8,921	282,853	21.21	98,619	34.87
5180017	台南縣南縣區漁會信用部	2,908,364	837,703	80,661	10,853	108,635	12.97	45,687	42.06
台南縣		2,908,364	837,703	80,661	10,853	108,635	12.97	45,687	42.06
5210024	高雄縣興達港區漁會信用部	973,196	533,602	21,112	2,133	137,269	25.72	15,118	11.01
5210068	高雄縣林園區漁會信用部	612,652	151,157	8,869	624	20,468	13.54	7,238	35.36

單位:新臺幣 千元, %

單位代號	單位名稱	存款總額	放款總額	淨值	本期損益	逾期放款		備抵呆帳	
						金額	比率	金額	占逾期放款比率
5210079	高雄縣彌陀區漁會信用部	2,141,761	841,758	86,488	3,767	93,826	11.15	23,949	25.52
5210091	高雄縣永安區漁會信用部	943,089	277,095	22,330	545	111,057	40.08	34,698	31.24
高雄縣		4,670,697	1,803,612	138,799	7,069	362,619	20.11	81,003	22.34
5230015	屏東縣琉球區漁會信用部	1,881,692	1,064,787	100,795	15,005	9,140	0.86	73,824	807.7
5230037	屏東縣東港區漁會信用部	1,975,423	1,065,683	66,706	5,003	13,227	1.24	31,144	235.46
5230048	屏東縣林邊區漁會信用部	1,135,474	548,354	36,139	4,946	90,919	16.58	18,599	20.46
屏東縣		4,992,589	2,678,824	203,640	24,954	113,287	4.23	123,567	109.07
5240016	台東縣新港區漁會信用部	1,129,139	747,234	76,454	6,518	10,126	1.36	15,222	150.33
台東縣		1,129,139	747,234	76,454	6,518	10,126	1.36	15,222	150.33
5250017	澎湖縣澎湖區漁會信用部	1,058,966	418,827	44,775	7,415	30,366	7.25	12,030	39.62
澎湖縣		1,058,966	418,827	44,775	7,415	30,366	7.25	12,030	39.62
5030019	基隆市基隆區漁會信用部	380,496	259,375	30,233	832	18,729	7.22	5,016	26.78
基隆市		380,496	259,375	30,233	832	18,729	7.22	5,016	26.78
5070013	新竹市新竹區漁會信用部	505,603	242,161	24,784	719	10,253	4.23	5,104	49.78
新竹市		505,603	242,161	24,784	719	10,253	4.23	5,104	49.78
5170016	台南市南市區漁會信用部	1,443,353	565,352	23,298	2,957	145,534	25.74	32,507	22.34
台南市		1,443,353	565,352	23,298	2,957	145,534	25.74	32,507	22.34
總計		34,924,477	15,795,927	1,212,160	99,399	1,507,714	9.54	646,251	42.86
高雄市		1,392,721	284,391	32,407	4,467	10,893	3.83	11,886	109.12
臺灣省		33,531,756	15,511,536	1,179,753	94,932	1,496,820	9.65	634,365	42.38
總計		34,924,477	15,795,927	1,212,160	99,399	1,507,714	9.54	646,251	42.86

1. 資料來源:依各農(漁)會信用部95年7月20日前,由自有電腦設備或委由相關資訊中心以網際網路傳送之資料彙編
2. 備抵呆帳金額(農會)部份:係放款及催收之備抵呆帳合計數,(漁會)部份係放款及透支與催收之備抵呆帳合計數

## (附件三) 公式說明

公式	說明
一、淨現值法	$NPV = CF_0 + CF_1/(1+r)^1 + CF_2/(1+r)^2 + \dots + CF_n/(1+r)^n$ CF：各期現金流量 r：折現率=7.43%(詳報告第67頁)
二、內部報酬率法	$0 = CF_0 + CF_1/(1+IRR)^1 + CF_2/(1+IRR)^2 + \dots + CF_n/(1+IRR)^n$ CF：各期現金流量
三、回收期法	回收期=原始投資額／每年現金淨流入量
四、股東權益報酬率	$Re = R_f + \beta(R_m - R_f)$ Rm：市場報酬率=15.64%(詳報告第67頁) Rf：無風險利率=1.95%(詳報告第67頁) β：風險係數=0.4(詳報告第67頁)
五、加權平均資金成本率	$WACC = Re * E/(D+E) + Rd * D/(D+E) * (1-T)$ Re：股東權益報酬率 D：負債 E：股東權益 Rd：舉債成本率 T：稅率
六、高登成長模式 (Golden Growth Model)	$D_0 * (1+g)/(r-g)$ D <sub>0</sub> ：為5座休閒農場於第9年所產生之淨利 g：永續成長率=3.91%(詳報告第65頁) r：折現率=7.43%(詳報告第67頁)